

Negozi e n. 2 autorimesse in Comune di Cerea – Piazza Giacomo Matteotti



A handwritten signature or mark in black ink, consisting of a stylized 'f' followed by a comma.

Individuazione catastale

Trattasi dei seguenti beni immobili:

Dati catastali:	Catasto Fabbricati - Comune di Cerea, fg. 40 part.: 168 sub 43 , categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq., rendita € 121,32; 166 sub 4 graffato 439 sub 1 , categoria C/1, classe 7, consistenza 138 mq., rendita € 2309,18; 439 sub 10 , categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq., rendita € 80,88.
Ditte intestatarie catastali	Bozzola S.p.a. proprietaria per 1000/1000
Dati catastali del terreno di insistenza dei fabbricati	Catasto Terreni - Comune di Cerea, fg. 40 part.: 168 , ente urbano, superficie mq 1770, 439 , ente urbano, superficie mq 254, 166 , ente urbano, superficie mq 341.

Per completezza si riporta nel seguito stralcio di mappa catastale:



Figura 5: estratto mappa catastale

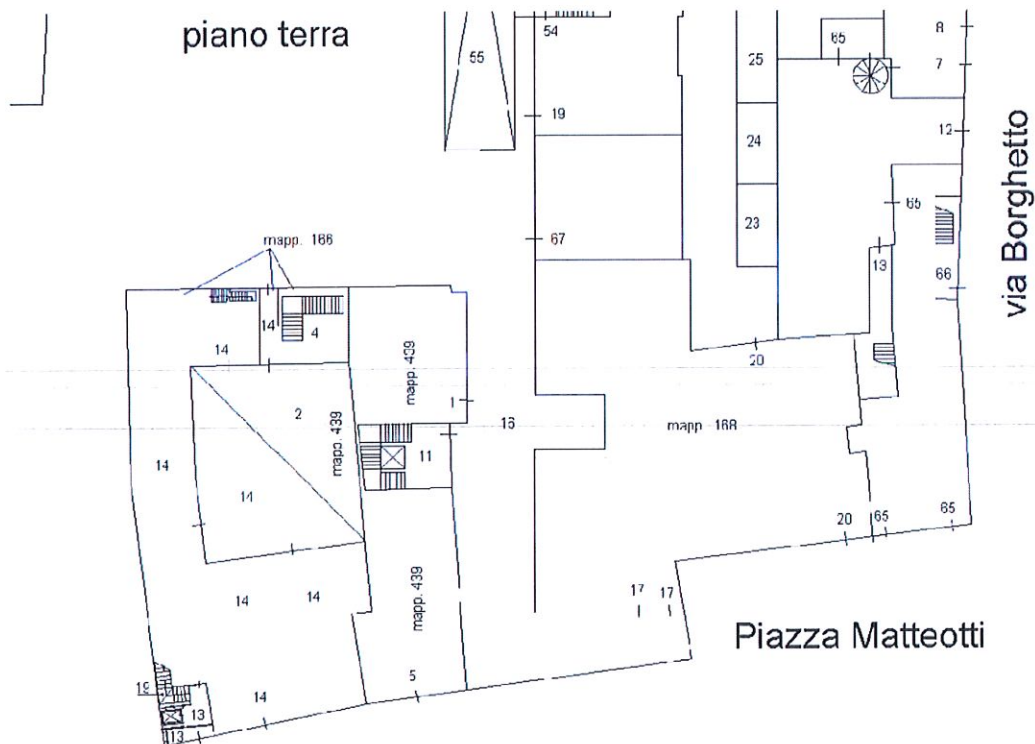


Figura 6: estratto elaborato planimetrico

Provenienza	Atto di compravendita del 02/09/2008 (tr. a VR il 05/09/2008 RG 38329 RP 24570).
Caratteristiche di zona	Zona centrale della cittadina di Cerea posizionata all'imbocco del viale principale pedonale caratterizzato da un'alta densità di attività commerciali, terziarie e residenziali. L'edificio è collocato in posizione strategica quanto a collegamenti viari e servizi (municipio, uffici postali, banche, scuole ecc.)
Complesso edilizio	Corrisponde ad un edificio di recente ristrutturazione composto da n. 3 piani fuori terra ed un piano interrato adibito ad attività commerciali, terziarie e residenziali.
Struttura	L'intero complesso si evidenzia inserito nel tessuto cittadino originario del Comune di Cerea caratterizzato

