

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

FALLIMENTO

(Partita)

(C.F:)

quale socio illimitatamente responsabile

FALLIMENTO N. 98/2020 Reg. Fall. – SENTENZA N. 107 del 9/10/2020

GIUDICE DELEGATO: **DOTT. PIER PAOLO LANNI**

CURATORE FALLIMENTARE: **RAG. GIOVANNA BORELLA**

TECNICO INCARICATO: **ARCH. MARIA TERESA COATTI**

La sottoscritta Architetto Maria Teresa Coatti, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori
Paesaggisti Conservatori della Provincia di Verona, a seguito di incarico
del Preg.mo Curatore Fallimentare Rag. Borella Giovanna, autorizzato dal Preg.mo G.D.
Dott. Pier Paolo Lanni con ordinanza del 25/05/2021, redige la presente:

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

1) SENTENZA DI FALLIMENTO

Come da sentenza dichiarativa di fallimento n° 98/2020 emessa dal Tribunale di Verona in data 09/10/2020, a favore dei creditori, si redige la presente stima giudiziaria dei beni immobili di proprietà della società fallita

, del socio Sig. , come di seguito esposto e relazionato.

2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

A seguito della ricerca catastale presso l'Agenzia del Territorio del Catasto Fabbricati del Comune censuario di Verona (L781) si rileva la seguente identificazione catastale:

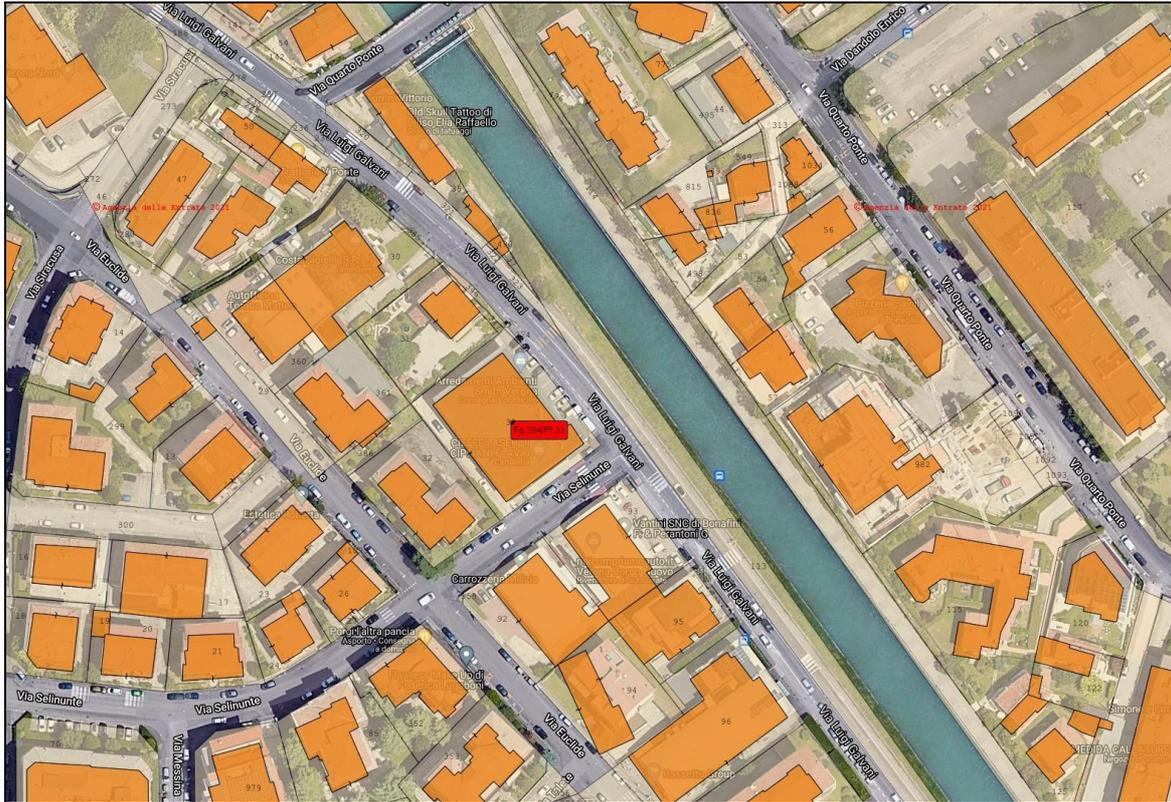
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
		FG	MN	SUB	Z.C	M.C	CAT	CL	CONS.	SUP. CAT	REND.
1	-	204	33	22	3	-	C/1	10	293 mq	313 mq	€ 4.418,60
2	-	204	33	28	3	-	C/1	8	286 mq	306 mq	€ 3.175,69
3	-	204	33	12	3	-	BCNC	ai sub. 22 e 28 (ex sub 23) - Corte			

Il sub. 12, costituito dall'area cortiva scoperta antistante al sub. 22 e in minor misura da porzione di rampa per l'accesso al sub. 28, sarà anch'esso oggetto della presente in quanto di proprietà per la quota indivisa di ½ con il sub. 24 (come si evince dal precedente elaborato planimetrico del 1996).

Catastalmente, i beni immobili sopraccitati denotano la seguente intestazione:

UNITA' IMMOBILIARE	INTESTAZIONE	QUOTA DIRITTO
Mapp. 33 sub. 22 – C/1		Proprietà per 1/1
Mapp. 33 sub. 28 – C/1		Proprietà per 1/1
Mapp. 33 sub. 12 – BCNC		Proprietà per ½

CONFORMITA' CATASTALE				
SI	NO	ND	NOTE/AZIONI DA INTRAPRENDERE	COSTI DI REGOLARIZZAZIONE
	X		In sede di sopralluogo, nelle unità sub. 22 e sub. 28, sono presenti delle pareti in cartongesso che non risultano indicate nelle planimetrie catastali fornite. Risulta pertanto una diversa distribuzione degli spazi interni, ed è necessario presentare una pratica Docfa di variazione.	€ 1.000,00



Le unità risultano correttamente intestata all'attuale Proprietà.

La documentazione catastale corrisponde alla reale consistenza e destinazione d'uso dell'immobile riscontrate nello stato di fatto all'atto del sopralluogo eseguito.

VALORE CONGRUO CATASTALE			
UNITA' IMMOBILIARE	RENDITA (€)	MOLTIPLICATORE	VALORE cONGRUO (€)
Mapp. 33 sub. 22 – C/1	4.418,60	42,84%	189.282,82
Mapp. 33 sub. 28 – C/1	3.175,69	42,84%	136.046,56

Coefficienti di rivalutazione delle rendite e tassi di capitalizzazione

Il valore congruo catastale dell'immobile, determinato in applicazione delle rendite e dei moltiplicatori catastali in vigore, risulta inferiore al Valore di Mercato stimato nella presente perizia.

3) DATI EDILIZI ED URBANISTICI

Per quanto attiene alla situazione urbanistica dei beni oggetto della presente, si evince dagli atti notarili forniti, sono stati costruiti in data anteriore al 1967, e successivamente modificati dai seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di appartenenza e precisamente:

- **Sub. 22:** Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della Legge n. 724/94 rilasciata in data 25.6.1998 n. 2865/94/99 PG. n. n°31017/95 e certificato di agibilità rilasciato il 25.6.1998.
- **Sub. 28 (ex 23):** Concessione Edilizia rilasciata in data 8.10.1993 n. 7422/91 e successiva sanatoria rilasciata il 15.03.1996 n. 33012/87 e Permesso di costruire in sanatoria (che si

allega in quanto è stato fornito) a seguito domanda di condono n. 06.03.01/001633 anno 2005 per mutamento della destinazione d'uso da laboratorio artigianale a negozio commerciale.

I lavori allo stato attuale, sono stati eseguiti in forza dei titoli edilizi sopraindicati, di cui è stato possibile prendere visione solamente dell'autorizzazione in sanatoria per il cambio d'uso del piano seminterrato, trasformato in negozio.

