

“Legnaghese Cantieri S.r.l.”

GIUDIZIO DI STIMA IMMOBILIARE

Immobili in San Martino Buon Albergo Località Casette

(data sopralluogo 07.09.2021)

A) INCARICO

Lo scrivente dott. ing. Luigi Cipriani, iscritto all’Ordine degli Ingegneri di Verona al n. A4489, al Ruolo Nazionale dei Periti Assicurativi al n° 4.815 ed all’Albo Consulenti Tecnici e dei Periti del Tribunale di Verona, con studio professionale in Verona, Via Ugo Zannoni n° 8, è stato incaricato per redigere la stima dei beni immobili della società in oggetto.

La presente valutazione è redatta sulla base del sopralluogo effettuato in data 07.09.2021 e sulla base della documentazione catastale reperita e della documentazione amministrativa reperita tra il 2015 e il 2017.

Il ristretto tempo non ha consentito l’aggiornamento dell’accesso atti preso la P.A.; sul punto



legnaghese, attraverso il sig. Orlandi Stefano ha comunicato allo scrivente che dopo i documenti già esaminati dallo scrivente non sarebbe stata depositata al documentazione.

B) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Gli immobili oggetto della presente relazione sono identificati catastalmente come segue:

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' "LEGNAGHESE CANTIERI S.R.L."						
IMMOBILI SITUATI NEL COMUNE DI SAN MARTINO BUON ALBERGO						
	identificazione catastale	tipologia di immobile	categoria	superficie catastale/consistenza	intestatari catastali	quota di proprietà
COMPLESSO RESIDENZIALE IN LOCALITÀ CASETTE DI MARCELLUSE - LOTTO N. 22 DELLA LOTTIZZAZIONE CASETTE						
	fg. 38 particella 575 sub 35	abitazione	A/3	3 vani	LEGNAGHESE CANTIERI S.R.L.	1/1
	fg. 38 particella 575 sub 36	abitazione	A/3	4 vani	LEGNAGHESE CANTIERI S.R.L.	1/1
	fg. 38 particella 575 sub 37	abitazione	A/3	4 vani	LEGNAGHESE CANTIERI S.R.L.	1/1
	fg. 38 particella 575 sub 38	abitazione	A/3	3 vani	LEGNAGHESE CANTIERI S.R.L.	1/1
	fg. 38 particella 575 sub 39	abitazione	A/3	3,5 vani	LEGNAGHESE CANTIERI S.R.L.	1/1
	fg. 38 particella 575 sub 40	abitazione	A/3	5 vani	LEGNAGHESE CANTIERI S.R.L.	1/1
	fg. 38 particella 575 sub 41	abitazione	A/3	4,5 vani	LEGNAGHESE CANTIERI S.R.L.	1/1
	fg. 38 particella 575 sub 42	abitazione	A/3	3,5 vani	LEGNAGHESE CANTIERI S.R.L.	1/1
	fg. 38 particella 575 sub 54	autorimessa	C/6	25 mq	LEGNAGHESE CANTIERI S.R.L.	1/1
	fg. 38 particella 575 sub 55	autorimessa	C/6	22 mq	LEGNAGHESE CANTIERI S.R.L.	1/1
	fg. 38 particella 575 sub 56	autorimessa	C/6	21 mq	LEGNAGHESE CANTIERI S.R.L.	1/1
	fg. 38 particella 575 sub 57	autorimessa	C/6	15 mq	LEGNAGHESE CANTIERI S.R.L.	1/1