	<p>da edifici in muratura portante piano interrato realizzato con murature controterra e struttura portante in pilastri, tetto a falde con copertura in coppi. Le unità immobiliari oggetto di stima si estendono al piano terra e primo (negozi) e piano interrato (negozi ed autorimesse).</p>
<i>Finiture esterne</i>	<p>Durante il sopralluogo si sono evidenziate le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - intonaco a civile alle pareti diversamente tinteggiato, applicato sul cappotto di isolamento, - infissi in alluminio verniciato e vetro camera, - pavimentazione dell'area esterna in mattonelle.
<i>Finiture interne</i>	<p>Durante il sopralluogo si sono evidenziate le seguenti caratteristiche:</p> <p><u>negozi</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - intonaco a civile alle pareti di colore bianco, - pavimentazioni realizzate diversamente con lastre di marmo bianco, mattonelle ceramiche e gres porcellanato, - porte interne in legno tamburato, - sanitari in porcellana bianca, - scala di collegamento con i vari piani rivestita da lastre di marmo. <p><u>autorimesse</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - basculanti in metallo ad azionamento manuale, - pavimentazione in battuto di cemento; - murature divisorie in blocchetti di cemento, <p>La sola autorimessa collegata con il deposito del negozio al piano interrato è ad oggi utilizzata come</p>

	deposito e chiusa da un cancello metallico interno all'autorimessa posizionato in prossimità della basculante.
Impiantistica	Durante il sopralluogo si sono rinvenuti i seguenti impianti: <ul style="list-style-type: none"> - riscaldamento con caldaia posizionata nel servizio igienico del piano primo del negozio erogato da pannelli radianti annegati nel pavimento, - impianto di condizionamento (solo predisposizione)
Stato attuale	Ad oggi sono presenti fenomeni infiltrativi diffusi sulle pareti del piano terra. Tutti gli impianti dovranno essere verificati, compreso l'elevatore interno.



Handwritten signature or mark.



Documentazione amministrativa

La ristrutturazione del fabbricato in cui sono ricomprese le unità immobiliari di proprietà della società “Bozzola S.p.a.” è avvenuta in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 5/128 rilasciato in data 16/05/2006 prot. 9449 per *“ristrutturazione di un edificio ad uso residenziale e commerciale in Piazza Matteotti”*,
- D.I.A. n. 08/078 presentata in data 29/04/2008 prot. n. 5733 per *“variante n. 3 al P.di C. rilasciato in data 16/05/2006 prot. n. 9449”* (allegati stralci tavole grafiche progettuali),
- Certificato di Agibilità n. 82/08 del 08/08/2008,
- Attestato di qualificazione energetica del 15/05/2008 inerente il negozio.

Allegati all’atto di acquisto degli immobili si sono rinvenuti i seguenti documenti aggiuntivi:

- Attestati di qualificazione energetica del 15/05/2008 inerenti le 2 autorimesse.

Difformità catastali ed amministrative

Catastali

Autorimesse: Durante il sopralluogo non si sono rinvenute difformità.

Negozi: Durante il sopralluogo non si sono rinvenute difformità ad eccezione della realizzazione in una porta di separazione posizionata a metà del disimpegno del piano terra antistante il wc.

Amministrative

Autorimesse: Durante il sopralluogo non si sono rinvenute difformità.

Negoziò: Durante il sopralluogo non si sono rinvenute difformità ad eccezione della realizzazione in una porta di separazione posizionata a metà del disimpegno del piano terra antistante il wc.

Formalità pregiudizievoli

In occasione della precedente relazione tecnica del 26.03.2013, erano state effettuate delle ispezioni telematiche presso la Conservatoria dei RR. II. di Verona, dalle quali erano emerse le seguenti formalità pregiudizievoli a carico degli immobili ivi descritti:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Padova** datato 14/11/2012 rep. 4957/2012 (**tr. del 16/11/2012 RG 38512 RP 5264**) per un capitale pari a € 1.249.198,74 e per un totale di € 1.370.000,00 ricadente sui seguenti immobili di interesse: Comune di Cerea – Fabbricati - fg. 40 m.n. 166 sub 4 (negoziò) m.n. 168 sub 43 (autorimessa) m.n. 439 sub 10 (autorimessa) a favore della Banca Antonveneta S.p.a. contro la società Bozzola S.p.a per la piena proprietà.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Verona sez. distaccata di Legnago** datato 04/12/2012 rep. 706 (**tr. del 04/12/2012 RG 40595 RP 5554**) per un capitale pari a € 376.728,95 e per un totale di € 450.000,00 ricadente sui seguenti immobili di interesse: Comune di Cerea – Fabbricati - fg. 40 m.n. 166 sub 1 (negoziò) m.n. 168 sub 43 (autorimessa) m.n. 439 sub 10 (autorimessa) a favore del Credito Coop. Interprovinciale Veneto Soc. Coop. contro la società Bozzola S.p.a per la piena proprietà.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Verona** datato 06/12/2012 rep. 5361 (**tr. del 12/12/2012 RG 41831 RP 5720**) per un capitale pari a € 2.730.248,80 e per un totale di € 2.871.000,00 ricadente sui seguenti immobili di interesse: Comune di

Cerea – Fabbricati - fg. 40 m.n. 166 sub 4 (negozi) m.n. 168 sub 43 (autorimessa) m.n. 439 sub 10 (autorimessa) a favore della Unicredit S.p.a. contro la società Bozzola S.p.a per la piena proprietà.