In sede di sopralluogo sono state rilevate, per entrambe le unità delle pareti divisorie interne in parte attrezzate e in parte in cartongesso.

CONFORMITA' URBANISTICA				
SI	NO	ND	NOTE/AZIONI DA INTRAPRENDERE	COSTI DI REGOLARIZZAZIONE
	X		In sede di sopralluogo, nelle unità sub. 22 e sub. 28, sono presenti delle pareti in cartongesso che non risultano indicate nelle planimetrie catastali fornite. Risulta pertanto una diversa distribuzione degli spazi interni, è pertanto necessario presentare una pratica in sanatoria.	€ 2.500,00

4) PROVENIENZA

Dall'analisi documentale si sono desunti i seguenti atti notarili relativi alla titolarità e provenienza dei beni, da cui si è desunto quanto segue:

- Atto in data 29/09/1998, n. 45606 del Notaio _____ registrato a Verona il 08/10/1998 n. 6544 atti pubblici, ivi trascritto a Verona il 09/10/1998 n. 29599 RG. e n. 19942 RP.;
- Atto in data 20/03/2002 rep. n°52052 racc. n° 7807 del Notaio _____, ivi trascritto a Verona il 28/03/2002 n. 12203 RG e n. 8516 RP;
- Atto in data 02/12/2002, n. 4064 del Notaio _____, registrato a Verona il 17/12/2002 n. 9127 serie IV atti pubblici, ivi trascritto a Verona il 24/12/2002 n. 54134 RG. e n. 37358 RP.;
- Atto in data 16/06/2004 rep. n°5494 racc. n° 3102 del Notaio _____, ivi trascritto a Verona il 02/07/2004 n. 29272 RG e n. 17312 RP;

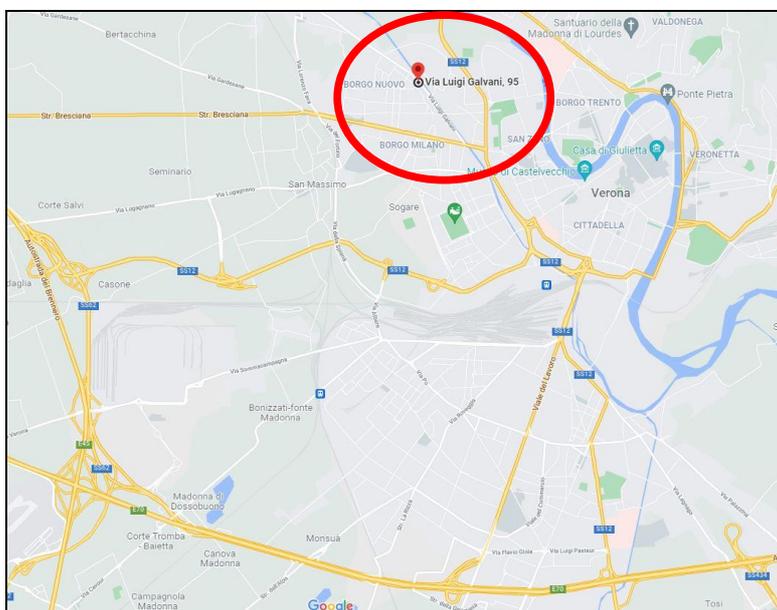
5) LOCALIZZAZIONE

La proprietà oggetto della presente valutazione comprende due unità adibite a negozio, facenti parte di un complesso più ampio a destinazione commerciale/artigianale nel Comune di Verona (VR) nel quartiere di Borgo Milano-Saval e precisamente in Via Galvani n°95-97 e n°99.

I beni s'inseriscono all'interno di un contesto a destinazione mista: residenziale, commerciale e artigianale, caratterizzata dalla presenza di fabbricati di varie tipologie e dimensioni, nato

nei primi anni del '900 con forte espansione e sviluppo dell'urbanizzazione negli anni '60. Successivamente il quartiere, negli anni '80, mostra un'intensa attività edilizia, sia residenziale, sia alberghiera, definendone i confini. Tutto ciò ha quindi contribuito allo sviluppo delle infrastrutture, dei servizi e delle attività commerciali presenti all'interno del quartiere, riscontrando infatti numerosi servizi di prima e seconda necessità utili ai residenti, oltre che alle attività commerciali di vario genere.

Il quartiere di Borgo Milano-Saval dista meno di 3 km dal centro della città di Verona. La zona è ben servita dai mezzi di trasporto urbano ed extraurbano, è posta nelle vicinanze della stazione ferroviaria centrale di Porta Nuova e terminal dei bus, in prossimità delle principali arterie stradali di grande scorrimento quali tangenziali Nord e Sud, Autostrada A4 dal Casello di Verona Sud e Autostrada A22, raggiungibile dal Casello di Verona Nord.



Estratto mappa stradale



Vista aerea

6) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Le unità oggetto di perizia fanno parte di un fabbricato disposto su due piani fuori terra oltre al piano seminterrato, di forma regolare di parallelepipedo, di medio/grandi dimensioni.

Presenta una tipologia costruttiva tradizionale, in linea all'epoca di edificazione, alla tipologia e destinazione d'uso, con struttura scheletrica corrente con travi e pilastri in cemento armato, solai a divisione dei piani in latero-cemento, tamponamenti perimetrali in laterizio intonacato e tinteggiato, con copertura piana non praticabile; il tutto in discreto stato di conservazione e manutenzione.

L'insieme è formato da varie unità immobiliari destinate a negozi, laboratori, ufficio con aree scoperte comuni, destinante ad area di manovra e in prevalenza a parcheggio.

I beni oggetto della presente valutazione, sono 2 negozi, e precisamente:

- **unità immobiliare identificata con il sub 22:** negozio posto al piano rialzato, con accesso tramite balcone/corridoio, formato da un unico ampio vano, privo di servizio igienico, e ampie vetrate sul fronte principale, in posizione arretrata rispetto alla via pubblica.

Internamente presenta:

- finiture: pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in resina, serramenti interni in vetro, serramenti esterni in pvc con vetrocamera,

- impianti: di riscaldamento con caldaia murale a gas metano ed elementi radianti a parete; di condizionamento con ventilconvettori, elettrico tradizionale, con differenziale generale "salvavita", con interruttori differenziali per la protezione, delle linee prese e luce, prese a parete e corpi illuminanti a soffitto.

- **unità immobiliare identificata con il sub 28:** ex laboratorio posto al piano Seminterrato, che a seguito di pratica edilizia, è stato trasformato in negozio. Quindi presenta caratteristiche tipologiche in linea alla precedente destinazione, con accesso da portone carraio e unico affaccio esterno verso la rampa, oltre a tre forometrie su bocca di lupo. Internamente è composto da un unico ampio vano ed è dotato di servizio igienico e presenta:

- finiture: pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in piastrelle di marmo, mentre in bagno pavimenti e rivestimenti in ceramica, serramenti interni in legno, serramenti esterni in metallo con vetro semplice,

- impianti: di riscaldamento con caldaia murale a gas metano ed elementi radianti a parete; di condizionamento con ventilconvettori, elettrico tradizionale, con differenziale generale "salvavita", con interruttori differenziali per la protezione, delle linee prese e luce, prese a parete e corpi illuminanti a soffitto.

Complessivamente, data la destinazione dei beni e l'epoca di edificazione, presentano un discreto stato di manutenzione, con finiture e impianti adeguati e funzionanti, che apparentemente, non avendo potuto fare le opportune verifiche di conformità, sembra non

necessitare di particolari interventi di manutenzione straordinaria, fatta eccezione di interventi di ordinaria manutenzione.

Per entrambe le unità internamente sono stati realizzati dei divisori interni a tutta altezza, in parte con pareti attrezzate e in parte in cartongesso, senza nessuna autorizzazione edilizia.

I beni, secondo il vigente Piano di Assetto del Territorio, approvato con delibera della G.R.V. n. 41148 del 18 dicembre 2007, ricadono in "ambito di urbanizzazione consolidata", dove i processi di trasformazione sono sostanzialmente completati.

