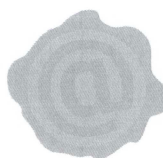


STIMA VALORE DI MERCATO IMMOBILE
SITO NEL COMUNE DI VERONA
VIA MACELLO n°1

PROPRIETA' (1/1): ditta Impresa Edile e Stradale S.R.L. in Liquidazione"



Marco
Lovato
17.09.2025
11:28:36
GMT+02:00



Il sottoscritto Ing. Marco Lovato, libero professionista e socio della Progetto 75 SRL STP, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Verona al n° A5325, dimette la propria **relazione tecnica di stima del valore di mercato dell'immobile sito nel Comune di Verona (VR), Via Macello n° 1** su richiesta dell'aggiornamento del valore di mercato ricevuta dal Curatore Fallimentare Dott.ssa Peretti Angela

L'immobile risulta per 1000/1000 di proprietà della ditta “, IMPRESA EDILE E STRADALE IN LIQUIDAZIONE SRL” come evidenziato nella visura allegata.

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima è una cantina completamente interrata; risulta censita all'Agenzia del Territorio di Verona

Catasto Fabbricati (NCEU) - Comune di Verona (VR):

Foglio 163 mappale 187 – sub 12 – categoria C/2 – classe 1 – consistenza 44mq – rendita € 95.44

L'edificio ricade nell'attuale Piano degli Interventi del Comune di Verona in Zona “Centro Storico Maggiore” all'interno dell'unità d'intervento n. 1870002 (scheda B) regolata dagli articoli 75 e 76

PROVENIENZA - CONFORMITA' EDILIZIA – URBANISTICA – CATASTALE

Non presenti pratiche edilizie; sicuramente l'immobile è stato realizzato ante 1° settembre 1967 in quanto rientra nel tessuto originario della città.

Atto di compravendita del 29.03.1988 notaio Dott. Giuseppe Giordano RG 10374 – RP 7301.

L'immobile risulta regolarmente iscritto al Catasto di Verona e corrispondente allo stato dei luoghi.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

1 – Localizzazione

Immobile sito nel Comune di Verona via Macello n° 1 strada dello storico quartiere filippini, nel contesto della città di Verona.

2 – Involucro edilizio

Murature perimetrali e copertura a volto tipica delle città antica realizzata in pietra locale.

L'immobile è in pessime condizioni generali.

3 – Accessi e confini di proprietà

L'accesso avviene direttamente dalla corte interna sempre mappale n° 187 attraverso una scala in pietra

4 - Spazi interni

Lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile è congruo con le condizioni d'uso e vetustà poiché gravato dalla percolazione e presenza di fango, terriccio ed acqua dovuta alla vicinanza del Fiume Adige

A – Cantina piano interrato

- superficie lorda complessiva di circa mq 45,00
- altezza interna non rilevabile
- serramenti/porte – non presenti
- pavimenti non visibili poiché ricoperti dai prodotti della percolazione

5 – Impianti tecnologici

La cantina è priva di impiantistica di ogni genere e risulta non allacciata alle utenze luce, acqua, gas. Inoltre, la proprietà è attraversata da un condotto fognario condominiale (si veda nelle foto allegate) determinandone di fatto una servitù non segnalata in alcun documento tecnico-amministrativo in possesso.

CRITERIO DI STIMA

I valori di stima del presumibile valore di mercato sono stati attribuiti, conformemente all'incarico affidato allo stimatore e come dallo stesso confermato, secondo criteri di prudenzialità, come doveroso nel caso di procedure analoghe alla presente.

L'estimatore ha infatti provveduto alla consultazione ed analisi dei valori medi di mercato di immobili simili (per ubicazione e destinazione d'uso) a quelli oggetto di stima.

I valori di mercato sono stati desunti, quali fonti di ricerca, sia con riferimento alle quotazioni dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), sia con riferimento all'osservatorio immobiliare Tecnocasa e sia con riferimento a dati pubblicati da agenzie immobiliari locali, reperibili da internet.

Le valutazioni base sono state quindi assunte effettuando specifiche valutazioni degli immobili e delle caratteristiche degli stessi, che hanno condotto l'estimatore a ritenere opportune riduzioni o apprezzamenti degli immobili oggetto di stima.

Deve però essere evidenziato che il particolare momento economico e la condizione di stasi del mercato immobiliare rendono altresì non agevole e non conveniente nel contesto attuale la collocazione dei fabbricati sul mercato; è infatti prevedibile che il realizzo dalla vendita in tempi brevi risenta negativamente di tale situazione pregiudizievole, con eventuale ricavo economico condizionato in misura significativa.

Considerando inoltre la promiscuità dei vari ambiti e la oggettiva impossibilità di vendita disgiunta dei vari corpi di fabbrica e quindi l'oggettiva difficoltà di individuare un acquirente dell'intero compendio nello stato di fatto e di diritto rappresentato in perizia, viene ritenuto utile ed opportuno un "ridimensionamento" del valore di stima analiticamente determinato nei capitoli che precedono, che tenga, cioè, conto prioritariamente del presumibile realizzo dalla vendita in tempi brevi.

Si ritiene quindi opportuno applicare una riduzione dei valori di stima sopra indicati che considerino, cioè, le penalizzanti circostanze sopra indicate; si ritiene adeguata una riduzione del valore dell'ordine mediamente del 20%.

Per quanto sopra viene definito un prezzo a mq medio tra quelli pubblicati e la media del mercato reale per un valore pari circa a €/mq 150,00 (-20% = €/mq 120,00)

Tutto ciò premesso, per una superficie commerciale complessiva degli immobili calcolata in mq 45,00 secondo i criteri su esposti, il più probabile valore di mercato alla data odierna è stimato in € 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00).

Il valore esposto considera il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova libero da ipoteche, censi, livelli, trascrizioni pregiudizievoli, abusi edilizi e pesi in genere che ne possano ulteriormente diminuire la commerciabilità.

Allegati:

Documentazione fotografica

Estratto dal Piano degli Interventi

Estratto di mappa, visura, planimetria catastale

Verona 17/09/2025

Dott. Ing. Marco Lovato

