

PROCEDURA N. 399/2021 REG. ES. IMM. TRIBUNALE DI VERONA

G.E.: dott.ssa Paola Salmaso

Custode giudiziario: avv. Giorgio Agnoli

CTU: architetto Luciana Corradini

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INTEGRAZIONE

AGGIORNAMENTO RELAZIONE DI STIMA

Nell'udienza svoltasi in data odierna alle ore 11,30 con il giudice Paola Salmaso e le parti in causa la sottoscritta è intervenuta per informare l'Ill.mo GE dell'avvenuto frazionamento in due Loti ARTIGIANALI del compendio immobiliare di via Staffali 3 in località Dossobuono a Villafranca di Verona.

A seguito di ciò è stato necessario aggiornare il valore di stima del Lotto 1 e Lotto 2 tenendo conto anche del mal funzionamento di alcuni impianti durante l'esecuzione dei lavori. Si fa riferimento alla caldaia nella centrale termica, all'impianto ascensore, ai citofoni, al cancello e all'antifurto, per cui si rende necessario una adeguata verifica.

Partendo quindi dal valore di stima indicato nella tabella di cui alla Relazione del 26/04/2023:

TABELLA VALORI DI STIMA 26/04/2023

Tabella "a" (aggiornata)

| LOTTI | FABBRICATO | €/mq. | Sup. | (S) | Spese in | (B) | COMPLESSIVO |
|-------|------------|-------|-------------|-----------|----------|-------------|-------------|
| | | | Commerciale | STIMA | | detrazione | |
| | | | mq. | valore | € (-) | valore | valore |
| N. 1 | Capannone | 674 | 1.574 | 1.043.000 | 279.000 | € 764.000 | € 2.505.000 |
| N. 2 | Palazzina | 745 | 2.638 | 1.965.000 | 224.000 | € 1.741.000 | |

LUCIANA CORRADINI architetto

via Piotta, 44 - 37012 Bussolengo (Verona)

p.Iva : 02846450233 C.F. CRRLCN58T70G481V

mail: luciana.corradini.wr@gmail.com pec: luciana.corradini@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LOTTO 1 - CAPANNONE - SUP. COMMERCIALE MQ.1574 VALORE DI STIMA Euro 764.000

arrotondato Euro 764.000 (settecentosessantaquattromilaeuro)

LOTTO 2 - PALAZZINA - SUP. COMMERCIALE MQ.2638 VALORE DI STIMA EURO 1.741.000

arrotondato Euro 1.741.000 (Unmilionesettecentoquarantunmilaeuro)

Si ipotizza una detrazione di un 3% sul valore di stima della palazzina e di un 2% sul valore di stima del capannone.

TABELLA ADEGUAMENTO VALORI DI STIMA

| LOTTO | UNITA' | MQ | EURO | % | EURO | VALORE DEPREZZATO | VALORE ARROT. | VALORE E/mq |
|-------|-----------|------|-------------|------|----------|-------------------|---------------|-------------|
| 1 | CAPANNONE | 1574 | € 764.000 | 0,02 | € 15.280 | € 748.720 | € 749.000 | € 476 |
| 2 | PALAZZINA | 2638 | € 1.741.000 | 0,03 | € 52.230 | € 1.688.770 | € 1.689.000 | € 640 |

VERIFICA BANCHE DATI

Verifica attinenza valori al metro quadro con banche dati riferite al II semestre 2023

VALORI OMI - VILLAFRANCA/DOSSOBUONO (VR)

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VERONA

Comune: VILLAFRANCA DI VERONA

Fascia/zona: Periferica/TERRITORIO A NORD DEL CAPOLUOGO: DOSSOBUONO, CALURI, CALZONI, DOSDEGA, ALPO E RIZZA

Codice di zona: D4

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Capannoni tipici | OTTIMO | 580 | 850 | L | 3,4 | 4,2 | L |

Tribunale di Verona E.I. n. 399 / 21 R.E

Giudice : Paola Salmasso





Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Avv. Giorgio Agnoli

2 / 3

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BORSINO IMMOBILIARE - VILLAFRANCA/DOSSOBUONO (VR)

|  Magazzini | | | |
|--|---------------------------------|-----------------------------------|--|
| Valore minimo Euro 389 | Valore medio Euro 550 | Valore massimo Euro 712 | Valuta questo immobile |
|  Laboratori | | | |
| Valore minimo Euro 438 | Valore medio Euro 625 | Valore massimo Euro 812 | Valuta questo immobile |
|  Capannoni tipici | | | |
| Valore minimo Euro 454 | Valore medio Euro 622 | Valore massimo Euro 790 | Valuta questo immobile |
| <small>* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. È solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.</small> | | | |
|  Capannoni produttivi | | | |
| Valore minimo Euro 406 | Valore medio Euro 603 | Valore massimo Euro 801 | Valuta questo immobile |
| <small>* Costruzione adibita ad attività imprenditoriali industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo.</small> | | | |

Sui Lotti così individuati rimane invariata la destinazione dell'area circostante "indivisibile" su cui gravano servitù comuni, come l'ingresso, la posizione dei contatori dell'acqua, l'impianto antincendio e il passaggio delle tubature del gas. Questi diritti di servitù devono essere condivisi dai nuovi proprietari per garantire il corretto funzionamento e l'accesso alle risorse necessarie.

Bussolengo 27.03.24

Il Perito estimatore
arch. Luciana Corradini

Tribunale di Verona E.I. n. 399 / 21 R.E

Giudice : Paola Salmasso

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Avv. Giorgio Agnoli

3 / 3

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009