L'attuale destinazione d'uso è commerciale, e previa autorizzazione edilizia, dove il PAT, detta criteri ed indirizzi per la trasformazione urbanistica dell'esistente, può essere suscettibile di altra destinazione d'uso, con o senza opere interne.

7) SERVITU'

Dalla documentazione presa in esame, nello specifico nell'atto del notaio del 20/03/2002 rep. n°52052 racc. n° 7807, al punto 3), è riportato quanto segue: *"In particolare la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza di tutte le servitù esistenti e di tutti i patti contenuti negli atti in data 10.03.1989 n. 104870 di rep. Notaio Cracco, reg. a Verona il 29.03.1989 n. 1340 atti pubblici, ivi trascritto il 14.03.1989 n.7274 R.G. e n. 5280 RP., in data 3.7.1991 e in data 4.7.1991 n.110086 e 110090 di rep. Notaio Cracco, reg. a Verona il 18.7.1991 n. 2922, ivi trascritto il 30.7.1991 n. 20715 RG. E n. 15209 RP."*

8) STATUS OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo sia del 23 settembre 2021, come 27 ottobre 2021 gli immobili sub. 22 negozio posto al p. rialzato e sub. 28 negozio al p. seminterrato erano liberi da persone, ma ancora presenti gran parte del mobilio.

I beni erano occupati dalla società Smith srl, P.I. 02416320238, rappresentata dal sig. Di Donna Massimo, con regolare contratto di locazione commerciale stipulato in data 27/11/2018, che a seguito di diffida del Curatore Fallimentare Rag. Giovanna Borella del 10/06/2021 per gravi inadempimenti. La Società occupante ha indicato in una recente comunicazione che avrebbe rilasciato spontaneamente l'intero bene entro fine anno. Il contratto era stipulato per la durata di 6 anni, con decorrenza dalla data della registrazione e con scadenza il 26/11/2024, che sarebbe stato tacitamente rinnovato per un periodo pari alla durata originaria, se non previa disdetta da comunicarsi all'altra parte, almeno 6 mesi prima della scadenza (vedere allegato).

Il canone di locazione annuale era pattuito pari a 36.000,00 €.

9) CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

Le consistenze sono state determinate a seguito di misure a campione rilevate in sede di sopralluogo ed elaborate con Autocad sulla base delle planimetrie catastali, in conformità a quanto catastalmente assentito. Si precisa che comprendono anche la quota indivisa di ½ dell'area cortiva a uso parcheggio.

IDENTIFICAZIONE	DESTINAZIONE D'USO	PIANO	SUP. COMMERCIALE
Mapp. 33 sub. 22 – C/1	negozio	P.R	330 mq
Mapp. 33 sub. 28 – C/1	negozio	P.S1	305 mq
Mapp. 33 sub. 12 – BCNC	area cortiva	P.T	165 mq

10) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DEI BENI IMMOBILI

A seguito della ricerca effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Verona aggiornate alla data del 05/11/2021, si riportano di seguito le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, gravanti sugli immobili oggetto di stima.

1) CATASTO FABBRICATI COMUNE DI VERONA:

FG. 204 -- MN. 33 -- SUB. 22 -- CAT. C/1 -- CL. 10 -- CONS. 293 MQ -- SUP.CAT. 313 MQ --
REND. 4.418,60 -- VIA LUIGI GALVANI n. 2/A n. 99 piano: T;

Dati derivati da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/07/2019 protocollo n. VR0101763 in atti dal 30/07/2019 ARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 33130.1/2019).

2) CATASTO FABBRICATI COMUNE DI VERONA:

FG. 204 -- MN. 33 -- SUB. 28 -- CAT. C/1 -- CL. 8 -- CONS. 286 MQ -- SUP.CAT. 306 MQ --
REND. 3.175,69 -- VIA SELINUNTE n. 2 piano: S1;

Dati derivati da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/10/2005 protocollo n. VR0271568 in atti dal 28/10/2005 LABORATORIO- NEGOZIO (n. 51715.1/2005)

DIRITTO DI PROPRIETA'

Le unità immobiliari risultano di proprietà della società Ambienti Ufficio SAS di
del socio Sig. , in forza di:

SUB. 22:

- atto di compravendita del 20/03/2002 rep. 52052, racc. 7807 del Notaio Domeico Fauci
trascritto in data 28/03/2002 ai n.ri. 12203 R.G. e 8516 R.P, quando l'attuale società era
denominata a responsabilità limitata;
- successivamente la società con ATTO PUBBLICO DI FUSIONE (n.
5482.1/2006) del 07/10/2003 protocollo n. VR0099348 Voltura in atti dal 12/04/2006 Repertorio
n.: 15364 del Notaio : VERONA, Registrazione: PU Sede: VERONA n:

4134 del 15/10/2003, cambia in attuale “

” del socio

Sig.

SUB. 22:

- atto di compravendita del 16/06/2004 rep. 5494, racc. 3102 del Notaio Giacomo Gelmi trascritto in data 02/07/2004 ai n.ri. 292723 R.G. e 17312 R.P.

FORMALITA' A CARICO

Periodo informatizzato dal 19/10/1989 al 05/11/2021 per entrambi gli immobili risultano gravati dalle seguenti formalità:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Immobili siti in VERONA(VR) SOGGETTO DEBITORE, del 20/03/2002 Notaio

Repertorio 52053, iscrizione del 28/03/2002 - Registro Particolare 2270 Registro Generale 12208;

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE modifica della durata CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA

DI CREDITO Immobili siti in VERONA(VR) SOGGETTO DEBITORE, del 30/12/2004 Notaio

Repertorio 5998, annotazioni contro del 03/06/2005 - Registro Particolare 2603

Registro Generale 22654;

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Immobili siti in VERONA(VR) SOGGETTO DEBITORE, del 21/01/2010 Notaio

Repertorio 10750/7065, iscrizione del 22/01/2010 - Registro Particolare 379 Registro Generale 2178;

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ADDEBITO

ESECUTIVO Immobili siti in VERONA(VR) SOGGETTO DEBITORE, del 05/10/2018 AGENZIA DELLE

ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2242/12218, iscrizione del 08/10/2018 - Registro Particolare 6821 Registro Generale 40507;

Capitale € 138.105,93 - Tasso interesse semestrale Totale € 276.211,86

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO

ESECUTIVO Immobili siti in VERONA(VR) SOGGETTO DEBITORE del 03/07/2019 AGENZIA DELLE

ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2765/12219, iscrizione del 04/07/2019 - Registro Particolare 4533 Registro Generale 26875;

Capitale € 429.378,71 - Tasso interesse semestrale Totale € 858.757,42

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in VERONA(VR) SOGGETTO DEBITORE, del 05/06/2020 UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1877/2020, trascrizione del 14/07/2020 - Registro Particolare 15651 Registro Generale 22416;

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Immobili siti in VERONA(VR) SOGGETTO DEBITORE, del 09/10/2020 TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 112/2020, trascrizione del 03/11/2021 - Registro Particolare 34761 Registro Generale 48417.

11) METODO, CRITERI DI STIMA E VALORE DI RIFERIMENTO

Per quanto attiene alla determinazione del valore di mercato, la metodologia applicata in questa sede, in linea con quella più diffusa, è la determinazione del più probabile valore venale in un comune commercio, quel valore cioè che avrebbe la maggior probabilità, fra quelle possibili, di segnare il punto di incontro fra domanda e offerta in una libera contrattazione di una pluralità di operatori economici in un dato mercato.

Valutazione quindi condotta con MCA, market comparison approach, procedimento comparativo che giunge alla stima del cespite mediante comparazione con immobili attualmente in vendita, comparabili sotto il profilo tipologico, edilizio, manutentivo e posizionale.

Il valore di riferimento, necessario per procedere alla stima, è quello di unità immobiliari con tipologia edilizia simile, con uno standard qualitativo architettonico ed edilizio di tipo standard.

