
RELAZIONE ESTIMATIVA

LOTTO A: Parcheggi e Magazzini S. Ambrogio di Valpolicella – Via Matteotti

LOTTO B: Ufficio S. Ambrogio di Valpolicella – Via Matteotti

LOTTO C: Ufficio S. Ambrogio di Valpolicella – Via Matteotti

LOTTO D: Ufficio S. Ambrogio di Valpolicella – Via Matteotti

LOTTO E: Appartamento S. Ambrogio di Valpolicella – Via Matteotti

LOTTO F: Appartamento S. Ambrogio di Valpolicella – Via Matteotti

LOTTO G: Ufficio S. Ambrogio di Valpolicella – Via VI Novembre 48

LOTTO H: Capannone S. Ambrogio di Valpolicella – Località Campagnon

LOTTO I: Terreni S. Ambrogio di Valpolicella – Località Campagnon

LOTTO L: Appartamento e Garage Verona – Via Sabotino n°5

LOTTO M: Negozio Verona – Località Preare 42a

LOTTO N: Cantina S. Ambrogio di Valpolicella – Piazza Vittorio Emenuale II

RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE

Su incarico della ditta Fedrigoli Costruzioni SPA il sottoscritto Francesco Breoni, ingegnere, in qualità di perito estimatore dei beni mobili ed immobili di proprietà dell'azienda ha acquisito la necessaria documentazione ed eseguito i sopralluoghi rilevando quanto in seguito descritto.

Per maggior chiarezza si riporta un indice generale dei vari capitoli della presente relazione con i relativi collegamenti ipertestuali per facilitare la consultazione dell'elaborato peritale:

INDICE:

1 - ELENCO DEI BENI OGGETTO DI STIMA.....	5
2 - DIVISIONE IN LOTTI.....	7
LOTTO A: Parcheggio e Magazzini S. Ambrogio di Valpolicella – Via Matteotti (proprietà Fedrigoli Costruzioni SPA).....	7
LOTTO B: Ufficio S. Ambrogio di Valpolicella – Via Matteotti (proprietà Fedrigoli Costruzioni SPA).....	8
LOTTO C: Ufficio S. Ambrogio di Valpolicella – Via Matteotti (proprietà Fedrigoli Costruzioni SPA).....	8
LOTTO D: Ufficio S. Ambrogio di Valpolicella – Via Matteotti (proprietà Fedrigoli Costruzioni SPA).....	8
LOTTO E: Appartamento S. Ambrogio di Valpolicella – Via Matteotti (proprietà Fedrigoli Costruzioni SPA).....	8
LOTTO F: Appartamento S. Ambrogio di Valpolicella – Via Matteotti (proprietà Fedrigoli Costruzioni SPA).....	8
LOTTO G: Ufficio S. Ambrogio di Valpolicella – Via VI Novembre 48 (proprietà Fedrigoli Costruzioni SPA).....	9
LOTTO H: Capannone S. Ambrogio di Valpolicella – Località Campagnon (proprietà Fedrigoli Costruzioni SPA).....	9
LOTTO I: Terreni S. Ambrogio di Valpolicella – Località Campagnon (proprietà Fedrigoli Costruzioni SPA).....	9
LOTTO L: Appartamento e Garage Verona – Via Sabotino n°5 (proprietà Fedrigoli Costruzioni SPA).....	9
LOTTO M: Negozio Verona – Località Preare 42a (proprietà Fedrigoli Costruzioni SPA).....	9

LOTTO N: Cantina S. Ambrogio di Valpolicella – Piazza Vittorio Emenuale	
II.....	10
3 - LOTTO A.....	10
LOTTO A – CONFORMITÀ CATASTALE.....	10
LOTTO A - CONFORMITÀ AI TITOLI ABILITATIVI.....	10
LOTTO A - DESCRIZIONE DEI BENI.....	12
4 - LOTTO B.....	19
LOTTO B - CONFORMITÀ CATASTALE.....	19
LOTTO B - CONFORMITÀ AI TITOLI ABILITATIVI.....	19
LOTTO B - DESCRIZIONE DEI BENI.....	20
5 - LOTTO C.....	23
LOTTO C - CONFORMITÀ CATASTALE.....	23
LOTTO C - CONFORMITÀ AI TITOLI ABILITATIVI.....	23
LOTTO C - DESCRIZIONE DEI BENI.....	24
6 - LOTTO D.....	28
LOTTO D - CONFORMITÀ CATASTALE.....	28
LOTTO D - CONFORMITÀ AI TITOLI ABILITATIVI.....	28
LOTTO D - DESCRIZIONE DEI BENI.....	29
7 - LOTTO E.....	34
LOTTO E - CONFORMITÀ CATASTALE.....	34
LOTTO E - CONFORMITÀ AI TITOLI ABILITATIVI.....	34
LOTTO E - DESCRIZIONE DEI BENI.....	35
8 - LOTTO F.....	38
LOTTO F - CONFORMITÀ CATASTALE.....	38
LOTTO F - CONFORMITÀ AI TITOLI ABILITATIVI.....	38

LOTTO F - DESCRIZIONE DEI BENI.....	39
9 - LOTTO G.....	44
LOTTO G - CONFORMITÀ CATASTALE.....	44
LOTTO G - CONFORMITÀ AI TITOLI ABILITATIVI.....	44
LOTTO G - DESCRIZIONE DEI BENI.....	45
10 - LOTTO H.....	50
LOTTO H - DESCRIZIONE DEI BENI.....	50
11 - LOTTO I.....	58
LOTTO I – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....	58
LOTTO I - DESCRIZIONE DEI BENI.....	58
12 - LOTTO L.....	61
LOTTO L - CONFORMITÀ CATASTALE.....	61
LOTTO L - CONFORMITÀ AI TITOLI ABILITATIVI.....	61
LOTTO L - DESCRIZIONE DEI BENI.....	62
13 - LOTTO M.....	66
LOTTO M - CONFORMITÀ CATASTALE.....	66
LOTTO M - CONFORMITÀ AI TITOLI ABILITATIVI.....	66
LOTTO M - DESCRIZIONE DEI BENI.....	67
14 - LOTTO N.....	71
LOTTO N - CONFORMITÀ CATASTALE.....	71
LOTTO N - CONFORMITÀ AI TITOLI ABILITATIVI.....	71
LOTTO N - DESCRIZIONE DEI BENI.....	72
15 - STIMA DEI BENI IMMOBILI.....	73
LOTTO A:.....	75
LOTTO B:.....	75

LOTTO C:.....	76
LOTTO D:.....	76
LOTTO E:.....	76
LOTTO F:.....	77
LOTTO G:.....	77
LOTTO H:.....	77
LOTTO I:.....	78
LOTTO L:.....	78
LOTTO M:.....	78
LOTTO N:.....	78
16 - STIMA DEI BENI MOBILI.....	79
MOBILIO ED ATTREZZATURA ELETTRONICA DEGLI UFFICI.....	80
AUTOMEZZI.....	80
ATTREZZATURE DA CANTIERE.....	80

1 - ELENCO DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Il compendio immobiliare da stimare è il seguente:

NCEU del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella:

- Fg. 18 mapp. 2140 sub. 1, cat. A/10, cons. 10 vani;
- Fg. 18 mapp. 2140 sub. 7, cat. C/6, cons. 47 mq;
- Fg. 18 mapp. 2140 sub. 8, cat. C/6, cons. 35 mq;
- Fg. 18 mapp. 2140 sub. 35, cat. A/2, cons. 3,5 vani;
- Fg. 18 mapp. 2140 sub. 29, cat. A/10, cons. 10,5 vani;
- Fg. 18 mapp. 2140 sub. 30, cat. C/6, cons. 50 mq;
- Fg. 18 mapp. 2140 sub. 44, cat. C/6, cons. 18 mq;

- Fg. 18 mapp. 2140 sub. 45, cat. C/6, cons. 14 mq;
- Fg. 18 mapp. 2140 sub. 46, cat. C/6, cons. 12 mq;
- Fg. 18 mapp. 2140 sub. 47, cat. C/6, cons. 12 mq;
- Fg. 18 mapp. 2140 sub. 48, cat. C/6, cons. 12 mq;
- Fg. 18 mapp. 2140 sub. 49, cat. C/6, cons. 12 mq;
- Fg. 18 mapp. 2140 sub. 50, cat. C/6, cons. 14 mq;
- Fg. 18 mapp. 2140 sub. 51, cat. C/6, cons. 19 mq;
- Fg. 18 mapp. 2140 sub. 52, cat. C/6, cons. 19 mq;
- Fg. 18 mapp. 2140 sub. 53, cat. C/6, cons. 19 mq;
- Fg. 18 mapp. 2199 sub. 54, cat. C/2, cons. 135 mq;
- Fg. 18 mapp. 2199 sub. 55, cat. C/6, cons. 65 mq;
- Fg. 18 mapp. 2140 sub. 61, cat. A/2, cons. 4,5 vani;
- Fg. 18 mapp. 2140 sub. 62, cat. A/10, cons. 16,5 vani;
- Fg. 18 mapp. 443 sub. 15, cat. A/10, cons. 1,5 vani;
- Fg. 18 mapp. 443 sub. 43, cat. C/2, cons. 3 mq;
- Fg. 18 mapp. 328 sub. 25, cat. A/10, cons. 10 vani;
- Fg. 20 mapp. 494 sub. 1, cat. D/7;
- Fg. 20 mapp. 494 sub. 2, cat. A/2, cons. 7,5 vani;

NCT del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella:

- Fg. 20 mapp. 822, 1217 mq;
- Fg. 20 mapp. 1147, 2467 mq;

NCEU del Comune di Verona:

- Fg. 113 mapp. 625 sub. 27, cat. C/6, cons. 44 mq;
- Fg. 113 mapp. 625 sub. 39, cat. C/6, cons. 19 mq;
- Fg. 113 mapp. 625 sub. 41, cat. A/2, cons. 8 vani;

- Fg. 97 mapp. 128 sub. 4, cat. D/8;
- Fg. 97 mapp. 130, cat. area urbana, 535 mq;
- Fg. 97 mapp. 131, cat. area urbana, 825 mq;

I beni di cui sopra risultano intestati per la piena proprietà alla ditta

FEDRIGOLI COSTRUZIONI S.P.A.

2 - DIVISIONE IN LOTTI

I beni oggetto della presente stima consistono in diverse unità immobiliari che possono essere commercializzate l'una indipendentemente dalle altre. Si considerano pertanto lotti separati come segue:

LOTTO A: Parcheggio e Magazzini S. Ambrogio di Valpolicella – Via Matteotti (proprietà Fedrigoli Costruzioni SPA)

Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Ambrogio:

- Fg. 18 mapp. 2140 sub. 7, cat. C/6, cons. 47 mq;
- Fg. 18 mapp. 2140 sub. 8, cat. C/6, cons. 35 mq;
- Fg. 18 mapp. 2140 sub. 30, cat. C/6, cons. 50 mq;
- Fg. 18 mapp. 2140 sub. 44, cat. C/6, cons. 18 mq;
- Fg. 18 mapp. 2140 sub. 45, cat. C/6, cons. 14 mq;
- Fg. 18 mapp. 2140 sub. 46, cat. C/6, cons. 12 mq;
- Fg. 18 mapp. 2140 sub. 47, cat. C/6, cons. 12 mq;
- Fg. 18 mapp. 2140 sub. 48, cat. C/6, cons. 12 mq;
- Fg. 18 mapp. 2140 sub. 49, cat. C/6, cons. 12 mq;
- Fg. 18 mapp. 2140 sub. 50, cat. C/6, cons. 14 mq;
- Fg. 18 mapp. 2140 sub. 51, cat. C/6, cons. 19 mq;
- Fg. 18 mapp. 2140 sub. 52, cat. C/6, cons. 19 mq;

- Fg. 18 mapp. 2140 sub. 53, cat. C/6, cons. 19 mq;
- Fg. 18 mapp. 2199 sub. 54, cat. C/2, cons. 135 mq;
- Fg. 18 mapp. 2199 sub. 55, cat. C/6, cons. 65 mq;

LOTTO B: Ufficio S. Ambrogio di Valpolicella – Via Matteotti (proprietà Fedrigoli Costruzioni SPA)

Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Ambrogio:

- Fg. 18 mapp. 2140 sub. 1, cat. A/10, cons. 10 vani;

LOTTO C: Ufficio S. Ambrogio di Valpolicella – Via Matteotti (proprietà Fedrigoli Costruzioni SPA)

Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Ambrogio:

- Fg. 18 mapp. 2140 sub. 29, cat. A/10, cons. 10,5 vani;

LOTTO D: Ufficio S. Ambrogio di Valpolicella – Via Matteotti (proprietà Fedrigoli Costruzioni SPA)

Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Ambrogio:

- Fg. 18 mapp. 2140 sub. 62, cat. A/10, cons. 16,5 vani;

LOTTO E: Appartamento S. Ambrogio di Valpolicella – Via Matteotti (proprietà Fedrigoli Costruzioni SPA)

Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Ambrogio:

- Fg. 18 mapp. 2140 sub. 35, cat. A/2, cons. 3,5 vani;

LOTTO F: Appartamento S. Ambrogio di Valpolicella – Via Matteotti (proprietà Fedrigoli Costruzioni SPA)

Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Ambrogio:

- Fg. 18 mapp. 2140 sub. 61, cat. A/2, cons. 4,5 vani;

LOTTO G: Ufficio S. Ambrogio di Valpolicella – Via VI Novembre 48
(proprietà Fedrigoli Costruzioni SPA)

Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Ambrogio:

- Fg. 18 mapp. 328 sub. 25, cat. A/10, cons. 10 vani;

LOTTO H: Capannone S. Ambrogio di Valpolicella – Località Campagnon (proprietà Fedrigoli Costruzioni SPA)

Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Ambrogio:

- Fg. 20 mapp. 494 sub. 1, cat. D/7;
- Fg. 20 mapp. 494 sub. 2, cat. A/2, cons. 7,5 vani;

LOTTO I: Terreni S. Ambrogio di Valpolicella – Località Campagnon
(proprietà Fedrigoli Costruzioni SPA)

Catasto Terreni del Comune di Sant'Ambrogio:

- Fg. 20 mapp. 822, 1217 mq;
- Fg. 20 mapp. 1147, 2467 mq;

LOTTO L: Appartamento e Garage Verona – Via Sabotino n°5
(proprietà Fedrigoli Costruzioni SPA)

Catasto Fabbricati del Comune di Verona:

- Fg. 113 mapp. 625 sub. 27, cat. C/6, cons. 44 mq;
- Fg. 113 mapp. 625 sub. 39, cat. C/6, cons. 19 mq;
- Fg. 113 mapp. 625 sub. 41, cat. A/2, cons. 8 vani;

LOTTO M: Negozio Verona – Località Preare 42a (proprietà Fedrigoli Costruzioni SPA)

Catasto Fabbricati del Comune di Verona:

- Fg. 97 mapp. 128 sub. 4, cat. D/8;
- Fg. 97 mapp. 130, cat. area urbana, 535 mq;

- Fg. 97 mapp. 131, cat. area urbana, 825 mq;

LOTTO N: Cantina S. Ambrogio di Valpolicella – Piazza Vittorio Emenuale II

Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Ambrogio:

- Fg. 18 mapp. 443 sub. 43, cat.C/2;

3 - LOTTO A

LOTTO A – CONFORMITÀ CATASTALE

In loco si è rilevata una situazione sostanzialmente conforme a quanto indicato nella documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio.

LOTTO A - CONFORMITÀ AI TITOLI ABILITATIVI

Si è eseguito un accesso agli atti presso il Comune al fine di reperire gli ultimi stati assentiti relativi all'immobile in esame.

È emerso che la Fedrigoli Costruzioni SPA negli anni passati ha depositato una quantità non indifferente di progetti e pertanto i pubblici uffici non sono in grado di indicare quali pratiche estrearre in copia per verificare la conformità urbanistica dei vari immobili (ivi compreso quello oggetto del lotto in esame). L'ipotesi di visionare tutte le pratiche depositate in modo da individuare quali sono quelle relative a beni di nostro interesse risulta inapplicabile sia a causa delle lunghe tempistiche necessarie per una verifica di tale tipo (tempistiche già di per se dilatate dall'attuale situazione pandemica e dalla quantità di lavoro alla quale sono sottoposti gli uffici pubblici che si occupano di "accesso agli atti" a seguito dell'attuale grande mole di richieste conseguenti all'applicazione del Superbonus 110%), sia per gli elevati costi di diritti di segreteria del Comune che comporterebbe.

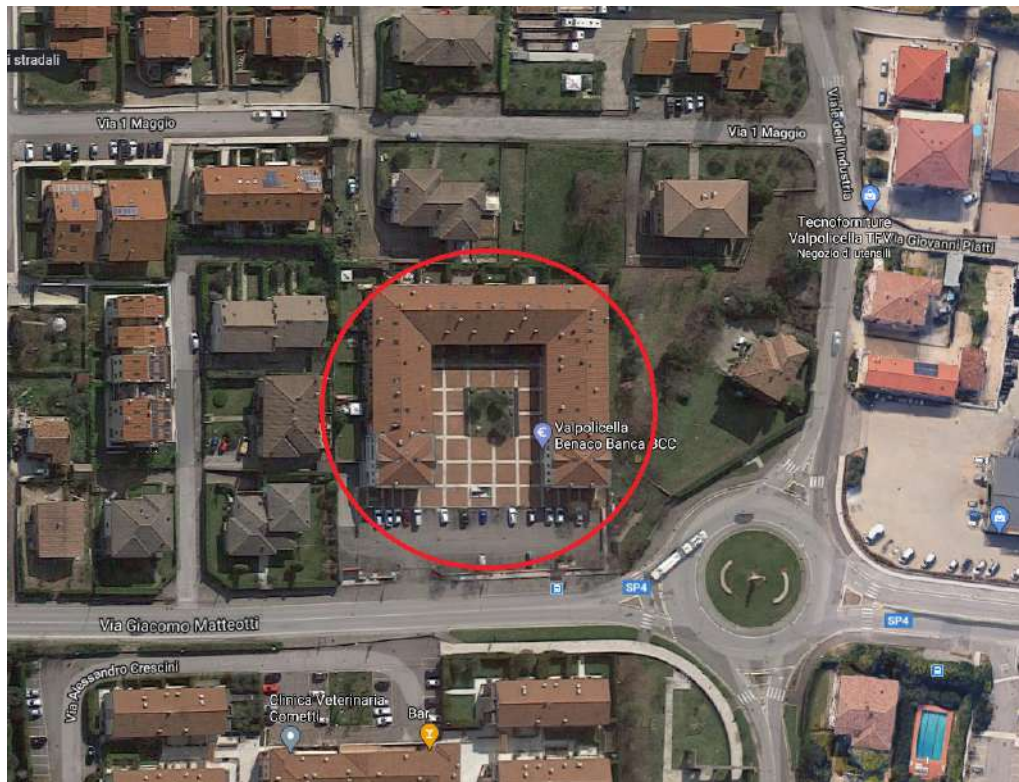
Lo scrivente ha quindi chiesto alla Fedrigoli Costruzioni SPA di comunicare gli estremi di protocollo dei vari progetti depositati (eventualmente interfacciandosi con i tecnici che all'epoca avevano redatto i progetti) in modo da semplificare e velocizzare le ricerche da parte dei pubblici uffici. Attualmente lo scrivente è ancora in attesa di un riscontro in tal senso da parte della Fedrigoli Costruzioni SPA.

Vi è comunque da evidenziare che nel corso delle visite ai beni non si sono rilevate differenze sostanziali rispetto a quanto indicato nelle planimetrie catastali e pertanto le eventuali difformità che dovessero presentarsi a seguito della verifica della documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune non altererebbe in maniera significativa il valore del bene.

Sarà cura dello scrivente integrare la presente relazione con le risultanze degli accessi agli atti man mano che detta documentazione sarà resa disponibile.

Si fa presente che la verifica di conformità viene eseguita sulla base dei sommari rilievi che è possibile eseguire nell'ambito delle verifiche dello stato dei luoghi ai fini estimativi. Non sono pertanto stati eseguiti rilievi metrici delle singole unità immobiliari e pertanto sarà cura dell'acquirente del bene procedere alla verifica puntuale dello stato dei luoghi.

LOTTO A - DESCRIZIONE DEI BENI

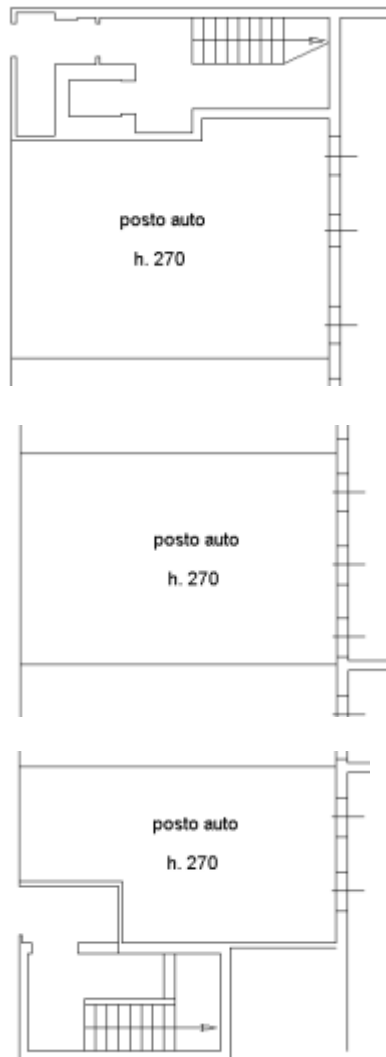


vista d'insieme del Condominio

Trattasi di un edificio condominiale sito in Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR), Via Giacomo Matteotti 14 costituito da 3 piani fuori terra e un piano interrato con cantine ed autorimesse condominiali. L'accesso al fabbricato avviene direttamente da Via Matteotti. L'edificio è dotato di ascensore. Le finiture delle parti comuni (pavimentazione, vano scale, ecc.) appaiono in buono stato di manutenzione.

Oggetto del presente lotto sono 13 posti auto e 1 garage con relativo magazzino annesso il tutto al piano interrato.

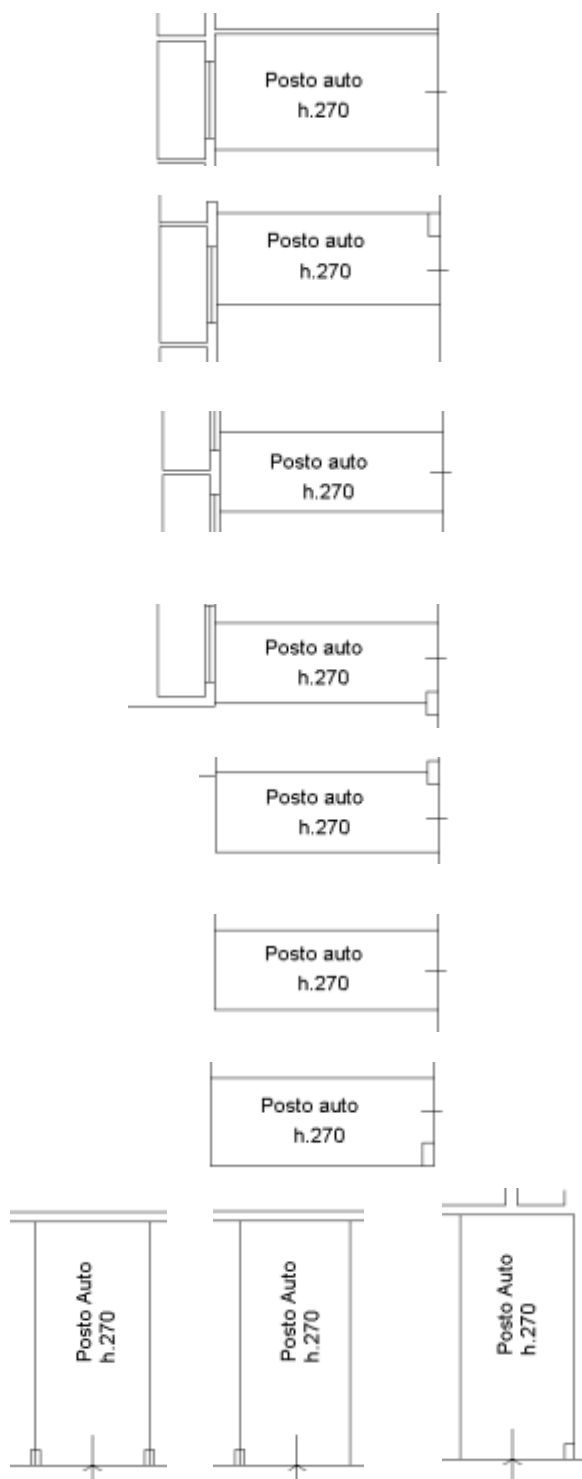
**Posti auto Sub. 7 – 8 – 30 – 44 – 45 – 46 – 47 – 48 – 49 – 50 – 51 –
52 – 53**



