
TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA
Sezione Procedure Concorsuali

PROSPE SCAVI SRL
Liquidazione Giudiziale n. 11/2025, Sent. n. 12/2025

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Cristiana Bottazzi

CURATORI:

Avv. Roberta Olmari

Rag. Giambruno Castelletti

PERIZIA DI STIMA

*Per la valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di liquidazione
giudiziale*

Tecnico incaricato del presente elaborato peritale:

Mazzon Dott. Arch. Mazzon

Iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Verona al n.2517

Con studio in:

Via G. Ortolani, 14

37057 – San Giovanni Lupatoto (VR)

P.I.: 03556960239

C.F.: MZZMNL83A26L781D

Tel. 045/9784473

E-mail: architettura@studiomazzon.eu

PEC: manlio.mazzon@archiworldpec.it

Data elaborato peritale: 18/03/2025

1) Inquadramento territoriale

Il complesso immobiliare oggetto della presente perizia si trova in Comune di Pescantina (VR) via Sacco, n.4. Più precisamente, esso è composto da due corpi di fabbrica, il primo dei quali, collocato fuori terra, si sviluppa con accesso carrabile e pedonale proprio, mentre il secondo, completamente interrato, ha accesso mediante il passaggio su una corte comune con altri fabbricati.

Il complesso gode della vicinanza ad uno degli accessi alla SS12 che consente il rapido collegamento con il casello autostradale di Verona Nord, oltre che con le principali direttrici del traffico commerciale (Lago di Garda, Affi, Villafranca, Legnago, Est Veronese).



Fig. 1 – Vista aerea con evidenziazione degli immobili oggetto di perizia.

2) Contestualizzazione urbanistica e relativi vincoli di pianificazione

L'intero complesso immobiliare in oggetto ricade, secondo lo strumento urbanistico, in Z.T.O. D1 – Tessuto produttivo di completamento, normata agli articoli 19 e 27 delle Norme Tecniche Operative. In tale zona, le destinazioni d'uso ammesse sono:

- *produttivo di tipo artigianale e/o industriale;*
- *attività e impianti specifici connessi alla destinazione principale;*
- *attrezzature di servizio ai complessi produttivi;*
- *impianti tecnici;*
- *commerciale all'ingrosso, esercizi di vicinato. Sono consentite nelle aree*
- *degradate individuate ai sensi dell'art. 21 co. 2 della LR. 50/2012 le*
- *medie strutture (con sup. di vendita fino a 1500 m2);*
- *residenziale da destinare esclusivamente ad alloggio del proprietario o*
- *del custode;*
- *tutte le attrezzature pubbliche compatibili;*
- *servizi di somministrazione, palestre;*
- *uffici, magazzini e depositi;*
- *le attività già insediate alla data di adozione del primo PI.*

La citata normativa prevede i parametri urbanistici riassunti nella tabella seguente.

TESSUTO PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO (D1)		
Indice di edificabilità territoriale della zona	mc. mq.	----
Indice di edificabilità fondiaria	mc. mq.	----
Superficie minima del lotto	mq.	----
Superficie massima del lotto	mq.	----
Rapporto di copertura massimo	mq. mq.	50%
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2
Altezza massima dei fabbricati	ml.	12,00
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	10,00
Distanza minima dai confini	ml.	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq. mq.	20%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq. mq.	80%
Cavedi	---	Ammessi
Cortili chiusi	---	Esclusi

Tab. 1 – Parametri urbanistici definiti dal P.I. per la Z.T.O. D1.

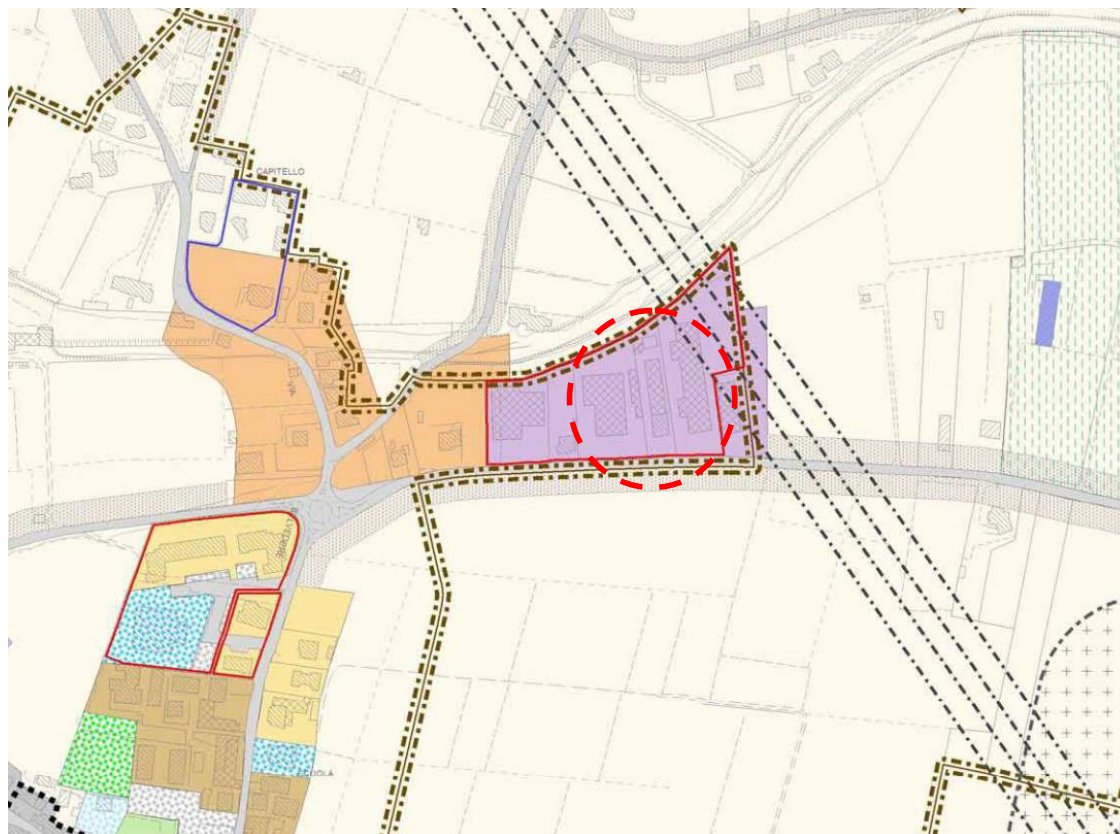


Fig. 2 – Estratto tavola della Disciplina del Suolo del Piano degli Interventi vigente, con evidenziata mediante ellisse rosso tratteggiato la zona in cui ricade l'immobile in oggetto.

3) Identificazione catastale

Gli immobili oggetto di perizia risultano identificati a Catasto Fabbricati come di seguito descritto e come risultante dalla visura riportata in Allegato 1, al Foglio 15 del Comune di Pescantina:

Unità nel seguito identificate come "Immobile A":

- part. 698 sub 1, censito in categoria D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) avente rendita di € 8.104,00;
- part. 698 sub 2, censito in categoria A/2 di classe 3, avente consistenza di 5,5 vani e rendita € 426,08;
- part. 698 sub 3 (bene comune non censibile, comune ai sub 1 e 2)

Unità nel seguito identificata come "Immobile B":

- part. 681 sub 7, censito in categoria D/1 (Opifici) avente rendita di € 2.974,00

Inoltre, vi sono due piccole porzioni di terreno di carattere residuale censite come segue a Catasto Terreni, al Foglio 15:

Unità nel seguito identificata come "Immobile C":

- part. 233, di qualità seminativo irriguo arboreo, con consistenza are 1,00, Reddito Dominicale € 0,73, Reddito Agrario € 0,54;

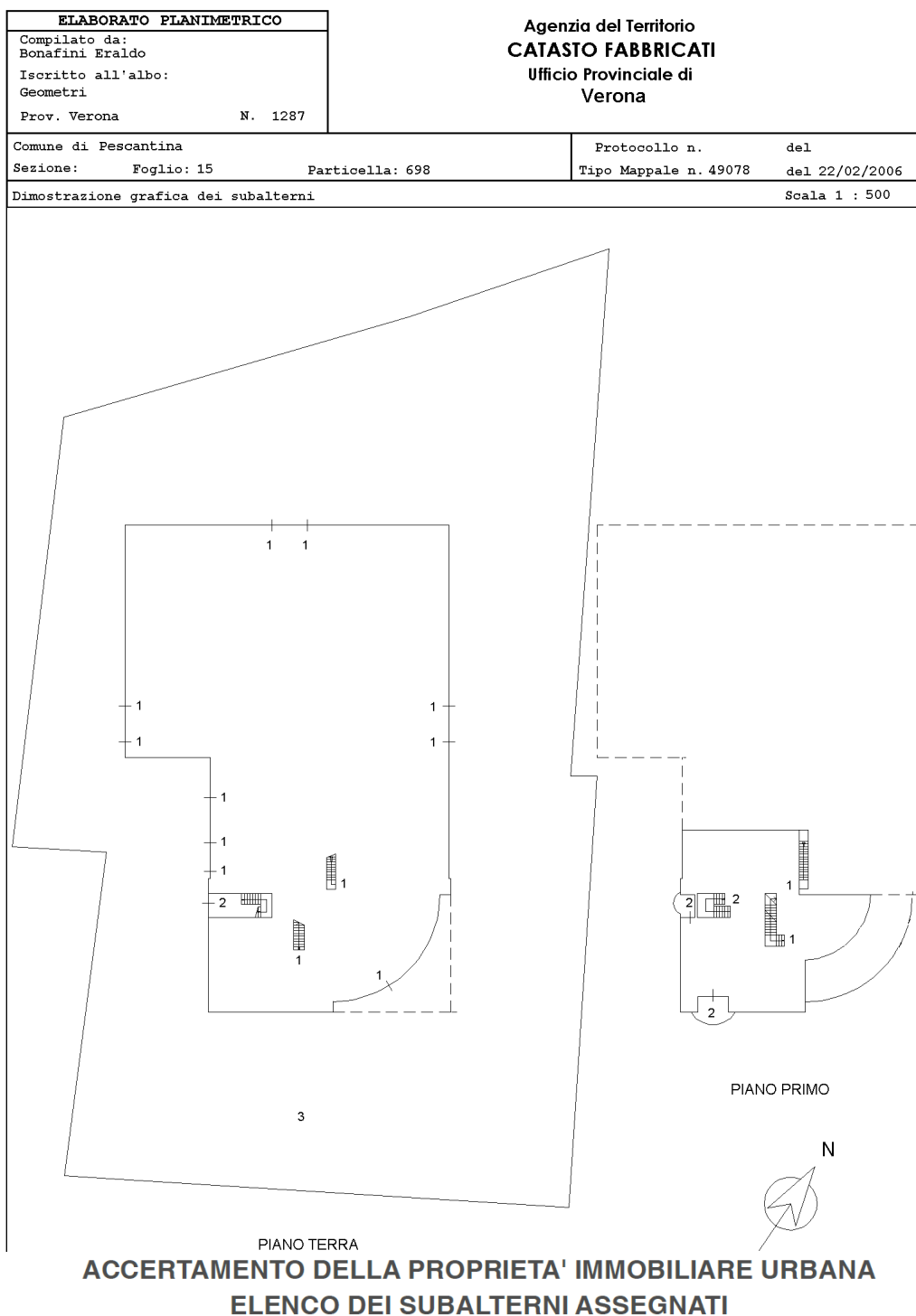
Unità nel seguito identificata come "Immobile D":

- part. 74, di qualità bosco ceduo, con consistenza are 1,20, Reddito Dominicale € 0,15, Reddito Agrario € 0,02;

Per migliore identificazione degli stessi, si riporta di seguito estratto della cartografia catastale, con evidenziato in rosso gli immobili citati, nonché l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali risultanti in atti