Fonti di riferimento: viene fatto riferimento ai dati ufficiali desunti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare, riferito al primo semestre 2021 ed ai valori riscontrati direttamente sul mercato locale.

Valori OMI:

la zona in esame ha una precisa collocazione riferibile ai valori OMI e precisamente Fascia/zona: Periferica/CHIEVO, SAVAL, B.GO NUOVO, B.GO MILANO E S.MASSIMO,

Codice zona: D3: Negozi: stato conservativo normale: da 1.400,00 €/mq a 2.100,00 €/mq

I valori OMI si riferiscono, per la tipologia richiesta, ad immobili usati con stato d'uso normale, cioè con stato buono, tecniche ed impianti standard.

Da indagine di mercato, estesa a quartieri limitrofi avendo rilevato la mancanza di

comparabili validi nella zona in esame, si riscontra che i dati forniti da OMI sono leggermente superiori, ma il valore attribuito risulta allineato con il mercato locale per immobili di caratteristiche costruttive e manutentive simili

Valori BORSINO:

Negozi: stato conservativo normale: da 1.186,26 €/mq a 1944,36 €/mq

Al prezzo richiesto dei comparabili è stato applicato lo sconto medio di zona pari al 7,20%, desunto dalla tav. 5 del sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate, riferito al trimestre aprile - giugno 2021.

Valori di mercato rilevati:

- **Comparabile 1:** Zona Stadio **950,00 €/mq**

Rif. Agenzia Immobiliare

– <https://www.immobiliare.it/annunci/90485309/>

Vendesi negozio d'angolo, ristrutturato, con due vetrine. Il negozio è disposto su due livelli: al piano terra, un doppio ingresso fronte strada, tre ampie stanze divise da pareti mobili, antibagno e bagno adatto ai disabili, ampio ripostiglio per un totale di circa 111 mq. commerciali. Al piano interrato, raggiungibile con scala intera o dal vano garage, ampio magazzino, locale macchine ed un secondo bagno, mq. 94 commerciali. Il riscaldamento e il condizionamento è autonomo ad aria con impianto dotato di ricircolo dell'aria. Vetrine blindate. Pareti mobili in vetro e legno.

Consistenza 157 mq (PT 110 mq + 94 mq di magazzino). Richiesta 160.000,00 €.

Decurtazione 7,20%. Tale comparabile risulta essere simile per posizione considerando la tipologia del bene oggetto di valutazione, finiture risalenti agli anni 2000.

- **Comparabile 2:** Zona Borgo Nuovo **970,00 €/mq**

Rif. Agenzia Immobiliare

– <https://www.immobiliare.it/annunci/91354836/>

In via Marin Faliero proponiamo in vendita negozio con superficie di 190 mq circa disposto su 2 livelli entrambi accatastati come C1.

L'immobile, completamente ristrutturato, si presenta con 4 luminose vetrine fronte strada, ingresso privato su ampio open space, retronegozio adibito ad ufficio, bagno ed antibagno.

Una scala ci accompagna al piano inferiore molto luminoso composto anch'esso da un ampio open space più magazzino.

Ottimo sia come centro direzionale che come negozio di vendita al dettaglio grazie alla sua ampia metratura ed al suo facile accesso.

Consistenza 190 mq. Richiesta 198.000,00 €.

Decurtazione 7,20%. Tale comparabile risulta essere di simili caratteristiche rispetto al bene, ma ubicato in zona di minor passaggio.

- **Comparabile 3:** Zona Saval **1.050,00 €/mq**

Rif. Agenzia Immobiliare – <https://www.immobiliare.it/annunci/86212614/>

Nella splendida cornice di Corte Pancaldo, vendita ampio Negozio con annesso Magazzino e accesso diretto ai tre posti auto.

La posizione è strategica e consente di raggiungere le principali Vie di comunicazioni; gli ampi parcheggi liberi esterni permettono l'accesso alla Clientela senza nessuna fatica.

La Location si presta a qualsiasi tipo di attività.

Consistenza 180 mq. Richiesta 200.000,00 €.

Decurtazione 7,20%. Tale comparabile risulta essere di simili caratteristiche rispetto al bene, ma ubicato in un contesto di forte passaggio e con ampie zone a parcheggio.

STIMA

Si procede alla valutazione del bene, come anzi detto, con il metodo MCA, considerando immobili con caratteristiche simili e in un raggio di paragonabile ubicazione. Il valore dei beni immobiliari viene determinato tenendo conto dei prezzi di vendita medi in zona ed applicando allo stesso le rettifiche ritenute adeguate, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ogni altro fattore ritenuto pertinente. Il valore unitario assegnato è stato determinato quindi da indagini di mercato come dall'esperienza della sottoscritta, in considerazione:

della destinazione d'uso (limitata ad operatori del settore, e dal taglio dimensionale medio-grande che riduce il numero di possibili acquirenti), dell'area esterna (uso parcheggio, che rappresenta uno spazio utile e godibile), come dello stato complessivo di manutenzione discreto (esternamente finiture in linea all'epoca di edificazione, internamente mantenuto nel tempo) e dall'assenza del bagno per l'unità al piano rialzato.

Al valore di mercato ottenuto pari a 1.000,00 €/mq viene applicato uno abbattimento del 30% (pari a un valore unitario di 700,00 €/mq) al sub. 28 in quanto presenta scarsa visibilità e affaccio, peculiarità importanti state l'attuale destinazione d'uso.

Nella valutazione viene altresì considerata l'incidenza della parte esterna, di proprietà per 1/2, che garantisce un valore aggiunto, data la carenza di stalli pubblici nella zona, soprattutto lungo la Via L. Galvani.

MCA		
<u>Superficie commerciale (con coefficiente di ragguaglio)</u>		
Negozio (sub. 22): 330 mq x 100%	330,00	mq
Negozio (sub. 28): 305 mq x 70%	213,50	mq
sup. esterna (parcheggio): sup. tot. 330/2 mq x 10%	<u>16,50</u>	mq
Totale	560,00	mq
prezzo unitario	1.000,00	€/mq
VALORE	560.000,00	€

Il probabile valore di stima per gli immobili in oggetto è pari a 560.000,00 €

Si precisa che la valutazione tiene in considerazione anche degli eventuali imprevisti che dovessero insorgere in sede di riutilizzo del bene, non avendo potuto verificare la conformità degli impianti e dello stato strutturale del bene, stante l'epoca di edificazione.

Inoltre da tutto quanto sovraesposto ne discende che i beni, già catastalmente censite in due unità distinte, autonome, e non direttamente collegate, siano idonei a essere suddivisi in due lotti separati, al fine di ampliare la forbice di possibili acquirenti, come segue:

unità sub. 22		
<u>Superficie commerciale (con coefficiente di ragguaglio)</u>		
Negozio (sub. 22): 330 mq x 100%	330,00	mq
sup. esterna (parcheggio): sup. tot. 330/2 mq x 10%	<u>16,50</u>	mq
Totale	346,50	mq
prezzo unitario	1.000,00	€/mq
VALORE	346.500,00	€

unità sub. 28 (ex sub. 23 magazzino)		
<u>Superficie commerciale (con coefficiente di ragguaglio)</u>		
Negozio (sub. 28): 307 mq x 100%	<u>305,00</u>	mq
Totale	305,00	mq
prezzo unitario	700,00	€/mq
VALORE	213.500,00	€

VERIFICA DELLA STIMA SOPRA ESPOSTA

Al solo fine della conferma del valore di stima sopra esposto, viene considerato anche il metodo reddituale, che presuppone la ricerca del canone di locazione ricavabile dall'immobile, sia dai valori medi di mercato sia dall'attività ivi insediata.

La valutazione della struttura in oggetto basata sulla Capitalizzazione Diretta, viene fatta convertendo in modo diretto il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione dedotto dal mercato immobiliare. Il contratto di Locazione fornito con decorrenza dal 27 novembre 2018 e scadenza il 25 novembre 2024, con durata 6+6. Il valore unitario attribuito deriva dall'analisi di mercato (comparabili in locazione con indicazione di valore unitario €/mq anno).

