

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI  
VERONA  
SEZIONE FALLIMENTARE  
Fallimento n. 28/ 2015 RF  
Sentenza del**

con sede in  
Giudice Delegato:  
Curatore: Avv. Marco Masè  
Perito Estimatore: Per. Ind. Emilio Brutti

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA  
DEI BENI MOBILI APPRESI AL  
FALLIMENTO**

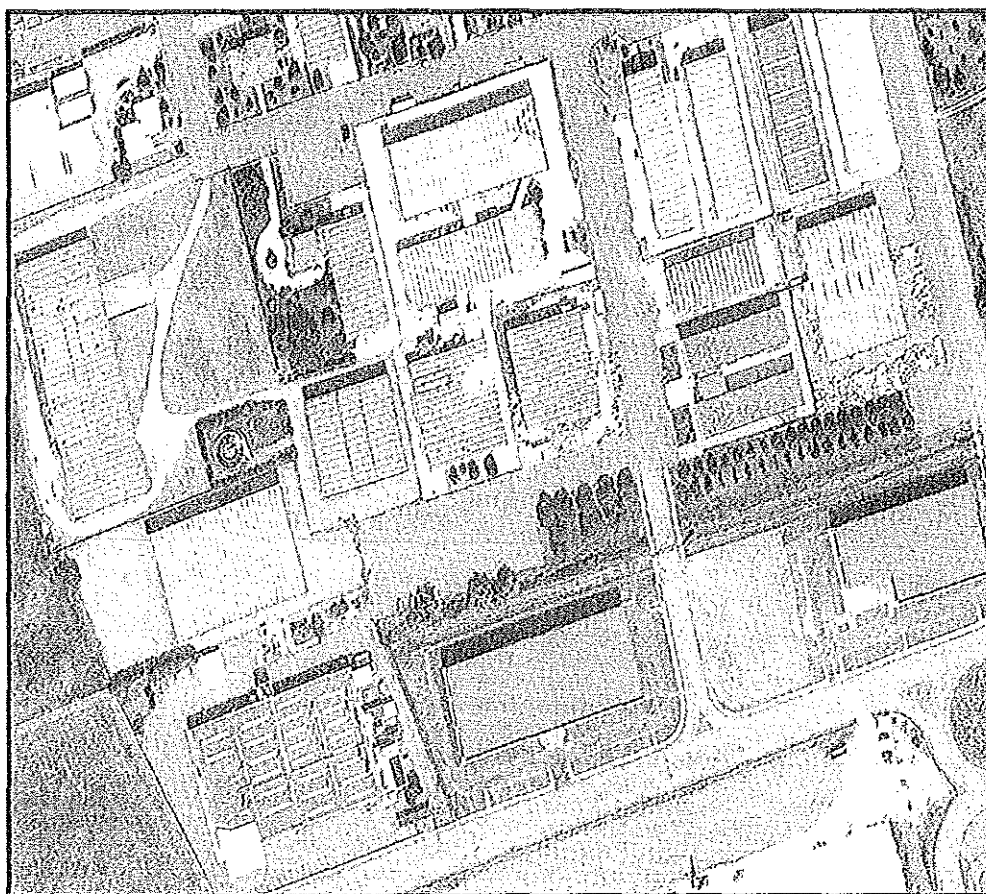
**Premessa**

Il sottoscritto Per. Ind. Emilio Brutti, libero professionista in Verona, iscritto al collegio dei periti industriali con il n° 519 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Verona, è stato nominato quale perito estimatore dei beni immobili appresi alla procedura di fallimento indicata in epigrafe.

Allo scopo di assolvere all'incarico conferito lo scrivente si è recato presso la sede d. e completate tutte le necessarie indagini, redige la seguente perizia.

