

RELAZIONE TECNICA DI STIMA
di *immobili* situati nel Comune di **CEREA** in provincia di Verona

di proprietà
CALCESTRUZZI CEREA S.R.L.

Con sede legale a CEREA (Vr) Via Monte Altissimo 49
Codice fiscale e n. iscr. al Registro Imprese e partita IVA 01280420231

Premessa

Il sottoscritto geometra Flavio Raffaello Segattini libero professionista in Bosco Chiesanuova (Vr) Contrada Pianura n. 19, iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona con il n° 1132 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Verona con il n° 568, ha ricevuto l'incarico di individuare il valore di mercato corrente di beni immobili di proprietà della società "Calcestruzzi Cerea s.r.l." con sede legale a Cerea (Vr), situati nel Comune di Cerea in provincia di Verona.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il compendio immobiliare in esame è costituito da una casa di civile abitazione con area esterna in proprietà esclusiva e capannoni industriali con terreno pertinenziale.

Il tutto insiste su un lotto di terreno che si individua catastalmente al mappale 538 del foglio 47 del Catasto Terreni del Comune di Cerea (Vr), ente urbano di mq 9.047, detto lotto di terreno è posizionato in una zona residenziale nella convergenza tra Viale Ungheria e le Vie Monte Altissimo e Monte Cimone.

Dallo stato dei luoghi si individuano le due diverse consistenze immobiliari sopra descritte e la divisione è confermata dal frazionamento del mappale 538 di protocollo VR 0092501 del 09/05/2024 che ha creato due diversi lotti.

Un primo lotto che sarà individuato come LOTTO N° 1 riguardante la casa di abitazione con area esterna in proprietà esclusiva.

Un secondo lotto che sarà individuato come LOTTO N°2 riguardante capannoni industriali con terreno pertinenziale

LOTTO N° 1

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (Vr) – Foglio 47

Mappale 538 sub. 3 – Viale Ungheria P.S1-T-1 - Cat. A/1 – Cl. 1 – Cons. 15,5 vani – Sup. 703 mq

Rendita € 1.200,76.

Mappale 538 sub. 4 – Viale Ungheria P.S1 – Cat. A/10 – Cl. 2 – Cons 6 vani – Sup. 170 mq

Rendita € 1.378,94.

Mappale 538 sub. 5 – Viale Ungheria P.S1 – Cat. C/6 – Cl. 1 – Cons. 57 mq – Sup. 57 mq

Rendita € 158,97.

Mappale 538 sub. 6 – B.C.N.C. ai sub. 3,4,5.

Mappale 538 sub. 9 - Area urbana – Cat. F/1 di mq 4.094

Intestazione

CALCESTRUZZI CEREА S.R.L. – c.f. 01280420231 – proprietà per 1000/1000

DESCRIZIONE

Il compendio che si individua con il LOTTO N° 1 comprende una casa di abitazione di notevoli dimensioni che si sviluppa a due piani fuori terra oltre a piano seminterrato, il tutto è inoltre dotato di area esterna, che comprende una zona di passaggio pavimentata ed un'ampia zona a giardino piantumato.

L'accesso al lotto è situato al civico n° 68 di Viale Ungheria dove si affacciano un passaggio pedonale ed un passo carraio con cancello scorrevole; sul retro del lotto vi è un secondo accesso, delimitato da un cancello scorrevole che si affaccia su Via Monte Altissimo.

La maggiore consistenza dell'immobile si individua con il mappale 538 sub. 3 il quale è come di

Geometra Flavio Raffaello Segattini

Contrada Pianura n. 19 Bosco Chiesanuova (Vr) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886

Mail: segattini.flavio.raffaello@virgilio.it – PEC: flavio.raffaello.segattini@geopec.it

seguito come di seguito distribuito: al piano terra, ingresso, pranzo soggiorno, cucina, ripostiglio, studio, n° 3 bagni, disimpegno e n° 3 camere da letto; attraverso una scala interna si accede al piano primo il quale è distribuito su quattro stanze oltre a bagno e zona sauna; sempre collegato dalla medesima scala interna vi è il piano seminterrato il quale è distribuito su cantina, lavanderia, n° 2 ripostigli e centrale termica.

La parte esterna è dotata di spazi porticati.

Sempre a livello del piano seminterrato si individua il mappale 583 sub. 4 distribuito su una zona con n° 2 uffici, ripostiglio e bagno.