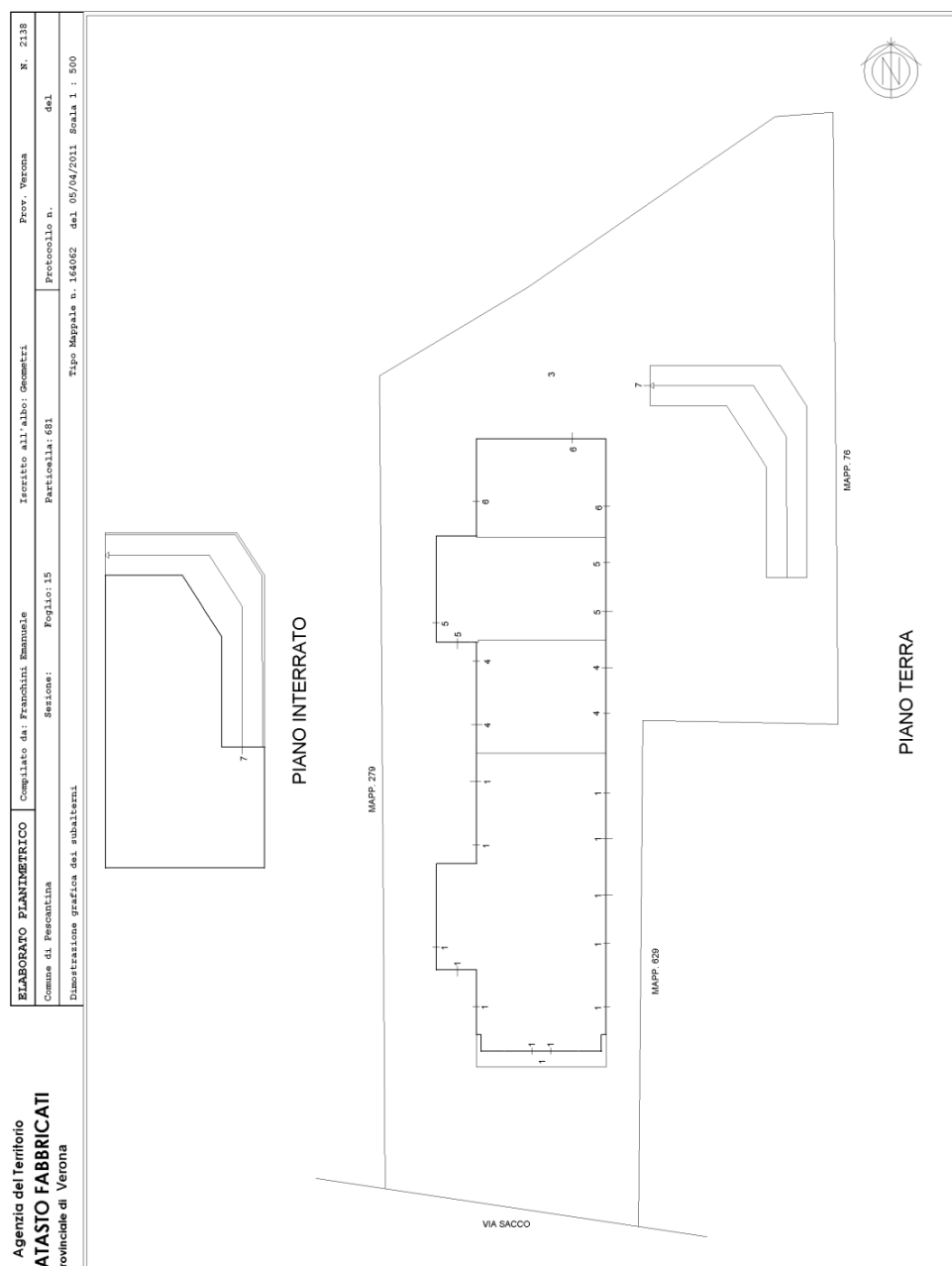
Fig. 3 – Estratto della cartografia catastale con evidenziati in rosso i 4 immobili oggetto di perizia.



Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
PESCANTINA		15	698	49078	22/02/2006

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via sacco		T-1			MAGAZZINO
2	via sacco		1			ABITAZIONE
3	via sacco		T			BCNC (CORTE) AI SUBB. 1 E 2.

Fig. 4 – Estratto dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni relativi alla particella 698.



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
PESCANTINA		15	681	164062	05/04/2011

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via sacco		T			LABORATORIO
2	via sacco					SOPPRESSO
3	via sacco		T			B.C.N.C. A TUTTI I SUB. - CORTILE .
4	via sacco		T			MAGAZZINO
5	via sacco		T			MAGAZZINO
6	via sacco		T			MAGAZZINO
7	via sacco		S1-T			DEPOSITO

Fig. 5 – Estratto dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni relativi alla particella 681.

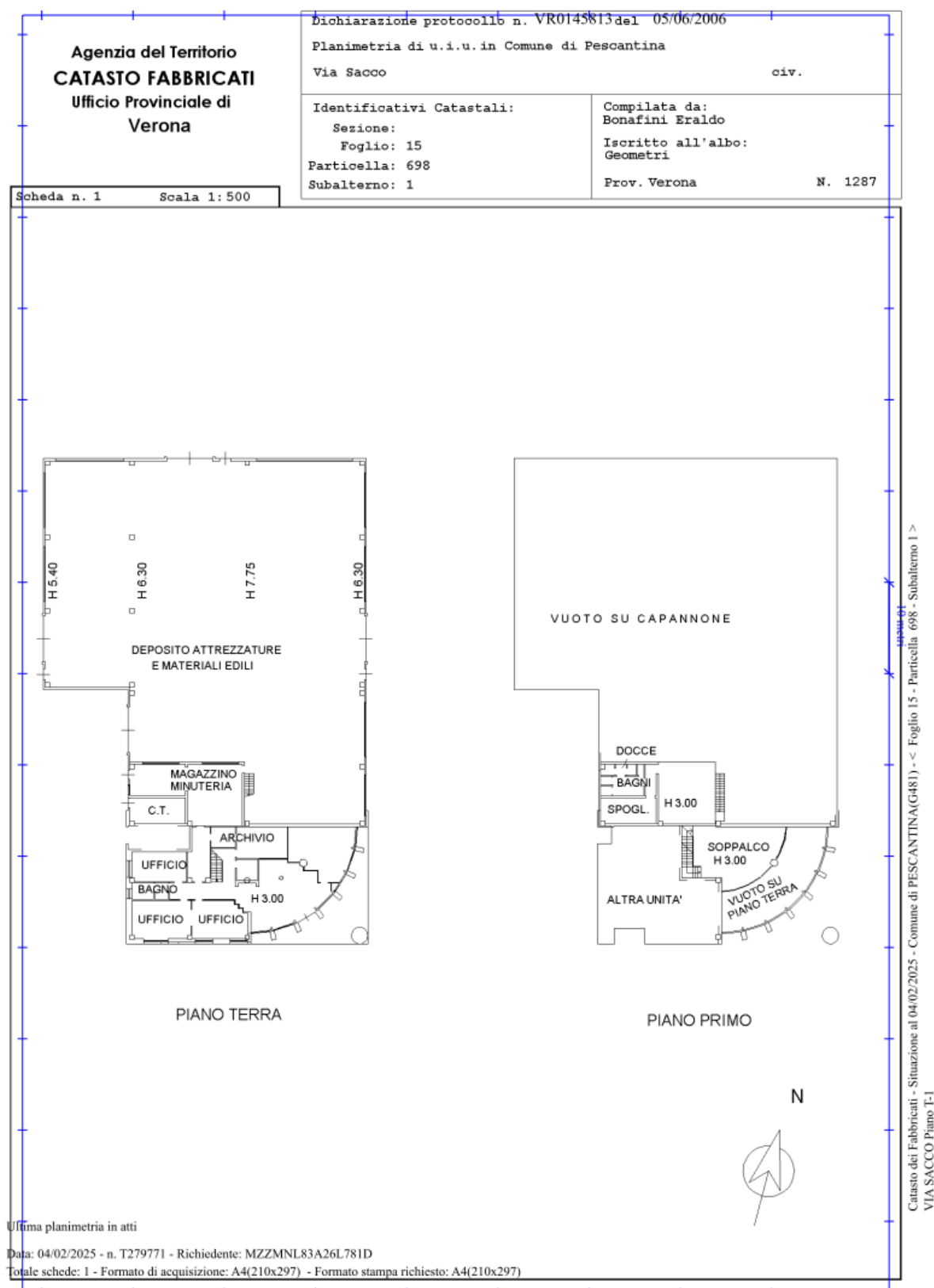


Fig. 6 - Estratto della planimetria catastale in atti dell'immobile ad uso industriale, Particella 698 sub.1.

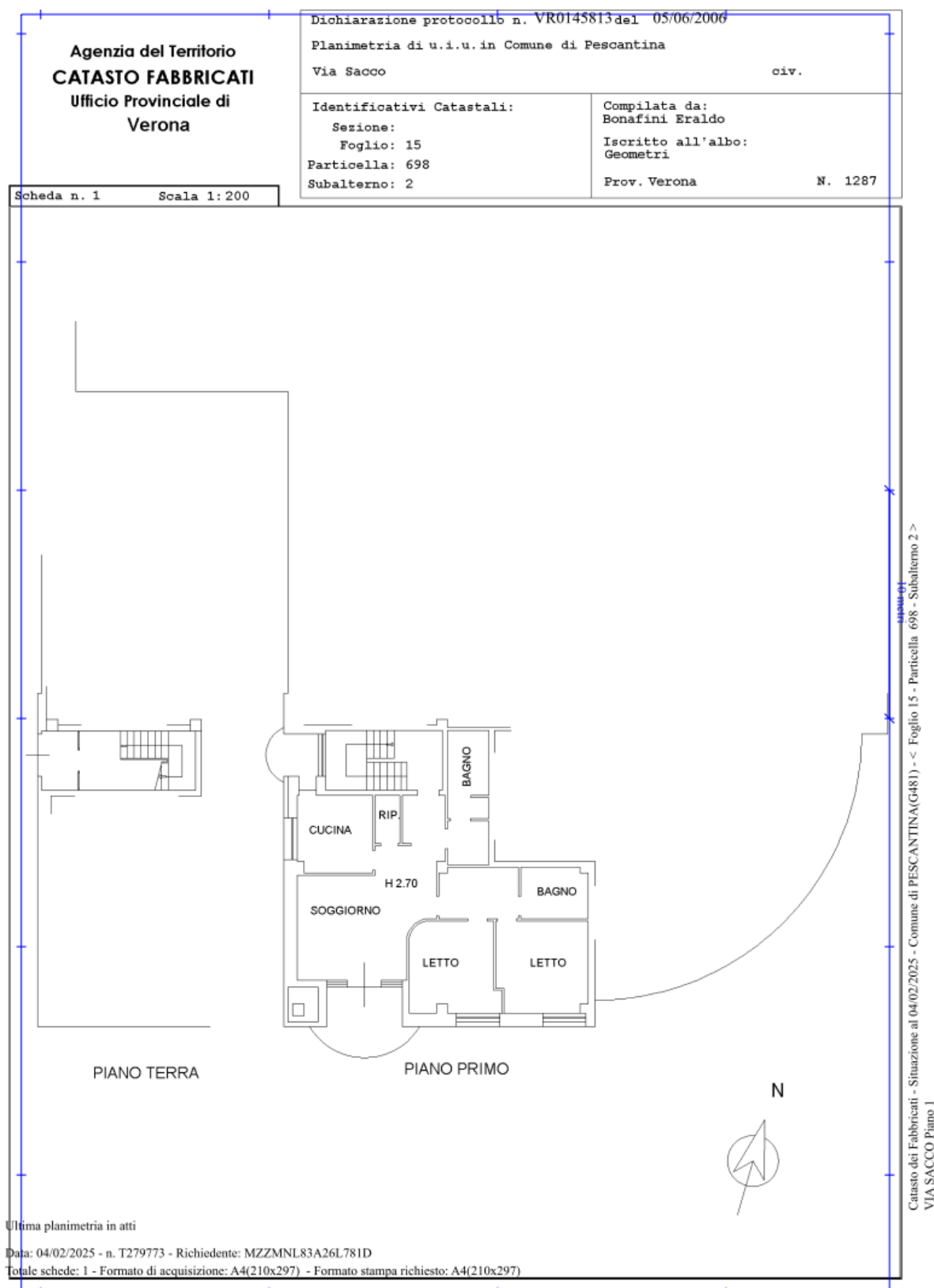


Fig. 7 - Estratto della planimetria catastale in atti dell'abitazione, Particella 698 sub.2.