# ELABORATO PERITALE

## Stima Immobiliare



# Indice

Bene in Angiari (Vr), Viale del Lavoro nr. 474/476 (ex Via Ronchi)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA	3
2.1 Dati catastali	4
3. STATO DI POSSESSO	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	4
4.1 Inquadramento vincoli	4
4.2 Vincoli ed oneri giuridici	4
4.3 Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale	5
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	7
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	7
6.1 Attuali proprietari	7
6.2 Precedenti proprietari	8
7. PRATICHE EDILIZIE	9
7.1 Titoli abilitativi	9
7.2 Documentazione aggiuntiva prodotta	9
8. DESCRIZIONE UNITA'	9
9. STIMA DEL BENE	11
10. RIEPILOGO	14
11. PLANIMETRIA CATASTALE	16
12. RELAZIONE FOTOGRAFICA	18

Bene in Angiari (Vr), Viale del Lavoro nr. 474/476 (ex Via Ronchi)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

Il pignoramento a favore di **BANCA VENETA 1896 CREDITO COOPERATIVO DELLE PROVINCIA DI VERONA E ROVIGO**, C.F. 00286640230, con sede in Villa Bartolomea (Vr), derivante da atto notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Verona, in data 09/12/2008, rep. n. 143808/22001, trascritto in data 15/12/2008 ai nn. 52336 R.G. e 10262 R.P., contro

..... con sede in Angiari ( Vr ), colpisce i seguenti beni per la quota di 1/1 della piena proprietà:

BENE N. 1 : Comune di Angiari (Vr), Viale del Lavoro (ex via Ronchi), nr. 474/476, NCEU Foglio 4, Mappale 94, Subalterno -, categoria C/2, classe 1, posto al piano T-1,rendita 620,92€ .

BENE N. 2 : Comune di Angiari (Vr), Viale del Lavoro (ex via Ronchi), nr. 474/476, NCT Foglio 4, Mappale 304, SEMINATIVO cl. 2, HA. 00.00.46, RDE 0,46€ RAE 0,23€ .

BENE N. 3 : Comune di Angiari (Vr), Viale del Lavoro (ex via Ronchi), nr. 474/476, NCT Foglio 4, Mappale 283, SEMINATIVO cl. 3, HA. 00.02.21, RDE 1,70€ RAE 0,91€ .

BENE N. 4 : Comune di Angiari (Vr), Viale del Lavoro (ex via Ronchi), nr. 474/476, NCT Foglio 4, Mappale 303, SEMINATIVO cl. 3, HA. 00.00.53, RDE 0,41€ RAE 0,22€ .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Trattasi di immobile a destinazione artigianale industriale su un unico livello fatta eccezione per una limitata zona occupata dagli uffici che risulta su due livelli, situata all'interno della zona industriale del Comune di Angiari (Vr).

L'immobile al piano terra si compone di un ampio locale a destinazione magazzino/laboratorio, a doppia altezza, ed una zona dove sono ubicati due

locali contigui ad uso ufficio, i servizi igienici ed il locale centrale termica. Al piano primo, un altro vano a destinazione ufficio.

Caratteristiche zona:

zona periferica industriale artigianale con viabilità interna e relativi parcheggi.

Servizi della zona:

La zona non è provvista di servizi in quanto prettamente a sviluppo terziario.

Caratteristiche delle zone limitrofe:

zone agricole

Collegamenti pubblici (Km):

transpolesana -- SS434 (2), autostrada A4 (30), stazione dei treni (6), fermata autobus (5).

## 2.1 DATI CATASTALI

- La particella 94, foglio 4 del Catasto Fabbricati deriva da Classamento automatico del 29/06/1987 n. 4700L/1987 in atti dal 23/07/1992
- La particella 304, foglio 4 del Catasto Terreni deriva da Frazionamento n. 104087 in atti dal 17/10/1990
- La particella 283, foglio 4 del Catasto Terreni deriva da Frazionamento del 31/10/1981 n. 23683 in atti dal 24/05/1983
- La particella 303, foglio 4 del Catasto Terreni deriva da Frazionamento del 15/06/1987 n. 1040.1/1987 in atti dal 18/09/1995 G.63.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Attualmente l'immobile risulta libero e non utilizzato.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### 4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : nessuna

4.1.2 Atti di asservimento urbanistico: nessuno

#### 4.1.3 Limitazioni d'uso: servitù di passo pedonale/carraio

### 4.1.3 COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Costituzione a favore del comune di Angiari, quale proprietario del Mappale n. 485 ( ex 252/A) di Servitù di passo pedonale, carraio e di posa e manutenzione con ripristino e senza aggravio di servitù e utilizzo dello spazio strettamente necessario per tale opera dei tubi fognanti ( già in essere) a carico dei mappali. Nn. 283 e 303 ( foglio 4 del Comune di Angiari), di proprietà della società :