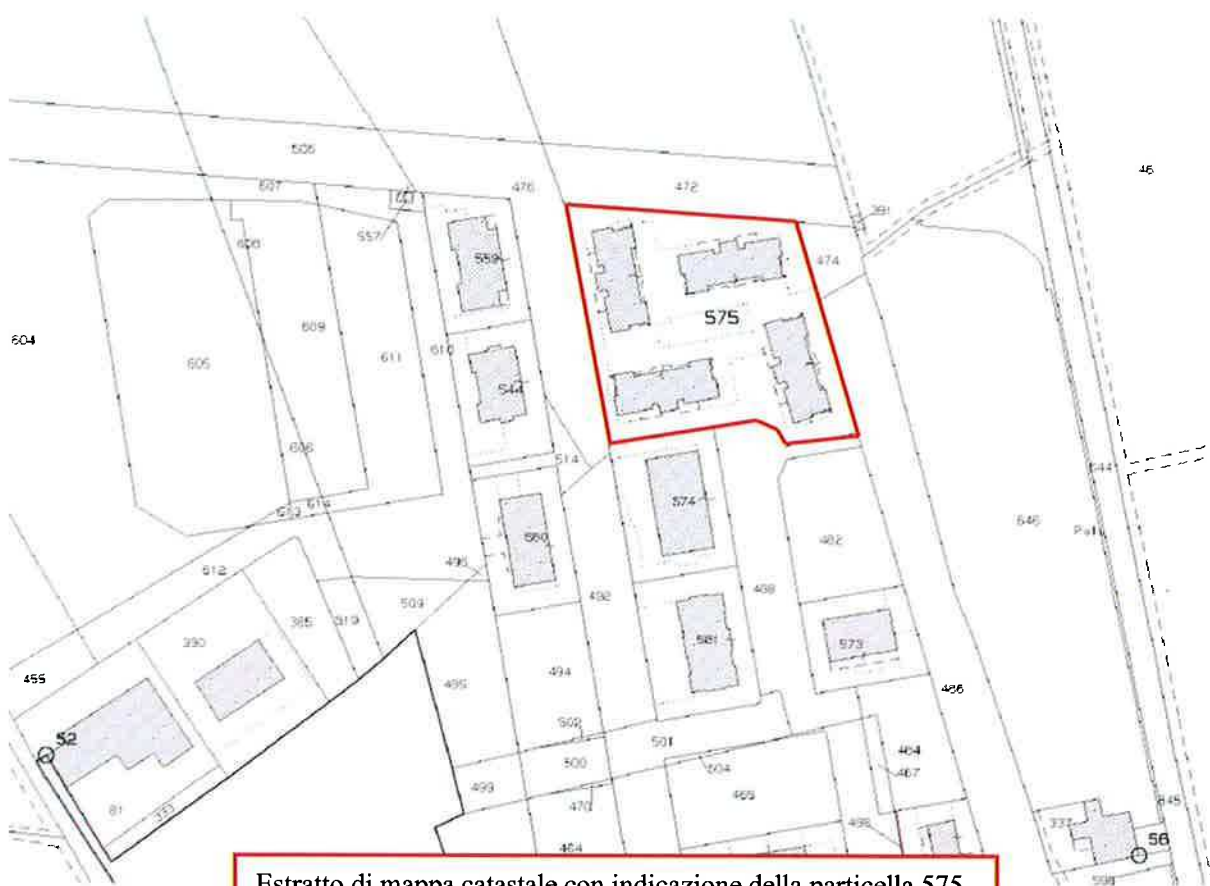
fg. 38 particella 575 sub 58	autorimessa	C/6	16 mq	LEGNAGHESE CANTIERI S.R.L.	1/1
fg. 38 particella 575 sub 60	autorimessa	C/6	24 mq	LEGNAGHESE CANTIERI S.R.L.	1/1
fg. 38 particella 575 sub 62	autorimessa	C/6	14 mq	LEGNAGHESE CANTIERI S.R.L.	1/1
fg. 38 particella 575 sub 64	autorimessa	C/6	16 mq	LEGNAGHESE CANTIERI S.R.L.	1/1

C) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di valutazione, come indicato nell'identificazione catastale, sono situati sul territorio della provincia di Verona ed in particolare nel comune di San Martino Buon Albergo in località Casette di Marcellise.

Le unità immobiliari oggetto di stima, costituite da appartamenti con annesse cantine e autorimesse interrato, si trovano all'interno del complesso residenziale edificato sul lotto n. 22 della lottizzazione "Casette" e situato nel comune di San Martino Buon Albergo, in località Casette di Marcellise e precisamente in corrispondenza dell'incrocio tra via Don Giovanni Giusti e via Silvio Benini.

Il complesso immobiliare si colloca sulla particella individuata al catasto terreni con il n. 575; si riporta di seguito l'estratto di mappa catastale con l'indicazione della particella 575 (estratto non in scala) e aerofotogrammetria dei luoghi con indicazione del complesso residenziale (schema indicativo) all'interno del quale si trovano le unità immobiliari oggetto di stima:



Estratto di mappa catastale con indicazione della particella 575



Aerofotogrammetria dei luoghi con indicazione del complesso residenziale in oggetto

Il complesso residenziale è costituito nella sua interezza da quattro distinti edifici (denominati edifici "A, B, C, D") che si sviluppano tutti su tre piani fuori terra, oltre ad un piano sottotetto; sotto delle quattro palazzine si trova un unico grande piano interrato che ospita le cantine e le autorimesse.