planimetrie indicative e non in scala sub. 7-8-30

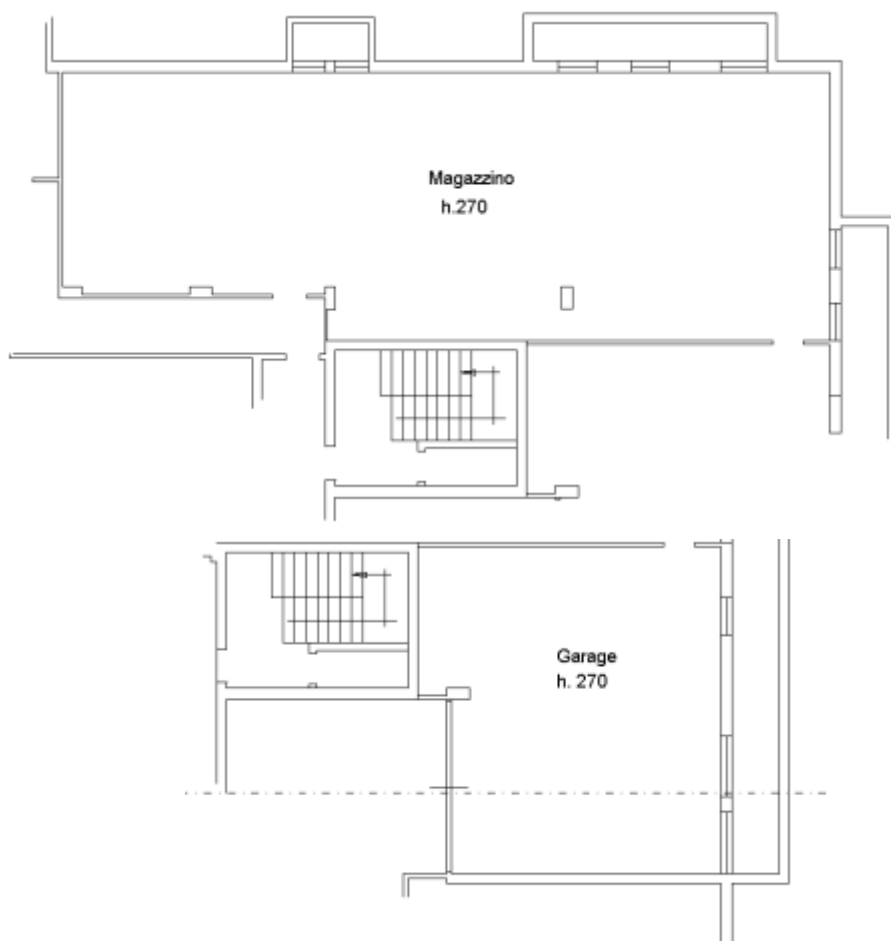
Oggetto di stima sono 13 posti auto tutti al piano interrato.

Sono delimitati tra loro da linee disegnate sul pavimento e variano da una dimensione minima di 12 mq fino ad un massimo di 19 mq.



planimetrie indicative e non in scala sub. 44-45-46-47-48-49-50-51-52-53

Garage e Magazzino Sub. 54 – 55



planimetrie indicative e non in scala

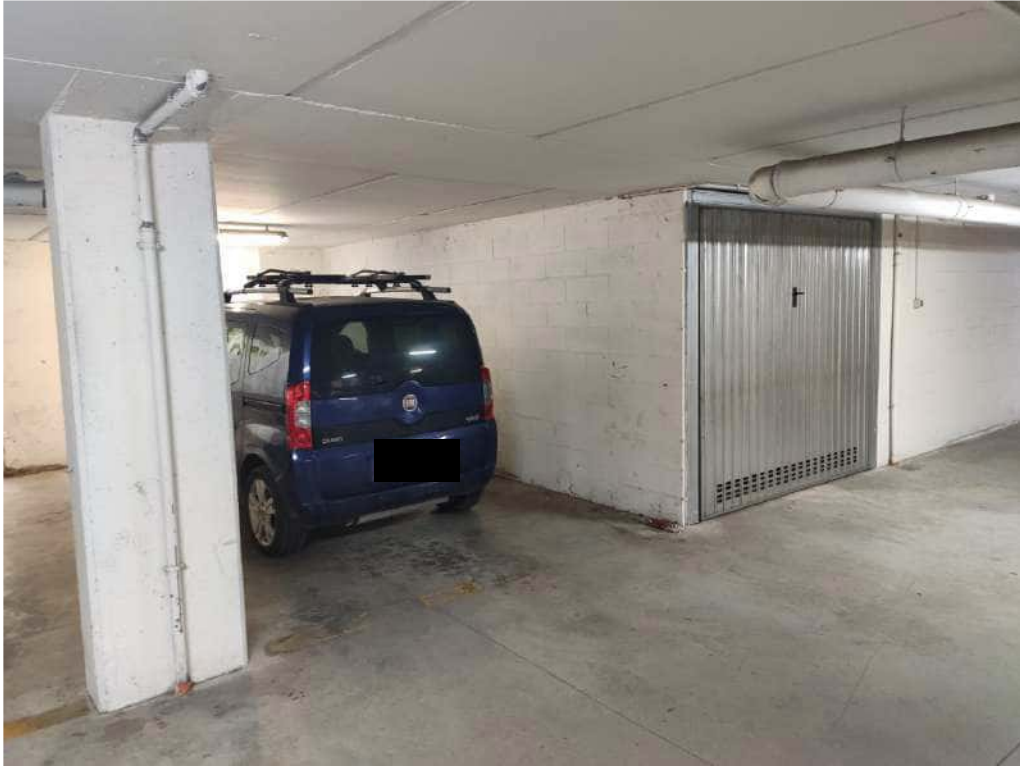
Sempre al piano interrato è presente un'ampia autorimessa con basculante di circa 65 mq.

E' stato creato piccolo ripostiglio adiacente alla parete del vano scale.

Risulta essere ancora al grezzo con pavimento in battuto di cemento e non sono presenti i serramenti nella parete che da verso l'esterno.

L'autorimessa è collegata tramite porta REI al magazzino adiacente.

Quest'ultimo, a differenza del garage, presenta buone finiture con pavimento in ceramica e serramenti in alluminio.







4 - LOTTO B

LOTTO B - CONFORMITÀ CATASTALE

In loco si è rilevata una situazione sostanzialmente conforme a quanto indicato nella documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio, seppur presenti alcune difformità riconducibili alla rappresentazione grafica della planimetria in quanto:

- nell'ufficio che confina con il vano scala un serramento risulta essere finestra e l'altro è portafinestra
- Il muro tra sala di attesa e ufficio è realizzato con una vetrata

LOTTO B - CONFORMITÀ AI TITOLI ABILITATIVI

Anche per il lotto in esame valgono le medesime considerazioni in merito alle problematiche riscontrate nel reperimento della documentazione urbanistica, considerazioni meglio illustrate a pag. 10 della presente relazione ed alle quali si rimanda.

Si fa presente che la verifica di conformità viene eseguita sulla base dei sommari rilievi che è possibile eseguire nell'ambito delle verifiche dello stato dei luoghi ai fini estimativi. Non sono pertanto stati eseguiti rilievi metrici delle singole unità immobiliari e pertanto sarà cura dell'acquirente del bene procedere alla verifica puntuale dello stato dei luoghi.

LOTTO B - DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi del medesimo condominio descritto precedentemente in Via Giacomo Matteotti 14c.

Oggetto del presente lotto è l'ufficio al piano terra al quale si accede direttamente dal porticato di proprietà.

L'ufficio si sviluppa su un unico piano ed è composto da una sala d'attesa, quattro uffici, due bagni e due archivi.

Presenta inoltre un'ampia corte esclusiva sul retro.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e radiatori come corpi scaldanti, il tutto regolato tramite termostato di zona.

Le finiture interne appaiono di buona fattura. In particolare:

- murature intonacate a civile con tinteggiatura;
- solai in laterocemento intonacato;
- serramenti esterni in legno con vetrocamera e tapparelle;
- serramenti interni tamburati;
- pavimenti ceramici;
- bagno dotato di sanitari e rivestimenti ceramici;

La superficie commerciale dell'immobile (tenendo quindi conto anche dei muri perimetrali) assomma a circa mq. 162 con altezza interna pari a circa 270 cm.



planimetria indicativa e non in scala





5 - LOTTO C

LOTTO C - CONFORMITÀ CATASTALE

In loco si è rilevata una situazione parzialmente difforme da quanto indicato nella documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio.

Sostanzialmente sono state rimosse alcune pareti interne che separavano gli uffici per creare un grande ufficio open space. Inoltre sono state sostituite altre tramezze interne con pareti mobili vetrate.

LOTTO C - CONFORMITÀ AI TITOLI ABILITATIVI

Anche per il lotto in esame valgono le medesime considerazioni in merito alle problematiche riscontrate nel reperimento della documentazione urbanistica, considerazioni meglio illustrate a pag. 10 della presente relazione ed alle quali si rimanda.

Si fa presente che la verifica di conformità viene eseguita sulla base dei sommari rilievi che è possibile eseguire nell'ambito delle verifiche dello stato dei luoghi ai fini estimativi. Non sono pertanto stati eseguiti rilievi metrici delle singole unità immobiliari e pertanto sarà cura dell'acquirente del bene procedere alla verifica puntuale dello stato dei luoghi.

LOTTO C - DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi del medesimo condominio descritto precedentemente in Via Giacomo Matteotti 14.

Oggetto del presente lotto è l'ufficio al piano primo al quale si accede dal vano scala condominiale.

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico piano e presenta una serie di uffici singoli e uffici open space ed un bagno.

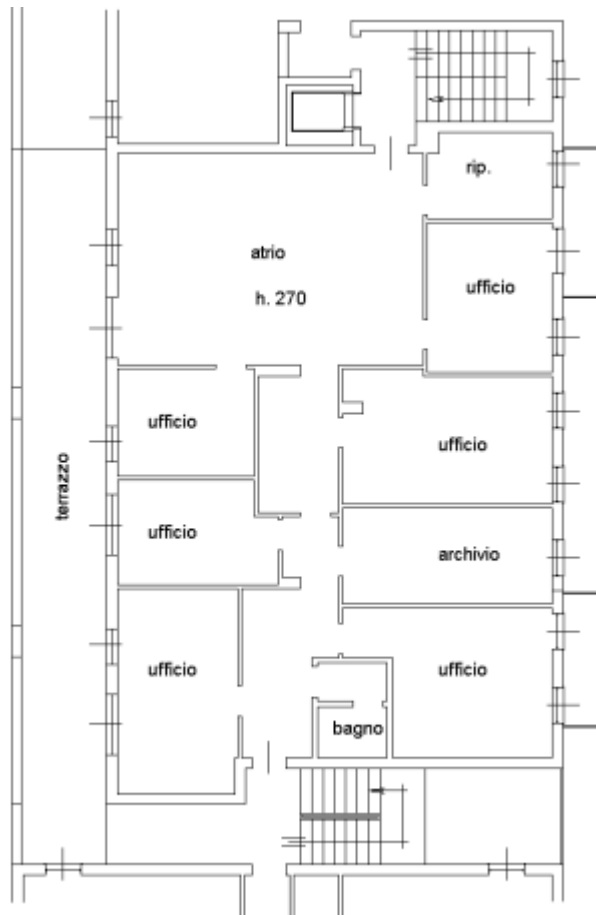
Presenta inoltre un'ampia terrazza lungo tutto il muro perimetrale e due balconi sul retro.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e radiatori come corpi scaldanti, il tutto regolato tramite termostato di zona.