### 4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

4.2.1 Iscrizioni : Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo

4.2.2 Pignoramenti: Sentenza dichiarativa di fallimento

4.2.3 Totale spese a carico della procedura

#### 4.2.1 ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria accesa a garanzia di mutuo a favore di **BANCA VENETA 1896 – CREDITO COOPERATIVO DELLE PROVINCE DI VERONA E ROVIGO – SOCIETA' COOPERATIVA**, C.F. 00286640230, con sede in Villa Bartolomea (Vr), contro con sede in Angiari ( Vr ), a firma di notaio Macchi Sergio , in data 09/12/2008, rep. n. 143808/22001, trascritto in data 15/12/2008 ai nn. 52336 R.G. e 10262 R.P.

Importo ipoteca: € 700.000,00

Importo capitale : € 360.000,00

*Costi cancellazione: Per la cancellazione dell' ipoteca volontaria è dovuta una tassa fissa di 35,00€*

#### 4.2.2 PIGNORAMENTI

Pignoramento autorizzato in conseguenza d'atto giudiziario in sentenza dichiarativa di fallimento a favore di:

Denominazione: Massa dei creditori fallimento

Contro:

Denominazione: *[illegibile]*

Atto notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Verona in data 10/02/2015,  
Rep. n. 28/2015, trascritto in data 28/04/2015 ai nn. 13956 R.G. e 9403 R.P.

Riferito per la quota di 1/1 - piena proprietà

*Costi cancellazione: per la cancellazione della trascrizione del pignoramento immobiliare è dovuta una tassa fissa di € 262,00*

#### 4.2.3 TOTALE SPESE A CARICO DELLA PROCEDURA

*Spese a carico della procedura: Per la cancellazione dei vincoli ed oneri giuridici a carico della procedura risulta quindi una somma complessiva di € 297,00*

#### 4.3 GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

##### ANALISI URBANISTICO-EDILIZIA

Durante il sopralluogo effettuato in data 26/10/2015, sono state analizzate e documentate le condizioni del fabbricato e sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistico edilizie rispetto al progetto allegato alla Concessione edilizia n. 6/verb, Prot. n. 1642, del 20/05/1982.

- E' stato realizzato un locale destinato a centrale termica, collocato al piano terra affianco agli uffici.
- E' stato realizzato un locale destinato ad ufficio, collocato al piano primo sulla proiezione della zona uffici presente al piano terra, i due piani sono collegati mediante una scala in struttura metallica e pedate in legno.

Entrambe le opere non erano previste.

La difformità può essere sanata mediante la presentazione di una pratica edilizia, SCIA in sanatoria, presso il comune di Angiari.

**Per sanare la difformità si stima un costo totale, compreso di sanzioni, oneri e diritti di segreteria di: 906 €**

Nel conteggio sono escluse le prestazioni tecniche

## ANALISI CATASTALE

Asseverata la difformità urbanistico edilizia, si è proceduto a confrontare lo stato dei luoghi con l'inerente aggiornamento catastale depositato.

In primo luogo si afferma che la difformità urbanistico edilizia precedentemente evidenziata non sussiste in ambito catastale, poiché l'estratto planimetrico presente risulta aggiornato, completo delle opere precedentemente elencate, e conforme allo stato dei luoghi ad eccezione del punto seguente.

Dal sopralluogo effettuato e dalla successiva analisi è sorta la seguente problematica:

La proprietà pignorata di \_\_\_\_\_, comprende, come da atti notificati, i seguenti beni:

particella 94, foglio 4 del Catasto Fabbricati, Comune di Angiari;

particella 304, foglio 4 del Catasto Terreni, Comune di Angiari;

particella 283, foglio 4 del Catasto Terreni, Comune di Angiari;

particella 303, foglio 4 del Catasto Terreni, Comune di Angiari;

i quali si presentano sottoforma di un lotto rettangolare edificato, a destinazione industriale, debitamente delimitato nei suoi confini, all'interno del perimetro del lotto, confermato dall'estratto catastale aggiornato e dal frazionamento allegato al più recente atto di compravendita delle particelle oggetto di perizia, atto notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Verona, in data 25/07/1987, rep. n. 128622/26539, trascritto in data 17/10/1990, contro :

\_\_\_\_\_ con sede in Angiari ( Vr ), risulta la presenza di una particella di 6 mq, censita al Catasto Terreni come segue:

particella 301, foglio 4 del Catasto Terreni.

