

Arch. DANIEL LISI

Via Montello n. 14
46010 Curtatone (MN)
0376 327824
P. IVA 00695940205
C. F. LSI DNL 60C14 Z600Q
e-mail info@architettolisi.it

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

COMUNE DI CEREIA – PROVINCIA DI VERONA

**TERRENO EDIFICABILE CON FABBRICATI ARTIGIANALI DI
VECCHIA COSTRUZIONE IN DEMOLIZIONE.
(PROGRAMMA NORMA P.N. 39 CITTA' PAESAGGIO)**

UBICATO IN VIA MANTOVA



DATI ATTUALI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE

N.C.E.U. DI VERONA

SEZ.	FG. 45	MAPP.N. 81
SEZ.	FG. 45	MAPP.N. 81
SEZ.	FG. 45	MAPP.N. 81
SEZ.	FG. 45	MAPP.N. 81

N.C.T. DI VERONA

SEZ.	FG. 45	MAPP.N. 81
SEZ.	FG. 45	MAPP.N. 227
SEZ.	FG. 45	MAPP.N. 81

COMUNE DI CEREIA - VERONA

SUB. 10	(CAT. C/6 GARAGE)
SUB. 11	(CAT. C/6 GARAGE)
SUB. 17	(CAT. D/8 ATT. COMM.)
SUB. 13	(Corte BCNC Sub 10/11/17)

COMUNE DI CEREIA – VERONA

ARE 98.12
ARE 14.54
ARE 7.16

RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto Arch. DANIEL LISI, iscritto alla Camera di Commercio di Mantova al REA n. 200093 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Mantova con il n. 538, incaricato dai Commissari Liquidatori (Avv. Palmieri P., Dott. Padrone F., Dott. Romito S.), per la liquidazione coatta amministrativa della "TESORO SOCIETÀ COOPERATIVA" con sede in Via La Prà Povegliano Veronese, rassegna la presente relazione tecnica asseverata in ordine alla stima delle unità immobiliari ubicate in:

Comune Cerea, provincia di Verona, Via Mantova c.m., di proprietà della "TESORO SOCIETÀ COOPERATIVA"

Premessa

Oggetto della presente perizia di stima è la ricerca del più probabile valore di mercato di immobili composti da un' area edificabile con annessi fabbricati di vecchia costruzione, di futura demolizione. Le operazioni di sopralluogo sono del 12.05.2014, relative al rilievo dell'unità oggetto di stima comprese le pertinenze di proprietà esclusiva, e alla documentazione fotografica.

Identificazione del bene immobile oggetto di stima

Oggetto di stima è la porzione di terreno e di fabbricati di vecchia costruzione, di tipologia artigianale, ubicati nelle vicinanze del centro del paese di Cerea (VR).

L'intervento nel quale sono inseriti i terreni, è denominato dall'amministrazione del Comune di Cerea, in un progetto di sviluppo edilizio, "Progetto Norma P.N. 39 Città Paesaggio".

Il Progetto Norma P.N. Città Paesaggio riguarda aree oggi scarsamente o del tutto inedificate, e si trova a sud degli edifici allineati lungo Via Mantova. E' il principale ambito di nuova costruzione previsto dalla variante.

Una nuova strada collegherà l'ambito del Centro Commerciale "Le Vallette", il Polo Scolastico, e attraverso di essi, ci si collegherà con la parte di Cerea a sud della S.S. n° 10.

Obiettivo del progetto è realizzare due nuovi fabbricati, quello su strada principale, già esistente, è caratterizzato da attività terziarie, quello a sud, verso la risorsa paesaggistica del bosco già esistente.

Diverse aree verdi e pavimentate, saranno realizzate a cavallo delle diverse unità abitative di nuova costruzione.

L'immobile è gravato da pignoramento, da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, e da ipoteca giudiziale.

Descrizione degli immobili oggetto di stima

L'area sulla quale sono ubicati gli immobili dismessi di vecchia costruzione, di tipologia artigianale, è di superficie di circa mq. 9.858,00, con cubatura prevista di progetto approvato in mc. 24.645,00.

Il progetto di urbanizzazione dell'intero comparto è stato adottato dalla Giunta Comunale, con delibera n. 53 del 29/03/2007 ed approvato dal Consiglio Comunale in data 11 dicembre 2007 (11/12/2007).

La convenzione urbanistica, con firma della Committenza allo schema sottoscritto ed approvato, di fatto rende, il piano attuativo, ufficiale, e l'area, oggetto di presentazione di progettazione edilizia, per la relativa edificabilità.

La realizzazione dei mc. 24.645, con fabbricati a più piani, diventa esecutiva.

Autorizzazione edilizia

Approvazione del piano di urbanizzazione, conforme al progetto approvato, prot. N. 6624 del 15/05/2007.

Giudizio di stima

Entrando nel merito della determinazione delle singole componenti che intervengono nella stima del valore di mercato dell'immobile in questione, il quale è basato sia sulla base di un'indagine di mercato di tipo comparativo, sia per i fattori intrinseci ed estrinseci che gravitano attorno all'immobile, senza comunque trascurare il particolare momento critico dove l'offerta di immobili è eccedente la richiesta, sia per la necessità dell'immediata vendita a cui l'immobile oggetto di stima dovrà essere sottoposto (per la liquidazione coatta amministrativa); è stato possibile determinare il valore dell'immobile. Il valore dello stesso è da considerarsi a corpo, comprese le pertinenze.

Individuazione del valore di mercato

A seguito di un confronto con gli operatori commerciali del luogo, di una consultazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale e di un esame delle tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate, relative alla zona oggetto d'interesse, si deduce e si conclude che all'area viene attribuito un valore di € 40,00 (euro quaranta/00) al mq. di terreno.

Con tutto ciò, si deduce quanto segue:

superficie lorda dell'immobile: mq. 9.858,00

valore al mq.: € 40,00

valore complessivo dell'area: mq. 9.858,00 mq. x €/mq. 40,00: € 394.320,00

per arrotondamento € 395.000,00
(euro trecentonovantacinquemila/00)

Allegati:

documentazione fotografica
planimetria opere di urbanizzazione
relazione tecnica delle opere di urbanizzazione
convenzione Comune/Lottizzante
permesso di costruire n. 06/153 del 10/07/2009






TRIBUNALE DI MANTOVA
Cancelleria Della Volontaria Giurisdizione

N. 2927/14 Vol.

N. 3555 Cron.

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

Addi 22/05/2014 nella Cancelleria dell'intestato Tribunale, avanti al
Cancelliere sottoscritto, è comparso il sig. LISI DANIEL
nato a SALTA (ARGENTINA) il 14 MARZO 1960
residente CURTATONE (MN) VIA MONTELLO, 14
identificato a mezzo C.I. 2955262 A

☒ il quale ha presentato la relazione che precede, composta da n. 3 facciate
chiedendo di asseverarla con giuramento.

☐ il quale chiede di asseverare con giuramento l'acclusa traduzione dalla lingua
_____ alla lingua _____ composta da n. _____ pagine.

Il Cancelliere, previe le ammonizioni di legge, invita il comparente al giuramento di rito, che egli
presta, ripetendo:

*"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni affidatemi al solo scopo di far
conoscere la verità"*

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PERITO

Il Cancelliere

(Antonella Maria De Paola)

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Antonella Maria De Paola

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Rilievo fotografico

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