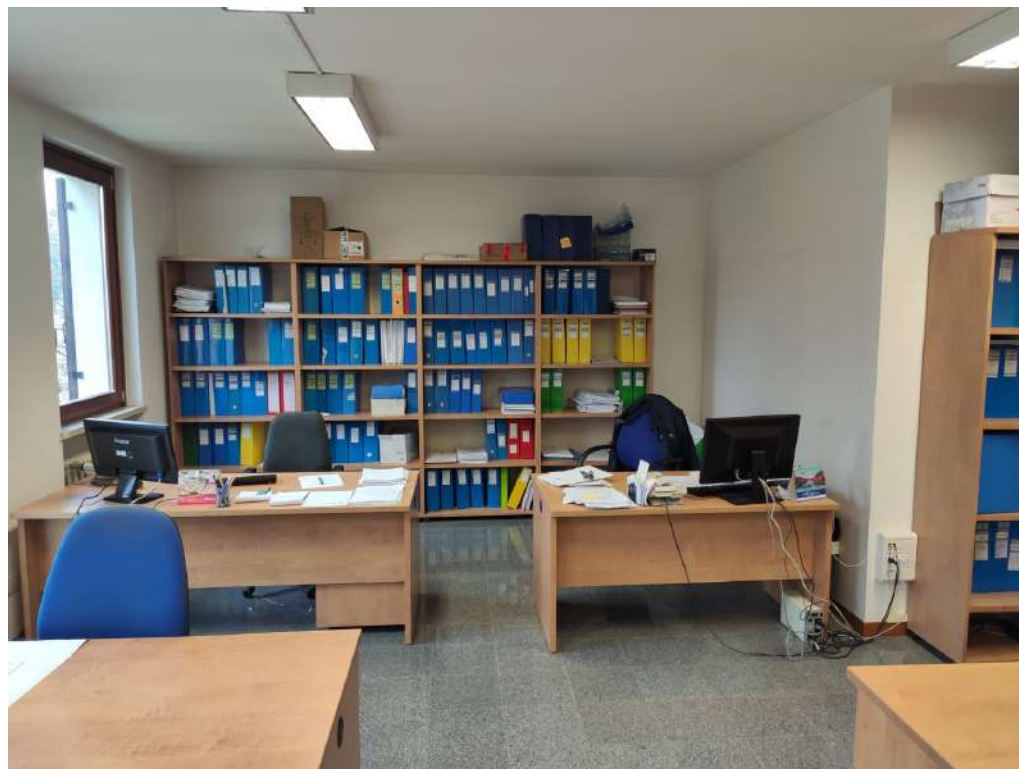
Le finiture interne appaiono di buona fattura. In particolare:

- murature intonacate a civile con tinteggiatura;
- solai in laterocemento intonacato;
- serramenti esterni in legno con vetrocamera e tapparelle;
- serramenti interni tamburati;
- pavimenti ceramici;
- bagno dotato di sanitari e rivestimenti ceramici;

La superficie commerciale dell'immobile assomma a circa mq. 210 con altezza interna pari a circa 270 cm.



planimetrie indicative e non in scala





6 - LOTTO D

LOTTO D - CONFORMITÀ CATASTALE

In loco si è rilevata una situazione parzialmente difforme da quanto indicato nella documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio in quanto è stata effettuata la rimozione di tramezze che separano tre uffici per crearne unico open space.

LOTTO D - CONFORMITÀ AI TITOLI ABILITATIVI

Anche per il lotto in esame valgono le medesime considerazioni in merito alle problematiche riscontrate nel reperimento della documentazione urbanistica, considerazioni meglio illustrate a pag. 10 della presente relazione ed alle quali si rimanda.

Si fa presente che la verifica di conformità viene eseguita sulla base dei sommari rilievi che è possibile eseguire nell'ambito delle verifiche dello stato dei luoghi ai fini estimativi. Non sono pertanto stati eseguiti rilievi metrici delle singole unità immobiliari e pertanto sarà cura dell'acquirente del bene procedere alla verifica puntuale dello stato dei luoghi.

LOTTO D - DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi del medesimo condominio descritto precedentemente in Via Giacomo Matteotti 14.

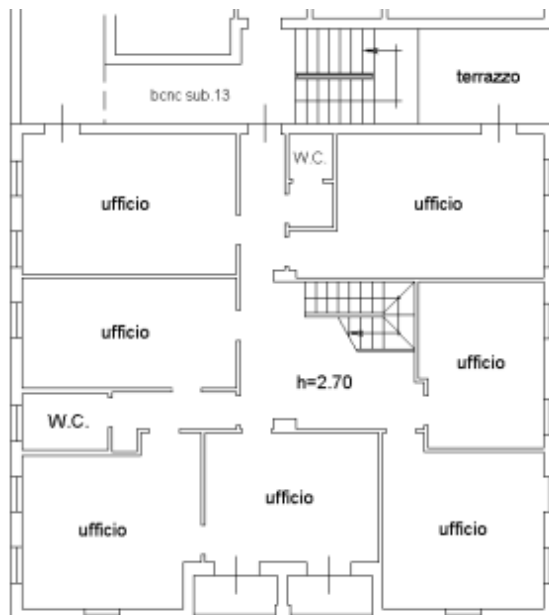
Oggetto del presente lotto è l'ufficio al piano primo al quale si accede dal vano scala condominiale.

L'unità immobiliare si sviluppa su due piani e presenta al piano primo una serie di uffici singoli e uffici open space ed un bagno.

Al secondo piano sono presenti altri uffici e una grande zona sottotetto dedicata ad archivio.

Presenta inoltre due piccoli balconi al piano primo e una terrazza.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e radiatori come corpi scaldanti, il tutto regolato tramite termostato di zona.



planimetrie indicative e non in scala

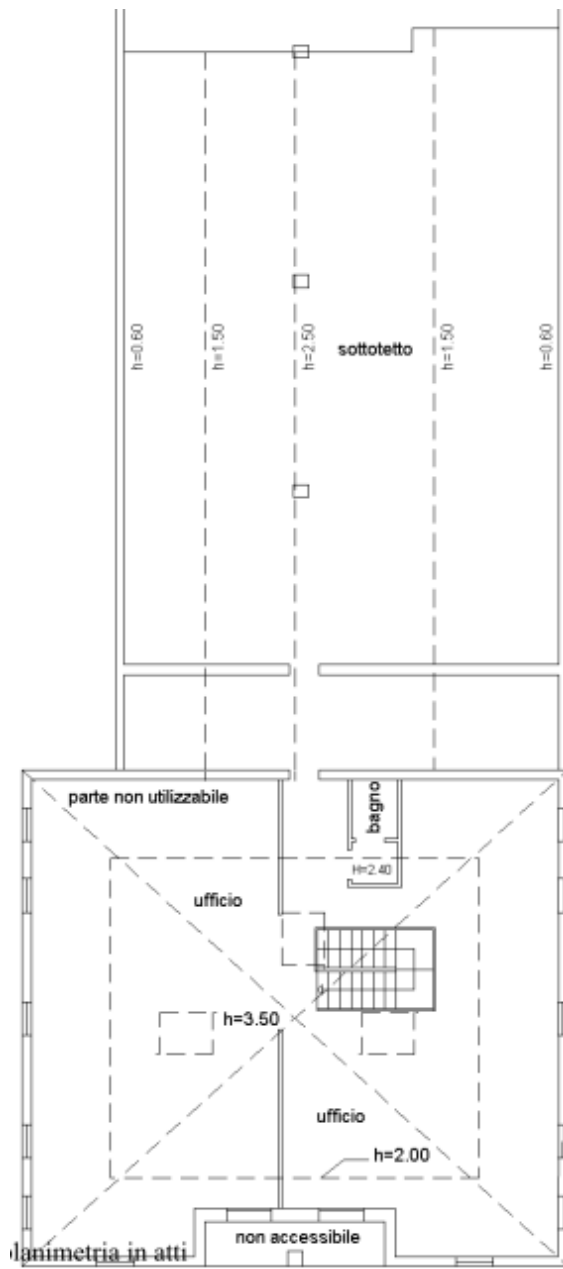
Le finiture interne apparivano di buona fattura. In particolare:

- murature intonacate a civile con tinteggiatura;

- solai in laterocemento intonacato;
- serramenti esterni in legno con vetrocamera e tapparelle;
- serramenti interni tamburati;
- pavimenti ceramici;
- bagno dotato di sanitari e rivestimenti ceramici;

La superficie commerciale dell'immobile assomma a circa mq. 334 con altezza interna pari a circa 270 cm.





planimetrie indicative e non in scala





7 - LOTTO E

LOTTO E - CONFORMITÀ CATASTALE

In loco si è rilevata una situazione parzialmente difforme da quanto indicato nella documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio in quanto il posizionamento della porta di accesso all'appartamento risulta essere nella parete opposta.

LOTTO E - CONFORMITÀ AI TITOLI ABILITATIVI

Anche per il lotto in esame valgono le medesime considerazioni in merito alle problematiche riscontrate nel reperimento della documentazione urbanistica, considerazioni meglio illustrate a pag. 10 della presente relazione ed alle quali si rimanda.

Si fa presente che la verifica di conformità viene eseguita sulla base dei sommari rilievi che è possibile eseguire nell'ambito delle verifiche dello stato dei luoghi ai fini estimativi. Non sono pertanto stati eseguiti rilievi metrici delle singole unità immobiliari e pertanto sarà cura dell'acquirente del bene procedere alla verifica puntuale dello stato dei luoghi.

LOTTO E - DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi del medesimo condominio descritto in precedenza.

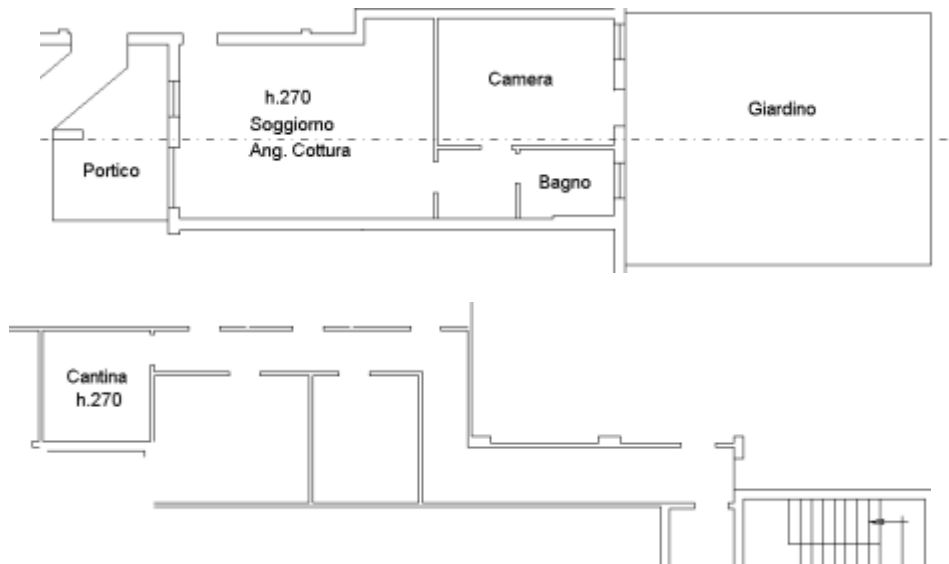
Oggetto del presente lotto riguarda l'appartamento al piano terra.

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico piano ed è composto da un soggiorno con con angolo cottura, un bagno e una camera.

Su un affaccio presenta un porticato di proprietà mentre sull'altro affaccio un giardino esclusivo.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e radiatori come corpi scaldanti, il tutto regolato tramite termostato di zona.

Presente anche una piccola cantina al piano interrato.



planimetrie indicative e non in scala

Le finiture interne apparivano di buona fattura. In particolare:

- murature intonacate a civile con tinteggiatura;

- solai in laterocemento intonacato;
- serramenti esterni in legno con vetrocamera e tapparelle;
- serramenti interni tamburati;
- pavimenti ceramici;
- bagno dotato di sanitari e rivestimenti ceramici;

La superficie commerciale dell'immobile assomma a circa mq. 74 con altezza interna pari a circa 270 cm.