La particella non risulta intestata a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, per la quota di proprietà 1/12, \_\_\_\_\_ per la quota di proprietà di 3/12, \_\_\_\_\_, per la quota di proprietà di 1/12,

\_\_\_\_\_ per la quota di proprietà di 1/12, \_\_\_\_\_, per la quota di proprietà di 3/12.

Dal sopralluogo effettuato non è stato possibile identificare il motivo di creazione e riconoscere il perimetro fisico in loco della particella.



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### NOTE DAL SOPRALLUOGO

L'unità industriale è stata perlustrata e considerando l'età, la destinazione ed il presunto grado di manutenzione, nel complesso il fabbricato si trova in un mediocre stato di conservazione.

L'intera parte strutturale è solida ed integra ma presenta un maggiore grado di deperimento in copertura, l'unità necessita di una manutenzione rigenerativa degli ambienti interni, in particolare dei locali ad uso ufficio e della precitata copertura;

il livello di conservazione degli infissi è buono, dei pavimenti è buono nell'area destinata a magazzino e centrale termica, mentre risulta usurata e mediocre la pavimentazione nei locali destinati ad ufficio;

risulta inoltre doverosa una revisione generale del complesso d'impiantistica ed una riqualificazione dell'impianto igienico – sanitario.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla certificazione notarile depositata agli atti, risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto e/o delle provenienze catastali; per il dettaglio della storia ipotecaria e dei beni coinvolti si rimanda alla relazione notarile agli atti.

### 6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Piena proprietà di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ con sede in Angiari (Vr), dal 1987 ad oggi in forza d'atto di compravendita, a firma di notaio Salvatore Pio Agostino, in data 25/07/1987, in atti dal 17/10/1990, rep. n. 128622/26539.

Per le particelle: 94, 283, 304, foglio 4, Comune di Angiari, Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.

In forza d'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso, a firma del notaio Macchi Sergio, in

data 04/10/2005, in atti dal 13/10/2005 rep. n. 132599/17561.

Per la particella: 303, foglio 4, Comune di Angiari, Catasto Terreni

## 6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

### - Particella 94

Piena proprietà di:

..... per la quota di 333/1000 e ..... per la quota di 666/1000 da data antecedente al ventennio al 25/07/1987

### - Particella 304

Piena proprietà di:

..... per la quota di 1/3, e ..... per la quota di 2/3, da data 25/07/1987

a 25/07/1987, in forza di scrittura privata notificata a firma del notaio Salvatore Pio Agostino, in data 25/07/1987, rep. n. 128622/26539, trascritto in data 17/10/1990, dotato in allegato del giusto frazionamento n. 104087 in atti dal 17/10/1990.

Soc. nome ..... da data 12/07/1978 a 25/07/1987, in forza di strumento, atto pubblico notificato a firma del notaio Salvatore Pio Agostino in data 12/07/1978, in atti dal 24/05/1938, repertorio n. 65179; proprietario della particella censita al Catasto Terreni come: part. 272, foglio 4, Comune di Angiari, dalla quale deriva la part. 304 in conseguenza di giusto frazionamento n. 104087 in atti dal 17/10/1990.

### - Particella 283

Piena proprietà di:

....., da data 31/10/1981 a 25/07/1987, in forza di scrittura privata notificata a firma del notaio Salvatore Pio Agostino, in data 15/07/1976, in atti dal 29/11/1977, repertorio n. 52342; proprietario della particella censita al Catasto Terreni come: particella 196, foglio 4, Comune di Angiari, dalla quale deriva la part. 283 in conseguenza di giusto frazionamento del 31/10/1981, n. 23683, in atti dal 24/05/1983.

