



AGGIORNAMENTO DI PERIZIA TECNICA ASSEVERATA

Committente: **IMMOBILIARE APIVER S.r.l.** Via Albere n. 21, Verona
(VR)

PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA DEL VALORE DI UN COMPLESSO EDILIZIO SITO IN VIA ALBERE 21

Premessa:

Il sottoscritto Ing. Giuliano Tessari nato a Verona il 24.06.1945 libero professionista in Verona con studio in Contrada Campagnola n. 8 iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Verona al n. A1011/1975, su incarico della Soc. **IMMOBILIARE APIVER S.r.l.** nella persona del Direttore Generale di APINDUSTRIA Dott. Lorenzo Bossi ha redatto, utilizzando il metodo comparativo, l'allegata perizia avente per oggetto la stima del più probabile valore di mercato degli immobili siti a Verona (VR) in via Albere n. 21 e si recava sul posto per esperire le indagini di rito e raccogliere il maggior numero di informazioni possibili e verificare le caratteristiche, la consistenza, l'ubicazione ed altri elementi che possono contribuire alla formulazione di un più specifico valore di mercato.

Descrizione catastale dell'immobile e posizione giuridica

Da una ricerca del Comune di Verona per verificare la destinazione urbanistica, presso l'UTE di Verona per le relative visure, si è rilevato che la proprietà degli immobili oggetto della stima risulta intestata alla Soc. IMMOBILIARE APIVER s.r.l., come risulta da atto di cessione di quote del Notaio Androvetto di Verona.

Dati identificativi dei beni:

Ubicazione: Centro Palladio, via Albere n. 21, Verona

Descrizione censuaria:

N.C.E.U. del Comune di Verona Foglio 255,

mappale n. 386 – Sub. 316 – via Albere p. S1 – Z.C. 3 – Cat. C/6 – Cl. 5 – Cons. 25 mq. Sup Cat. 28 mq– R.C. 107,16 €;

mappale n. 386 – Sub. 317 – via Albere p. S – Z.C. 3 – Cat. C/6 – Cl. 5 – Cons. 13 mq. – R.C. 55,73 € (variazione d'ufficio del 09/11/2015);

mappale n. 386 – Sub. 367 – via Albere p. S – Z.C. 3 – Cat. C/6 – Cl. 5 – Cons. 14 mq. – R.C. 60,01 € (variazione d'ufficio del 09/11/2015 prot. VR0231340 in atti dal 09/11/2015 GAF);

mappale n. 386 – Sub. 368 – via Albere p. S – Z.C. 3 – Cat. C/6 – Cl. 5 – Cons. 25 mq. – R.C. 107,16 € (variazione d'ufficio del 01.01.1994 n. 100000.1/1994 in atti dal 10.03.1994 rettifica zona censuaria art. 2 Legge del 24.03.1993 n. 75);

mappale n. 386 – Sub. 748 – via Albere n. 21 p. S-1 – Z.C. 3 – Cat. A/10 – Cl. 4 – Cons. 42 vani
Sup. catastale 1329 mq R.C. 29.391,56 € (variazione del 09/11/2015).

Titolo di proprietà:

Atto di cessione di quote del notaio Androvetto Rep. n. 39827 del 20.12.1993 registrato a Verona il
03.01.1994 al n. 56 atti privati serie 2°.

Atto di cambio di denominazione della società del notaio Androvetto del 03.01.1995 Rep. n. 42764
(rilevato da visura catastale dell'11.06.2014).

Aggravi – vincoli:

Attualmente il bene risulta in possesso della legittima proprietaria Soc. IMMOBILIARE APIVER
S.r.l. (ex API di Verona) che vi opera.

Regolarità urbanistica:

- convenzione urbanistica: non richiesta.
- permesso di costruire – DIA – SCIA: C.E. n. 3590 SK del 1981 e n. 7550 SK del 1981.
- certificato di agibilità: del 04.10.1982 prot. n. 321/82 -5317/82/SIP e n. 1790/82 P.G. e n. 27125/82 P.G.
- condono edilizio: no.
- corrispondenza tra immobili e progetto approvato: non rilevabile.
- corrispondenza tra immobili e planimetrie catastali: esiste corrispondenza.

Caratteristiche dei beni:

- epoca di costruzione – ristrutturazione: 1978
- impianti: di riscaldamento, idrosanitario ed elettrico a norma
- finiture: buone
- stato d'uso: discreto

Descrizione dei beni:

Trattasi di un intero piano adibito ad uffici per circa 1.329 mq. catastali tutti disposti al primo piano
di un complesso edilizio sito in via Albere n. 21 in zona stadio nel comune di Verona e numero quattro
autorimesse poste al primo piano interrato due delle quali da 25 mq di superficie, una da 13 mq e una
da 14 mq.

I pavimenti degli uffici sono in marmo, i pavimenti dei bagni e i rivestimenti in ceramica, gli infissi sono in ferro, con tapparelle in plastica e le porte interne in noce Tanganika a specchiatura cieca. Le tramezze divisorie interne sono realizzate in cartongesso mentre i pavimenti delle autorimesse sono in battuto di cemento. Le unità immobiliari ad ufficio sono servite da impianto di riscaldamento autonomo e impianti idrosanitario ed elettrico a norma e impianto di ascensore. Nel complesso le finiture sono del tipo medio dell'epoca di costruzione.

Stima (allo stato attuale):

<i>Tipologia</i>	<i>n.</i>	<i>superficie mq.</i>	<i>valore prudenziale unitario euro/mq</i>	<i>valore prudenziale euro</i>
Blocco Uffici	42 vani	1.329,00	800,00	1.045.000,00
Autorimessa	1	13,00	350,00	4.550,00
Autorimessa	1	13,00	350,00	8.750,00
Autorimessa	1	25,00	350,00	4.900,00
Autorimessa	1	14,00	350,00	8.750,00
<i>Totale</i>				1.090.150,00
<i>Totale (arrotondato)</i>				1.090.000,00

Assicurazione incendi: 850.000,00 €

Nel caso il finanziamento sia richiesto per costruzione o ristrutturazione:

- Costo di costruzione: 850.000,00 € valore dell'area: 240.000,00 €

Considerazioni di mercato

Trattasi di un intero piano adibito ad uffici per circa 1.329 mq. tutti disposti al primo piano e quattro autorimesse poste al primo piano interrato di un complesso edilizio sito in via Albere n. 21 nel Comune di Verona e vista la posizione, ubicazione e consistenza, considerati i prezzi medi di mercato di recenti trattative in zona di beni simili e considerato che sono stati eseguite migliorie tecnologiche (ascensori) per un valore di 80.000 Euro il suo valore più probabile, alla data odierna, è di circa 1.170.000,00 € (unmilione centosettantamila euro).

Verona, li 30.09.2021

Il Tecnico
dott. ing. Giuliano Tessari




Precisazioni

- In occasione della perizia è stato effettuato un sopralluogo sommario dell'immobile, senza effettuare collaudi statici o di funzionamento e di verifica delle rispondenze alle normative vigenti degli impianti.
- I dati tecnici, quali la titolarità della proprietà, le verifiche ipotecarie e catastali, gli eventuali diritti di terzi, la conformità della proprietà alla normativa vigente, sono stati desunti dalla documentazione fornita dal cliente.
- Per la determinazione del valore si presuppone l'inesistenza di pesi, vizi e quant'altro possa anche in minima parte, pregiudicare la vendibilità dell'immobile e i parametri di riferimento sono stati attinti dal mercato immobiliare, parte per conoscenza diretta, parte da fonti attendibili.