Lo scrivente ha quindi provveduto ad effettuare un aggiornamento delle ispezioni riscontrando le seguenti formalità:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Verona (sede di Legnago)** datato 08/01/2013 rep. 1/2013 (**tr. del 12/02/2013 RG 5633 RP 526**) per un capitale pari a € 1.330.871,94 e per un totale di € 1.440.871,94 ricadente su molteplici immobili tra i quali: Comune di Cerea – Fabbricati - fg. 40 m.n. 166 sub 4 (negozi) m.n. 168 sub 43 (autorimessa) m.n. 439 sub 10 (autorimessa) a favore della Sprea Depositi srl contro la società Bozzola S.p.a per la piena proprietà.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Piacenza** datato 20/11/2013 rep. 15/2013 (**tr. del 26/11/2013 RG 38987 RP 5297**) per un capitale pari a € 293.541,29 e per un totale di € 317.000,00 ricadente su molteplici immobili tra i quali: Comune di Cerea – Fabbricati - fg. 40 m.n. 166 sub 4 (negozi) m.n. 168 sub 43 (autorimessa) m.n. 439 sub 10 (autorimessa), a favore della società Savi Italo srl contro la società Bozzola S.p.a per la piena proprietà.
- **Atto giudiziario** derivante da **Pignoramento del Tribunale di Verona** datato 02/12/2019 rep. 8693/2019 (**tr. del 13/01/2020 RG 1115 RP 806**) inerente i seguenti immobili: : Comune di Cerea – Fabbricati - fg. 40 m.n. 166 sub 4 (negozi) m.n. 168 sub 43 (autorimessa) m.n. 439 sub 10 (autorimessa) oltre altri immobili non oggetto della presente relazione - Annotazione presentata il 23/02/2023 RG 6718 RP 883), **Dissequestro**

Consistenza commerciale

Si precisa che i valori di consistenza nel seguito riportati sono da ritenersi puramente indicativi ed ai fini della sola determinazione della stima parametrica.

Le superfici nel seguito indicate sono state desunte dalle tavole grafiche allegate alle autorizzazioni amministrative.

Proprietà: "BOZZOLA S.P.A."					
Dati Catastali	Destinazione	Superficie Esterna Lorda (mq)	coeff.	sup. comm.	sup. comm. TOT (mq)
fg. 40 m.n. 166 sub 4 graffato m.n. 439 sub 1	deposito p. int.	33	0,25	8,25	202
	negozio p. terra e p. I°	194	1	194	
fg. 40 m.n. 168 sub 43	garage p. int.	32	1		32
fg. 40 m.n. 439 sub 10	garage p. int.	21	1		21

Stima

Visionati gli immobili e tenuta in debita considerazione la particolare situazione economica che influisce significativamente sul valore dei beni immobili, lo scrivente esprime la seguente stima, formulata in modo prudentiale.

Proprietà: "BOZZOLA S.P.A."						
ubicazione	Dati Catastali	Destinazione	comm. TOT (mq)	valore unitario	valore per superfici	valore di stima espresso "a corpo"
Cerea (VR) - Piazza Giacomo Matteotti	fg. 40 m.n. 166 sub 4 graffato m.n. 439 sub 1	deposito p. int.	202	€ 1.100,00	€ 222.200,00	€ 244.000,00
		negozio p. terra e p. I°				
	fg. 40 m.n. 168 sub 43	garage p. int.	32	a corpo	€ 13.000,00	
	fg. 40 m.n. 439 sub 10	garage p. int.	21	a corpo	€ 9.000,00	

Considerazioni sul valore

In ordine al valore del negozio, vanno svolte doverose precisazioni.

Ad oggi il negozio risulta sfitto da anni, così come risulta sfitto il corrispondente immobile al piano terra del condominio attiguo, in precedenza occupato da una banca.

Per quanto riguarda lo stato manutentivo del complesso, si sono valutati quegli interventi che facciano variare le condizioni di manutenzione da cadenti/mediocri a normali, visto il degrado, la vetustà e l'inutilizzo ; a seconda dell'ambito e dell'intervento, si assume una percentuale del costo medio unitario di ristrutturazione dell'edificio.

Il valore commerciale dell'immobile in normale stato d'uso viene riparametrato sulla base di coefficienti specifici di correzione in base alle caratteristiche reali del bene.