Il piano seminterrato è completato da una zona garage che si individua con il mappale 583 sub. 5.

La struttura del fabbricato è del tipo tradizionale e si presenta esternamente in un buono stato di conservazione.

Tutti gli spazi interni del fabbricato sono pavimentati, in parte con ceramica, marmo e legno, i serramenti interni ed esterni sono in legno, tutti gli spazi interni sono dotati di impianto elettrico, idrico e riscaldamento a sottotraccia.

Le finiture interne sono di buona qualità e nel complesso tutti gli spazi interni si presentano in un buon stato di conservazione, soddisfacendo ottimamente la funzione abitativa, a parte qualche limitatissima traccia di umidità di risalita al piano seminterrato,

LOTTO 2

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (Vr) – Foglio 47

Mappale 538 sub. 1 – Viale Ungheria P.T – Cat. D/7 – Rendita € 3.795,96.

Mappale 538 sub. 2 – Viale Ungheria P.T – Cat. D/7 – Rendita € 5.856,62.

Mappale 538 sub. 8 – Area urbana – Cat. F/1 di mq 2.644

Intestazione:

CALCESTRUZZI CEREAL S.R.L. – c.f. 01280420231 – proprietà per 1000/1000

DESCRIZIONE

Il compendio che si individua con il LOTTO N° 2 comprende due capannoni industriali oltre a due piccoli fabbricati ad uso uffici, il tutto copre quasi la metà della superficie dell'area del lotto.

Detto lotto è dotato di tre accessi delimitati da cancello cieco in metallo, su Via Monte Cimone n.7, Viale Ungheria n° 70 e Via Monte Altissimo n. 51.

Vi è un primo capannone mappale 538 sub. 1 il quale è distribuito internamente in tre spazi principali ad uso deposito, vi è poi un secondo spazio sempre ad uso deposito, adiacente sul lato nord ovest ed un piccolo ripostiglio; sempre del medesimo mappale e taccati dallo stesso, fanno parte due piccoli fabbricati ad un piano fuori terra destinati ad ufficio e ripostigli.

La struttura in elevazione del fabbricato è in mattoni di cemento con copertura a falda inclinata e tralicciatura interna in ferro, sulla quale sono parzialmente presenti lastre di eternit, a proposito delle quali si è tenuto in debita considerazione il fatto che la loro rimozione comporta un costo che andrà ad incidere sul calcolo del valore dell'immobile.

Lo stato generale di conservazione e manutenzione è molto scadente.

Vi è poi un secondo capannone mappale 538 sub. 2 costituito da una struttura su pilastri in c.a. prefabbricato e distribuito internamente in un unico spazio con pavimentazione precaria e stato di conservazione scadente.

Lo stato generale della pavimentazione del piazzale sul quale insistono i due suddetti mappali è alquanto scadente, vi è presente una pesa ed interrata una cisterna.

DESTINAZIONE URBANISTICA del LOTTO N° 1 e del LOTTO N° 2

Per quanto riguarda i suddetti lotti, una parte è in zona B (dove si può fare un intervento diretto, nel rispetto dei parametri della zona B) mentre una parte è in zona B residenziale soggetta a PUA, pertanto un intervento di demolizione con ricostruzione in tale zona, deve essere prima programmato da un Piano Urbanistico Attuativo, coerente con quanto stabilito dalle Norme Tecniche Operative.

Geometra Flavio Raffaello Segattini

Contrada Pianura n. 19 Bosco Chiesanuova (Vr) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886

Mail: segattini.flavio.raffaello@virgilio.it – PEC: flavio.raffaello.segattini@geopec.it

Viste le modifiche apportate al P.I. con la Variante 7 quinta parte, si legge: si rileva che l'ambito in questione è parte di un lotto più ampio già classificato come Zona B residenziale, interessato a nord-ovest da un'abitazione unifamiliare e a sud-est da alcuni fabbricati produttivi con attività apparentemente dismessa. Si reputa necessario che, procedendo con un PUA unitario, assieme all'area in oggetto di richiesta sia pienamente recuperata ai fini residenziali anche la porzione posta a sud-est, come visto interessata da alcuni fabbricati produttivi.

Ciò premesso la richiesta di riclassificazione in una "Zona a servizio per attrezzature pubbliche e di pubblico interesse" in zona edificabile residenziale è CONDIVISA IN PARTE nei limiti indicati a seguire l'introduzione anche di un PUA esteso all'area posta a sud-est risultando coerente alla programmazione urbanistica in atto, vista per l'altro l'assenza di particolari vincoli, invariante e fragilità ostativi all'intervento.