8 - LOTTO F

LOTTO F - CONFORMITÀ CATASTALE

In loco si è rilevata una situazione parzialmente difforme da quanto indicato nella documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio. Si fa infatti presente che in planimetria non rappresentata la scala che porta al piano secondo presente in soggiorno; inoltre al piano sottotetto sono presenti vani divisi da tramezze interne.

LOTTO F - CONFORMITÀ AI TITOLI ABILITATIVI

Anche per il lotto in esame valgono le medesime considerazioni in merito alle problematiche riscontrate nel reperimento della documentazione urbanistica, considerazioni meglio illustrate a pag. 10 della presente relazione ed alle quali si rimanda.

Si fa presente che la verifica di conformità viene eseguita sulla base dei sommari rilievi che è possibile eseguire nell'ambito delle verifiche dello stato dei luoghi ai fini estimativi. Non sono pertanto stati eseguiti rilievi metrici delle singole unità immobiliari e pertanto sarà cura dell'acquirente del bene procedere alla verifica puntuale dello stato dei luoghi.

LOTTO F - DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi del medesimo condominio descritto in precedenza.

Oggetto del presente lotto riguarda l'appartamento al piano primo.

L'unità immobiliare si sviluppa su due piani ed è composto da un soggiorno con con angolo cottura, un bagno e una camera.

Al secondo piano è presente il sottotetto che è stato diviso per creare una stanza, un bagno e un ripostiglio.

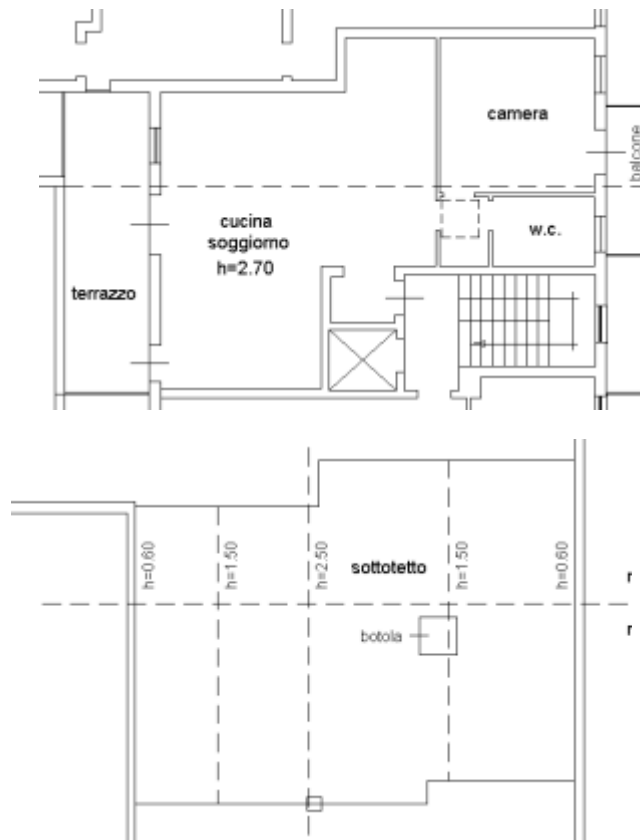
Al piano primo è presente inoltre un balcone su un affaccio e una terrazza sul lato opposto.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e radiatori come corpi scaldanti, il tutto regolato tramite termostato di zona.

Le finiture interne apparivano di buona fattura. In particolare:

- murature intonacate a civile con tinteggiatura;
- solai in laterocemento intonacato;
- serramenti esterni in legno con vetrocamera e tapparelle;
- serramenti interni tamburati;
- pavimenti ceramici;
- bagno dotato di sanitari e rivestimenti ceramici;

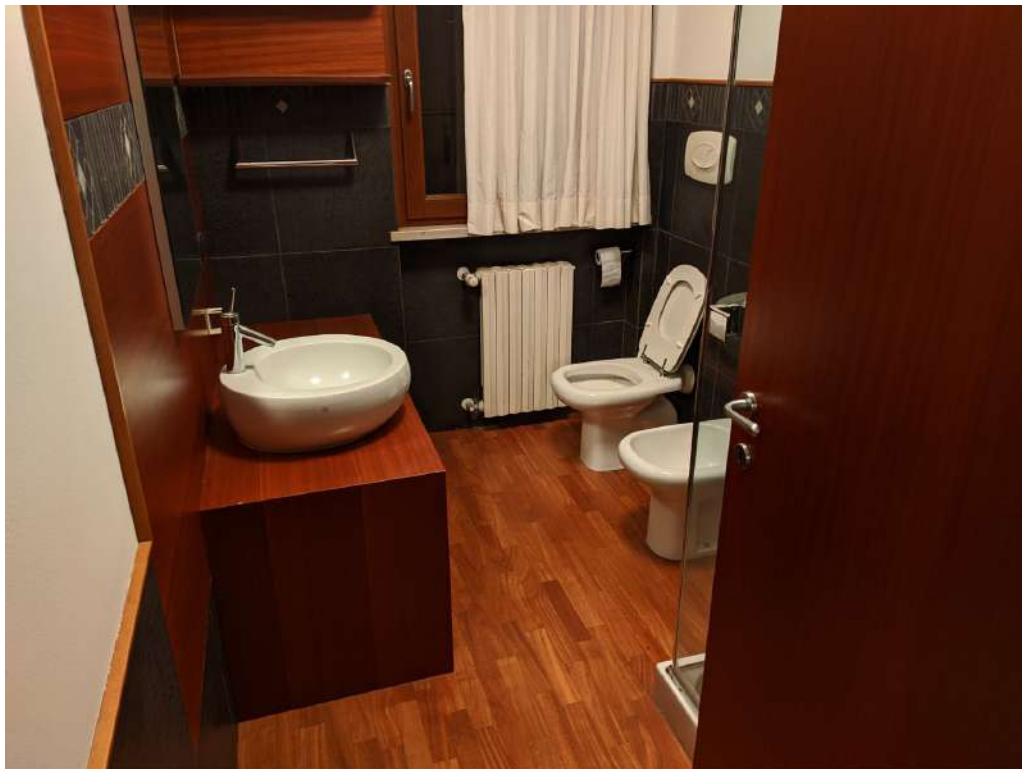
La superficie commerciale dell'immobile assomma a circa mq. 121 con altezza interna pari a circa 270 cm.



planimetrie indicative e non in scala







9 - LOTTO G

LOTTO G - CONFORMITÀ CATASTALE

In loco si è rilevata una situazione difforme rispetto a quanto indicato nella documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio. N particolare alcune tramezze interne sono state demolite.

Inoltre non viene rappresentata la scala interna presente nel lato Ovest dell'ufficio che collega il piano inferiore.

LOTTO G - CONFORMITÀ AI TITOLI ABILITATIVI

Anche per il lotto in esame valgono le medesime considerazioni in merito alle problematiche riscontrate nel reperimento della documentazione urbanistica, considerazioni meglio illustrate a pag. 10 della presente relazione ed alle quali si rimanda.

Si fa presente che la verifica di conformità viene eseguita sulla base dei sommari rilievi che è possibile eseguire nell'ambito delle verifiche dello stato dei luoghi ai fini estimativi. Non sono pertanto stati eseguiti rilievi metrici delle singole unità immobiliari e pertanto sarà cura dell'acquirente del bene procedere alla verifica puntuale dello stato dei luoghi.

LOTTO G - DESCRIZIONE DEI BENI



vista d'insieme del Condominio

Trattasi di un edificio condominiale sito in Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR), Via VI Novembre 48 costituito da 3 piani fuori terra. L'accesso al fabbricato avviene direttamente da Via VI Novembre. L'edificio non è dotato di ascensore. Le finiture delle parti comuni (pavimentazione, vano scale, ecc.) appaiono in discreto stato di manutenzione.

Oggetto del presente lotto riguarda l'ufficio al piano primo.

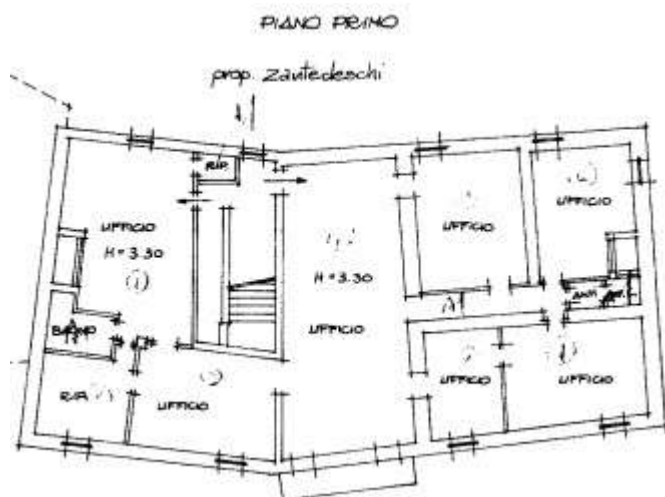
L'unità immobiliare si sviluppa su un unico piano ed è composto da sei vani principali, da due bagni e un ripostiglio.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e radiatori come corpi scaldanti, il tutto regolato tramite termostato di zona.

Le finiture interne apparivano di discreta fattura. In particolare:

- murature intonacate a civile con tinteggiatura;
- solai in legno con controsoffitto intonacato;
- serramenti esterni in legno con vetrocamera e scuri;
- serramenti interni tamburati;
- pavimenti ceramici;
- bagno dotato di sanitari e rivestimenti ceramici;

La superficie commerciale dell'immobile assomma a circa mq. 309 con altezza interna pari a circa 330 cm.









10 - LOTTO H

LOTTO H - DESCRIZIONE DEI BENI

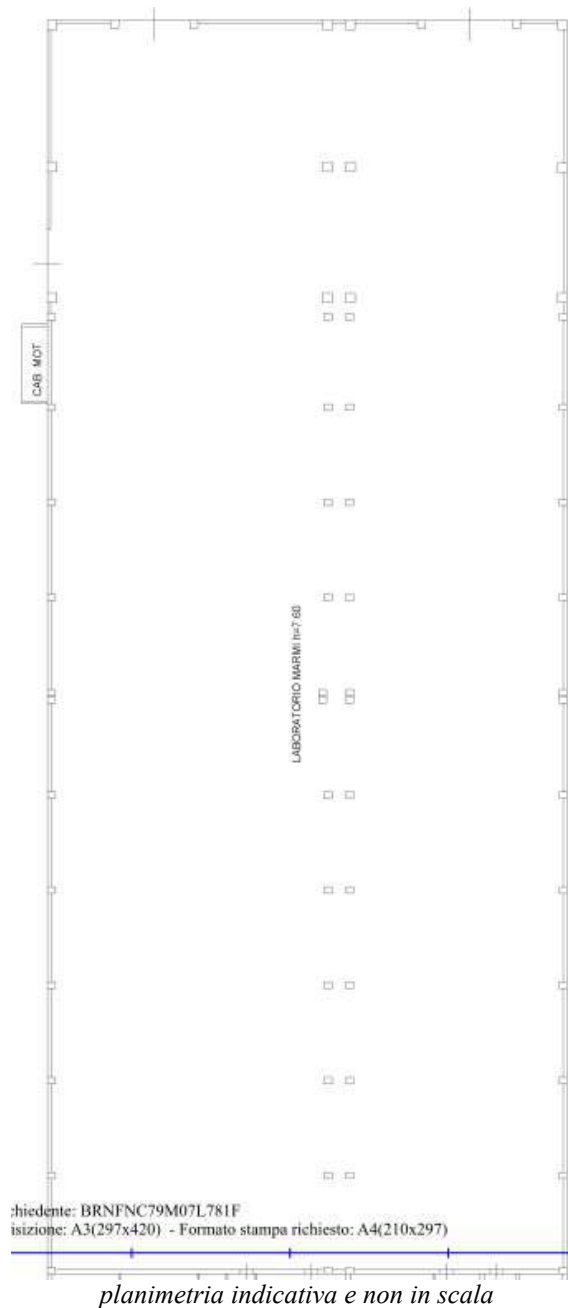


vista d'insieme del Condominio

Trattasi di un edificio industriale sito in Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR), Località Campagnon costituito da un ampio laboratorio utilizzato come deposito di materiali edili dell'impresa Fedrigoli. L'edificio ha inoltre una porzione al piano terra dedicata a uffici e al piano primo un abitazione del custode. Le finiture delle parti comuni (pavimentazione, vano scale, ecc.) appaiono in discreto stato di manutenzione.