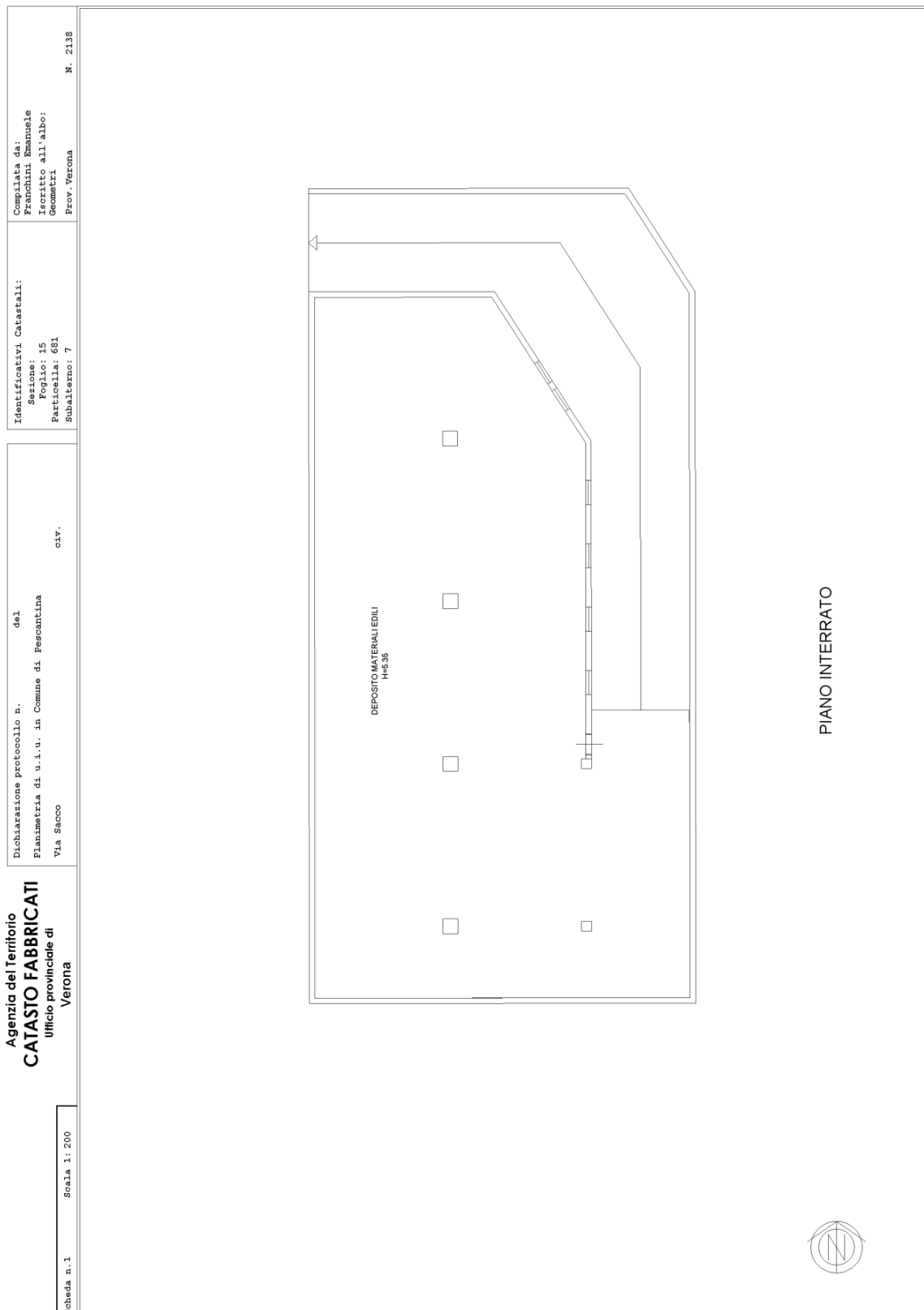


Fig. 8 - Estratto della planimetria catastale in atti dell'abitazione, Particella 681 sub.7.

4) Titoli di provenienza e formalità

In riferimento ai beni censiti a C.F. al Foglio 15, particella 698 subalterni 1-2-3, identificati come "Immobile A", si evidenzia che pervenivano in proprietà alla ditta Prospe s.r.l. in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita trascritto in data 05/09/2023 - Registro Particolare 26879 Registro Generale 35899 Pubblico ufficiale ITRI BENIAMINO Repertorio 153231/41352 del 11/08/2023, a favore di Prospe Scavi srl (C.F.: 04558480234) e

Attualmente, risultano iscritte le seguenti formalità:

- trascrizione in data 8 agosto 2002 al n. 33943/23456, a favore del Comune del Comune di Pescantina, in virtù di convenzione edilizia giusta atto in data 30 luglio 2002 rep. n. 86.462 per Notaio Raffaele Chiddo di Verona
- ISCRIZIONE del 05/09/2023 - Registro Particolare 5173 Registro Generale 35900 Pubblico ufficiale ITRI BENIAMINO Repertorio 153232/41353 del 11/08/2023: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO, per l'importo di € 1.500.000,00, a garanzia di un debito in linea capitale di € 750.000,00, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. (C.F.: 00884060526), contro Prospe Scavi s.r.l. (C.F.: 04558480234).

Per quanto riguarda l'immobile censito a C.F. al Foglio 15, part. 681 sub 7, identificato come "Immobile B", e l'immobile censito a C.T al medesimo foglio, mappale 74, identificato come "Immobile D", venivano immessi in possesso a Prospe s.r.l. a mezzo del seguente titolo:

- ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI; TRASCRIZIONE del 24/03/2023 - Registro Particolare 8453 Registro Generale 11520 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 1858 del 17/11/2022, a favore di Prospe Scavi s.r.l. e contro li

Attualmente, a carico di essi risultano iscritte le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE del 14/07/2023 - Registro Particolare 4280 Registro Generale 29224 Pubblico ufficiale PALADINI ART Repertorio 29865/14859 del 11/07/2023: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, per l'importo di € 265.200,00, a garanzia di un debito in linea capitale di € 156.000,00, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI (C.F.: 00053810149), contro Prospe Scavi s.r.l. (C.F.: 04558480234).

Infine, il bene censito a C.T. al Foglio 15, part. 233, identificato come "Immobile C", perveniva a Prospe s.r.l. per mezzo del seguente titolo:

- Atto di compravendita trascritto in data 05/09/2023 - Registro Particolare 26879 Registro Generale 35899; Pubblico ufficiale ITRI BENIAMINO Repertorio 153231/41352 del 11/08/2023

Su di esso non risultano iscrizioni pregiudizievoli in essere.

5) Condizioni di vendita

Gli immobili sono venduti liberi e non sono gravati da contratti di locazione o comodato in favore di terzi, pertanto l'acquirente, a seguito di aggiudicazione, potrà liberamente disporne.

Inoltre, vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, precisando che, pur essendo stati sede e deposito di attrezzature dell'attività precedentemente in essere, questi verranno ceduti liberi da ogni bene mobile in essi contenuto

IMMOBILE A



Fig. 9 – Foto esterna effettuata dall'accesso all'immobile A.

6) Descrizione degli immobili oggetto di perizia

Al fine di una maggior chiarezza espositiva, viene di seguito indicato come “Immobile A” l'edificio composto dai subalterni 1, 2, 3 della particella 698, ove sono ricavati il magazzino con annessi uffici, corte comune ed appartamento.

Dal punto di vista distributivo, l'immobile si presenta come un volume ad un unico livello ove trova collocazione il deposito delle attrezzature, al quale è posto in contiguità un corpo che si sviluppa, invece, su più livelli, dove sono presenti gli uffici ed un'abitazione da destinare ad alloggio del custode. Quest'ultima non può essere oggetto di vendita separata in quanto pertinenziale all'attività produttiva e ad essa vincolato dalle NTO.

Di seguito vengono descritte, per zone, le caratteristiche costruttive dell'immobile.

Zona deposito ed uffici (sub 1)

La maggior parte della superficie coperta è occupata da un vano adibito a deposito attrezzature edili, di superficie netta circa 1.090 mq, con altezza variabile da 6,0 m a 7,5 m. La struttura di elevazione è in pilastri in c.a. e la chiusura verticale esterna è realizzata mediante muratura in blocchi intonacati sia sul lato esterno che quello interno. La struttura di copertura è realizzata mediante travi principali a sezione variabile con intradosso curvo, travetti in legno lamellare ed assito, visibile dagli ambienti sottostanti. Il vano è ampiamente illuminato mediante serramenti in alluminio collocati nella zona sommitale delle pareti esterne, che si sviluppano per l'intera campata da pilastro a pilastro, per un'altezza di circa 210 cm, ben distribuiti su tutti i lati esposti verso l'esterno. Inoltre, presenta tre ampi accessi dall'area di corte chiusi con portoni a libro, di dimensioni 480 x 450 cm circa. La pavimentazione del deposito è in calcestruzzo industriale, con finitura liscia al quarzo. Il vano di deposito è servito da impianto di riscaldamento costituito da n. 3 aerotermini. Oltre al vano principale, si riscontra un soppalco al di sotto del quale è stato ricavato un box chiuso con pareti mobili in alluminio e vetro, della superficie di circa 60 mq. Una scala metallica conduce al soppalco stesso, adibito a deposito materiali, e, contemporaneamente, ad un vano libero di superficie circa 37mq che da accesso ad uno spogliatoio con due w.c e docce.

Gli uffici presentano pavimentazione in calcestruzzo con finitura in graniglia levigata e lucidata. Le partizioni degli uffici nella zona sud sono prevalentemente costituite da pareti mobili in vetro chiaro di sicurezza a tutta altezza, con profili minimali in alluminio. Le scale di collegamento verticale sono di tipo prefabbricato a giorno, con struttura metallica e gradini in legno. La zona ad uffici è servita da impianto di climatizzazione invernale ed estiva con sistema di emissione a ventilconvettori a pavimento e sistema di generazione in pompa di calore.

L'immobile è protetto con sistema antintrusione e di videosorveglianza, con telecamere posizionate sul perimetro del fabbricato e negli ambienti interni. L'edificio è dotato di impianto fisso di estinzione incendi costituito da tubazione ad anello circondante l'immobile e n. 3 cassette con idranti collocati lungo le pareti perimetrali.

Le facciate esterne in corrispondenza del deposito sono finite mediante rasatura a base cementizia che non mostra cavillature rilevanti, con tinteggiatura nei toni del grigio. La zona che ospita gli uffici e l'appartamento presenta un rivestimento di facciata costituito da lastre di pietra a finitura levigata e lucidata, con un coronamento sommitale rivestito con la medesima finitura.

L'area di corte risulta completamente pavimentata mediante masselli autobloccanti in calcestruzzo vibrocompresso a doppio strato.

L'immobile si presenta complessivamente in ottimo stato di conservazione e senza evidenti vizi costruttivi o tracce di infiltrazioni.



Fig. 10 – Foto interna in corrispondenza dell'atrio di ingresso della sala riunioni.



Fig. 11 – Foto interna in corrispondenza del vano a deposito.

Zona appartamento (sub 2)

L'appartamento, collocato al piano primo, ha accesso dal lato Ovest della corte mediante un vano scala esclusivo nel quale si trovano tre rampe di larghezza netta 120cm, con gradini rivestiti in pietra. Dal pianerottolo, si accede all'ingresso dell'appartamento, che distribuisce un vano cucina di circa 14 mq collocato sul lato Ovest con piccolo balcone ed una zona giorno di circa 28 mq, da cui si accede ad un terrazzo esposto a Sud di superficie circa 9 mq. Inoltre, sempre dall'ingresso, si accede ad un bagno di superficie circa 6,7 mq dotato di una finestra esposta verso un cavedio, preceduto da un disimpegno con funzione di filtro di circa 4,2 mq. La zona notte è distribuita per mezzo di un ampio corridoio di circa 7 mq, con larghezza tale da poter ospitare anche un armadio a muro sul lato longitudinale. Da questo, si accede a due camere da letto doppie esposte verso Sud, di superfici circa 14,9 mq e 16,2 mq. Al termine del corridoio, si accede ad un bagno di superficie circa 5,9 mq, con aspirazione forzata ed un piccolo pozzo di luce.

I serramenti esterni sono in alluminio a taglio termico in colorazione micacea con vetrocamera e provvisti di tenda oscurante ad avvolgimento verticale motorizzata posata sul lato interno. Le porte interne sono in legno con finitura laccata liscia colore bianco.

La pavimentazione della zona giorno, delle camere e del relativo corridoio distributivo è in lastre di parquet prefinito flottante, mentre l'ingresso e la cucina presentano piastrelle in gres di formato 45 x 45cm. In tutte le stanze è stato posato un battiscopa in laminato di legno. I due bagni presentano pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato, questi ultimi sino ad un'altezza di parete di circa 220 cm, con formato 20x20 cm, posati con alternanza di colori, formati e direzioni di posa.

Il bagno a fianco dell'ingresso è dotato di vaso, bidet, mobile lavandino e vasca, mentre quello collocato in zona giorno presenta gli stessi elementi eccetto la vasca, al cui posto è installata una doccia. I sanitari sono di buona qualità, di marca primaria, con cassette di risciacquamento Geberit, ceramiche Villeroy & Boch, rubinetteria cromata Grohe.

Il riscaldamento degli ambienti è assicurato mediante sistema di emissione radiante a pavimento, integrato nei bagni con termoarredi idronici. È stato installato sistema di climatizzazione estiva mediante impianto ad espansione diretta a split marca Samsung con 2 unità interne a parete che servono rispettivamente la zona giorno e la zona notte.

L'impianto elettrico presenta una dotazione superiore al minimo previsto per il livello 1 normato dalla CEI 64-08. I frutti presentano un ottimo stato manutentivo ed un buon livello qualitativo, di marca Gewiss. Il sistema di illuminazione prevede corpi illuminanti a centro stanza e faretti ad incasso nella zona di ingresso e zona giorno. Vi è, inoltre, impianto di antiintrusione con centralina dedicata e sensori volumetrici interni all'appartamento.

