
TRIBUNALE DI VERONA
FALLIMENTARE

Concordato Preventivo

[REDACTED]

N. Gen. Rep. 000027/13

Giudice Delegato Dr. [REDACTED]

Commissario [REDACTED]

ELABORATO PERITALE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Beni in Sommacampagna (Verona) Via Chiesolina n.12
Lotto 004**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ufficio - negozio sito in Sommacampagna (Verona) Via Chiesolina n.12.

Composto da Negozio - Ufficio con due bagni uno al piano terra ed uno al piano interrato dove si trovano archivio, cantina e garage.

L'immobile è dotato di certificato energetico che lo classifica in fascia B posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **174,15**

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 13 mappale 2393 subalterno 174, categoria C/1, classe 3, composto da vani 3.5, posto al piano T, - rendita: € 2169,12.
- fabbricati: foglio 13 mappale 2393 subalterno 168, categoria C/6, classe 5, composto da vani 25, posto al piano int., - rendita: € 57,74.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale e commerciale (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] in forza di un contratto di affitto del tipo 6+6 per l'importo di € 16.800,00 e € 1.400,00 mensili stipulato in data 21/03/2013 registrato a Verona in data 15/04/2013 ai nn. 3218

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] vende a [redacted] proprietario dal 28/12/2011 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio [redacted] in data 28/12/2011 ai nn. 5696 Racc. 4558

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Progetto per la costruzione del complesso polifunzionale in esecuzione del PIRU "ex macello" e successive varianti per lavori di nuova costruzione intestata a

Concessione Edilizia presentata in data 26/01/2007 rilasciata in data 28/07/2010- n. prot. 55/10 l'igibilità è stata rilasciata in data 27/03/2012 Permesso di costruire con Varianti: - n.62 del 09.06.2011 - n. 5 del 20.01.2011

Scia in variante prot. n.1005 del 27.01.2012

Descrizione **ufficio - negozio** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ufficio - negozio sito in Sommacampagna (Verona) Via Chiesolina n.12.

Composto da Negozio - Ufficio con due bagni uno al piano terra ed uno al piano interrato dove si trovano archivio, cantina e garage

L'immobile è dotato di certificato energetico che lo classifica in fascia "B" posto al piano terra ed piano interrato, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **174,15**

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 13 mappale 2393 subalterno 174, categoria C/1, classe 3, composto da vani 3,5, posto al piano T, - rendita: € 2169,12.
- fabbricati: foglio 13 mappale 2393 subalterno 168, categoria C/6, classe 5, composto da vani 25, posto al piano int., - rendita: € 57,74.

L'edificio è stato costruito nel 2010, ristrutturato nel 2012

L'unità immobiliare è identificata con il numero 12 civico, ha un'altezza interna di circa 3,00.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Spazio commerciale piano terra	Sup. reale lorda	115,00	1,00	115,00
Bagno piano terra	Sup. reale lorda	4,95	1,00	4,95
piano interrato	Sup. reale lorda	22,20	1,00	22,20
Autorimessa	Sup. reale lorda	27,00	0,50	13,50
Quota parte condominiale	Sup. reale lorda	5,00	1,00	5,00
	Sup. reale lorda	174,15		160,65

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: buone.
- Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.
- Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.
- Copertura:* tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
- Scale:* tipologia: interna, materiale: metallo, ubicazione: interna e collega il piano terra al piano interrato, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: vetrine con parte fissa e parte a battente, materiale: metallo e vetro, condizioni: buone.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
- Manto di copertura:* materiale: tegole in cotto, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, condizioni: buone.
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Impianti:

- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termoconvettori per riscaldamento e raffrescamento, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: Solo il bagno è dotato di termoarredo

Antenna collettiva: tipologia: Tv satellitare predisposizione, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Nel caso in esame si è ritenuto opportuno determinare il valore del bene basandosi sul procedimento della stima sintetica comparativa, con la quale vengono considerati i valori unitari di consistenza reperiti da indagini di mercato per immobili con analoghe caratteristiche.

Gli elementi tecnico economici considerati sono: valori unitari attuali accertati mediante una accurata analisi di mercato e parametrati alle circostanze differenziali quali, caratteristiche costruttive, vetustà, grado di finitura, manutenzione, razionalità degli ambienti e livello del piano.

Si è altresì tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità, delle dimensioni e di tutte quelle circostanze che possono influire sulla determinazione del più probabile valore di mercato

8.2. Fonti di informazione

Verifica sul territorio del mercato immobiliare attuale

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	ufficio - negozio	174,15	€ 289.170,00	€ 289.170,00

8.4. Stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 289.170,00