Oggetto del presente lotto sono 1 laboratorio, 1 ufficio e 1 abitazione.

Laboratorio e Uffici Sub. 1



Trattasi della porzione di fabbricato al piano terra costituita da un ampio laboratorio utilizzato principalmente come deposito di attrezzi da lavoro e materiali per l'edilizia.

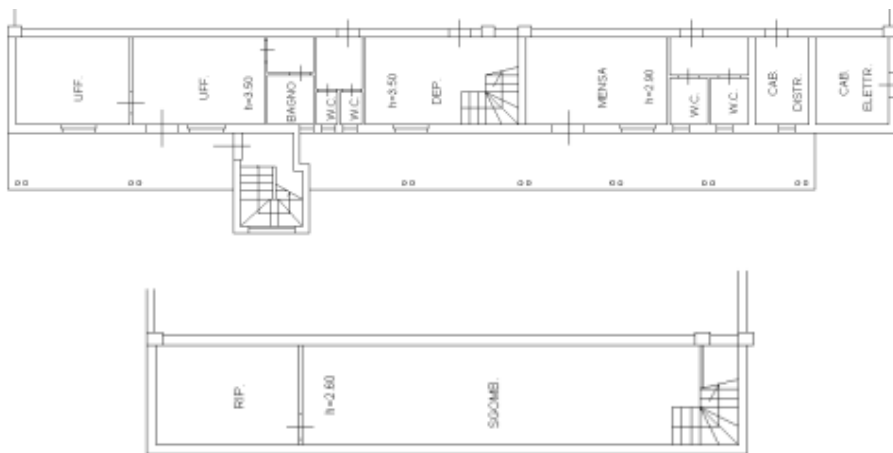
Presente inoltre un carroponte da 35 tonnellate per il carico di materiale pesante nei mezzi di trasporto dell'azienda.

Sempre al piano terra è dedicata una zona ad piccola zona a uffici con relativi bagni e mensa.

E' presente inoltre una cantina al piano interrato utilizzata come deposito di materiale.

Le finiture interne apparivano di discreta fattura. In particolare:

- murature in blocchi di cemento;
- solaio con doppia capriata in cemento;
- serramenti esterni in alluminio;
- pavimenti in battuto di cemento nella zona di laboratorio; in ceramica nella zona di uffici;
- bagno dotato di sanitari e rivestimenti ceramici;



planimetrie indicative e non in scala

Appartamento sub. 2

L'unità immobiliare si trova interamente al piano primo sopra la porzione degli uffici. L'appartamento, accessibile dal vano scale,

presenta un ampio soggiorno e cucina, tre camere, due bagni e una lavanderia.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e radiatori/ventilconvettori come corpi scaldanti, il tutto regolato tramite termostato di zona.



planimetria indicativa e non in scala

Le finiture interne apparivano di discreta fattura. In particolare:

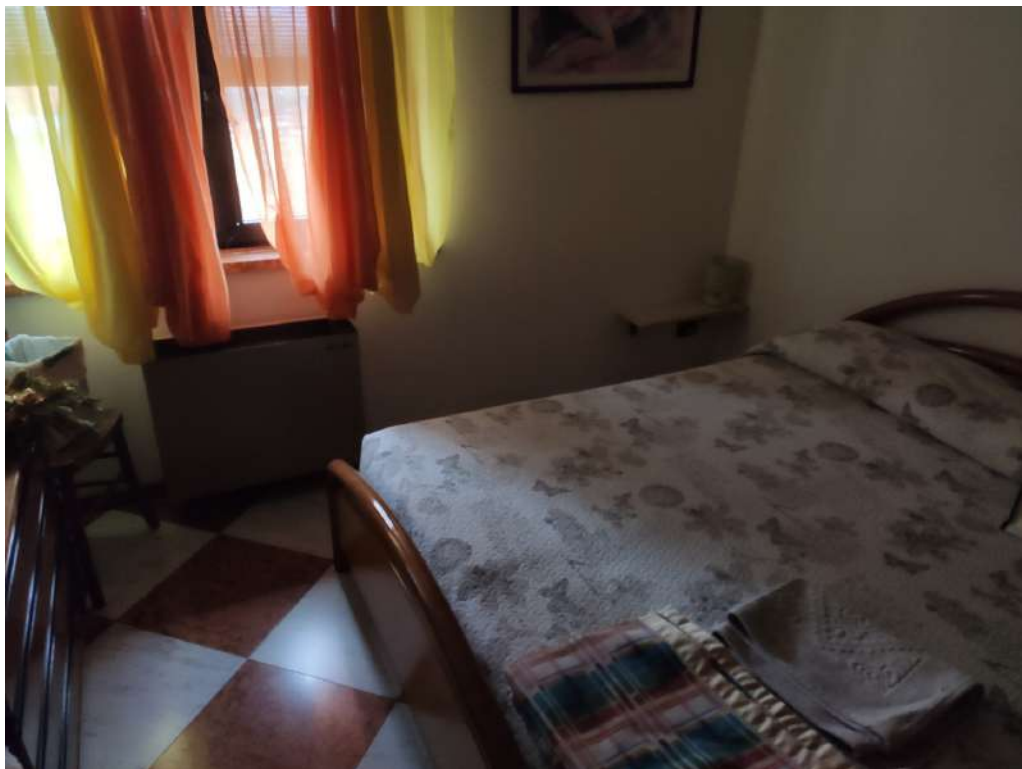
- murature intonacate a civile con tinteggiatura;
- solai in laterocemento intonacato;
- serramenti esterni in alluminio con vetrocamera;
- serramenti interni tamburati;
- pavimenti ceramici;
- bagno dotato di sanitari e rivestimenti ceramici;

La superficie commerciale dell'immobile assomma a circa mq. 177 con altezza interna pari a circa 280 cm.









11 - LOTTO I

LOTTO I – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

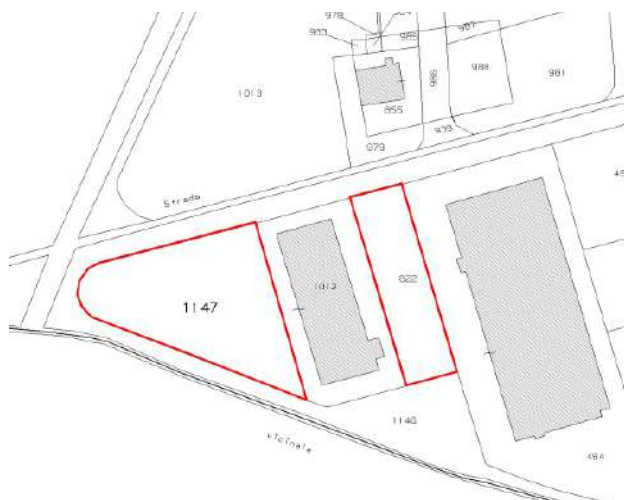
Per il lotto in oggetto si è richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica di ogni terreno che si allega alla presente relazione.

LOTTO I - DESCRIZIONE DEI BENI



vista d'insieme dei terreni

Trattasi di due terreni limitrofi al laboratorio descritto nel lotto precedente. Entrambi i terreni sono utilizzati come deposito di materiale per l'edilizia.



Estratto di mappa non in scala

Il mappale 822 si trova adiacente il laboratorio e recintato con esso.

Catastalmente ha una qualità a seminativo e una dimensione di 1217 mq. Il mappale 1147 si trova poco più spostato rispetto al laboratorio e anch'esso risulta utilizzato come deposito. Ricade sempre in qualità seminativo con una dimensione di 2467 mq.





12 - LOTTO L

LOTTO L - CONFORMITÀ CATASTALE

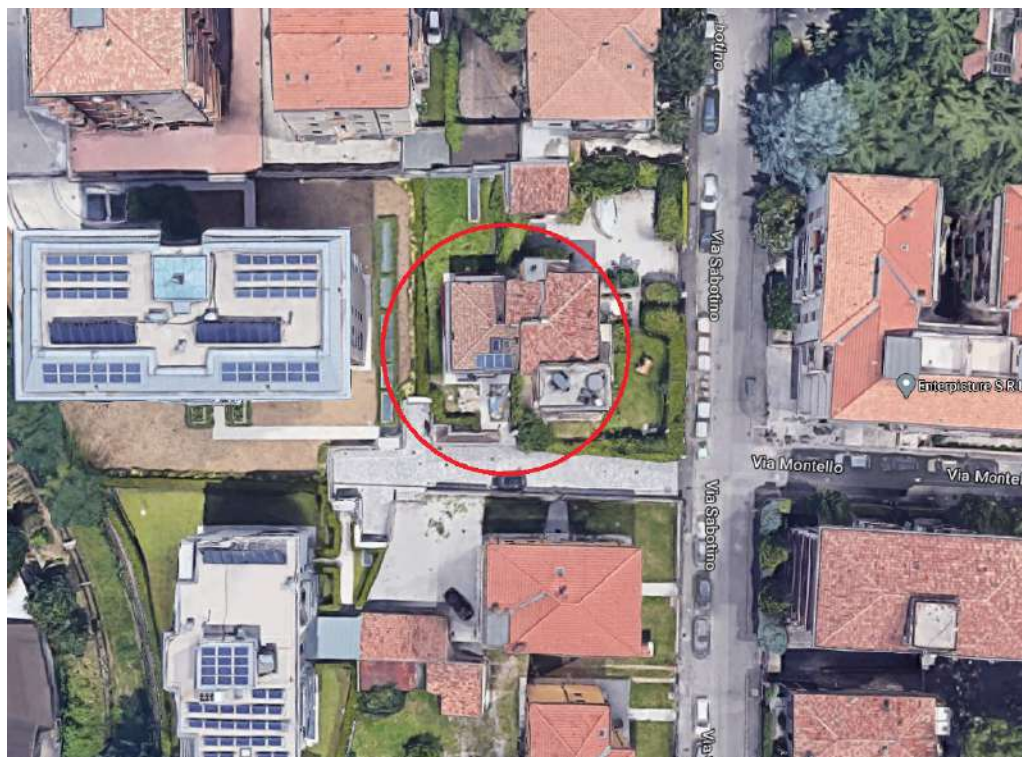
La situazione dell'immobile risulta sostanzialmente conforme a quanto indicato nella documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio.

LOTTO L - CONFORMITÀ AI TITOLI ABILITATIVI

Anche per il lotto in esame valgono le medesime considerazioni in merito alle problematiche riscontrate nel reperimento della documentazione urbanistica, considerazioni meglio illustrate a pag. 10 della presente relazione ed alle quali si rimanda.

Si fa presente che la verifica di conformità viene eseguita sulla base dei sommari rilievi che è possibile eseguire nell'ambito delle verifiche dello stato dei luoghi ai fini estimativi. Non sono pertanto stati eseguiti rilievi metrici delle singole unità immobiliari e pertanto sarà cura dell'acquirente del bene procedere alla verifica puntuale dello stato dei luoghi.

LOTTO L - DESCRIZIONE DEI BENI



vista d'insieme del complesso

Trattasi di una villetta stile liberty completamente ristrutturata.

Oggetto del presente lotto riguarda l'appartamento suddiviso su più piano e due autorimesse al piano interrato.

L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra con un soggiorno, una cucina e un bagno. E' presente un ampio giardino esclusivo che circonda la villetta su tre lati.