Come da estratto cartografico riportato nella Tav. 13.3 e 2 a scala 1:2000 in sede di Variante ordinaria si provvede pertanto:

- . alla riclassificazione della porzione di "Zona a servizio per attrezzature pubbliche e di pubblico interesse di mq 2.354 mq in questione in "Zona B – completamento edilizio" residenziale;
- . all'inserimento di un perimetro di "Piano Urbanistico Attuativo" di complessivi 6.768 mq esteso oltre all'ambito in oggetto di richiesta, alla porzione di mappale 538 interessata da fabbricati produttivi, posta a sud-est del suddetto ambito oggetto di richiesta è già classificata dal PI vigente come "Zona B – Completamento edilizio residenziale.

Totale area trasformata per Variante ordinaria = 2.354 mq ora in uso come giardino pertinenziale ad abitazione esistente.

PRATICHE EDILIZIE del LOTTO N° 1 e del LOTTO N°2

Prima di procedere all'elencazione delle pratiche edilizie reperite mediante accesso agli atti effettuato in data 15/11/2023 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerea (Vr) è importante premettere che lo

Geometra Flavio Raffaello Segattini

Contrada Pianura n. 19 Bosco Chiesanuova (Vr) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886
Mail: segattini.flavio.raffaello@virgilio.it – PEC: flavio.raffaello.segattini@geopec.it

scrivente tecnico stimatore no ha eseguito personalmente l'accesso presso l'archivio comunale, per cui non si può escludere con certezza che oltre alla documentazione consegnata non siano state presentate, a suo tempo, altre pratiche edilizie.

Relativamente al **LOTTO N° 1:**

. Condono edilizio n. 217/1986 Prot. 24/02/1986 (adozione/rilascio 01/01/1985 07/10/1986)

Calcestruzzi Cerea srl e abitabilità.

. Pratica edilizia (archivio storico) n. 3717/1985 Prot. 11/11/1985 (adozione rilascio 24/09/1986) –

. Pratica edilizia (archivio storico) n. 3717/1982 Prot. 23/11/1982 (adozione/rilascio 25/07/1983)

. Pratica edilizia (archivio storico) n. 3717/1978 Prot. 22/08/1978 (adozione/rilascio 09/06/1980)

Relativamente al **LOTTO N° 2:**

. Condono edilizio n. 1768/1986 Prot. 30/04/1986 (adozione/rilascio 01/01/1986 24/02/1998)

Calcestruzzi Cerea srl.

. Pratica edilizia (archivio storico) n. 3936/1979 Prot. 10/12/1979 (adozione/rilascio 09/06/1980)

Relativamente ad ambedue i lotti per recinzione:

. Archivio Storico recupero n. 601/R/1972 Prot. 13/01/1972 (adozione/rilascio 05/10/1972)!

. Archivio storico pratica edilizia n. 601/R/1970 Prot. 12/11/1970 (adozione/rilascio 04/03/1971)

REGISTRI IMMOBILIARI

Dall'ispezione effettuata in data 12/03/2024 presso l'Ufficio Provinciale di Verona – Servizio di

Geometra Flavio Raffaello Segattini

Contrada Pianura n. 19 Bosco Chiesanuova (Vr) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886

Mail: segattini.flavio.raffaello@virgilio.it – PEC: flavio.raffaello.segattini@geopec.it

Si precisa infine che le superfici riportate sono indicative e servono solo da parametro per il calcolo ed il valore del compendio è da intendersi a corpo.

Con ciò si **STIMA** il compendio immobiliare come segue:

LOTTO N° 1

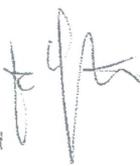
Destinazione	Superficie	Valore al metro quadro	Valore complessivo
Mappale 538 sub. 3	Mq 703,00	€ 800,00	€ 562.400,00
Mappale 538 sub. 4	Mq 170,00	€ 600,00	€ 102.000,00
Mappale 538 sub. 5	Mq 57,00	€ 350,00	€ 19.950,00
Valore totale			€ 684.350,00
Che si arrotonda in			€ 685.000,00

Il suddetto valore è comprensivo dell'incidenza dell'area scoperta sulla quale insistono i suddetti mappali, ovvero l'area urbana che si individua con il mappale 538 sub. 9 che è una porzione dell'originario mappale 538 sub. 7 a sua volta soppresso.