In merito allo stato di conservazione generale, l'appartamento appare in buone condizioni e non si notano gravi danneggiamenti dovuti all'uso dello stesso. Si rileva solamente qualche graffio sulla pavimentazione lignea e dei puntuali sollevamenti della pellicola dei battiscopa. Inoltre, nella camera ad Est e nel bagno sono presenti modeste tracce di formazione di condensa in punti molto localizzati che possono essere imputabili anche alla limitata ventilazione dei locali.

Per una miglior definizione delle caratteristiche dell'immobile descritto, si riporta documentazione fotografica (Allegato 2).



Fig. 12 – Foto interne all'appartamento.

7) Due diligence

7.1) Conformità catastale

Dal confronto con le planimetrie catastali in atti, emergono alcune difformità che vengono di seguito dettagliate e distinte per zone omogenee, al fine di darne una migliore identificazione. Successivamente a tale analisi, si propongono le possibili azioni finalizzate alla conformazione.

Zona deposito – piano terra

Le altezze del vano adibito a deposito sono differenti da quelle indicate nella planimetria in atti. Sul prospetto Nord, il portone è traslato e, sullo stesso lato, nella campata collocata più ad Est, è stato inserito un pilastro presente anche sul lato opposto (verso Sud). Nel magazzino minuteria si rileva come la porta di accesso dal deposito sia stata spostata e posizionata al centro della parete contigua.

Ad est del magazzino minuteria, sono presenti dei box non rappresentati sulla planimetria catastale, con altezza sotto lamiera di 2,68m. La scala che conduce al piano primo è stata realizzata in posizione differente rispetto alla sua rappresentazione, ha uno sviluppo planimetrico ad “L” anziché rettilineo e presenta un numero maggiore di alzate (19 anziché 17).

Zona deposito – piano primo

La scala di accesso a tale livello serve sia gli spogliatoi che il soppalco soprastante i box descritti al punto precedente, quest'ultimo non rappresentato.

Lo spazio antistante ai bagni è stato rappresentato come un soppalco aperto; tuttavia, è stato realizzato come un locale chiuso mediante serramenti in alluminio poggianti su muri. L'altezza di questa zona è di 2,70 m anziché 3,00 m.

Zona uffici – piano terra

L'atrio d'ingresso dalla corte risulta essere con altezza libera sino alla copertura, mentre in atti risulta indicata pari a 3,0m. Nella zona Sud-Est, si trova una partizione vetrata di separazione ad andamento planimetrico differente da quanto rappresentato. Nella zona esposta ad Ovest, si trovano due uffici con altezza pari a 2,98m, con partizioni verticali ad andamento differente da quanto in atti. Inoltre, le aperture esposte a Sud appaiono traslate e di dimensioni inferiori. Sono, inoltre, presenti altre due finestre sul fronte Ovest non indicate nella planimetria catastale.

L'ufficio confinante col vano scala presenta una finestra di dimensioni inferiori a quanto in atti. Dal punto di vista distributivo, la zona archivio e il corridoio tra il magazzino e la zona uffici risultano traslati verso Ovest. Non è presente l'apertura ad est che collega il corridoio con l'archivio, mentre quella di comunicazione con la zona uffici è presente, ma traslata. Le partizioni che delimitano l'archivio dalla zona sottoscala e dall'atrio non sono state realizzate.

Nella zona archivio, è presente una finestra verso il magazzino non riportata nella planimetria catastale.

Zona uffici – piano primo

L'accesso al piano primo della zona uffici avviene tramite una scala a giorno, che risulta con geometria e posizionamento differente rispetto a quanto rappresentato in planimetria. Sulla parete a sud del soppalco, si riscontra una nicchia (anch'essa non indicata). Tale piano presenta un'altezza pari a 2,77m anziché 3,00 come risultante in atti. Inoltre, presenta una superficie inferiore. In corrispondenza della parete di delimitazione verso il lato Nord dell'edificio, è presente una scala a giorno prefabbricata con larghezza 0,95 m, che conduce al piano sottotetto. Si precisa che né la scala, né il livello a cui essa dà accesso sono rappresentati nella planimetria in atti, così come non è indicato il setto che delimita la partenza della scala stessa.

Zona uffici – piano secondo

Come premesso al punto precedente, tale livello non appare rappresentato nelle planimetrie in atti. Al piano secondo si trovano un locale utilizzato come showroom, nel quale è presente anche un servizio igienico dotato di antibagno, ed un vano sottotetto.

Zona appartamento (sub 2)

In corrispondenza del vano scala che conduce all'appartamento posto al piano primo (sul fronte Ovest), la prima parte dell'atrio appare nei luoghi come un portico chiuso su tre lati, in quanto non è presente il serramento indicato in planimetria e risulta più stretto. Le rampe delle scale hanno una configurazione differente, rilevando 5 alzate sulla prima, 10 sulla seconda e 5 sulla terza, potendo notare, inoltre, una larghezza inferiore del secondo pianerottolo. La finestra del vano scala si trova in posizione traslata.

All'ingresso dell'appartamento, si nota come non sia stata realizzata la spalletta collocata sul lato Est. Inoltre, non è stato delimitato il vano ripostiglio presente in planimetria, che forma, invece, un unico vano con la cucina risultando, quindi, più ampia. La finestra di tale vano presenta dimensioni inferiori a quanto rappresentato, così pure il balcone annesso. La porta che consente l'accesso all'antibagno dall'ingresso risulta posizionata diversamente, inoltre non si è riscontrata la spalletta di separazione, all'interno del bagno, dove, inoltre, non appare rappresentata la finestra posta in sommità ed esposta verso il cavedio.

Nel soggiorno, la parete di separazione dalla camera presenta un andamento rettilineo, in luogo del raccordo curvilineo rappresentato in atti. Inoltre, le aperture verso l'esterno appaiono traslate, come pure il terrazzo sul fronte sud.

Le finestre delle camere da letto sono state rilevate in posizione traslata e di dimensioni inferiori. La parete che le separa presenta un andamento lineare, in luogo della nicchia in planimetria.

7.2) Procedure e costi per la conformazione degli atti catastali allo stato dei luoghi

Pur essendo stati rilevati numerosi scostamenti tra quanto rappresentato nelle planimetrie catastali in atti e lo stato dei luoghi, la maggior parte di questi costituiscono solamente delle esatte rappresentazioni che non conseguono variazione della rendita; pertanto, di per sé, esse non configurerebbero l'obbligo di aggiornamento ai sensi della normativa catastale. Tuttavia, una parte dei punti segnalati (con particolare riferimento all'ultimo livello della zona uffici) comportano il verificarsi dell'obbligo di aggiornamento, pertanto è opportuno, nell'ambito di tale procedura, allineare anche gli elementi non correttamente rappresentati.

Dall'analisi effettuata, non appare particolarmente problematica la conformazione dell'immobile dal punto di vista catastale, che si risolverebbe con una variazione mediante procedura Doc.Fa. Questa presupporrebbe, da parte del tecnico incaricato, l'esecuzione di un rilievo di controllo e la produzione di una denuncia di variazione nella quale verrebbe aggiornata la rendita catastale nonché la planimetria associata. Per tale operazione, si stima un costo di circa € 1.500,00.

7.3) Conformità urbanistica

L'immobile A è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 186/2001 rilasciata in data 05.02.2002 ad oggetto: *“La costruzione di capannone industriale con uffici e abitazione del custode”*;
- Permesso di Costruire n. 46/2005 rilasciato in data 11.04.2006 ad oggetto: *“Modifiche prospettiche e varianti interne di un fabbricato produttivo”*;
- Certificato di Agibilità n. 66/2006 del 25.08.2006.

Dalla verifica dei titoli edilizi sopra citati, emerge come gli elaborati grafici rappresentino sostanzialmente il medesimo stato riportato nelle planimetrie catastali. Pertanto, si omette la descrizione degli elementi di difformità, rimandando a quanto già esposto nel paragrafo sulla

conformità catastale. A titolo riassuntivo, le difformità di natura edilizia riscontrate si possono ricondurre alle seguenti tipologie di opere:

- TIPOLOGIA 01: modifiche distributive interne che non interessano opere strutturali, nelle quali si ricomprendono tutte le diverse conformazioni dei vani interni e realizzazioni di partizioni verticali non portanti;
- TIPOLOGIA 02: variazioni prospettiche, che riguardano essenzialmente le differenti posizioni delle forometrie sulle facciate;
- TIPOLOGIA 03: diversa collocazione delle scale di collegamento tra il piano terra ed il piano piano primo della zona uffici e della zona spogliatoio;
- TIPOLOGIA 04: realizzazione di struttura a soppalco nella zona adibita a deposito;
- TIPOLOGIA 05: ampliamento della superficie lorda dell'immobile per mezzo della realizzazione del secondo piano, in corrispondenza della zona uffici.

7.4) Procedure e costi per la conformazione urbanistica allo stato dei luoghi

Al fine di ottenere la conformità urbanistica per l'“Immobile A”, si propongono strategie differenti in funzione della corrispondente tipologia, tra quelle descritte nel paragrafo precedente. Più precisamente, nella presente sezione si valuterà la maggior convenienza economica (e quindi l'azione che verrebbe ordinariamente effettuata) tra i seguenti due approcci:

- conformazione della documentazione urbanistica previa pratica edilizia in sanatoria e corresponsione della sanzione risultante;
- ripristino dei luoghi allo stato autorizzato, la cui maggior convenienza si verificherebbe nel caso in cui non fosse possibile ottenere la sanatoria edilizia, oppure la sanzione derivante supererebbe il valore di mercato delle opere eseguite in difformità ed il costo per il suo ripristino.

TIPOLOGIE 01, 02 e 03

In riferimento a tali tipologie, non si ravvisano particolari problematiche in merito ad una procedura di sanatoria. Le opere, infatti, risulterebbero autorizzabili sia con la normativa attuale, che con quella dell'epoca di realizzazione, non ponendosi in contrasto con la stessa. Esse sono principalmente variazioni definibili come di carattere non essenziale, probabilmente da ricondurre ad una impropria rappresentazione dei relativi interventi, oppure frutto di lavori realizzati successivamente al rilascio dell'agibilità. Per questo, si propone l'allestimento di una procedura di sanatoria edilizia, i cui costi possono essere quantificati come segue:

- sanzione amministrativa: € 1.000,00;
- diritti di segreteria: € 268,00;
- competenze tecniche: € 2.500,00.

Pertanto, il costo complessivo per tale conformazione risulta pari a **€ 3.768,00**

TIPOLOGIA 04:

Mentre la sanatoria degli ambienti ricavati al di sotto del soppalco non presenta particolari criticità, come esposto al punto precedente, l'impalcato soprastante deve rispondere ad una serie di requisiti legati alla sicurezza strutturale di cui deve essere tenuto conto. Ad una prima analisi, tale struttura pare possedere il livello prestazionale richiesto. Occorrerà, pertanto, effettuare delle indagini e redigere una perizia statica al fine di collaudare ex-post la struttura del soppalco realizzata, nonché verificare la sicurezza del parapetto della stessa. Il costo di tali operazioni tecniche può essere forfettariamente quantificato in **€ 3.000,00**

TIPOLOGIA 05:

Negli elaborati progettuali dei titoli abilitativi, il piano secondo della zona uffici non appare rappresentato e nelle sezioni verticali si può evincere come tale livello corrisponda ad un sottotetto non praticabile. La sanatoria degli ambienti in esso ricavati presenta una duplice

problematica. La prima di queste è di ordine statico, per effetto della trasformazione di un elemento di semplice separazione dal vano del sottotetto ad un solaio con una specifica classe di utilizzo, che dovrà essere, quindi, collaudato ex-post, in quanto originariamente non previsto. La seconda, più critica, riguarda le norme tecniche operative del Piano degli Interventi, che prevedono, per la zona in oggetto, un numero massimo di piani fuori terra pari a 2. Pertanto, in ragione di tale prescrizione, il terzo piano fuori terra non può essere sanato, in quanto in contrasto con la normativa urbanistica. Per tale tipologia di opere, quindi, si dovrà prevedere la conformazione dello stato dei luoghi a quanto autorizzato mediante la chiusura dell'accesso all'ultimo livello con rimozione della relativa scala. Nel valore di mercato dell'immobile dovrà essere, pertanto, scomputata tale zona, oltre a considerare un costo per le opere di conformazione di circa **€ 5.000,00**

8) Metodo di stima e determinazione della consistenza e degli elementi caratteristici degli immobili

In ragione della particolarità del bene oggetto di valutazione e della scarsità di beni simili (per caratteristiche intrinseche ed estrinseche) recentemente compravenduti nella zona in oggetto, una stima per comparazione diretta risulta inattendibile. Pertanto, la valutazione del più probabile valore di mercato viene effettuata analiticamente, previo calcolo del valore di ricostruzione vetustato, in funzione delle superfici reali lorde di ciascuna area funzionale. Tale approccio di tipo analitico considera tutti i costi che sarebbero necessari per ottenere il bene oggetto di stima, riducendoli in funzione della vita utile residua degli elementi costituenti il bene ed apportando le correzioni necessarie al fine di tener conto delle peculiarità rispetto ai costi di costruzioni normali. Pertanto, nel caso in esame, il valore del bene oggetto di stima è costituito da due principali voci di costo:

- 1) il prezzo di acquisto del terreno edificabile (pertanto, senza alcuna opera sopra eseguita);
- 2) il costo di costruzione vetustato del manufatto edilizio.