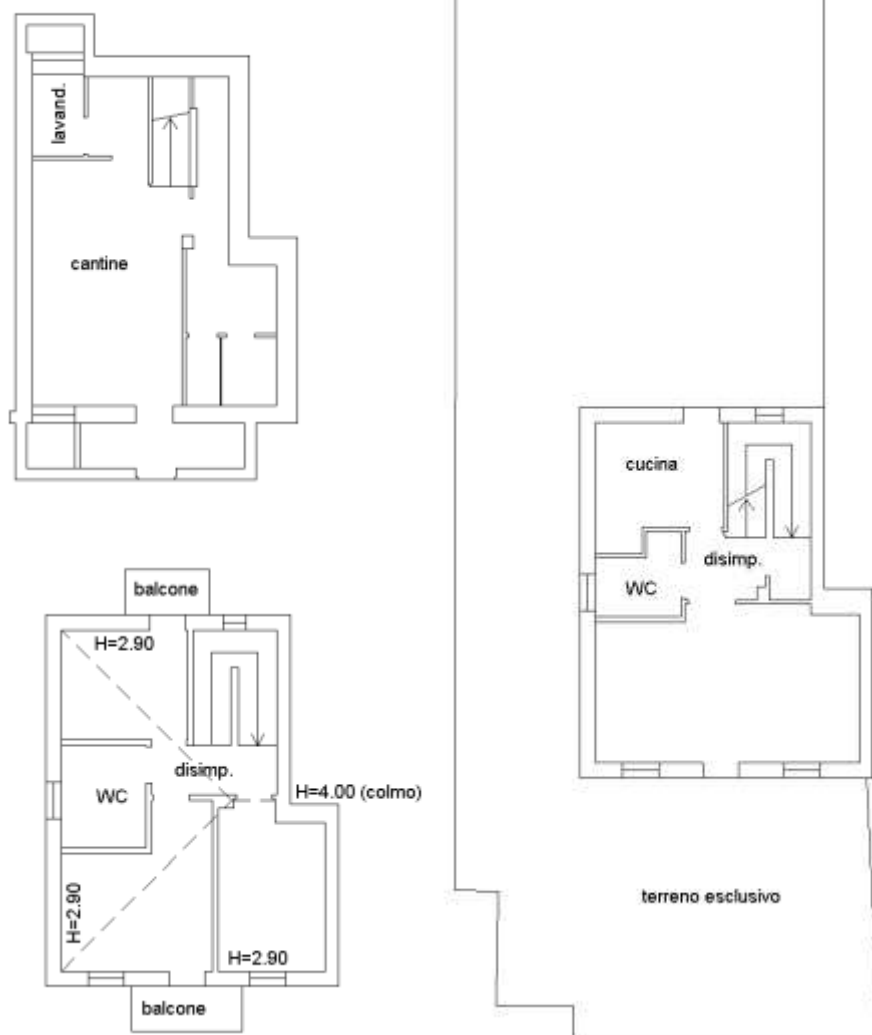
Al piano primo sono presenti tre camere, un bagno e due balconi.

Al piano interrato è presente un'ampia cantina, una lavanderia e ripostiglio.

Sempre al piano interrato sono presenti due autorimesse di proprietà, una è accessibile direttamente dalla cantina.

L'altra è accessibile dalla corsia di manovra condominiale.

P.S1 - H=280



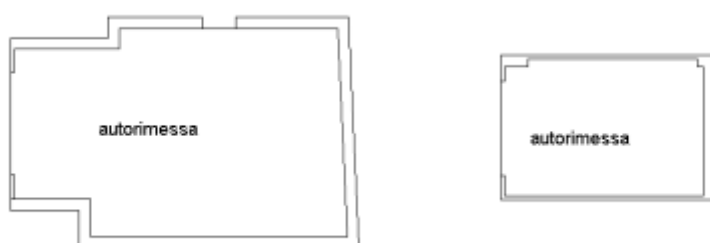
planimetrie indicative e non in scala

Le finiture interne apparivano di ottima fattura. In particolare:

- murature intonacate a civile con tinteggiatura;
- solai in laterocemento intonacato;
- serramenti esterni in PVC basso emissivi e scuri;

- serramenti interni tamburati;
- pavimenti in legno;
- bagno dotato di sanitari e rivestimenti ceramici;

La superficie commerciale dell'immobile assomma a circa mq. 188 con altezza interna pari a circa 270 cm.



planimetrie indicative e non in scala





13 - LOTTO M

LOTTO M - CONFORMITÀ CATASTALE

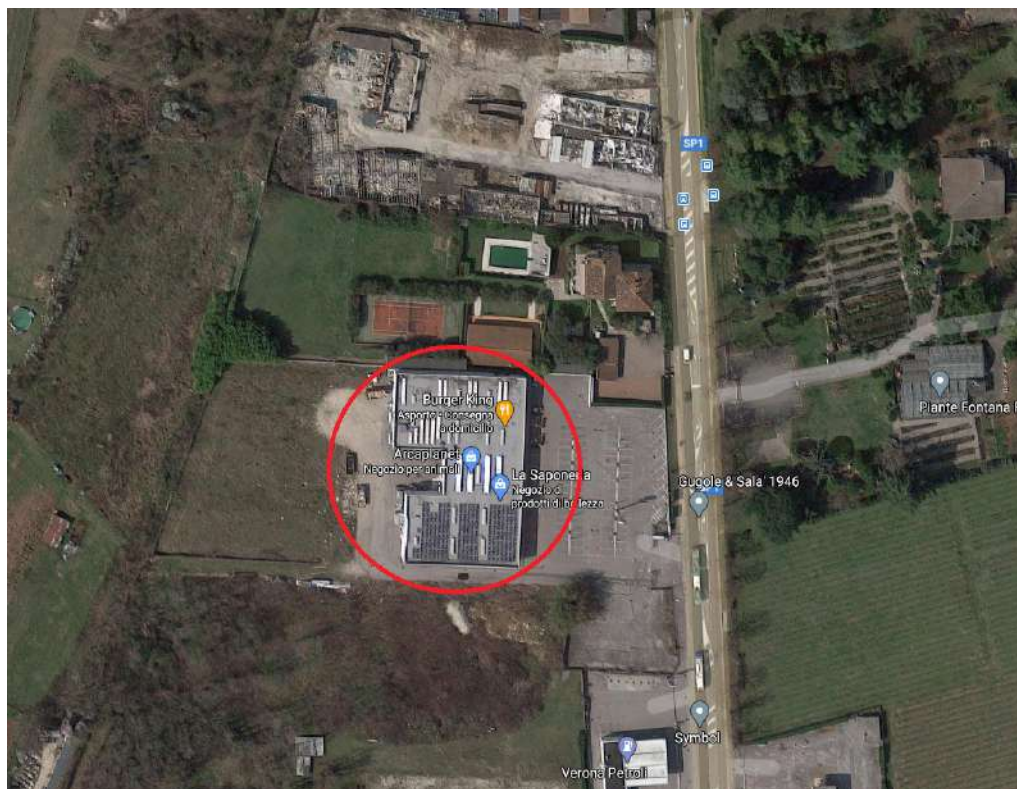
In loco si è rilevata una situazione sostanzialmente conforme a quanto indicato nella documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio.

LOTTO M - CONFORMITÀ AI TITOLI ABILITATIVI

Anche per il lotto in esame valgono le medesime considerazioni in merito alle problematiche riscontrate nel reperimento della documentazione urbanistica, considerazioni meglio illustrate a pag. 10 della presente relazione ed alle quali si rimanda.

Si fa presente che la verifica di conformità viene eseguita sulla base dei sommari rilievi che è possibile eseguire nell'ambito delle verifiche dello stato dei luoghi ai fini estimativi. Non sono pertanto stati eseguiti rilievi metrici delle singole unità immobiliari e pertanto sarà cura dell'acquirente del bene procedere alla verifica puntuale dello stato dei luoghi.

LOTTO M - DESCRIZIONE DEI BENI



vista d'insieme del complesso

Trattasi di un complesso ad uso commerciale suddiviso in vari negozi.

Oggetto del presente lotto riguarda un negozio attualmente locato all'attività commerciale Arcaplanet.

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico piano ed è composto principalmente da area di vendita ed esposizione.

Oltre alla zona per clienti il fabbricato presenta una parte a magazzino per il deposito dei prodotti e una parte dedicata agli spogliatoi e bagni.

All'esterno è presente un grande piazzale che circonda il fabbricato dedicato a parcheggi per i clienti del negozio e per le attività commerciali confinanti.



planimetria indicativa e non in scala

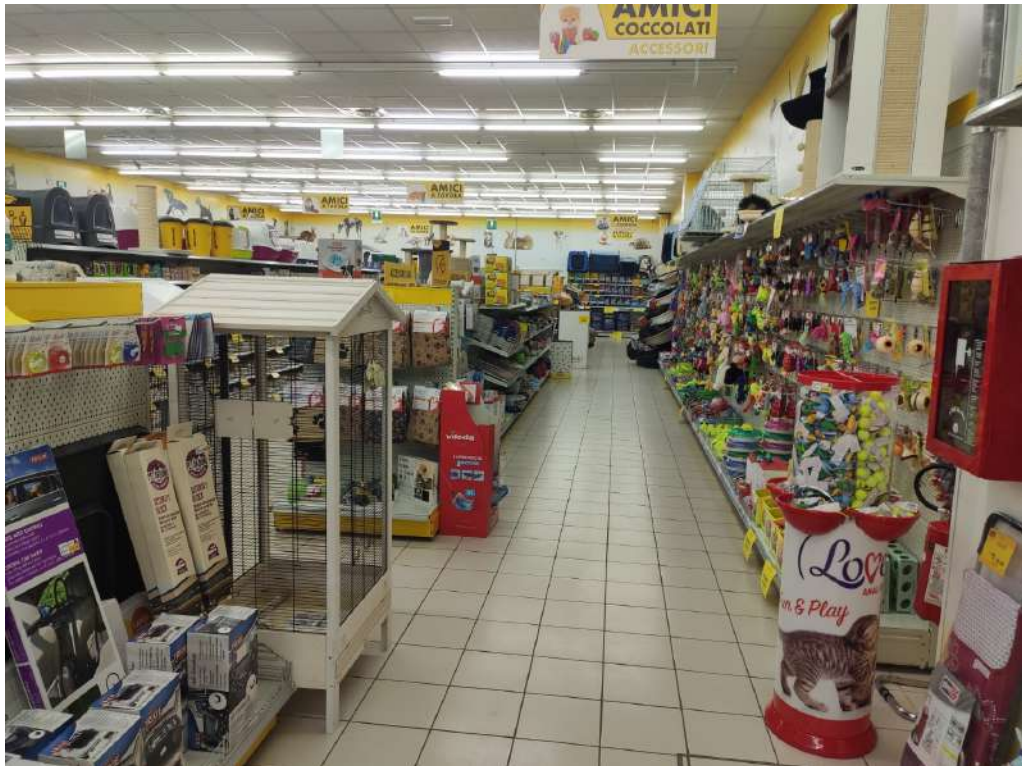
Le finiture interne apparivano di buona fattura. In particolare:

- murature intonacate a civile con tinteggiatura;
- controsoffitto in pannelli 60x60;
- serramenti esterni in alluminio con vetrocamera;
- serramenti interni tamburati;
- pavimenti ceramici;
- bagno dotato di sanitari e rivestimenti ceramici;

La superficie commerciale dell'immobile assomma a circa mq. 580 con altezza interna pari a circa 380 cm.

Oggetto del presente lotto sono inoltre due aree urbane incolte in prossimità del fabbricato appena descritto per una superficie totale di 1360 mq.





