

[REDACTED]

[REDACTED]

Liquidatore Giudiziale: [REDACTED]

RAPPORTO DI STIMA
Bene sito in Pescantina (VR)
Via Madonna 61

LOTTO 2

Esperto alla stima: Ing. Enrico Zambon

[REDACTED]

[REDACTED]

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Enrico Zambon, iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri di Rovigo al n. [REDACTED], con studio in [REDACTED], ha ricevuto l'incarico professionale di perito estimatore dal Liquidatore [REDACTED].

A tal riguardo, si riporta di seguito il rapporto di valutazione del bene immobile ricompreso nel succitato fondo immobiliare sito in **Pescantina (VR) in Via Madonna 61– lotto 2**, il cui contenuto è legato alle risultanze dell'analisi documentale così articolata:

- Visure ai Registri Immobiliari per accertare la storia ventennale del bene, la continuità delle trascrizioni nei passaggi di proprietà, la presenza di vincoli, gravami e servitù
- Visure e planimetrie catastali per accertare la conformità dell'immobile alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio
- Acquisizione dei titoli di proprietà
- Acquisizione dei titoli edilizi per la verifica della conformità edilizia del bene: per ragioni dettate dai tempi ristretti ai fini dell'espletamento dell'incarico e considerato l'intasamento degli uffici pubblici competenti, non si è proceduto con la presentazione di istanza di accesso atti presso il Comune di Pescantina e le valutazioni tecniche si sono basate sulla documentazione fornita direttamente dalla committenza.
- **Sopralluogo eseguito il 12/11/2024** durante il quale è stato possibile constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni, verificandone ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;

Il presente elaborato viene redatto al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima così come definito dagli International Valuation Standards:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto, alla data di valutazione, tra un venditore e un acquirente, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata commercializzazione durante la quale le parti abbiano agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Con la precisazione che il valore di stima verrà aprioristicamente decurtato del 15%, al fine di favorirne l'alienazione a breve termine e per tenere conto dell'immediatezza delle condizioni di vendita giudiziaria dei beni e della conseguente mancata operatività della garanzia per eventuali vizi non emersi nel corso delle indagini e non riportate nel presente elaborato.

Le metodologie valutative adottate sono in linea sia con quanto richiesto dalla prassi internazionale degli IVS, sia con quanto prescritto dall'ABI nelle sue Linee Guida.

In particolare, per i procedimenti ed i contenuti minimi che deve possedere la relazione peritale, ci si riferisce alle Best Practices per il Valutatore Immobiliare certificato ai sensi della UNI 11558.

Bene in **Pescantina (VR)**
Via Madonna 61
LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Quota di 1/1 di piena proprietà di due uffici tra loro comunicanti e dotati di un unico ingresso posti al primo piano di una palazzina.

Nella vendita è compresa la comproprietà di tutto ciò che per legge, uso o destinazione è considerato comune tra i diversi condomini ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del CC ed in particolare, da un esame dell'elenco subalterni, si annoverano i seguenti beni comuni non censibili:

- sub 19: b.c.n.c. a tutti i sub (area di manovra scivolo)
- sub 31: b.c.n.c. ai sub 8 9 10 11 13 14 15 16 18 (vano scala A e corridoio comune)
- sub 32: b.c.n.c. ai sub 8 9 13 14 (vano scala B)
- sub 34: b.c.n.c. ai sub 9 10 11 37 (centrale termica)
- sub 36: b.c.n.c. a tutti i sub (loc contatori)
- sub 38: b.c.n.c. ai sub 10 11 (corridoio)

Quota e tipologia del diritto



Identificati al Catasto Fabbricati:

COMUNE DI PESCANTINA

- **Sez. A Foglio 20 Particella 228 Sub 10**, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 94 mq, Rendita € 1.575,19; indirizzo via Madonna 61 Piano: 1;

- **Sez. A Foglio 20 Particella 228 Sub 11**, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale 84 mq, Rendita € 1.260,15; indirizzo via Madonna 61 Piano: 1;

Identificati al Catasto Terreni:

COMUNE DI PESCANTINA

- **Foglio 20 Particella 228**, Qualità: Ente Urbano, Consistenza 00.11.06 mq
(Sedime del fabbricato che racchiude l'unità oggetto di stima)

Coerenze e confini:

- Nord: mapp. 237, 238, 219, 220, 240
- Sud: Via Risorgimento
- Ovest: Via Colli
- Est: Via Madonna

Salvo altri più esatti ed attuali

Conformità catastale

Lo stato di fatto del bene oggetto di stima trova sostanziale riscontro con la documentazione catastale presente in atti presso l'Agenzia del Territorio, fatta eccezione per le seguenti difformità:

- Eliminazione delle pareti divisorie di demarcazione dell'ingresso comune di cui al sub 38 (b.c.n.c.)
- Realizzazione di n. 2 porte interne di collegamento tra le unità
- Lievi modifiche afferenti alla distribuzione interna dei vani con realizzazione di una piccola parete divisoria atta a separare l'ingresso dal vano ufficio (sub. 11)

Con la precisazione che il lotto di vendita si compone di n. 2 unità tra loro comunicanti e dotate di un unico ingresso.

Quanto accertato ai punti precedenti si ritiene regolarizzabile mediante la predisposizione di una pratica DOCFA finalizzata a far combaciare lo stato catastale con la reale conformazione interna dei beni oggetto di stima.

Oneri e spese di regolarizzazione (fatte salve ulteriori e diverse quantificazioni, anche da parte dei pubblici uffici preposti): €3.000,00

Non si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto in vendita è composto dalla piena proprietà di due uffici al primo piano tra loro comunicanti e dotati di un unico ingresso, facenti parte di un più ampio edificio condominiale

Caratteristiche zona:

il bene è collocato a Pescantina (VR), in Via Madonna, nel centro storico, in ottima posizione nelle vicinanze del Municipio e dell'Ospedale, poco distante dal Fiume Adige. Il tessuto edilizio è caratterizzato da costruzioni civili, di buona qualità, a destinazione d'uso mista con prevalenza residenziale.

Discreta accessibilità assicurata dalla superstrada da Verona a Valpolicella e dalla rete viaria circostante.

Adeguati i collegamenti con i maggiori centri attraverso linee extraurbane.

Possibilità di parcheggio autoveicolare in zone regolamentate a pagamento.

3. STATO DI POSSESSO:

Il bene non è occupato.

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:

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.4 Altre trascrizioni e limitazioni d'uso:

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.2 Altri vincoli ed oneri giuridici

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di

contro

derivante da concessione a garanzia di finanziamento
a rogito del Notaio [redacted] di Rho (MI), Rep. n. 4778/2480
in data 28/11/2008,
iscritta a Verona in data 16/12/2008 ai nn. R.G. 52753, R.P. 10363.
Importo totale: € 194.697.763,02.; Importo Capitale: € 77.879.105,21.

- Ipoteca volontaria a favore di

contro

derivante da concessione a garanzia di finanziamento
a rogito del Notaio [redacted] di Rho (MI), Rep. n. 4778/2480
in data 28/11/2008,
iscritta a Verona in data 16/12/2008 ai nn. R.G. 52753, R.P. 10364.
Importo totale: € 194.697.764,67.; Importo Capitale: € 77.879.105,87.

- Ipoteca volontaria a favore di

contro

derivante da concessione a garanzia di finanziamento
a rogito del Notaio [redacted] di Rho (MI), Rep. n. 4778/2480
in data 28/11/2008,

iscritta a Verona in data 16/12/2008 ai nn. R.G. 52753, R.P. 10365.
Importo totale: € 194.697.764,67.; Importo Capitale: € 77.879.105,87.