In merito al primo punto, si è stimato il prezzo di acquisto del terreno su cui sorge il bene in oggetto considerando tutte le peculiarità attinenti alla posizione dello stesso ed alle potenzialità edificatorie (già espresse nelle sezioni introduttive), attingendo a ricerche di mercato che contemplassero aree simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, di recente compravendita e collocate nelle vicinanze. Da tali ricerche, si sono estrapolati i seguenti valori medi.

COSTO DI ACQUISTO DEL TERRENO				
RIF.	DESCRIZIONE	costo unitario [€/m²]	Superficie [m²]	Costo totale [€]
A.1	Terreno edificabile zona produttiva (part. 698)	70,00	5.609	392.630,00

Tab. 2 – Stima del costo di acquisto del terreno.

In merito al costo di costruzione vetustato, in prima battuta, si definiscono i costi unitari di ricostruzione a nuovo, riferiti all'attualità, delle diverse aree funzionali, tenendo conto delle specifiche caratteristiche estrinseche, ottenendo, pertanto, i valori riportati nella terza colonna delle tabelle seguenti. Dopodiché, a questi sono decurtati i deprezzamenti in funzione della loro vetustà, applicando la formula suggerita dell'Unione Europea degli Esperti contabili (U.E.E.C.) di seguito riportata:

$$D[\%] = \frac{\left(\frac{N}{Vu} \times 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86$$

Dove:

- D è il deprezzamento, espresso con valore percentuale;
- N è l'età del componente;
- Vu è la vita utile del componente.

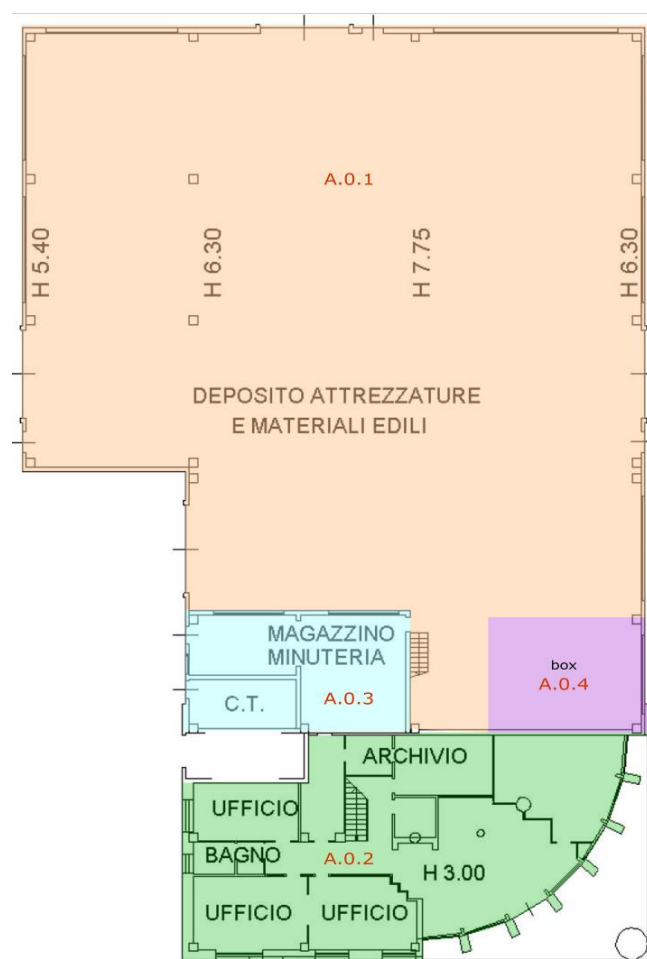
Il deprezzamento per effetto della vetustà viene calcolato separatamente per la componente d'involucro edilizio, per le finiture e per gli impianti tecnologici, in quanto è ragionevole assumere che la vita utile di questi macrosistemi edilizi sia differente: per il primo, infatti, si può ipotizzare che sia pari a 80 anni, per il secondo, si può assumere pari a 40 anni, mentre per il terzo si può definire in 25 anni, coerentemente da quanto suggerito nella letteratura scientifica e tenuto conto della natura e caratteristiche di tal macro elementi nello specifico del bene oggetto di stima.

Infine, i costi unitari di ricostruzione vetustati vengono moltiplicati per le superfici delle singole aree funzionali. Nella tabella seguente, vengono riportati i calcoli effettuati, mentre nelle figure seguenti si rappresenta la corrispondenza tra i riferimenti delle aree funzionali e la loro collocazione nell'immobile.

Si fa notare che, in ragione di quanto esposto al capitolo 5.4 sulla conformità urbanistica, non viene considerato il valore dei vani al secondo piano della zona uffici, in quanto non risulta possibile una loro sanatoria.

Valori di ricostruzione per zone omogenee									
RIF.	DESCRIZIONE	costo unitario a nuovo [€/cad. - €/m ²]	Anno di realizzazione	Vetustà [anni]	Vita utile	D ⁽¹⁾ [%]	costo un. vetustato [€/cad. - €/m ²]	Consistenza [n. - m ²]	Costo di costruzione totale vetustato [€]
Valori normali vetustati									
A.0.1	Magazzino - quota involucro	615,00	2006	19	80	10,81%	548,51	1140	€ 625.297,94
	Magazzino - quota finiture	100,00	2006	19	40	29,68%	70,32	1140	€ 80.159,51
	Magazzino - quota impianti	85,00	2006	19	25	62,97%	31,48	1140	€ 35.883,45
A.0.2	Uffici p.terra - quota involucro	615,00	2006	19	80	10,81%	548,51	267	€ 146.451,36
	Uffici p.terra - quota finiture	375,00	2006	19	40	29,68%	263,68	267	€ 70.403,25
	Uffici p.terra - quota impianti	300,00	2006	19	25	62,97%	111,09	267	€ 29.662,17
A.0.3	Ufficio tecnico - quota involucro	615,00	2006	19	80	10,81%	548,51	87	€ 47.720,11
	Ufficio tecnico - quota finiture	275,00	2006	19	40	29,68%	193,37	87	€ 16.822,95
	Ufficio tecnico - quota impianti	200,00	2006	19	25	62,97%	74,06	87	€ 6.443,47
A.0.4	Box magazzino - quota involucro	615,00	2006	19	80	10,81%	548,51	58	€ 31.813,40
	Box magazzino - quota finiture	50,00	2006	19	40	29,68%	35,16	58	€ 2.039,15
	Box magazzino - quota impianti	25,00	2006	19	25	62,97%	9,26	58	€ 536,96
A.1.1	Soppalco uffici - quota involucro	615,00	2006	19	80	10,81%	548,51	58	€ 31.813,40
	Soppalco uffici - quota finiture	275,00	2006	19	40	29,68%	193,37	58	€ 11.215,30
	Soppalco uffici - quota impianti	150,00	2006	19	25	62,97%	55,55	58	€ 3.221,73
A.1.2	Spogliatoi - quota involucro	615,00	2006	19	80	10,81%	548,51	58	€ 31.813,40
	Spogliatoi - quota finiture	275,00	2006	19	40	29,68%	193,37	58	€ 11.215,30
	Spogliatoi - quota impianti	200,00	2006	19	25	62,97%	74,06	58	€ 4.295,65
A.1.3	Soppalco box - valore complessivo	100,00	2006	19	80	10,81%	89,19	58	€ 5.172,91
A.2.1	Uffici piano 2 - quota involucro	0,00	2006	19	80	10,81%	0,00	88	€ 0,00
	Uffici piano 2 - quota finiture	0,00	2006	19	40	29,68%	0,00	88	€ 0,00
	Uffici piano 2 - quota impianti	0,00	2006	19	25	62,97%	0,00	88	€ 0,00
A.2.2	Sottotetto - quota involucro	0,00	2006	19	80	10,81%	0,00	75	€ 0,00
	Sottotetto - quota finiture	0,00	2006	19	40	29,68%	0,00	75	€ 0,00
	Sottotetto - quota impianti	0,00	2006	19	25	62,97%	0,00	75	€ 0,00
B.0.1	Appartamento - Vano scala (quota involucro)	800,00	2006	19	80	10,81%	713,51	20	€ 14.270,10
	Appartamento - Vano scala (quota finiture)	250,00	2006	19	40	29,68%	175,79	20	€ 3.515,77
	Appartamento - Vano scala (quota impianti)	50,00	2006	19	40	29,68%	35,16	20	€ 703,15
B.1.1	Appartamento - Vani principali ed accessori diretti (quota involucro)	800,00	2006	19	80	10,81%	713,51	126	€ 89.901,63
	Appartamento - Vani principali ed accessori diretti (quota finiture)	475,00	2006	19	40	29,68%	334,00	126	€ 42.083,74
	Appartamento - Vani principali ed accessori diretti (quota impianti)	475,00	2006	19	40	29,68%	334,00	126	€ 42.083,74
B.1.2	Appartamento - Terrazzi (quota involucro)	450,00	2006	19	80	10,81%	401,35	14,58	€ 5.851,63
	Appartamento - Terrazzi (quota finiture)	200,00	2006	19	40	29,68%	140,63	14,58	€ 2.050,40
	Appartamento - Terrazzi (quota impianti)	0,00	2006	19	40	29,68%	0,00	14,58	€ 0,00
0.01	Piazzale esterno pavimentato, compreso valore di recinzione, cancelli	120,00	2006	19	40	29,68%	84,38	4017	€ 338.948,15
Totale valore di ricostruzione vetustato									€ 1.731.389,73

Tab. 3 – Stima del valore di ricostruzione vetustato.



PIANO TERRA

Fig. 13 – Estratto planimetria catastale in atti con identificazione delle zone con valore unitario omogeneo definite al fine del calcolo della consistenza del piano terra unità ad uso produttivo (sub 1).



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

Fig. 14 – Estratto planimetrico con identificazione delle zone con valore unitario omogeneo definite al fine del calcolo della consistenza dei piani primo e secondo unità ad uso produttivo (sub 1).



Fig. 15 – Estratto planimetria catastale in atti con identificazione delle zone con valore unitario omogeneo definite al fine del calcolo della consistenza dell'appartamento (sub 2).

9) Determinazione del più probabile valore di mercato – Immobile A

Come premesso, la valutazione del più probabile valore di mercato è stata effettuata analiticamente, attraverso il valore di ricostruzione vetustato, in riferimento alle due principali macro-componenti già descritte, ovvero il valore del terreno ed il costo di costruzione dell'immobile. Esso è, pertanto, determinato come segue:

$$V_{m,n} = V_t + K_{cvl}$$

Dove:

- $V_{m,n}$ è il valore normale di mercato complessivo;
- V_t è il valore di mercato del terreno;
- K_{cvl} è il costo di ricostruzione vetustato dell'edificio.

Dal calcolo sopra descritto, il valore normale di mercato risulta come segue:

$$V_{m,n} = € 392.630,00 + € 1.731.389,73 = € 2.124.019,73$$

Tuttavia, al valore normale sopra determinato devono essere sottratti i costi ai fini della conformazione urbanistica e catastale, come quantificati nei corrispondenti capitoli:

- Conformazione catastale: € 1.500,00
- Detrazione Tipologie 01,02,03: € 3.768,00;
- Detrazione Tipologia 04: 3.000,00;
- Detrazione Tipologia 05: € 5.000,00

Totale detrazioni: € 12.268,00

Pertanto, il sottoscritto, stima il più probabile valore di mercato del bene oggetto di perizia come segue:

$$V_m = € 2.124.019,73 - € 12.268,00 = € 2.110.751,73 €, \text{ arrotondato a } € \mathbf{2.110.000,00}$$

(diconsi Euro duemilionicentodiecimila/00)

IMMOBILE B

10) Descrizione degli immobili oggetto di perizia

Il secondo immobile è costituito da un magazzino completamente interrato al quale si accede mediante una rampa carrabile in calcestruzzo con finitura rigata, avente conformazione planimetrica ad “L” raccordata della larghezza media di 6,0 m, che in prossimità della curva si allarga a 9,0m. Al termine di questa, si accede ad un unico grande vano attraverso un varco predisposto per l'installazione di un portone, attualmente non presente, di larghezza pari a quella della rampa e di altezza equivalente a quella del vano. L'ambiente, di superficie utile 803 mq ed altezza netta 5,35m, si presenta senza alcuna partizione interna.