Gli edifici presentano pareti esterne intonacate, copertura a doppia falda con struttura in legno e manto di copertura in coppi di laterizio, infissi esterni in legno e vetrocamera protetti esternamente da avvolgibili.

Si riportano di seguito alcune riprese fotografiche della palazzina all'interno della quale si trovano le unità immobiliari oggetto di stima:



In particolare le unità immobiliari oggetto di valutazione consistono in 8 appartamenti situati all'interno della palazzina identificata con la lettera "D" nello schema sotto inserito; ogni unità abitativa ha di pertinenza una cantina al piano interrato.

Oggetto della presente valutazione vi sono anche n. 8 autorimesse situate al piano interrato.



Le singole abitazioni e il piano interrato sono raggiungibili attraverso vani scala e ascensori comuni.

Si riporta di seguito l'elenco delle unità abitative oggetto di valutazione con relativa identificazione catastale e una breve descrizione, suddivisi sulla base della loro collocazione all'interno del complesso residenziale.

Edificio D (all'interno del quale si trovano le abitazioni oggetto di valutazione):

- fg. 38 particella 575, sub. 35 - appartamento piano primo costituito da soggiorno con angolo cottura e balcone, disimpegno, bagno, una camera da letto e cantina interrata;



- fg. 38 particella 575, sub. 36 - appartamento piano primo costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere da letto, due balconi e cantina interrata;



- **fig. 38 particella 575, sub. 37 - appartamento piano primo costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere da letto, due balconi e cantina interrata;**



- **fig. 38 particella 575, sub. 38 - appartamento piano primo costituito da soggiorno con angolo cottura e balcone, disimpegno, bagno, una camera da letto e cantina interrata;**



- fg. 38 particella 575, sub. 39 - appartamento al piano secondo costituito da soggiorno con angolo cottura e balcone, disimpegno, bagno, una camera da letto, sottotetto e cantina interrata;



- fg. 38 particella 575, sub. 40 - appartamento al piano secondo costituito da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, una camera da letto, due balconi, sottotetto e cantina interrata;



- fg. 38 particella 575, sub. 41 - appartamento al piano secondo costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, una camera da letto, due balconi, sottotetto e cantina interrata;



- **fig. 38** particella 575, sub. 42 - appartamento al piano secondo costituito da soggiorno con angolo cottura e balcone, disimpegno, bagno, una camera da letto, sottotetto e cantina interrata.



Le 8 autorimesse oggetto di valutazione sono identificate al catasto fabbricati del comune di San Martino Buon Albergo al foglio 38, particella 575 subb. 54-55-56-57-58-60-62-64; si collocano al piano interrato del complesso residenziale e sono tutte costituite da vano unico accessibile direttamente dagli spazi comuni di manovra attraverso apertura carrabile protetta basculante.

Per una migliore ed approfondita comprensione della descrizione degli immobili sopra elencati, abitazioni e autorimesse, si rimanda alla lettura dell'allegata documentazione catastale, elaborato planimetrico e planimetrie catastali.

Le abitazioni presentano tutte le medesime finiture interne ed in particolare:

- pavimenti in mattonelle di ceramica;
- porte interne in legno tamburato;

- serramenti in legno e vetrocamera protetti esternamente da avvolgibili in pvc;
- impianto di riscaldamento a pavimento;
- impianti sottotraccia;
- le scale interne di collegamento al piano soffitta/sottotetto delle unità identificate con i subalterni 39-40-41-42 sono realizzate con struttura metallica e pedate in legno;
- nei bagni le pareti sono rivestite da mattonelle di ceramica;
- in tutte le unità è stato rilevato che la caldaia non è ancora installata, circostanza peraltro confermata dalla comunicazione inviata dallo società Legnaghese come da comunicazione che si allega;

Le autorimesse al piano interrato presentano muri perimetrali in c.a., pareti divisorie in blocchi di cemento non intonacati, la pavimentazione interna è realizzata in battuto di cemento e l'accesso è protetto da portoni in metallo.



Durante il sopralluogo non sono state riscontrate difformità catastali per quanto riguarda gli immobili visionati.

