

# 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

## 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. Commerciale	(S) STIMA	Spese in detrazione	(B) BASE D'ASTA	COMPLESSIVO
			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 Piorta, 44 - 37012 Bussolengo (Verona)

p.Iva : 02846450233 C.F. CRRLCN58T70G481V

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



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: Periferia/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 Salmaso

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Avv. Giorgio Agnoli



## BORSINO IMMOBILIARE - VILLAFRANCA/DOSSOBUONO (VR)

 <b>Magazzini</b>			
Valore minimo Euro <b>389</b>	Valore medio Euro <b>550</b>	Valore massimo Euro <b>712</b>	<a href="#">Valuta questo immobile</a>

  

 <b>Laboratori</b>			
Valore minimo Euro <b>438</b>	Valore medio Euro <b>625</b>	Valore massimo Euro <b>812</b>	<a href="#">Valuta questo immobile</a>

  

 <b>Capannoni tipici</b>			
Valore minimo Euro <b>454</b>	Valore medio Euro <b>622</b>	Valore massimo Euro <b>790</b>	<a href="#">Valuta questo immobile</a>

\* 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.

  

 <b>Capannoni produttivi</b>			
Valore minimo Euro <b>406</b>	Valore medio Euro <b>603</b>	Valore massimo Euro <b>801</b>	<a href="#">Valuta questo immobile</a>

\* Costruzione adibita ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo.

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