La struttura portante è costituita da murature in elevazione controterra e pilastri in c.a., con solaio di copertura costituito da soletta piena in c.a. carrabile. Il solaio controterra è costituito da una pavimentazione in calcestruzzo industriale. La terrazza di copertura è dotata di sistema di smaltimento acque meteoriche per mezzo di grate e pluviali che convogliano le stesse in dispersione al di sotto della quota della rampa. Il vano è illuminato ed aerato naturalmente da serramenti con telaio in alluminio e vetrocamera che si affacciano sulla rampa di accesso. In corrispondenza degli stessi, si nota la realizzazione di copribancali in lamiera con i corretti accorgimenti necessari a proteggere il nodo serramento – muratura inferiore da percolazioni di acque meteoriche.

Dal punto di vista impiantistico, l'immobile è dotato di impianto elettrico, con distribuzione a vista mediante tubo rigido, realizzato principalmente allo scopo di garantirne l'illuminazione artificiale (costituito da plafoniere lineari a soffitto) e dotare l'ambiente di alcuni punti presa. Si nota, inoltre, la presenza del quadro elettrico ad esso dedicato ospitante i necessari sezionatori e dispositivi di sicurezza.

In merito alle condizioni generali dell'immobile, esso appare in ottimo stato di conservazione e non si evincono problematiche relative ad infiltrazioni di acque meteoriche, né percolazioni dal terreno a contatto con le murature d'ambito.

Anche per tale immobile, per una miglior definizione delle sue caratteristiche, si riporta documentazione fotografica (Allegato 2).



Fig. 16 – Foto interna del magazzino interrato (a sinistra) e della rampa di accesso (a destra).

11) Due diligence

11.1) Conformità catastale

Dal confronto con la cartografia e con le planimetrie catastali in atti (riportate in Allegato 1), non emergono difformità. L'edificio appare, pertanto, correttamente rappresentato ed il classamento appare coerente con lo stato dell'immobile e con la destinazione d'uso dello stesso. Non si rendono, pertanto, necessarie azioni di conformazione.

11.2) Conformità urbanistica

L'immobile B è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- D.I.A. n. 09/2010 presentata in data 29.01.2010 ad oggetto: *"Progetto di deposito interrato per materiali edili in via Sacco"*;
- Permesso di Costruire in Variante n. 35/2011 rilasciato in data 26.08.2011 ad oggetto: *"Variante in corso d'opera alla D.I.A. n. 09/2010 per la realizzazione di un deposito interrato a destinazione artigianale"*;
- Certificato di Agibilità n. 59/2011 del 29.09.2011.

Dall'analisi dei titoli abilitativi sopra citati non emergono difformità, come definite dal D.P.R. 380/01 e s.m.i.

12) Metodo di stima e determinazione della consistenza e degli elementi caratteristici degli immobili

In ragione della particolarità del bene oggetto di valutazione e della scarsità di beni simili (per caratteristiche intrinseche ed estrinseche) recentemente compravenduti nella zona in oggetto, una stima per comparazione diretta risulta inattendibile. Pertanto, la valutazione del più probabile valore di mercato viene effettuata analiticamente, previo calcolo del valore di ricostruzione vetustato, in funzione delle superfici reali lorde di ciascuna area funzionale. Tale approccio di tipo analitico considera tutti i costi che sarebbero necessari per ottenere il bene oggetto di stima, riducendoli in funzione della vita utile residua degli elementi costituenti il bene ed apportando le correzioni necessarie al fine di tener conto delle peculiarità rispetto ai costi di costruzioni normali. Pertanto, nel caso in esame, il valore del bene oggetto di stima è costituito da due principali voci di costo:

- 1) il prezzo di acquisto del terreno edificabile (pertanto, senza alcuna opera sopra eseguita);
- 2) il costo di costruzione vetustato del manufatto edilizio.

In merito al primo punto, si è stimato il prezzo di acquisto del terreno su cui sorge il bene in oggetto considerando tutte le peculiarità attinenti alla posizione dello stesso ed alle potenzialità edificatorie (già espresse nelle sezioni introduttive), attingendo a ricerche di mercato che contemplassero aree simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, di recente compravendita e collocate nelle vicinanze. Da tali ricerche, si sono estrapolati i valori medi riportati nella tabella sottostante.

Deve essere tenuto conto che l'immobile oggetto di stima è stato edificato contestualmente ad un comparto immobiliare più consistente. Inoltre, essendo completamente interrato, tale manufatto non ha necessitato di potenzialità edificatoria, in quanto i manufatti completamente interrati non concorrono alla determinazione della superficie coperta. Pertanto, il valore del terreno su cui insiste l'area di sedime deve tener conto del fatto che non presentava potenzialità edificatoria.

COSTO DI ACQUISTO DEL TERRENO				
RIF.	DESCRIZIONE	costo unitario [€/m ²]	Superficie [m ²]	Costo totale [€]
A.1	Terreno edificabile zona produttiva (part. 698)	20,00	939	18.780,00

Tab. 4 – Stima del costo di acquisto del terreno.

In merito al costo di costruzione vetustato, in prima battuta, si definiscono i costi unitari di ricostruzione a nuovo, riferiti all'attualità, delle diverse aree funzionali, tenendo conto delle specifiche caratteristiche estrinseche, ottenendo, pertanto, i valori riportati nella terza colonna delle tabelle seguenti. Dopodiché, a questi sono decurtati i deprezzamenti in funzione della loro vetustà, applicando la formula suggerita dell'Unione Europea degli Esperti contabili (U.E.E.C.) di seguito riportata:

$$D[\%] = \frac{\left(\frac{N}{Vu} \times 100 + 20 \right)^2}{140} - 2,86$$

Dove:

- D è il deprezzamento, espresso con valore percentuale;
- N è l'età del componente;
- Vu è la vita utile del componente.

Il deprezzamento per effetto della vetustà viene calcolato separatamente per la componente d'involucro edilizio, per le finiture e per gli impianti tecnologici, in quanto è ragionevole assumere che la vita utile di questi macrosistemi edilizi sia differente: per il primo, infatti, si può ipotizzare che sia pari a 80 anni, per il secondo, si può assumere pari a 40 anni, mentre per il terzo si può definire in 25 anni, coerentemente da quanto suggerito nella letteratura scientifica e tenuto conto della natura e caratteristiche di tal macro elementi nello specifico del bene oggetto di stima.

Infine, i costi unitari di ricostruzione vetustati vengono moltiplicati per le superfici delle singole aree funzionali. Nella tabella seguente, vengono riportati i calcoli effettuati.

Valori di ricostruzione per zone omogenee									
RIF.	DESCRIZIONE	costo unitario a nuovo [€/cad. - €/m ²]	Anno di realizzazione	Vetustà [anni]	Vita utile	D ⁽¹⁾ [%]	costo un. vetustato [€/cad. - €/m ²]	Consistenza [n. - m ²]	Costo di costruzione totale vetustato [€]
Valori normali vetustati									
C.0.1	Magazzino - quota involucro	450,00	2011	14	80	7,18%	417,67	835	€ 348.753,70
	Magazzino - quota finiture	0,00	2011	14	40	18,75%	0,00	835	€ 0,00
	Magazzino - quota impianti	0,00	2011	14	25	38,40%	0,00	835	€ 0,00
C.02	Rampa di accesso - quota complessiva	65,00	2011	14	80	7,18%	60,33	104	€ 6.274,32
Totale valore di ricostruzione vetustato									€ 355.028,02

Tab. 5 – Stima del valore di costo vetustato dell'immobile part.681 sub 7.

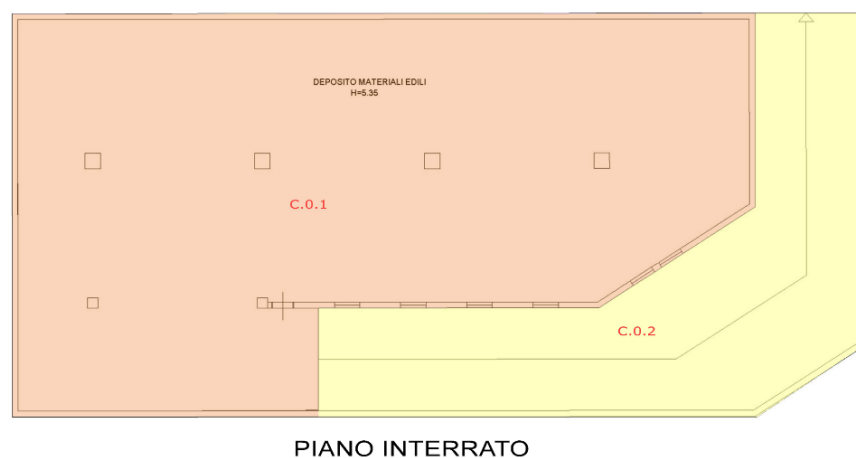


Fig. 17 – Estratto planimetria catastale in atti con identificazione delle zone con valore unitario omogeneo definite al fine del calcolo della consistenza dell'immobile di cui alla part.681 sub 7.

13) Determinazione del più probabile valore di mercato – Immobile B

Come premesso, la valutazione del più probabile valore di mercato è stata effettuata analiticamente, attraverso il valore di ricostruzione vetustato, in riferimento alle due principali macro-componenti già descritte, ovvero il valore del terreno ed il costo di costruzione dell'immobile. Il valore complessivo del bene è pertanto determinato come segue:

$$V_m = V_t + K_{cvl}$$

Dove:

- V_m è il valore di mercato complessivo;
- V_t è il valore di mercato del terreno;
- K_{cvl} è il costo di ricostruzione vetustato dell'edificio.

Pertanto, il sottoscritto, stima il più probabile valore di mercato del bene oggetto di perizia come segue:

$$V_m = € 18.780,00 + € 355.028,02 = € 373.808,02, \text{ arrotondato a } \mathbf{€ 370.000,00}$$

(diconsi Euro trecentosettantamila/00)

IMMOBILI C-D

14) Determinazione del più probabile valore di mercato – Immobili C-D

In merito ai terreni identificati come "Immobile C" e "Immobile D", trattasi di terreni di carattere residuale, sprovvisti di potenzialità edificatoria, ed allo stesso tempo di estensione tale da non consentire un effettivo utilizzo come fondo per attività agricola di tipo aziendale.

Più precisamente, l'Immobile C" corrisponde ad un allargamento stradale, rimasto in proprietà, mentre l'Immobile D" è costituito da una porzione di terreno interclusa. Ciò premesso, il loro valore viene stimato in modo complessivo con un valore forfettario di **€ 2.000,00**.



Fig. 18 – Foto dell'Immobile C" (a sinistra) e dell'Immobile D" (a destra).

15) CONCLUSIONI

A titolo riassuntivo, in virtù di quanto esposto nelle sezioni precedenti, il sottoscritto, Mazzon Arch. Manlio, stima il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di perizia come segue:

- Immobile A, identificato a C. F. Al Foglio 15 part. 698 subb. 1-2-3, in € 2.110.000,00
- Immobile B, identificato a C. F. Al Foglio 15 part. 681 sub. 7, in € 370.000,00
- Immobili C e D, identificati a C. T. Al Foglio 15 part. 233 e 74, in € 2.000,00

Il valore di mercato totale dei beni oggetto della presente perizia risulta, pertanto, pari a:

€ 2.482.000,00

(diconsi Euro duemilioniquattrocentottantaduemila/00)

Ai fini di fini di agevolare la vendita dei beni, questi possono essere suddivisi in due lotti distinti come di seguito composti:

- **Lotto 1:** composto dall'immobile A" (magazzino con annessi uffici, corte comune ed appartamento) e dall'immobile C" (porzione di terreno residuale collocato in corrispondenza dell'allargamento stradale di via Sacco)
- **Lotto 2:** composto dall'immobile B (magazzino interrato) e dall'immobile D" (porzione di terreno di cui al m.n. 74).

Infine, pur considerando corretto il valore di stima sopra determinato in regime di libero ed ordinario mercato, nell'ambito di una procedura di vendita forzata può essere valutata una riduzione di prezzo relativamente all'impossibilità di beneficiare, da parte dell'acquirente, di eventuali garanzie per vizi occulti nell'ordine del 15%. Conseguentemente, si può proporre un prezzo base d'asta pari a:

$$€ 2.482.000,00 - (15\% \times € 2.482.000,00) = \mathbf{€ 2.109.700,00}$$

Come di seguito distinto, in caso di vendita frazionata dei due lotti:

- **Lotto 1:** € 2.111.000,00 – (15% x 2.111.000,00) = € 1.794.350,00
- **Lotto 2:** € 371.000,00 - (15% x 371.000,00) = € 315.350,00

Quanto sopra, in evasione all'incarico commissionato.