LOTTO N° 2

Destinazione	Superficie	Valore al metro quadro	Valore complessivo
Mappale 538 sub. 1	Mq 630,00	€ 150,00	€ 94.500,00
Mappale 538 sub. 2	Mq 1.304,00	€ 100,00	€ 130.400,00
Valore totale			€ 224.900,00
Che si arrotonda in			€ 225.000,00

Il suddetto valore è comprensivo dell'incidenza dell'area scoperta sulla quale insistono i suddetti mappali, ovvero l'area urbana che si individua con il mappale 538 sub. 8 che è una porzione dell'originario mappale 538 sub. 7 a sua volta soppresso.

4/6/2024 

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Verona

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da: Canteri Matteo

Iscritto all'albo: Geometri

Prov. Verona N. 3604

Comune di Cerea

Sezione:

Foglio: 47

Particella: 538

Protocollo n. VR0092501 del 09/05/2024

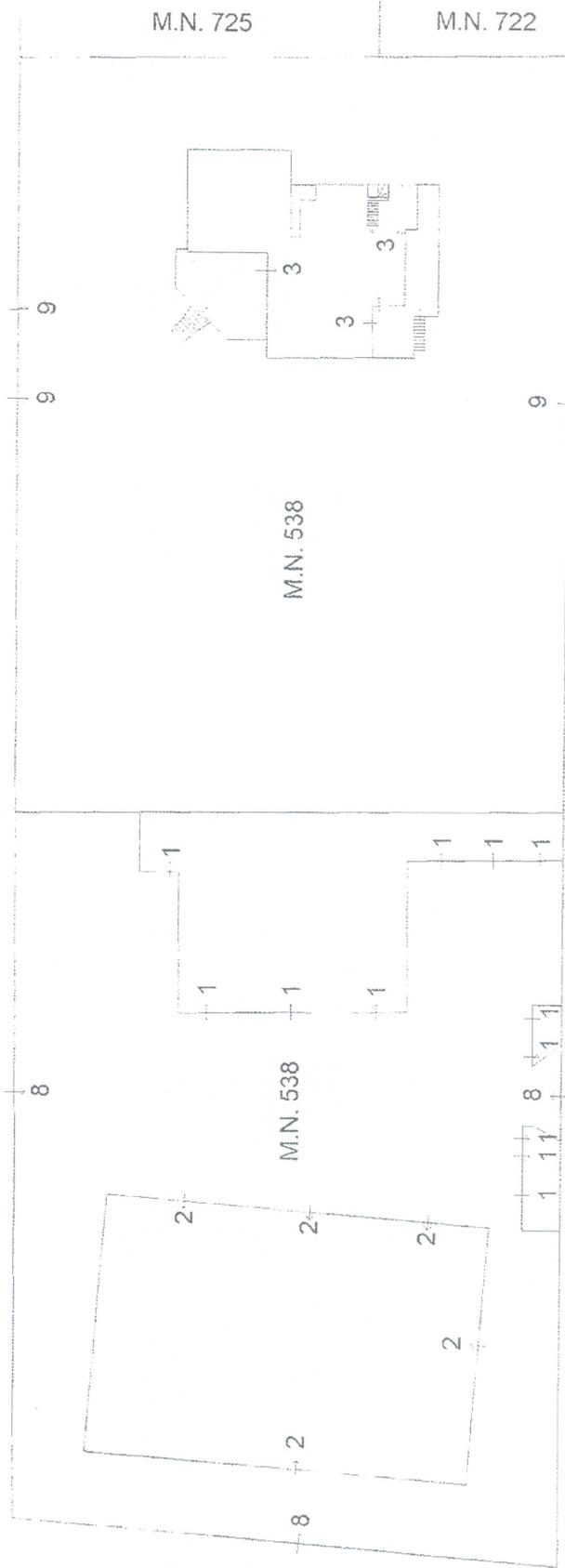
Dimostrazione grafica dei subalterni

Tipo Mappale n.

Scala 1 : 500

PIANO TERRA

VIA MONTE ALTISSIMO



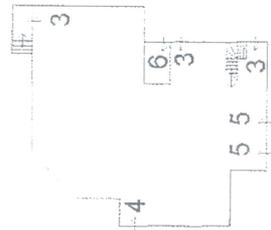
VIA MONTE CIMONE

VIALE UNGHERIA

N



PIANO
SEMINTERRATO



PIANO PRIMO