Si evidenzia che tale metodo porta a un valore di 545.000,00 € leggermente inferiore al valore MCA, perchè escluso dell'incidenza dell'area cortiva, stimata in 16.500,00 €.

Quindi di seguito vengono esposti:

- i canoni di locazione rilevati in un raggio di paragonabile ubicazione;

- l'ipotesi reddituale della struttura.

Valori di mercato rilevati di immobili commerciali in affitto:

- **Comparabile 1 - 5.500,00 €/mese superf. 513 mq =11,00 € x mq mese**

Rif. Ag. Class Immobiliare

- <https://www.immobiliare.it/annunci/83117815/>

Golosine - in stabile direzionale/commerciale, proponiamo ampio ufficio posto al primo ed ultimo piano con ingresso indipendente. L'immobile è suddiviso in ingresso/reception, 11 locali, 3 archivi, 2 bagni di cui uno doppio, terrazzo coperto di proprietà di 53 mq. Nove posti auto di proprietà siti al piano interrato.

Tale comparabile risulta essere simile per tipologia e posizione rispetto al bene.

- **Comparabile 2 – 4.000,00 €/mese superf. 285 mq=14,00 € x mq mese**

Rif. Ag. Drem

- <https://www.immobiliare.it/annunci/75896480/>

Corso Milano In posizione di intenso traffico veicolare, proponiamo ampio negozio su due livelli. Internamente la distribuzione è la seguente: Accedendo dalla strada tramite due ampie porte vetrina troviamo l'area vendita, molto luminosa e frazionabile, due uffici separati e un ufficio fronte office anch'esso frazionabile, bagno e antibagno. Al livello interrato dove sono presenti tre depositi ristrutturati, pavimentati e condizionati e due vani tecnici che ospitano gli impianti autonomi, oltre che da un grande deposito magazzino. L'altezza interna del piano primo è di Mt 3,30, al piano interrato abbiamo Mt 3,95. L'immobile è cablato e condizionato.

Tale comparabile risulta essere simile per tipologia, ma con pertinenze di maggior pregio rispetto al bene.

- **Comparabile 3 – 4.000,00 €/mese superf.255 mq= 15 € x mq mese**

Rif. Ag. Re Point

- <https://www.immobiliare.it/annunci/91740902/>

Affittasi negozio di 240 mq al piano terra, attualmente filiale bancaria BNP sarà disponibile a fine aprile 2022. Grande visibilità. Tale comparabile risulta essere di simile al bene.

Per maggiori dettagli si rimanda a quanto segue:

Identificativi catastali							
Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
204	33	22	3	C/1	10	313,0	€ 4.418,60
204	33	23	3	C/3	8	306	€ 3.175,69
Superficie commerciale (rilievo)						635,00	mq
Canone in essere							
Rif. contratto:							
Durata:							
75% ISTAT a partire dal 1°							
Rivalutazione: anno							
Canone mensile						3.000,00	€/mese
Canone annuo lordo						36.000,00	€/anno
Tasso di capitalizzazione						6,60%	
Canone unitario in essere						57	€/mq x anno
Calcolo del canone di mercato							
	Sup. comm. (mq)	Canone richiesto (€/mese)	Trattativa commerc.	Canone scontato (€/mq x anno)	Coefficiente ragguglio*	Canone raggugliato	
Comp 1	513	5.500	-10,0%	116	10%	127	€/mq x anno
Comp 2	285	4.000	-10,0%	152	0%	152	€/mq x anno
Comp 3	255	4.000	-10,0%	169	0%	169	€/mq x anno
<i>*il coefficiente di ragguglio tiene in considerazione il migliore (valore negativo) o peggiore (valore positivo) livello delle caratteristiche dei comparabili rispetto al bene oggetto di valutazione per tutte variabili che concorrono alla definizione del canone richiesto (ad esempio ubicazione, qualità generale, livello di piano, stato manutentivo generale, livello impiantistico, dimensioni, etc.)</i>							
Canone unitario derivante dall'indagine di mercato						149	€/mq x anno
Canone di mercato*						95.000	€
Valore di mercato						545.000	€
Valore di mercato unitario						858	€/mq
<i>*Quale canone di mercato annuale viene adottato il canone di locazione immobiliare in essere, ritenuto congruo; il valore di mercato viene calcolato pertanto come capitalizzazione diretta del canone in essere.</i>							

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima dei beni ai sensi di Legge e sarà quindi onere di parte offerente, a propria cura, verificare previamente i beni tutti sotto ogni profilo.

Io Architetto Maria Teresa tanto espongo a chiusura del pregevole incarico affidatomi, eseguito con la massima imparzialità, la relazione di n°15 facciate.

ALLEGATI:

- Documentazione fotografica beni mobili;
- Documentazione catastale immobili;
- Documentazione urbanistica immobili;
- Documentazione ipocatastale immobili;
- Atti di provenienza immobili;