- *Ipoteca volontaria a favore di*

contro

derivante da concessione a garanzia di finanziamento
a rogito del Notaio [REDACTED] di Rho (MI), Rep. n. 4778/2480
in data 28/11/2008,
iscritta a Verona in data 16/12/2008 ai nn. R.G. 52753, R.P. 10366.
Importo totale: € 87.023.857,37.; Importo Capitale: € 34.809.542,95.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuno

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuno

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuno

4.2.5 *Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:*

Non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle citate.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: il fabbricato NON soddisfa i requisiti della visitabilità e dell'adattabilità ai soggetti diversamente abili dotati di sedia a ruote.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Sarà cura del futuro aggiudicatario del bene assumere informazioni di dettaglio presso l'Amministratore di Condominio in ordine ai millesimi di proprietà, alle dotazioni condominiali (ivi compreso il riscaldamento ed il raffrescamento), ai bilanci consuntivo e preventivo, alle spese medie annue di gestione dell'immobile, ad eventuali spese scadute e/o straordinarie già deliberate o in fase di approvazione.

Attestazione Prestazione Energetica:

Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: III

Ulteriori avvertenze:

- Ai sensi e per gli effetti del DM 22/01/2008 n. 37 e smi, si precisa che l'immobile è sprovvisto della certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza.

Di tutto quanto sopra elencato se n'è tenuto forfetariamente conto nella valutazione del bene, precisando che per eventuali ed ulteriori aspetti/vizi/difformità non rilevate nel corso delle attività peritali e non riportate nel presente elaborato, viene applicata una decurtazione del 15% al valore di stima per l'assenza di garanzia dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I beni oggetto di stima risultano conferiti dalla società [redacted] al [redacted]
[redacted]

[redacted]

In virtù dell'atto di apporto a fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso del Notaio [redacted] di Rho (MI) del 28/11/2006 Rep. 2385, trascritto a Verona il 22/12/2006 RG 64635 RP 37524 successiva rettifica del Notaio [redacted] di Rho (MI) del 02/03/2007 Rep. 2634 trascritto a Verona il 23/03/2007 RG 14749 RP 8596 e successivo atto ricognitivo del Notaio [redacted] di Milano del 10/11/2008 Rep. 22619

Precedenti provenienze nel ventennio:

- Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del Notaio [redacted] di Milano del 03/05/2005 Rep. 44562/6859 trascritto a Verona il 26/05/2005 RG 21468 RP 13878 da [redacted] a [redacted]

- Atto di conferimento in società del Notaio [redacted] di Milano del 21/12/2004 Rep. 313022 trascritto a Verona il 15/01/2005 RG 1395 RP 860 e successivo atto di rettifica del Notaio [redacted] di Milano del 10/03/2005 Rep. 316944 trascritto a Verona il 21/03/2005 RG 10706 RP 6694 da [redacted] a [redacted]
[redacted]

- Atto di conferimento in società del Notaio [redacted] di Milano del 27/03/2003 Rep. 279298 trascritto a Verona il 19/04/2003 RG 16367 RP 10670 infavore di [redacted]

7. PROFILI AUTORIZZATIVI:

Sulla base della documentazione fornita dalla committenza si rilevano le seguenti informazioni:

7.1 Autorizzazioni edilizie:

1) Licenza di costruzione n. 75/75 del 19/09/1975

Tipo Pratica: Licenza di costruzione

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: sistemazione degli edifici

Rilascio: 19/09/1975

2) Concessione edilizia PG 1674 n. 90/1980

Tipo Pratica: Concessione Edilizia

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: Ristrutturazione edifici ad uso civile abitazione e negozi

Rilascio: 27/08/1982

3) Concessione edilizia PG 1236 n. 37/1983

Tipo Pratica: Concessione Edilizia in variante

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: variante al progetto di cui alla Concessione Edilizia n. 90/1980

Rilascio: 20/04/1983

4) Concessione edilizia PG 1614 n. 25/1985

Tipo Pratica: Concessione Edilizia in variante

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: varianti alla CE 90/80 e 37/83 per progetto di ristrutturazione di un complesso edilizio ad uso uffici di credito e civile abitazione

Rilascio: 07/06/1985

5) Certificato di abitabilità prot. 6454 n. 36/1985

Intestata a: [REDACTED]

Rilascio: 23/10/1985

In merito alla conformità edilizia:

All'esito del sopralluogo condotto in loco, per quanto potuto accertare e da una disamina della documentazione fornita dalla Committenza, si rilevano le seguenti difformità:

- Diversa distribuzione interna, consistente nella rimozione/spostamento delle pareti divisorie atte a ricavare i vani ufficio all'interno delle unità
- Eliminazione delle pareti divisorie di demarcazione dell'ingresso comune
- Realizzazione di n. 2 porte interne di collegamento tra le unità
- Diverse altezze interne (misurato 267 da progetto 270)

Regolarizzazione:

Premettendo che la regolarizzazione di tali difformità, laddove consentita in virtù dei vigenti strumenti urbanistici, potrà essere accertata e quantificata solo previa presentazione di apposita pratica edilizia, in via del tutto indicativa si ritiene che l'importo complessivo presunto per oneri, spese e costi correlati alla sanatoria di tali opere, eventuali rimesse in pristino stato di quanto non regolarizzabile e/o fiscalizzazione degli abusi, ammonti a € 7.000,00 (fatte salve ulteriori diverse quantificazioni e decisioni tecniche, anche da parte dei pubblici uffici competenti).

Non si dichiara la conformità edilizia.

Con la precisazione che la documentazione fornita dalla Committenza potrebbe non essere completa e che sarà onere del futuro aggiudicatario del bene provvedere ad una più dettagliata disamina delle pratiche afferenti ai beni oggetto di stima per mezzo di un'istanza di accesso agli atti presso l'UT Comunale.

7.2 Conformità Urbanistica:

Strumento urbanistico approvato: Piano degli Interventi

Tessuto storico A art. 19 21 NTO

Si rilevano inoltre i seguenti vincoli:

- Centro storico art. 72 NTO
- Ambiti prioritari della protezione del suolo PAQE art. 90 NTO

Si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **quota di 1/1 di piena proprietà di un ufficio posto al primo piano**

Trattasi di due uffici posti al primo piano resi, di fatto, un'unica unità, facenti parte di un più ampio edificio di quattro piani fuori terra, oltre ad un interrato, con destinazione d'uso mista (banca, uffici, residenza) di remota epoca costruttiva ma completamente ristrutturato negli anni Ottanta.

Strutturalmente il fabbricato presenta struttura mista in cemento armato e muratura, solai in laterocemento, tetto a falde con manto in coppi, facciate intonacate e dipinte.

L'accesso avviene attraverso il vano scala condominiale, dal quale è poi possibile accedere all'ingresso comune ed ai locali interni di entrambe le unità oggetto di stima, rispettivamente così composte:

Sub 10: quattro vani principali, un ripostiglio ed un archivio, tra loro partizionati da tramezze in muratura con annesso WC e anti-WC.

Sub 11: quattro vani principali tra loro partizionati da tramezze in muratura con annesso WC e anti-WC.

Internamente si rilevano pavimenti in marmo, porte in legno, serramenti in alluminio con vetrocamera, pareti divisorie tinteggiate, costituite parte in laterizio, parte in cartongesso. L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico-sanitario autonomo con ACS fornita da boiler elettrico, impianto elettrico di tipo tradizionale, impianto di riscaldamento e raffrescamento condominiale, fornito dalla centrale termica collocata al piano interrato la quale alimenta ventilconvettori a loro volta regolati con termostati ambiente.

Tutti gli impianti necessitano di un controllo ed un eventuale adeguamento alle vigenti norme in materia da parte di ditte specializzate.

Lo stato di conservazione è discreto, sebbene si rilevi la necessità di effettuare alcuni interventi a carattere manutentivo, in prevalenza ordinari, in virtù del costante inutilizzo per un lungo periodo del bene.

La superficie esterna lorda calcolata sulla base del Sistema Italiano di Misurazione è di circa 94,90 mq per l'unità di cui al sub 10 e di circa 80,50 mq per l'unità di cui al sub 11, per complessivi 175,40 mq.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si adotta il metodo sintetico comparativo (MCA – Market Comparison Approach), basato sul raffronto con altri beni simili dei quali sono noti i recenti prezzi di mercato.