- Particella 303

Piena proprietà di:

Comune di Angiari, da data 15/06/1987 a 4/10/2005 , in forza di scrittura privata notificata a firma del notaio Salvatore Pio Agostino, in data 15/07/1976, in atti dal 29/11/1977, repertorio n. 52342; proprietario della particella censita al Catasto Terreni come: particella 252, foglio 4, Comune di Angiari, dalla quale deriva la part. 303, in conseguenza di giusto frazionamento del 15/06/1987, n. 1040.1/1987, in atti dal 18/09/1995.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

### 7.1. TITOLI ABILITATIVI

- Concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Angiari in data 20 maggio 1982, Concessione N. 6/verb. 34, Protocollo N. 1642.
- Agibilità del 18 ottobre 1984, Protocollo N. 560, relativa alla Concessione edilizia N. 6/verb. 34.

### 7.2. DOCUMENTAZIONE AGGIUNTIVA PRODOTTA

- Attestato di Prestazione Energetica A.P.E.

## 8. DESCRIZIONE UNITA'

Trattasi di un immobile a destinazione artigianale industriale su un unico livello fatta eccezione per una limitata zona occupata dagli uffici che risulta su due livelli, situato all'interno della zona industriale del Comune di Angiari (Vr), nello specifico in un' area circondata da terreni agricoli e da piccoli nuclei a destinazione residenziale, caratterizzata da collegamenti di viabilità interna circoscritti, e dal collegamento semidiretto con la SS434, che corre lungo l'intero lato ad est dell'area.

L' oggetto di stima confina a Nord con un lotto di altra proprietà sul quale è insito un edificio industriale, ad Est confina per tutto il lato con un fabbricato industriale di altra proprietà; a Sud confina con la strada comunale che da accesso all'unità, a sud - ovest confina con un'unità industriale di altra proprietà ed infine a nord-ovest confina con un lotto di proprietà del comune di Angiari.

L'accesso alla nostra unità avviene da via del Lavoro , attraverso due cancelli carrai in ferro battuto, entrambi non automatizzati.

Il fabbricato presenta una struttura intelaiata in cemento armato, costituita da una griglia di pilastri strutturali a sezione quadrata;

la muratura di tamponamento perimetrale e di facciata è costituita da una serie di lastre prefabbricate in calcestruzzo, interrotte da delle travi in calcestruzzo armato ancorate ai pilastri perimetrali ove vi è necessità di sostenere gli infissi a strisce finestrate di facciata, che corrono lungo tutto il perimetro del fabbricato e si fermano solo in corrispondenza delle quattro ampie aperture d'accesso, composte da portoni a due ante scorrevoli in ferro battuto, e si interrompono anche in corrispondenza della zona ufficio, dotata di infissi in acciaio di dimensioni standardizzate.

Tutto il perimetro è completato da un cordolo in calcestruzzo a sostegno della copertura; quest'ultima costituita da una semplice lamiera ondulata.

L'intera struttura descritta presenta un buon livello qualitativo, ad eccezione del mediocre stato della copertura.

L' accesso pedonale all' ambiente interno avviene dalla zona uffici, precisamente attraverso una portoncino in ferro battuto collocato sul lato ovest del fabbricato, e da un' ulteriore ingresso pedonale, formato da una porta inserita in uno dei due ingenti portoni collocati sulla facciata sud dell'edificio.

L'ambiente interno comprende due livelli, piano terra e piano primo;

Il piano terra si compone di un' ampio locale libero a destinazione magazzino/laboratorio a doppia altezza, un'area occupata da due uffici contigui, i servizi igienici e da uno spazio destinato alla centrale termica; i locali sono divisi da tramezze in laterizio ed un solaio in latero - cemento separa il piano terra dal piano primo.

Il piano primo è destinato ad ufficio ed è delimitato internamente da pareti in pannelli mobili semivetrati.

La qualità e la conservazione dell' ambiente interno è mediocre, lo strato di pavimentazione della zona magazzino in calcestruzzo lucidato si trova in buono stato conservativo, mentre la zona uffici, pavimentata in gress porcellanato, e i relativi divisori interni, si trovano in uno stato conservativo medio - basso.

