

[REDACTED]

[REDACTED]

Liquidatore Giudiziale: [REDACTED]

RAPPORTO DI STIMA
Bene sito in Nogara (VR)
Piazza Umberto I 33

LOTTO UNICO

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], ha ricevuto l'incarico professionale di perito estimatore dal Liquidatore del [REDACTED].

A tal riguardo, si riporta di seguito il rapporto di valutazione del bene immobile ricompreso nel succitato fondo immobiliare sito in **Nogara (VR) in Piazza Umberto I 33 – lotto unico**, 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 Nogara e la documentazione è stata 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 **Nogara (VR)**
Piazza Umberto I 33
LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Quota di 1/1 di piena proprietà di un'unità ex sede di una filiale bancaria posta al piano terra di un più ampio complesso condominiale, con annessi cantina nel seminterrato, ripostiglio nel sottotetto ed area a parcheggio esterna.

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 15: b.c.n.c. a tutti i sub (vano scala)
- sub 16: b.c.n.c. a tutti i sub (centrale termica)
- sub 17: b.c.n.c. a tutti i sub (corte)

Quota e tipologia del diritto



Identificati al Catasto Fabbricati:

COMUNE DI NOGARA

- **Foglio 33 Particella 291 Sub 1**, Categoria D/5, Rendita € 3.594,54; indirizzo Piazza Umberto Primo n. 31 Piano S1 – T - 4;

- **Foglio 33 Particella 291 Sub 14**, Categoria F/1, Consistenza 50 mq; indirizzo Piazza Umberto Primo Piano T;

Identificati al Catasto Terreni:

COMUNE DI NOGARA

- **Foglio 33 Particella 291**, Qualità: Ente Urbano, Consistenza 00.07.31 mq
(Sedime del fabbricato che racchiude l'unità oggetto di stima)

Coerenze e confini:

- Nord: Piazza Umberto I
- Sud: Strada Comunale del Molino
- Ovest: mapp. 13
- Est: mapp. 11, 9

Salvo altri più esatti ed attuali

Conformità catastale

Lo stato di fatto del bene oggetto di stima trova sostanziale riscontro con la documentazione catastale fornita dalla Committenza

Si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto in vendita è composto dalla piena proprietà di un'unità ex sede di filiale bancaria posta al piano terra di un più ampio edificio condominiale, con annessi cantina nel seminterrato, ripostiglio nel sottotetto ed area a parcheggio esterna.

Caratteristiche zona:

il bene è collocato a Nogara (VR), in Piazza Umberto I, in una zona centrale lungo un asse viario principale, nelle vicinanze della sede Municipale e di Piazza Franceschetti. Il tessuto edilizio è di media qualità, a destinazione mista, prevalentemente residenziale. Buona accessibilità ai principali centri limitrofi per mezzo delle strade statali n. 10 e 12, adeguati collegamenti con autobus di linea e ferroviari.

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), 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/diformità 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]

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]

- 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 da [REDACTED] a [REDACTED]

- Atto di fusione di società del Notaio [REDACTED] di Genova del 19/06/2002 Rep. 70601 da [REDACTED] a [REDACTED] (nota di trascrizione non presente)

- Atto di conferimento in società del Notaio [REDACTED] di Verona del 30/04/1995 Rep. 82592 da [REDACTED] a [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. 30/65

Tipo Pratica: Licenza di costruzione

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: ricostruzione di un fabbricato ad usi uffici e abitazioni

Rilascio: 27/07/1965 n. 30/65

Abitabilità: 20/03/1968 n. 20

2) Concessione Edilizia n. 163

Tipo Pratica: Concessione Edilizia

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: modifiche interne uffici senza intaccare le strutture

Rilascio: 25/09/1977 PG 5166

3) Concessione edilizia in sanatoria (Condono Edilizio ex Legge 724/94)

Tipo Pratica: Condono Edilizio ex Legge 724/94

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: modifica prospetti al piano terra, costruzione ripostiglio al piano interrato in difformità dalla L.E. 30/65

Rilascio 15/12/1999 PG 1763 n. 102/1

4) Concessione edilizia in sanatoria (Condono Edilizio ex Legge 724/94)