Verona 05/11/2021

FOTO ESTERNE



fronte principale – Via L. Galvani



fronte laterale – Via Selinunte



fronte laterale interno – lato Nord

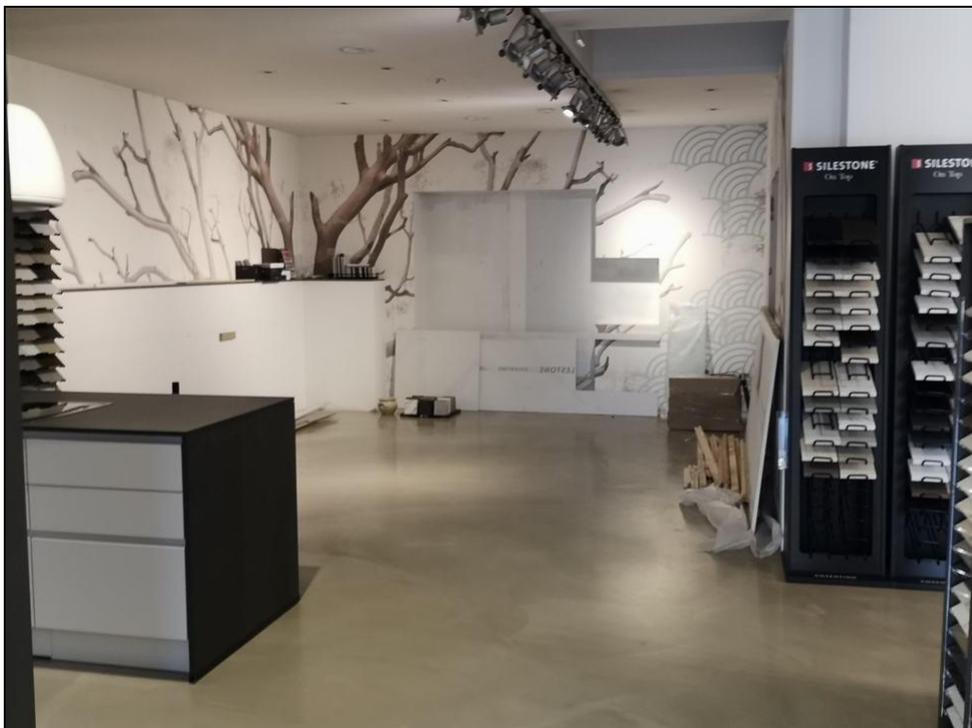


fronte laterale interno – lato Ovest

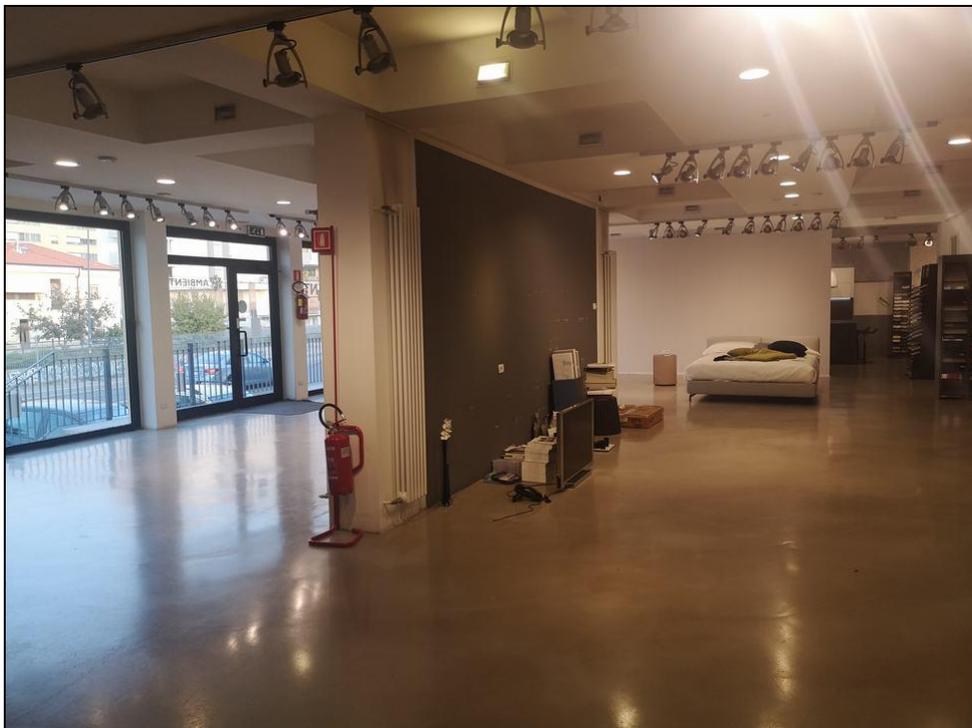


Vista area cortiva - parcheggio

Interno negozio sub. 22









Interno negozio sub. 28









VISURA CATASTALE



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/10/2021

Data: 23/10/2021 - Ora: 12.17.12 Segue

Visura n.: T59692 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di VERONA (Codice: L781)
	Provincia di VERONA
Catasto Fabbricati	Foglio: 204 Particella: 33 Sub.: 22

INTESTATO

	(1) Proprietà per 1000/1000
--	-----------------------------

Unità immobiliare dal 30/07/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		204	33	22	3		C/1	10	293 m ²	Totale: 313 m ²	Euro 4.418,60	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/07/2019 protocollo n. VR0101763 in atti dal 30/07/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DUFFICIO (n. 33130.1/2019)
Indirizzo					VIA LUIGI GALVANI n. 2/A n. 99 piano: T.							
Annotazioni					Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)							

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L781 - Sezione B - Foglio 204 - Particella 33

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/03/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		204	33	22	3		C/1	10	293 m ²	Totale: 313 m ²	Euro 4.418,60	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/03/2018 protocollo n. VR0047703 in atti dal 21/03/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DUFFICIO (n. 18589.1/2018)
Indirizzo					VIA LUIGI GALVANI n. 97 n. 99 piano: T.							
Annotazioni					Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)							



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/10/2021

Data: 23/10/2021 - Ora: 12.17.12 Segue

Visura n.: T59692 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		204	33	22	3		C/1	10	293 m ²	Totale: 313 m ²	Euro 4.418,60	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo					VIA LUIGI GALVANI n. 95 piano: T.							
Annotazioni					Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)							

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/04/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		204	33	22	3		C/1	10	293 m ²		Euro 4.418,60	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/04/2010 protocollo n. VR0123434 in atti dal 12/04/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14954.1/2010)
Indirizzo					VIA LUIGI GALVANI n. 95 piano: T.							
Annotazioni					Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)							

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/07/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		204	33	22	3		C/1	10	293 m ²		Euro 4.418,60	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 22/07/2009 protocollo n. VR0267775 in atti dal 22/07/2009 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 32784.1/2009)
Indirizzo					VIA LUIGI GALVANI n. 95 piano: T.							
Annotazioni					classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)							

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/10/2021

Data: 23/10/2021 - Ora: 12.17.12 Segue
 Visura n.: T59692 Pag: 3

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/08/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		204	33	22	3		C/1	10	350 m ²		Euro 5.278,19	Variazione del 05/08/2005 protocollo n. VR0198383 in atti dal 05/08/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 34388.8/2005)
Indirizzo		VIA LUIGI GALVANI piano: T.										
Annotazioni		classamento del 16/01/2003										

Situazione degli intestati dal 05/08/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1 fino al 19/01/1996
DATI DERIVANTI DA		del 05/08/2005 protocollo n. VR0198383 in atti dal 05/08/2005 Registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 34388.8/2005)	

Situazione degli intestati dal 07/10/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/10/2003 protocollo n. VR0099348 Voltura in atti dal 12/04/2006 Repertorio n.: 15364 Rogante: : Registrazione: PU Sede: VERONA n. 4134 del 15/10/2003 ATTO DI FUSIONE (n. 5482.1/2006)	

Situazione degli intestati dal 19/01/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1 fino al 07/10/2003
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 19/01/1996 protocollo n. VR0508178 in atti dal 13/11/2007 Registrazione: Sede: B. (n. 21955.1/2007)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 16/01/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	V	2	535	22	3		C/1	10	350 m ²		Euro 5.278,19	FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 19/01/1996 protocollo n. 11647 in atti dal 16/01/2003 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 976.1/1996)
Indirizzo		VIA GALVANI LUIGI piano: T.										
Annotazioni		classamento del 16/01/2003										

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/10/2021

Data: 23/10/2021 - Ora: 12.17.12 Fine
 Visura n.: T59692 Pag: 4

Situazione degli intestati dal 29/09/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1 fino al 05/08/2005
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/09/1998 protocollo n. 12336 Voltura in atti dal 17/01/2003 Repertorio n.: 45606 Rogante: NOTAIO I UR Sede: VERONA n. 6544 del 08/10/1998 V'ENDITA (n. 1938.1/1999)	

Situazione degli intestati dal 19/01/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 3/10 PER I SUB. 24 - 25 - 26 fino al 29/09/1998
2			(1) Proprieta' per 3/10 PER I SUB. 24 - 25 - 26 fino al 29/09/1998
3			(1) Proprieta' per 4/10 PER I SUB. 24 - 25 - 26 fino al 29/09/1998
4			(1) Proprieta' per 1/1 PER I SUB. 22 - 23 fino al 29/09/1998
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 19/01/1996 protocollo n. 11647 in atti dal 16/01/2003 Registrazione: FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 976.1/1996)	

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- sezione urbana V foglio 2 particella 535 subaltemo 19
- sezione urbana V foglio 2 particella 535 subaltemo 4

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/10/2021

Data: 23/10/2021 - Ora: 12.22.06 Segue

Visura n.: T60516 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di VERONA (Codice: L781) Provincia di VERONA
Catasto Fabbricati	Foglio: 204 Particella: 33 Sub.: 28

INTESTATO

1												(1) Proprietà per 1/1
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----------------------

Unità immobiliare dal 21/03/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	204	33	28	3		C/1	8	286 m ²	Totale: 306 m ²	Euro 3.175,69	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/03/2018 protocollo n. VR0047710 in atti dal 21/03/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 18596.1/2018)
Indirizzo VIA SELDUNTE n. 2 piano: S1.												
Notifica effettuata con prot. n. VR0172778/2016 del 21/10/16												
Parità - Mod.58 -												

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L781 - Sezione B - Foglio 204 - Particella 33

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	204	33	28	3		C/1	8	286 m ²	Totale: 306 m ²	Euro 3.175,69	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA LUIGI GALVANI piano: S1.												
Notifica VR0172778/2016												
Annotazioni classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)												
Parità - Mod.58 -												



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/10/2021

Data: 23/10/2021 - Ora: 12.22.06 Segue

Visura n.: T60516 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/08/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	204	33	28	3		C/1	8	286 m ²		Euro 3.175,69	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/08/2006 protocollo n. VR0204538 in atti dal 17/08/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 40103.1/2006)
Indirizzo VIA LUIGI GALVANI piano: S1.												
Notifica VR0172778/2016												
Annotazioni classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)												
Parità - Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/10/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	204	33	28	3		C/1	7	286 m ²		Euro 2.732,57	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/10/2005 protocollo n. VR0271568 in atti dal 28/10/2005 LABORATORIO-NEGOZIO (n. 51715.1/2005)
Indirizzo VIA GALVANI piano: S1.												
Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