14 - LOTTO N

LOTTO N - CONFORMITÀ CATASTALE

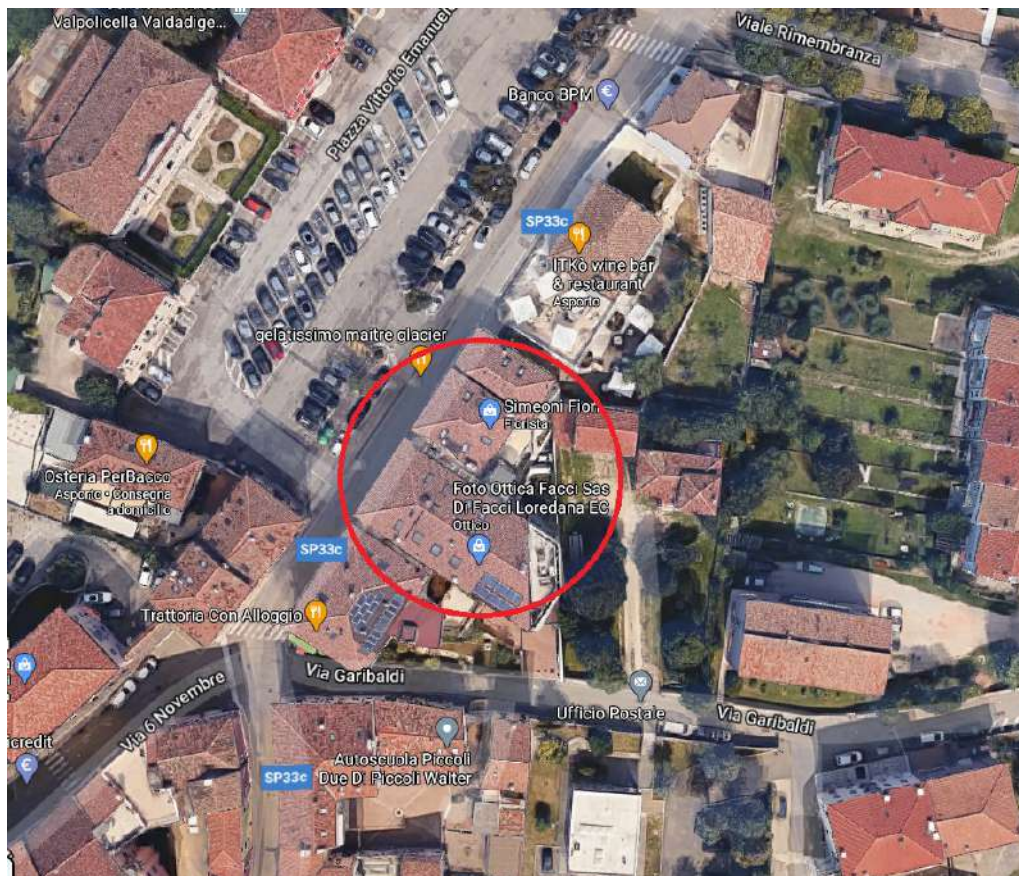
In loco si è rilevata una situazione sostanzialmente conforme da quanto indicato nella documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio.

LOTTO N - CONFORMITÀ AI TITOLI ABILITATIVI

Anche per il lotto in esame valgono le medesime considerazioni in merito alle problematiche riscontrate nel reperimento della documentazione urbanistica, considerazioni meglio illustrate a pag. 10 della presente relazione ed alle quali si rimanda.

Si fa presente che la verifica di conformità viene eseguita sulla base dei sommari rilievi che è possibile eseguire nell'ambito delle verifiche dello stato dei luoghi ai fini estimativi. Non sono pertanto stati eseguiti rilievi metrici delle singole unità immobiliari e pertanto sarà cura dell'acquirente del bene procedere alla verifica puntuale dello stato dei luoghi.

LOTTO N - DESCRIZIONE DEI BENI

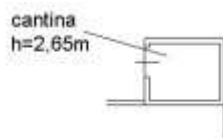


vista d'insieme del complesso

Trattasi di un condominio di recente ristrutturazione in Piazza Vittorio Emanuele II.

L'unità del presente lotto riguarda la cantina al piano interrato del condominio.

Si sviluppa in unico piano ed ha una superficie di 3 mq e un'altezza di circa 2,65 m.



15 - STIMA DEI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto ritiene che il criterio di stima più attendibile sia quello del confronto e pertanto si è proceduto ad una attenta analisi dei valori medi degli immobili, di caratteristiche simili, in zona.

Nella stima degli immobili si è tenuto conto della loro consistenza, delle caratteristiche costruttive, della loro fruibilità ed ovviamente dell'appetibilità commerciale della zona ove essi sorgono.

Si sono prese in conto inoltre l'epoca di costruzione e lo stato di uso e di manutenzione. Sono state acquisite opportune informazioni consultando anche pubblicazioni recenti e procedendo per confronto con beni simili in zona. Si è inoltre proceduto alla verifica delle superfici commerciali e dei più probabili valori di stima, pervenendo alla valutazione di seguito illustrata.

Per alcuni beni si è ritenuto di affiancare al metodo comparativo il criterio del valore di trasformazione in quanto è effettivamente possibile la trasformazione del bene in un volume edilizio diverso, con indubbio maggior valore finale del bene.

Tale metodo di stima risulta opportuno in ragione della suscettibilità alla trasformazione di alcune aree considerate; in sostanza il criterio della trasformazione stima l'immobile procedendo a ritroso partendo dal valore del bene finito se oggetto di una trasformazione o, nel caso specifico, a seguito di edificazione.

Il valore di trasformazione è dato dalla differenza fra valore di mercato dei beni prodotti e costi necessari alla trasformazione (comprensivi del costo di costruzione dell'edificio e delle opere di urbanizzazione, del

contributo sul costo di costruzione, delle spese tecniche e generali, degli imprevisti, delle spese di commercializzazione e marketing e del profitto del promotore).

Viene quindi innanzitutto individuato il più probabile valore del bene finito. A tal fine si è tenuto conto della consistenza di quanto realizzabile, delle ipotetiche caratteristiche costruttive, della fruibilità ed ovviamente dell'appetibilità commerciale della zona ove sorgerà il bene. Si è inoltre ovviamente tenuto conto dell'attuale stasi del mercato immobiliare e della difficoltà a trovare investitori interessati ad eseguire detta trasformazione, fattori conseguenti all'attuale crisi economica.

Sono state quindi acquisite opportune informazioni consultando anche pubblicazioni recenti e procedendo per confronto con edifici simili disponibili in zona.

Appare utile evidenziare che il valore di stima è stato determinato in modo prudentiale e contenuto, in modo tale da essere appetibile e sollecitare l'interesse di una pluralità di interessati. È evidente infatti che una valutazione dell'immobile troppo alta disincentiva il mercato e rende necessario un numero elevato di tentativi di vendite, con la conseguenza di un minor realizzo dell'attivo e il moltiplicarsi delle spese della procedura, a discapito dell'interesse dei creditori, allungando peraltro i tempi processuali. In tale ottica la valutazione è stata eseguita considerando valori mediamente inferiori del 25% rispetto a quelli attuali riscontrabili sul libero mercato.

Con questi criteri, data la superficie commerciale dei beni, si ritiene che il più probabile valore, espresso a corpo (pur essendo conseguenza di

una valutazione analitica in €/mq di superficie), sia pari a:

LOTTO A:

Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Ambrogio:

Fg. 18 mapp. 2140 sub. 7	a corpo	€.	9.000,00
Fg. 18 mapp. 2140 sub. 8	a corpo	€.	6.000,00
Fg. 18 mapp. 2140 sub. 30	a corpo	€.	11.000,00
Fg. 18 mapp. 2140 sub. 44	a corpo	€.	3.000,00
Fg. 18 mapp. 2140 sub. 45	a corpo	€.	3.000,00
Fg. 18 mapp. 2140 sub. 46	a corpo	€.	3.000,00
Fg. 18 mapp. 2140 sub. 47	a corpo	€.	3.000,00
Fg. 18 mapp. 2140 sub. 48	a corpo	€.	3.000,00
Fg. 18 mapp. 2140 sub. 49	a corpo	€.	3.000,00
Fg. 18 mapp. 2140 sub. 50	a corpo	€.	3.000,00
Fg. 18 mapp. 2140 sub. 51	a corpo	€.	3.000,00
Fg. 18 mapp. 2140 sub. 52	a corpo	€.	3.000,00
Fg. 18 mapp. 2140 sub. 53	a corpo	€.	3.000,00
Fg. 18 mapp. 2199 sub. 54	a corpo	€.	40.000,00
Fg. 18 mapp. 2199 sub. 37-55	a corpo	€.	18.000,00
TOTALE			€. 114.000,00

LOTTO B:

Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Ambrogio:

Fg. 18 mapp. 2140 sub. 1			
162 mq x 1.000,00 €/mq. =		€.	162.000,00

ARROTONDATO A CORPO IN	€.	162.000,00
-------------------------------	-----------	-------------------

LOTTO C:

Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Ambrogio:

Fg. 18 mapp. 2140 sub. 29

210 mq x 1.000,00 €/mq. =	€.	210.000,00
---------------------------	----	------------

ARROTONDATO A CORPO IN	€.	210.000,00
-------------------------------	-----------	-------------------

LOTTO D:

Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Ambrogio:

Fg. 18 mapp. 2140 sub. 62

334 mq x 1.000,00 €/mq. =	€.	334.000,00
---------------------------	----	------------

ARROTONDATO A CORPO IN	€.	334.000,00
-------------------------------	-----------	-------------------

LOTTO E:

Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Ambrogio:

Fg. 18 mapp. 2140 sub. 35

74 mq x 1.800,00 €/mq. =	€.	133.200,00
--------------------------	----	------------

ARROTONDATO A CORPO IN	€.	133.000,00
-------------------------------	-----------	-------------------

LOTTO F:

Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Ambrogio:

Fg. 18 mapp. 2140 sub. 61

121 mq x 1.800,00 €/mq. = €. 217.800,00

ARROTONDATO A CORPO IN €. 218.000,00

LOTTO G:

Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Ambrogio:

Fg. 18 mapp. 328 sub. 25

309 mq x 900,00 €/mq. = €. 278.100,00

ARROTONDATO A CORPO IN €. 275.000,00

LOTTO H:

Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Ambrogio:

Fg. 20 mapp. 494 sub. 1

capannone: 2.595 mq x 350,00 €/mq. = €. 908.250,00

uffici: 175 mq x 400,00 €/mq. = €. 70.000,00

Fg. 20 mapp. 494 sub. 2

177 mq x 500,00 €/mq. = €. 88.500,00

ARROTONDATO A CORPO IN €. 1.050.000,00

LOTTO I:

Catasto Terreni del Comune di Sant'Ambrogio:

Fg. 20 mapp. 822-1147	a corpo	€.	150.000,00
-----------------------	---------	----	-------------------

LOTTO L:

Catasto Fabbricati del Comune di Verona:

Fg. 113 mapp. 625 sub. 41

188 mq x 2.400,00 €/mq. =	€.	451.200,00
---------------------------	----	------------

Fg. 113 mapp. 625 sub. 27	a corpo	€.	35.000,00
---------------------------	---------	----	-----------

Fg. 113 mapp. 625 sub. 39	a corpo	€.	25.000,00
---------------------------	---------	----	-----------

ARROTONDATO A CORPO IN	€.	510.000,00
-------------------------------	-----------	-------------------

LOTTO M:

Catasto Fabbricati del Comune di Verona:

Fg. 97 mapp. 128 sub. 4

580 mq x 1.200,00 €/mq. =	€.	696.000,00
---------------------------	----	------------

Fg. 97 mapp. 130-131	a corpo	€.	10.000,00
----------------------	---------	----	-----------

ARROTONDATO A CORPO IN	€.	700.000,00
-------------------------------	-----------	-------------------

LOTTO N:

Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Ambrogio:

Fg. 18 mapp. 443 sub. 43			valore nullo
--------------------------	--	--	--------------

Quanto sopra può essere individuato quale **attuale valore di mercato del compendio in esame.**

0
M
I
S
S
I
S

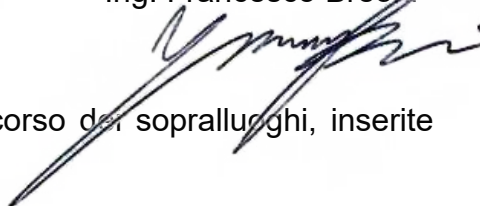
0
3
1
5
5
1
5

0
M
I
S
S
I
S

Con questo lo scrivente ritiene di aver risposto ai quesiti proposti dal
Magistrato rimanendo comunque a disposizione per eventuali
chiarimenti e/o integrazioni al proprio elaborato peritale.

Verona, 18/03/2021

Ing. Francesco Breoni



ALLEGATI:

n°50 fotografie dei beni, eseguite nel corso dei sopralluoghi, inserite nel testo

All. A – Documentazione catastale (estratti di mappa, elaborati planimetrici, planimetrie catastali, ecc.)

All. B – Documentazione urbanistica (con eventuale copia delle planimetrie, certificati di abitabilità/agibilità, ecc.)

All. C – Visure per Soggetto e Visure storiche

All. D – Stima beni mobili

All. E – Foto mobili aziendale

All. F – Foto automezzi aziendali

All. G – Foto attrezzature cantiere