Tipo Pratica: Condono Edilizio ex Legge 724/94

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: costruzione ripostiglio e centrale termica nel piano interrato in difformità dalla L.E. 30/65

Rilascio 15/12/1999 PG 1763 n. 102/2

5) Concessione edilizia in sanatoria (Condono Edilizio ex Legge 724/94)

Tipo Pratica: Condono Edilizio ex Legge 724/94

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: costruzione ripostiglio in difformità dalla LE 30/65

Rilascio 15/12/1999 PG 1763 n. 102/6

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, la quale, considerata anche l'epoca di presentazione della maggior parte delle pratiche edilizie, risulta caratterizzata da disegni parzialmente non quotati, si ritiene che lo stato di fatto del bene oggetto di stima trovi sostanziale rispondenza negli elaborati grafici allegati ai succitati titoli edilizi.

Si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità Urbanistica:

Strumento urbanistico approvato: Piano degli Interventi

Il bene ricade in ZTO A – 01 centro storico di cui all'art. 28 delle NTO
Progetto Norma: "PN/9 - 4"

Si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Quota di 1/1 di piena proprietà di un'unità ex sede di una filiale bancaria posta al piano terra di un più ampio complesso condominiale, con annessi cantina nel seminterrato, ripostiglio nel sottotetto ed area a parcheggio esterna.**

Trattasi di un'unità ex sede di una filiale bancaria ubicata al piano terra, con annessi cantina nel seminterrato, ripostiglio nel sottotetto ed area a parcheggio esterna, facente parte di un più ampio edificio condominiale costruito nel 1965.

Strutturalmente il fabbricato presenta struttura mista in cemento armato e muratura, solai in laterocemento.

Lo stato di conservazione è modesto e si rileva la necessità di effettuare consistenti interventi a carattere manutentivo.

Diversamente, l'intero immobile è stato oggetto di un recente intervento di efficientamento energetico.

L'accesso avviene dall'ingresso esclusivo ubicato lungo la SR 10, al civico 31, mentre i locali accessori collocati al piano interrato e nel sottotetto sono raggiungibili per mezzo del vano scala condominiale fruibile dal civico 33.

L'unità oggetto stima è composta da un unico ampio locale un tempo ad uso agenzia di credito, ulteriori tre locali un tempo adibiti ad ufficio, un ulteriore ingresso secondario, un bagno ed un ex locale destinato a deposito cassette di sicurezza.

Internamente si rilevano pavimenti in marmo, pareti intonacate e dipinte, porte in legno e serramenti in alluminio e vetro, il bagno risulta dotato di elementi sanitari, il tutto in pessime condizioni conservative.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico ed idro-sanitario, mentre il riscaldamento è di tipo condominiale ed è garantito da una caldaia a gas.

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

La superficie esterna lorda è di circa 211,70 mq.

Al piano seminterrato l'unità è dotata di una cantina di circa 27,80 mq, mentre nel sottotetto si rileva la presenza di un ripostiglio di circa 33,90 mq.
Il bene è altresì dotato di un'area esterna a parcheggio di circa 50,00 mq.

La superficie esterna lorda parametrata, calcolata sulla base del Sistema Italiano di Misurazione risulta pari a 247,55 mq ed è determinata a seguito dell'attribuzione dei seguenti coefficienti di equiparazione:

- Superficie principale: 211,70 mq x 1,00
- Accessori: 61,70 mq x 0,50
- Area esterna: 50,00 mq x 0,10

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: Unità commerciale ristrutturata sita in Via Palmino Sterzi

Valore proposto: € 92.000,00 valore unitario: 786,00 €/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

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (mq)</i>	<i>Valore Complessivo (€)</i>
Commerciale	247,55	77.769,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi	€ 11.665,35
---	--------------------

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore quota immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 66.103,65
Prezzo di vendita (arrotondato) del lotto:	€ 66.000,00

Allegati:

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

21 Novembre 2024

L' Esperto alla stima

Ing. Enrico Zambon

[REDACTED]	[REDACTED]	Liquidatore	[REDACTED]
Perito	ZAMBON ENRICO	Iscr. Albo prof.	[REDACTED]