S. Giovanni Lupatoto, 18/03/2025



ALLEGATO 1

Visure catastali dei beni oggetto di perizia

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 03/02/2025

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di VERONA
Soggetto individuato	PROSPE SCAVI S.R.L. sede in PESCANTINA (VR) (CF: 04558480234)

1. Immobili siti nel Comune di PESCANTINA (Codice G481) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		15	698	1			D/7				Euro 8.104,00	VIA SACCO Piano T-1 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/1/2006 Pratica n. VR0297474 in atti dal 14/1/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 51198.1/2006)	Annotazione
2		15	698	2			A/2	3	5,5 vani	Totale: 146 m² Totale escluse aree scoperte*: 141 m²	Euro 426,08	VIA SACCO Piano I Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: -classamento e rendita validati

Immobile 2: Annotazione: -classamento e rendita validati

Totale: vani 5,50 Rendita: Euro 8,530,08

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	PROSPE SCAVI S.R.L.				04558480234*		(1) Proprietà 1/1	
DATI DERIVANTI DA		Atto del 11/08/2023 Pubblico ufficiale ITRI BENIAMINO Sede LONIGO (VI) Repertorio n. 153231 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26879.1/2023 Reparto PI di VERONA in atti dal 05/09/2023						

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 03/02/2025

2. Immobili siti nel Comune di PESCANTINA (Codice G481) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		15	681	7			D/1				Euro 2.974,00	VIA SACCO Piano SI-T VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/11/2011 Pratica n. VR0423996 in atti dal 03/11/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 137393.1/2011)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: -classamento e rendita validati

Totale: Rendita: Euro 2.974,00

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PROSPE SC AVI S.R.L.		04558480234*	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA				
Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORTITA') del 17/11/2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA Sede VERONA (VR) Repertorio n. 1858 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 8453.1/2023 Reparto PI di VERONA in atti dal 27/03/2023				

3. Immobili siti nel Comune di PESCANTINA (Codice G481) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
								Dominicale	Agrario		
1	15	233	-	SEM IRR ARB	02	01 00	1A1A	Euro 0,73 Lire 1.420	Euro 0,54 Lire 1.050	Impianto meccanografico del 17/04/1987	

Totale: Superficie .01.00 Redditi: Dominicale Euro 0,73 Agrario Euro 0,54

Intestazione degli immobili indicati al n.3

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
1	PROSPE SC AVI S.R.L.		04558480234*	(1) Proprietà 1/1	

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 03/02/2025

DATI DERIVANTI DA	Atto del 11/08/2023 Pubblico ufficiale ITRI BENIAMINO Sede LONIGO (VI) Repertorio n. 153231 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26879.1/2023 Reparto PI di VERONA in atti dal 05/09/2023
-------------------	---

4. Immobili siti nel Comune di PESCANTINA (Codice G481) Catasto dei Terreni													
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe		Superficie(m²) ha are ca		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da		Dati Ulteriori
1	15	74	-	BOSCO CEDUO	U	01	20		Dominicale Euro 0,15 Lire 300	Agrario Euro 0,02 Lire 48	Impianto meccanografico del 17/04/1987		

Totale: Superficie .01.20 Redditi: Dominicale Euro 0,15 Agrario Euro 0,02

Intestazione degli immobili indicati al n.4

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	PROSPE SCAVI S.R.L.			04558480234*		(1) Proprietà 1/1	
DATI DERIVANTI DA		Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORTITÀ) del 17/11/2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA Sede VERONA (VR) Repertorio n. 1858 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 8453.1/2023 Reparto PI di VERONA in atti dal 27/03/2023					

Totale Generale: vani 5,50 Rendita: Euro 11.504,08

Totale Generale: Superficie .02.20 Redditi: Dominicale Euro 0,88 Agrario Euro 0,56

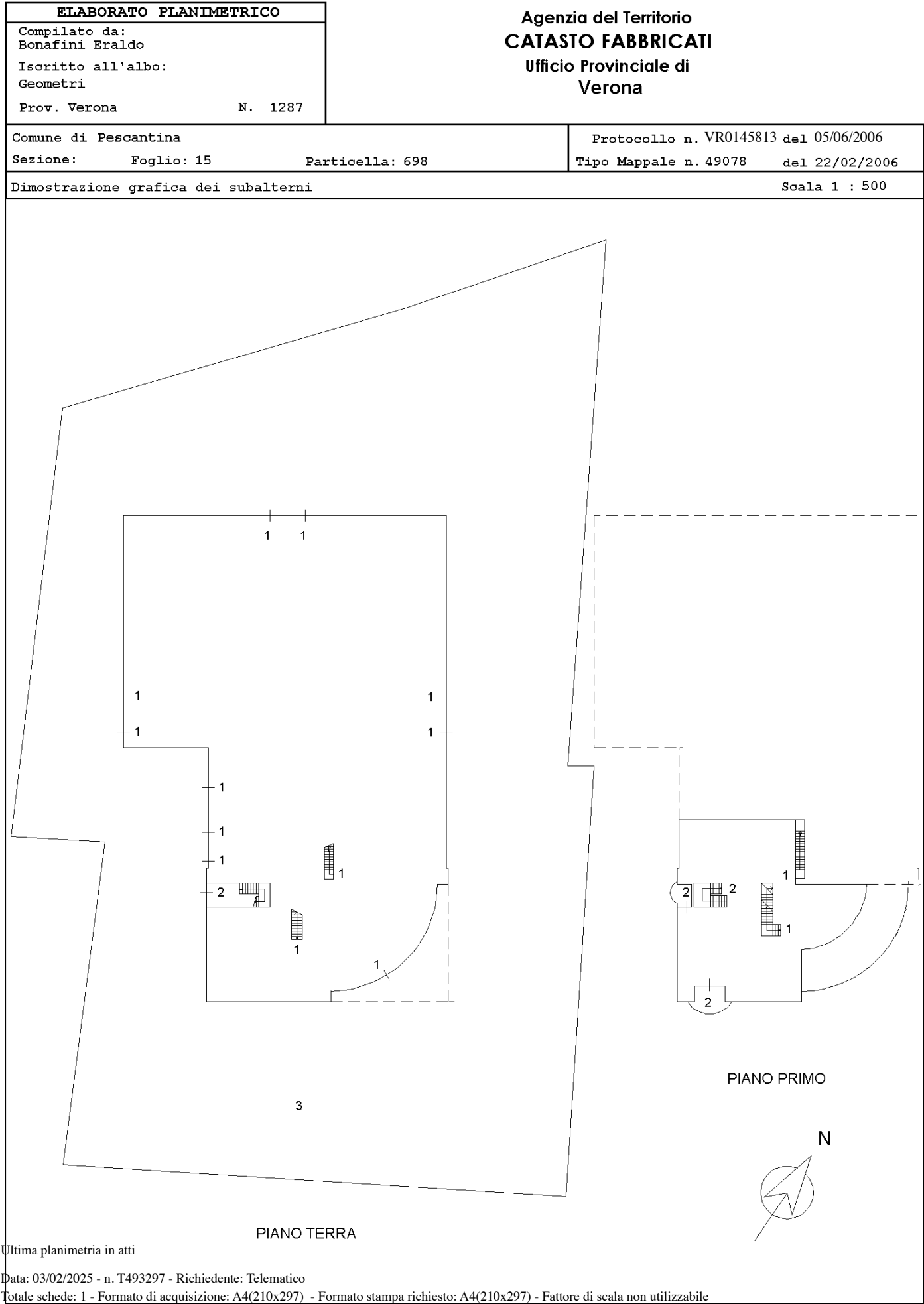
Unità immobiliari n. 5

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinentziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura telematica





Ultima planimetria in atti

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune PESCANTINA	Sezione	Foglio 15	Particella 698	Tipo mappale 49078	del: 22/02/2006
----------------------	---------	--------------	-------------------	-----------------------	--------------------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via sacco		T-1			MAGAZZINO
2	via sacco		1			ABITAZIONE
3	via sacco		T			BCNC (CORTE) AI SUBB. 1 E 2.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

Dichiarazione protocollo n. VR0145813 del 05/06/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pescantina

Via Sacco

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 15
Particella: 698
Subalterno: 2

Compilata da:
Bonafini Eraldo

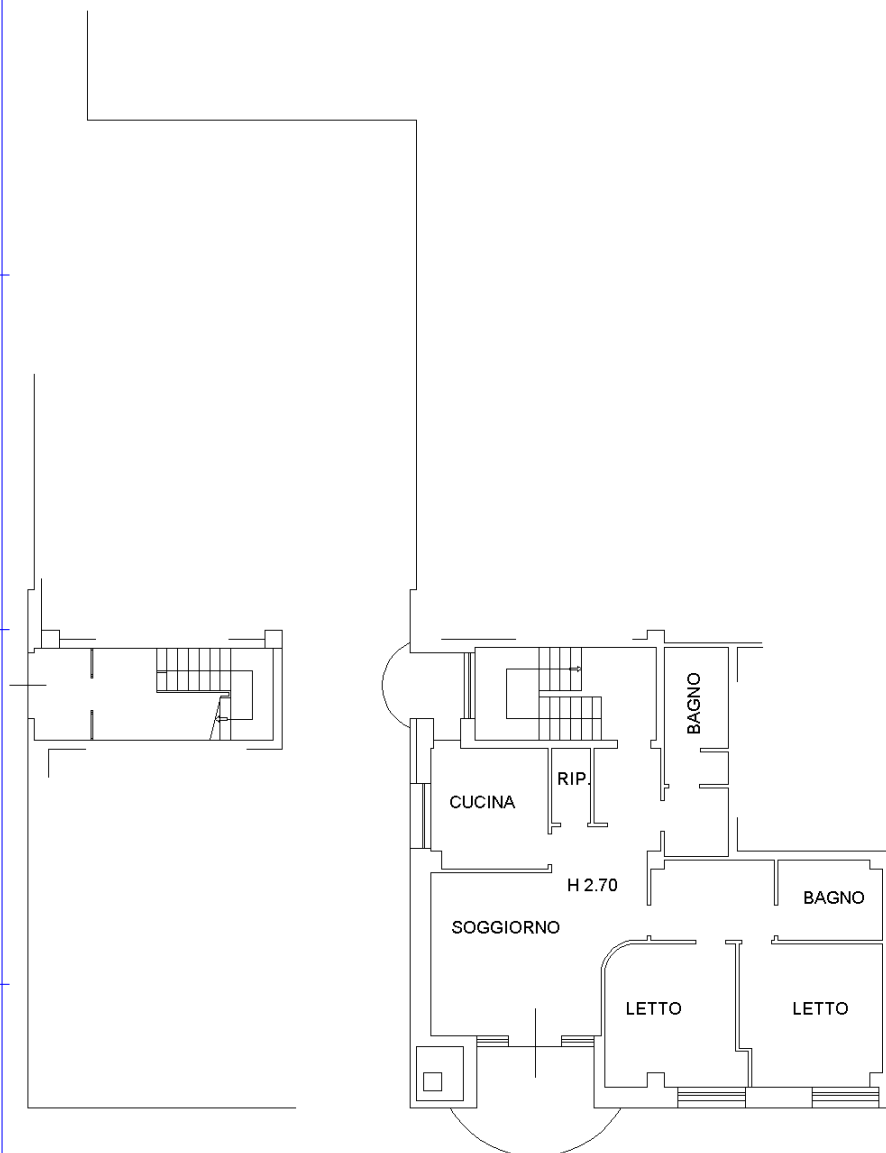
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Verona

N. 1287

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA

PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 04/02/2025 - n. T279773 - Richiedente: MZZMNL83A26L781D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/02/2025 - Comune di PESCANTINA(G481) - < Foglio 15 - Particella 698 - Subalterno 2 >
VIA SACCO Piano I