Situazione degli intestati dal 28/10/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/10/2005 protocollo n. VR0271568 in atti dal 28/10/2005 Registrazione: LABORATORIO-NEGOZIO (n. 51715.1/2005)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 05/08/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	204	33	23	3		C/3	6	310 m ²		Euro 2.113,34	Variazione del 05/08/2005 protocollo n. VR0198383 in atti dal 05/08/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 34389.9/2005)
Indirizzo VIA GALVANI LUIGI piano: S1.												
Annotazioni classamento del 16/01/2003												



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/10/2021

Data: 23/10/2021 - Ora: 12.22.06 Segue

Visura n.: T60516 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 05/08/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1 fino al 28/10/2005

DATI DERIVANTI DA [del 05/08/2005 protocollo n. VR0198383 in atti dal 05/08/2005 Registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 34389.9/2005)]

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 16/01/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	V	2	535	23	3		C/3	6	310 m ²		Euro 2.113,34	FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 19/01/1996 protocollo n. 11647 in atti dal 16/01/2003 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 976.1/1996)
Indirizzo		VIA GALVANI LUIGI piano: S1.										
Annotazioni		classamento del 16/01/2003										

Situazione degli intestati dal 16/06/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1 fino al 05/08/2005

DATI DERIVANTI DA [ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/06/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/07/2004 Repertorio n.: 5494 Rogante: sede: VERONA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 17312.1/2004)]

Situazione degli intestati dal 19/01/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 3/10 PER I SUB. 24 - 25 - 26 fino al 16/06/2004
2			(1) Proprieta' per 3/10 PER I SUB. 24 - 25 - 26 fino al 16/06/2004
3			(1) Proprieta' per 4/10 PER I SUB. 24 - 25 - 26 fino al 16/06/2004
4			(1) Proprieta' per 1/1 PER I SUB. 22 - 23 fino al 16/06/2004

DATI DERIVANTI DA [FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 19/01/1996 protocollo n. 11647 in atti dal 16/01/2003 Registrazione: FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 976.1/1996)]

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- sezione urbana V foglio 2 particella 535 subaltemo 19
- sezione urbana V foglio 2 particella 535 subaltemo 4

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/10/2021

Data: 23/10/2021 - Ora: 12.22.06 Fine

Visura n.: T60516 Pag: 4

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

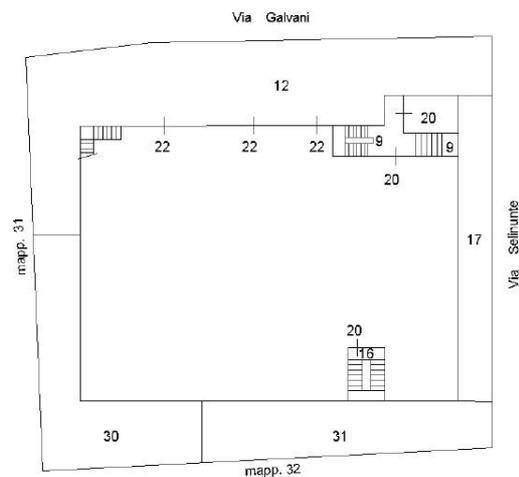
ELABORATO PLANIMETRICO del 2017

Data: 23/10/2021 - n. T60904 - Richiedente: Telematico

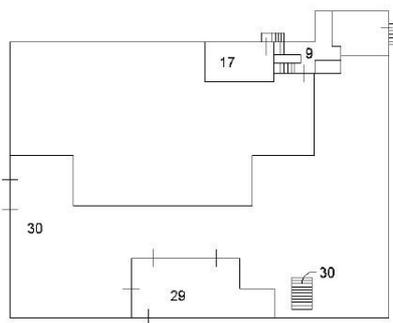
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	
Iscritto all'albo: Ingegneri	
Prov. Verona	N. 4000

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

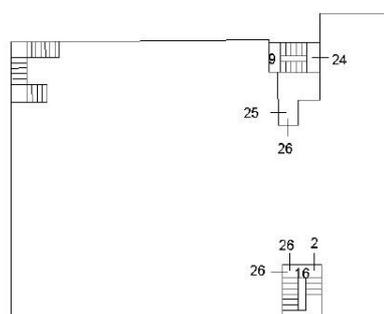
Comune di Verona		Protocollo n. VR0023686 del 20/02/2017	
Sezione:	Foglio: 204	Particella: 33	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500



PIANO TERRA



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
(seminterrato)



PIANO PRIMO

Ultima planimetria in atti

Data: 23/10/2021 - n. T60904 - Richiedente: Telematico
ELABORATO PLANIMETRICO PARZIALE
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/10/2021 - Comune di VERONA (L.781) - < Foglio: 204 - Particella: 33 - Elaborato planimetrico >

Direzione Provinciale di Verona
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: VERONA
 Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio 204	Particella 33	Tipo mappale	del:	
VERONA						
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
2	VIA SELINUNTE		1			ABITAZIONE
9	VIA SELINUNTE		S1-T1			BCNC- SCALE
12	VIA SELINUNTE		S1-T			BCNC- CORTE
16	VIA SELINUNTE		T-1			BCNC AI SUB. 2-20-26-30 (SCALE)
17	VIA SELINUNTE		S1-T			BCNC A TUTTI I SUB (CORTE)
20	VIA SELINUNTE	2	T			D08 FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER LE SPECIALI ESIGENZE DI UN'ATTIVITA'COMMERCIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI
21						SOPPRESSO
22	VIA LUIGI GALVANI	95	T			NEGOZIO
23						Immobile soppresso
24	VIA LUIGI GALVANI		1			UFFICIO
25	VIA LUIGI GALVANI		1			LABORATORIO
26	VIA LUIGI GALVANI		1			LABORATORIO
27	VIA SELINUNTE	SNC	S1			D01 OPIFICI
28	VIA LUIGI GALVANI		S1			NEGOZIO
29	via selinunte	2	S1			NEGOZIO
30	via selinunte	2	S1			LABORATORIO
31	via selinunte	2	S1			BCNC AI SUB. 29-30 (CORTE)

Unità immobiliari n. 17

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

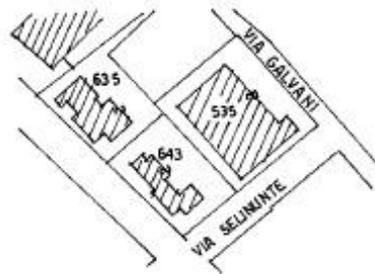
ELENCO SUBALTERNI del 1996

Data presentazione: 19/01/1996 - Data: 23/10/2021 - n. T61138 - Richiedente: Telematico

FOGLIO 1/2

ELABORATO PLANIMETRICO
scala 1:500

Estratto di mappa scala 1:2000
Comune di Verona
sez. V foglio 2 mapp. 535



SUDDIVISIONE IN SUBALTERNI	
SUB	Destinazione
1-3-4-6-7-8-10-11-13-14-15	Soppressi
2	Abitazione (p.l)
5	Deposito (p.s.)
9	Scale bene non censibile comune ai sub 20-23-24-25-26
12	Corte bene non censibile comune ai sub 23-24
16	Scale bene non censibile comune ai sub 2-20-21-26
17	Corte bene non censibile comune ai sub
20	Negozi (p.r.)
21	Laboratori (p.l)
22	Negozi (p.r)
23	Laboratori (p.s.)
24	Uffici (p.l)
25	Laboratori (p.l)
26	Laboratori (p.l)
27	Accesso (p.l) bene non censibile comune ai sub 2-24-25-26

compilato da arch. Tosi Lucio
iscritto all'Albo degli Architetti
della provincia di Verona n° 390