Gli infissi della struttura, formati da un telaio in acciaio ed un pacchetto vetro di medio rendimento per strutture industriali, si sono preservati bene.

L'intero edificio è dotato di un impianto di riscaldamento generico ad aria, diffuso nella zona uffici attraverso dei radiatori; dal sopralluogo si è notata la presenza di un boiler generatore d'acqua calda e si è consolidata la necessità di una riqualificazione degli impianti, in particolar modo l'impianto igienico-sanitario.

Nel complesso l'unità si trova in un mediocre stato di conservazione.

DESTINAZIONE URBANISTICA

P.I.: SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO

Zona D1/c - Produttive industriali ed artigianali di completamento

## 9. STIMA DEL BENE

La stima viene determinata sulla base delle considerazioni derivanti dal sopralluogo e da informazioni ed indicazioni assunte che hanno permesso di valutare lo stato di conservazione, di manutenzione, la tipologia edilizia, la destinazione d'uso, il grado di finitura, l'ubicazione, la panoramicità. Si tiene conto inoltre della domanda e dell'offerta corrente in tale zona secondo osservatori del mercato immobiliare della zona e sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Angiari (Vr), si procede per stima sintetica comparativa, che si valuta il metodo più idoneo in questo specifico caso trattato ad individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura.

Analizzata la condizione d'applicazione del suddetto metodo di stima e determinata la presenza di un mercato modestamente attivo di beni analoghi all'oggetto di perizia, appurato da una vigorosa analisi di mercato si è proceduto all'individuazione del comune parametro di riferimento, la superficie commerciale.

La superficie commerciale dell'immobile è stata desunta dai criteri di computo riportati dalla norma UNI 10750.

## DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL' IMMOBILE

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE/POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Magazzino	sup. reale lorda	1223,00 mq	0,90	1100,70mq
Locale centrale termica	sup. reale lorda	20,00 mq	0,90	18,00mq
uffici	sup. reale lorda	94,00 mq	1,00	94,00mq
Area esterna	sup. reale lorda	1379,00 mq	0,10	137,90mq
<b>totale</b>	<b>sup. reale lorda</b>	<b>2716,00 mq</b>		<b>1350,60mq</b>

Superficie commerciale unità artigianale: 1350,60 mq

## DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO

### FONTI D' INFORMAZIONE

Catasto di Verona - Comune di Angiari, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, ufficio tecnico di Angiari, Osservatorio quotazioni immobiliari 2016, Agenzie immobiliari, Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia del Territorio).

### VALUTAZIONE

Determinata la consistenza in superficie commerciale del fabbricato oggetto di perizia, da assumersi come valore di comparazione, si procede, analizzando le dedite fonti d'informazione alla determinazione del Valore Unitario Medio (€/mq), per fabbricati, unità immobiliari simili all' imputato per ubicazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Dall' analisi effettuata si è riscontrato che per unità site nella zona limitrofa all'edificio in questione, e simili ad esso per caratteristiche di conservazione, manutenzione, tipologia edilizia, destinazione d'uso, grado di finitura ed ubicazione;

IL VALORE UNITARIO MEDIO è di 300,00 €/mq

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DA CORREGGERE DELL' UNITA'

Determinata la superficie commerciale e il Valore Unitario Medio, assunte tutte le prerogative del caso, si può procedere alla determinazione del più probabile Valore di Mercato del bene oggetto di stima allo stato di fine lavori, gli stessi da eseguirsi come da progetto.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE EQUIVALENTE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
Unità direzionale	1350,60 mq	300,00 €/mq	405.180,00 €

Valore di mercato da correggere unità artigianale allo stato attuale:

405.180,00€

#### ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

- Valore di deprezzamento
- Spese amministrative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale

#### VALORE DI MERCATO DELL'UNITA' DEPREZZATO

Il valore di 405.180,00€ calcolato nel paragrafo precedente, necessitano di una correzione mediante un coefficiente di deprezzamento, motivato dall'età, e dallo stato di conservazione del fabbricato

Accertato che i lavori di costruzione dell'unità sono iniziati in data 28/05/1982, ed ultimati in data

10/01/1984, in seguito al sopralluogo effettuato in data 26/10/2015 sono state valutate le condizioni del fabbricato stimando il suo stato di conservazione su un livello mediocre.