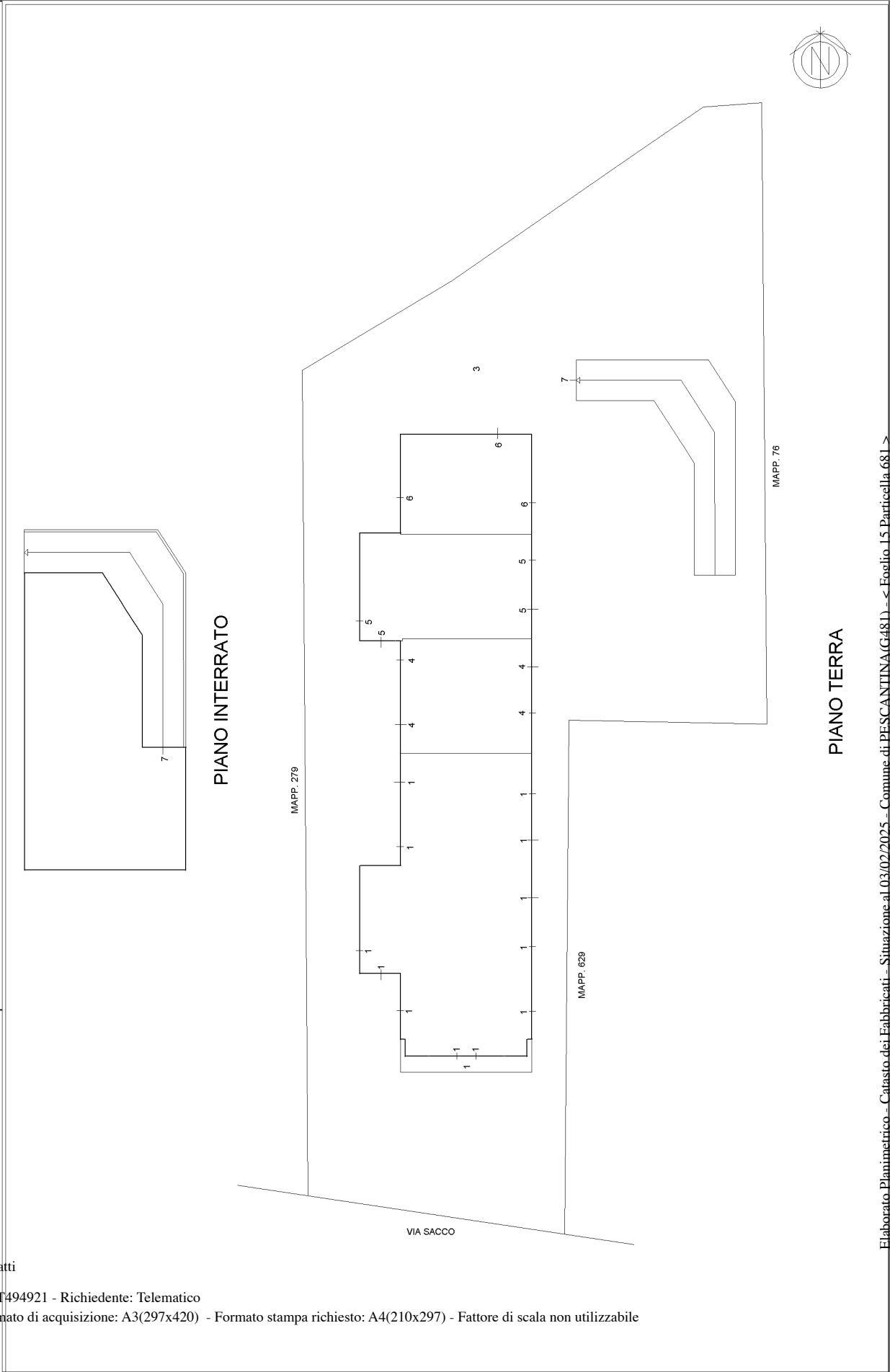
Ultima planimetria in atti

Data: 03/02/2025 - n. T494921 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Verona

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Franchini Emanuele	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Verona	N. 2138
Comune di Pescantina	Sezione: Foglio: 15	Particella: 681	Prov. Verona	del 20/04/2011
Dimostrazione grafica dei subalterni				
Tipo Mappale n. 164062 del 05/04/2011 Scala 1 : 500				



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune PESCANTINA		Sezione	Foglio 15	Particella 681	Tipo mappale 164062	del: 05/04/2011
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via sacco		T			LABORATORIO
2	via sacco					SOPPRESSO
3	via sacco		T			B.C.N.C. A TUTTI I SUB. - CORTILE .
4	via sacco		T			MAGAZZINO
5	via sacco		T			MAGAZZINO
6	via sacco		T			MAGAZZINO
7	via sacco		S1-T			DEPOSITO

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Verona

Dichiarazione protocollo n. VR0184234 del 20/04/2011
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pescantina
Via Sacco
ci

Identificativi Catastali:

Sezione:	
Foglio:	15
Particella:	681
Subalterno:	7

Compilata da:
 Franchini Emanuele
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Verona N. 2138

Scala 1: 200

DEPOSITO MATERIALI EDILI
H=5.35

PIANO INTERRATO



ALLEGATO 2

Documentazione fotografica

1) Esterni “Immobile A”









2) Piano terra zona uffici “Immobile A”

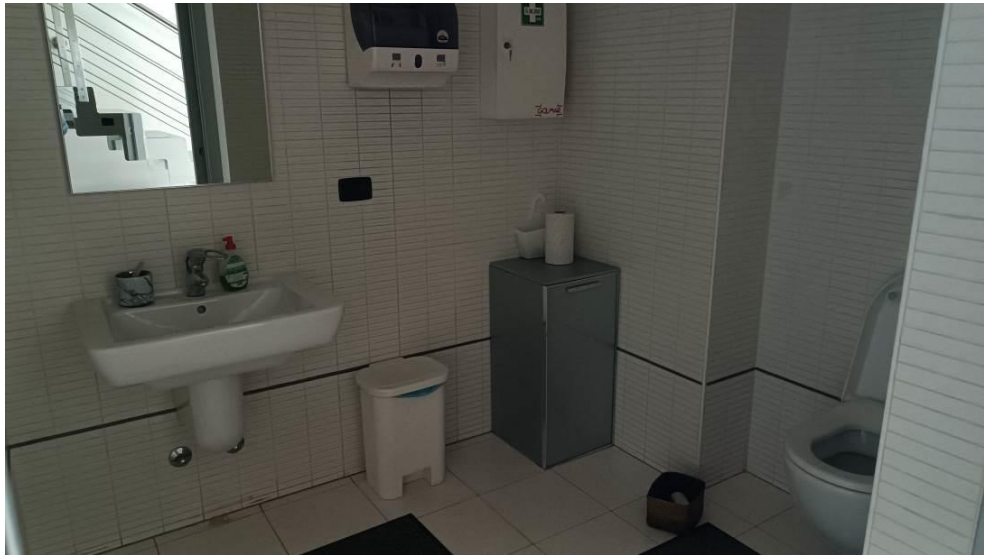














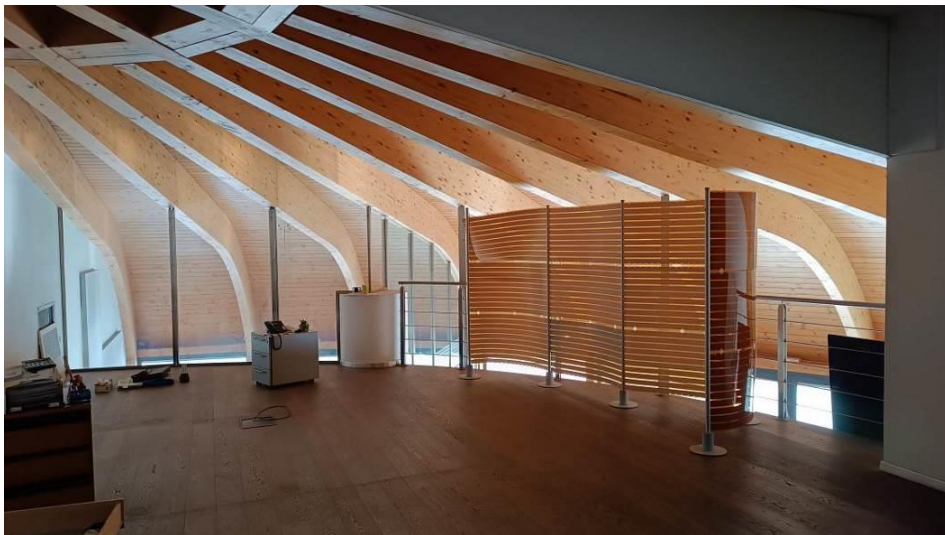
3) Piano terra zona ufficio tecnico e centrale termica “Immobile A”

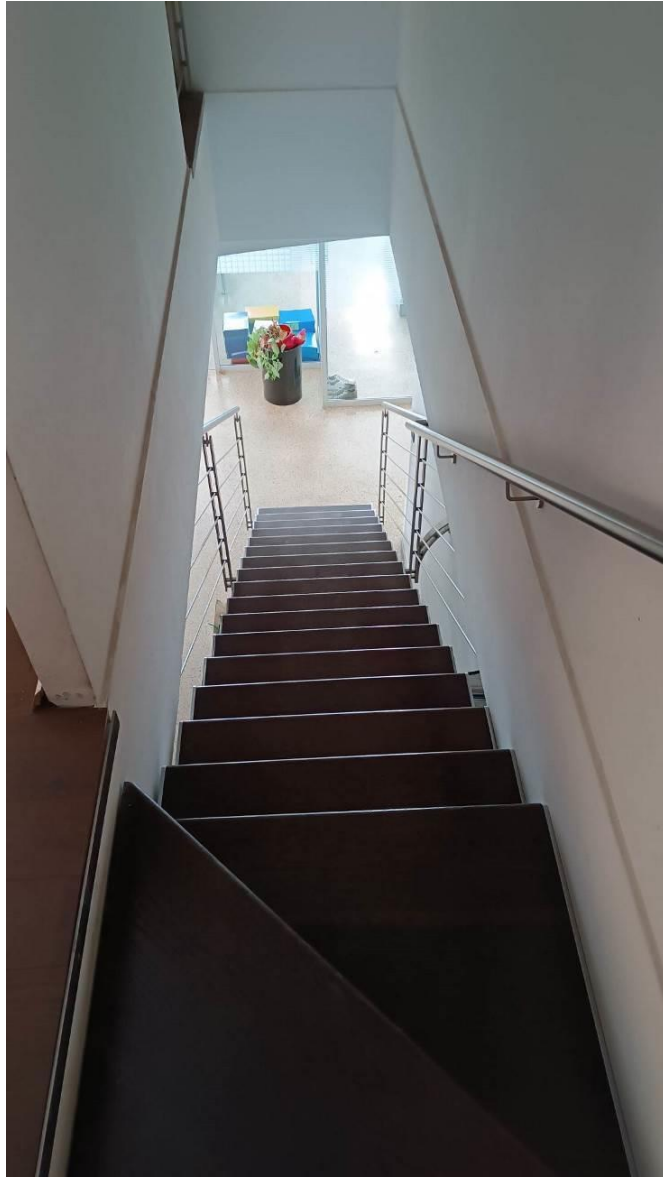






4) Piano primo zona uffici “Immobile A”





5) Piano secondo zona uffici “Immobile A”







6) Zona deposito attrezzature edili “Immobile A”









7) Zona deposito attrezzature edili “Immobile A” - soppalco

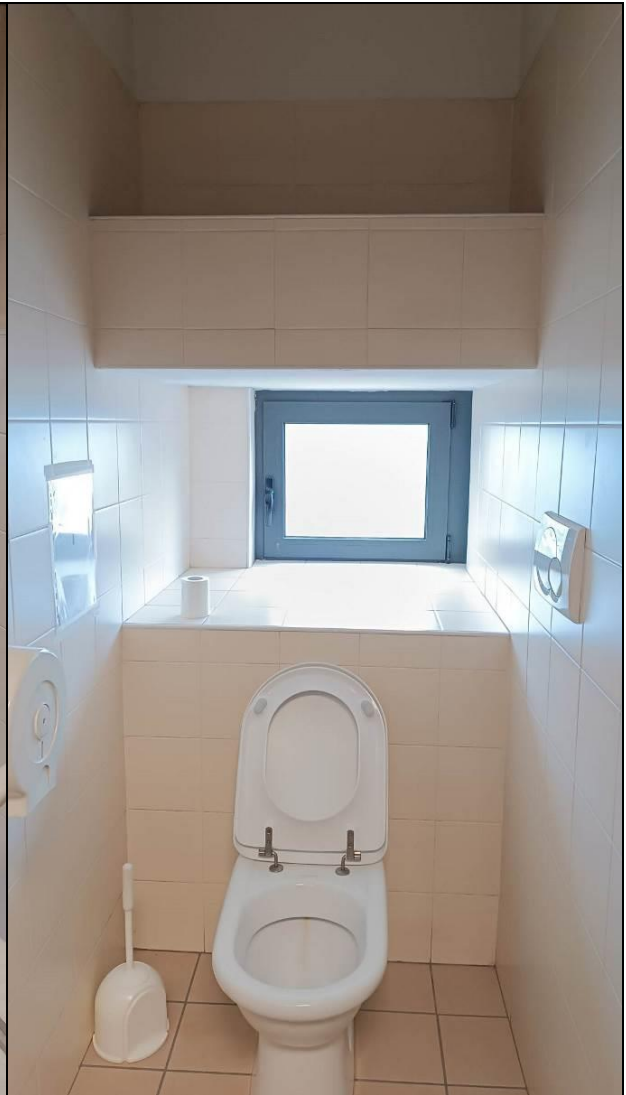






8) Zona spogliatoi "Immobile A"





9) Zona appartamento “Immobile A”





















10) “Immobile B”