974-975-976 19 GEN. 1996

Data presentazione: 19/01/1996 - Data: 23/10/2021 - n. T61138 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei fabbricati - Situazione al 23/10/2021 - Comune di VERONA (L.781) -< Foglio: 204 - Particella: 33 - Elaborato planimetrico >

PLANIMETRIE CATASTALI

Data: 05/11/2021 - n. T351785 - Richiedente:

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

Dichiarazione protocollo n. VR0267775 del 22/07/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Verona

Via Galvani Luigi

civ. 95

Identificativi Catastali:

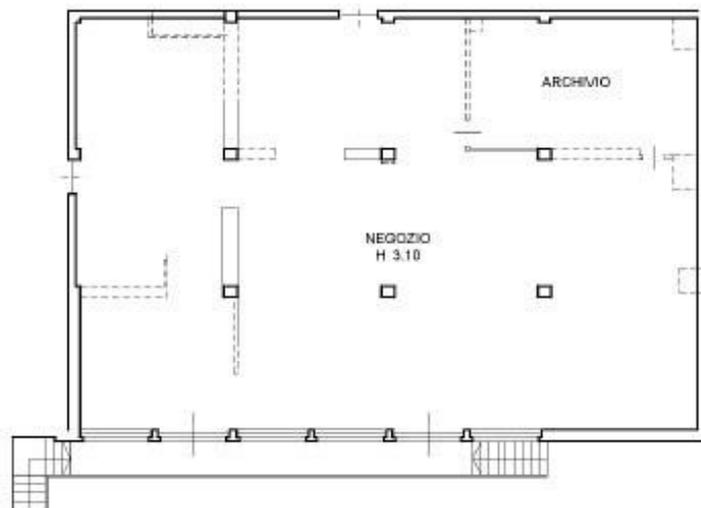
Sezione:
Foglio: 204
Particella: 33
Subalterno: 22

Compilata da:
Chelidonio Andrea
Iscritto all'albe:
Geometri

Prov. Verona

N. 2024

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO RIALZATO



Ultima planimetria in atti

Data: 05/11/2021 - n. T351785 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/11/2021 - Comune di VERONA (L781) - < Foglio: 204 - Particella: 33 - Subalterno: 22 -
VIA LUIGI GALVANI n. 2/A n. 99 piano: T.

Data: 05/11/2021 - n. T351786 - Richiedente:

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

Dichiarazione protocollo n. VR0271568 del 28/10/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Verona

Via Galvani

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 204
Particella: 33
Subalterno: 28

Compilata da:
Cobelli Davide

Iscritte all'albo:
Geometri

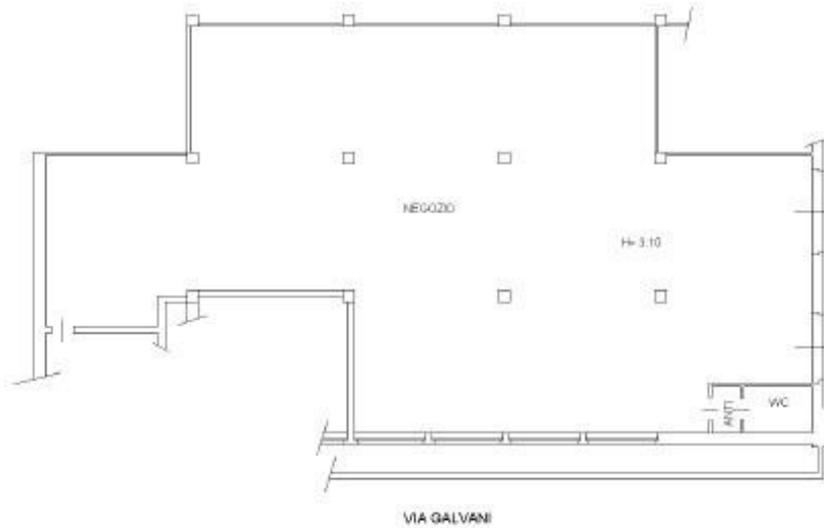
Prov. Verona

N. 2497

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SCANTINATO



VIA GALVANI

Ultima planimetria in atti

Data: 05/11/2021 - n. T351786 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/11/2021 - Comune di VERONA (L.781) - < Foglio: 204 - Particella: 33 - Subalterno: 28 >
VIA SELINUNTE n. 2 piano: S1;

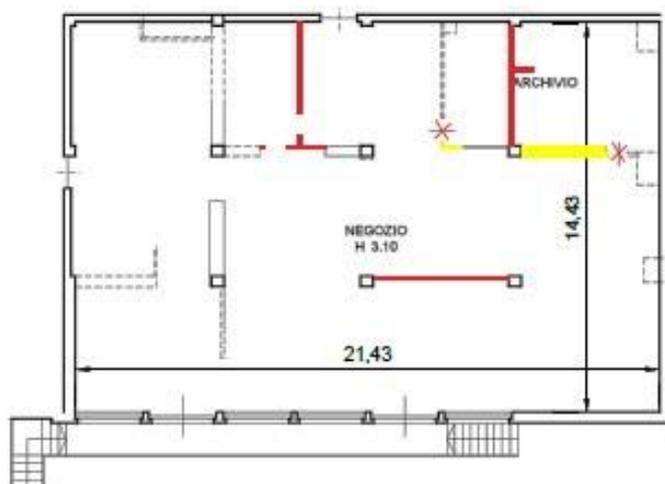
PLANIMETRIE CATASTALI CON DIFFORMITA'

Data: 05/11/2021 - n. T351785 - Richiedente:

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

Dichiarazione protocollo n.	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Verona	
Via Galvani Luigi	civ. 95
Identificativi Catastali:	
Sesione:	
Foglio: 204	
Particella: 33	
Subalterno: 22	
Compilata da: Chalidonio Andrea	
Isoritto all'albo: Geometri	
Prov. Verona	N. 2024

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO RIALZATO

—	DIVISORI PRESENTI AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO
—	DIVISORI NON PRESENTI AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO



Ultima planimetria in atti

Data: 05/11/2021 - n. T351785 - Richiedente: VCNPLA72C49B296A

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/11/2021 - Comune di VERONA (L781) - < Foglio: 204 - Particella: 33 - Subalterno: 22 ->
VIA LUIGI GALVANI n. 2/A n. 99 piano: 1;

Data: 05/11/2021 - n. T351786 - Richiedente:

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

Dichiarazione protocollo n. VR0271568 del 28/10/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Verona

Via Galvani

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 204

Particella: 33

Subalterno: 28

Compilata da:
Cobelli Davide

Iscritto all'albo:
Geometri

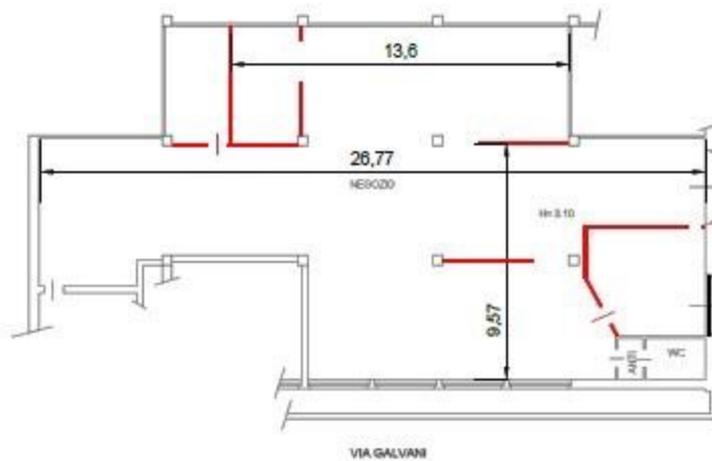
Prov. Verona

N. 2497

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SCANTINATO



Ultima planimetria in atti

Data: 05/11/2021 - n. T351786 - Richiedente: VCNPLA72C49B296A

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/11/2021 - Comune di VERONA (L.781) - < Foglio: 204 - Particella: 33 - Subalterno: 28 >
VIA SELLINEUTE n. 2 piano: S1;