Valutate le condizioni si è stabilito per il seguente caso un coefficiente di deprezzamento del:

65%

$405.180,00€ \times 0.65 = 263.367,00€$

#### SPESE AMMINISTRATIVE DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E/O CATASTALE

La difformità urbanistica esplicitata al punto 4.3, può essere sanata mediante la presentazione di una pratica edilizia, SCIA in sanatoria, presso il comune di Angiari.

Per sanare la difformità si stima un costo totale, compreso di sanzioni, oneri, diritti di segreteria, escluse le prestazioni tecniche pari a 906,00€

#### VALUTAZIONE FINALE

VALORE COMPLESSIVO UNITA' DIREZIONALE:	405.180,00€
VALORE DI DEPREZZAMENTO (65%) :	141.813,00€
SPESE AMMINISTRATIVE DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA:	906,00€
PREZZO CORRETTO:	262.461.00€

#### PREZZO BASE D'ASTA

Il valore che si va a sottoscrivere rappresenta l'ammontare monetario stimato per il prezzo di base d'asta per unità.

**260.000,00€**

## 10. RIEPILOGO

#### UBICAZIONE

Comune di Angiari (Vr), Viale del Lavoro (ex via Ronchi), nr. 474/476

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

BENE N. 1 : Comune di Angiari (Vr), Viale del Lavoro (ex via Ronchi), nr. 474/476, NCEU Foglio 4, Mappale 94, Subalterno -, categoria C/2, classe 1, posto al piano T-1,rendita 620,92€ .



BENE N. 2 : Comune di Angiari (Vr), Viale del Lavoro (ex via Ronchi), nr. 474/476,  
NCT Foglio 4, Mappale 304, SEMINATIVO cl. 2, HA. 00.00.46, RDE 0,46€ RAE  
0,23€ .

BENE N. 3 : Comune di Angiari (Vr), Viale del Lavoro (ex via Ronchi), nr. 474/476,  
NCT Foglio 4, Mappale 283, SEMINATIVO cl. 3, HA. 00.02.21, RDE 1,70€ RAE  
0,91€ .

BENE N. 4 : Comune di Angiari (Vr), Viale del Lavoro (ex via Ronchi), nr. 474/476,  
NCT Foglio 4, Mappale 303, SEMINATIVO cl. 3, HA. 00.00.53, RDE 0,41€ RAE  
0,22€ .

#### CONFINI

Coerenze: Le Particelle confinano con il mappale n. 254, e la particella n. 302 (a nord), mappale n. 276 (a est), particella n. 278 (a sud), mappale n. 354 (a ovest), tutti del foglio 4 del Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Angiari (VR)

#### INTESTAZIONE

Piena proprietà di .....  
on sede in Angiari (Vr).

#### DESCRIZIONE SINTETICA

Trattasi di immobile a destinazione artigianale industriale su un unico livello fatta eccezione per una limitata zona occupata dagli uffici che risulta su due livelli, situata all'interno della zona industriale del Comune di Angiari (Vr).

L'immobile al piano terra si compone di un ampio locale a destinazione magazzino/laboratorio, ed una zona dove sono ubicati due locali contigui ad uso ufficio, i servizi igienici ed il locale centrale termica. Al piano primo, un altro vano a destinazione ufficio.

SPESE PREVISTE

a carico dell'acquirente: spese tecniche e amministrative, stima presunta:	€906,00
a carico dell'acquirente: ripristini	€ 0,00
a carico della procedura: per la cancellazione dei vincoli ed oneri giuridici	
risulta una somma complessiva di	€ 297,00

PREZZO A BASE D'ASTA

Valore complessivo dell'immobile al netto delle decurtazioni  
nello stato di fatto in cui si trova, arrotondato **€ 260.000,00**

La presente relazione è predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 C.p.c. e sarà quindi onere della parte offerente, a propria cura, verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

Con la massima osservanza

Verona 27/06/2016

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Per. Ind. Emilio Bruni