Nella stima del bene si considerano le caratteristiche estrinseche (relative al centro abitato, alla fascia urbana, al quartiere ed alla zona in particolare in cui è ubicato il fabbricato) ed intrinseche (proprie del fabbricato, che riguardano la sua tipologia, le sue dotazioni, l'età, il suo stato di conservazione ed efficienza), inoltre, si tiene in considerazione la situazione contingente del mercato immobiliare, con particolare riferimento al territorio ove ricade il cespite.

Per l'applicazione del metodo si sono effettuate specifiche ricerche di settore, con particolare riferimento ad *asking price* come da norma UNI 11612:2015 par. 4.1 ed a tal riguardo si sono adottati i seguenti comparabili:

- Comparabile 1: ufficio sito in Pescantina (VR), Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa
Valore proposto: € 130.000,00 valore unitario: 1.287,13 €/mq

Inoltre, benché di differente destinazione rispetto al bene oggetto di stima, per un mero raffronto, si sono analizzate le recenti compravendite relative a n. 2 unità immobiliari a destinazione residenziale facenti parte della palazzina che racchiude il bene oggetto di stima e più precisamente:

sub 5: Atto di compravendita del Notaio [REDACTED] Rep. 114351 del 13/07/2021

Prezzo: € 107.000,00 valore unitario di vendita: 1.086,00 €/mq

sub 8: Atto di compravendita del Notaio [REDACTED] Rep. 8057 del 19/02/2024

Prezzo: € 165.000,00 valore unitario di vendita: 1.513,80 €/mq

Per il procedimento analitico di determinazione del valore del bene oggetto di stima, si rimanda al tabulato prodotto in allegato al presente elaborato.

8.2 Fonti di informazione:

Indagini di mercato, ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, conoscenza personale dello scrivente, raffronto con i valori OMI forniti dall'Agenzia delle Entrate.

A. Valutazione immobile

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Complessivo (€)
Direzionale	175,40	225.979,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi	€ 33.896,85
Spese di regolarizzazione catastale ed edilizia	€ 10.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore quota immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 182.082,15
Prezzo di vendita (arrotondato) del lotto:	€ 182.000,00

Allegati:

- documentazione catastale
- documentazione urbanistica
- atti di provenienza
- documentazione fotografica
- tabulato di stima immobile

21 Novembre 2024

L' Esperto alla stima

Ing. Enrico Zambon

Sup. principale	€ 1.287				
Balcone	€ 386				
Depositi/Magazzini	€ 644				
Box/P.Auto Cop.	€ 644				
P.Auto Esterni	€ 129				
Altri Accessori	€ 644				
Aree Esterne	€ 3				
Dotazione impiantistica (n)	€ 5.625				
Servizi igienici (n)	€ 500				
Livello Piano (n)	€ 1.300				
Stato manutenz. Un. (n)	€ 100				
Stato manutenzione Fabb.	€ 150				

Aggiustamenti

Data (mesi) (n)	€ 217				
Sup. principale (mq)	€ 95.762				
Balcone (mq)	€ 0				
Depositi/Magazzini (mq)	€ 0				
Box/P.Auto Cop. (mq)	€ 0				
P.Auto Esterni (mq)	€ 0				
Altri Accessori (mq)	€ 0				
Aree Esterne (mq)	€ 0				
Dotazione impiantistica (n)	€ 0				
Servizi igienici (n)	€ 0				
Livello Piano (n)	€ 0				
Stato manutenz. Fab. (n)	€ 0				
Stato manutenz. Un. (n)	€ 0				

Prezzi aggiustati finali	€ 225.979	0	0		
---------------------------------	------------------	----------	----------	--	--

Peso dei comparabili	100%	0%	0%		
-----------------------------	-------------	-----------	-----------	--	--

Massimo	€ 225.979
Minimo	€ 225.979
Divergenza	0,00%

100%

Valore del soggetto (€)	225.979
--------------------------------	----------------

Valore di mercato unitario (€/mq)	1.288
--	--------------

Check!