Ufficio P. 1

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

	Comparabile 1				Soggetto
Provincia	Verona				Verona
Comune	Nogara				Nogara
Indirizzo	[REDACTED]				P.zaUmberto I
Zona	Centrale				Centrale
Origine del dato	Sito internet				
* Data (mesi) (n)	1				
Disponibilità	Libero				Libero
Anno di costr./ristruttur.	1999				1965
Stato manutenz. fabbricato	Medio				Massimo
Stato manutenz. unità imm.	Medio				Minimo
Dotazione impiantistica	Medio				Minimo
* N° servizi igienici	1				1
* Livello piano (n)	1				1
* Ascensore	Non presente				Non presente
* Balconi/Terrazze (mq)	0				0
* Depositi/Magazzini (mq)	0				0
* Box/P.Auto Cop. (mq)	0				0
* P.Auto Esterni (mq)	0				0
* Altri Accessori (mq)	0				0
* Aree Esterne (mq)	0				0
* Sup. principale (mq)	117				247,5
* Prezzo	€ 92.000				X
Sconto (eventuale)	0%				
Prezzo scontato	€ 92.000				

Tabella dei dati

Caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3		Soggetto
Prezzo (€)	€ 92.000				X
Data (mesi) (n)	1				
Sup. principale (mq)	117				247,5
Balcone (mq)	0				0
Depositi/Magazzini (mq)	0				0
Box/P.Auto Cop. (mq)	0				0
P.Auto Esterni (mq)	0				0
Altri Accessori (mq)	0				0
Aree Esterne (mq)	0				0
Dotazione impiantistica (n)	2				1
Servizi igienici (n)	1				1
Ascensore (0-1)	0				0
Livello Piano (n)	1				1
Stato manutenz. Un. (n)	2				1
Stato manutenz. Fab. (n)	2				3

Sup. commerciale (mq)	117				247,5	
Prezzo marginale sup. prin.	Minimo	€ 786		Data	Riv. annua	2,00%

Servizi Igienici	Costo (C)	€ 10.000
	Vita utile (n)	20
	Vetustà (t)	19

Dotazione impiantistica	Costo (C)	€ 45.000
	Vita utile (n)	40
	Vetustà (t)	35

Livello piano	Coeff. piano	1,00%
---------------	--------------	-------

Ascensore del soggetto	Non presente
------------------------	--------------

Stato manutenzione Un.	Costo al mq. x liv.	€ 550
------------------------	---------------------	-------

Stato manutenzione Fabb.	Costo al mq. x liv.	€ 100
--------------------------	---------------------	-------

Balconi/Terrazze	Index Mercantile	30%
------------------	------------------	-----

Depositi/Magazzini	Index Mercantile	50%
--------------------	------------------	-----

Box/P.Auto Cop.	Index Mercantile	50%
-----------------	------------------	-----

P.Auto Esterni	Index Mercantile	10%
----------------	------------------	-----

Altri Accessori	Index Mercantile	50%
-----------------	------------------	-----

Area ESTERNA	€/mq	€ 3
--------------	------	-----

Analisi dei prezzi marginali

Data (mesi) (n)	€ 153			
-----------------	-------	--	--	--

Sup. principale	€ 786				
Balcone	€ 236				
Depositi/Magazzini	€ 393				
Box/P.Auto Cop.	€ 393				
P.Auto Esterni	€ 79				
Altri Accessori	€ 393				
Aree Esterne	€ 3				
Dotazione impiantistica (n)	€ 5.625				
Servizi igienici (n)	€ 500				
Livello Piano (n)	€ 920				
Stato manutenz. Un. (n)	€ 550				
Stato manutenzione Fabb.	€ 100				

Aggiustamenti

Data (mesi) (n)	€ 153				
Sup. principale (mq)	€ 102.615				
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)	-€ 5.625				
Servizi igienici (n)	€ 0				
Livello Piano (n)	€ 0				
Stato manutenz. Fab. (n)	€ 24.750				
Stato manutenz. Un. (n)	-€ 136.125				

Prezzi aggiustati finali	€ 77.769	0	0		
---------------------------------	-----------------	----------	----------	--	--

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

Massimo	€ 77.769
Minimo	€ 77.769
Divergenza	0,00%

100%

Valore del soggetto (€)	77.769
--------------------------------	---------------

Valore di mercato unitario (€/mq)	314
--	------------