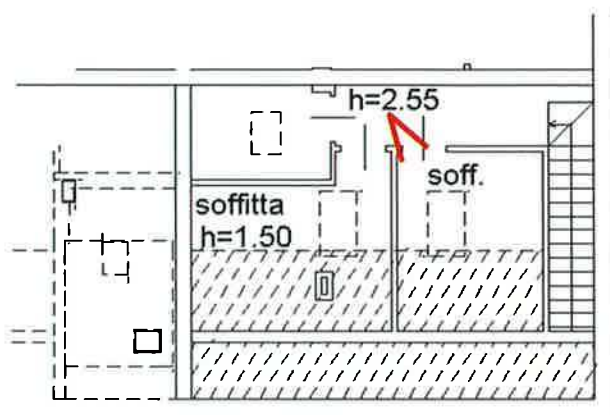
Si precisa che sulle planimetrie catastali i piani adibiti a soffitta/piano terzo presentano una porzione non "fruibile" con altezza inferiore a 1,50 metri rappresentata sulle planimetrie con tratteggio obliquo.

Sui luoghi non è presente alcuna divisione fisica tra lo spazio adibito a soffitta con altezze superiori al 1,50 metri e lo spazio non fruibili indicato con tratteggio obliquo sulle planimetrie catastali.

Si riporta di seguito un estratto esemplificativo della planimetria catastale della soffitta di pertinenza dell'unità identificata con il subalterno 39 sulla quale viene indicato lo spazio non

“fruibile” con linea tratteggiata obliqua affiancata ad una ripresa fotografica effettuata dallo scrivente dalla quale emerge che non vi è divisione fisica tra le due porzioni.

PIANTA PIANO TERZO (SOFFITTE)



Si evidenzia inoltre che negli spazi adibiti a soffitta è stata rilevata la presenza di corpi radianti in metallo e/o termoarredi.

Le circostanze sopra descritte in ordine ai piani soffitte sono comuni a tutte le unità identificate con i subalterni 39-40-41-42 le quali di pertinenza presentano spazi al piano terzo destinati catastalmente a soffitta.

NOTA:

In ordine agli immobili oggetto di valutazione la società Legnaghese Cantieri ha fornito allo scrivente copia della “Convenzione Urbanistica” rep. n. 101.565 stipulata tra il Comune di San Martino Buon Albergo e Legnaghese Cantieri s.r.l., Gieffe Bio s.r.l., Dolomiti s.r.l., Piccoli Fernando, Bendazzoli Sergio, Roncari Giovanna, Fontana Bruno e Benali Lina (soggetti definiti nella convenzione come lottizzanti).

Oggetto della convenzione è l’attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) con il quale sono stati realizzati i fabbricati all’interno dei quali sono presenti le unità oggetto di valutazione.

Nella convenzione, oltre a definire gli impegni delle parti e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria agli art. 8-9-10-11 vengono definite le caratteristiche e i requisiti per l’edilizia convenzionata e viene indicata, all’art. 9, la modalità per la determinazione del prezzo medio

di vendita degli alloggi.

Si riporta di seguito l'estratto degli articoli 8-9-10-11 della convenzione fornita allo scrivente e rilevata come trascritta alla Conservatoria:

art. 8 - attuazione edilizia convenzionata

1. la ditta lottizzante, in relazione alla quota del 20% di edilizia convenzionata prevista dal vigente p.r.g. all'interno della zona c2a n. 7, si impegna a realizzare i corrispondenti alloggi con un intervento integrato.
2. l'intervento di edilizia abitativa convenzionata, ai sensi dell'art. 17 del d.p.r. 380/01, riguarda la realizzazione di alloggi non aventi i requisiti previsti dal d.m. 2.8.1969 per le abitazioni di lusso.
3. gli alloggi dovranno avere quali caratteristiche costruttive una superficie utile (su) non superiore a 95 mq. Calcolata secondo quanto previsto dall'art. 16 l. 05.08.1978, n. 457 e dell'art. 6 del d.m. ll.pp. 05.08.1994 e possedere le caratteristiche tecniche di cui all'art. 43 l. 05.08.1978, n. 457 e successive modifiche ed integrazioni.

art. 9 - determinazione del prezzo medio di vendita degli alloggi

1. il prezzo medio di vendita degli alloggi è determinato secondo la seguente formula matematica:
$$pm = [(ctb \times coeff) + add] \times sc$$
dove:
pm = prezzo medio di vendita
ctb = costo teorico base
coeff = coefficienti moltiplicativi
add = addendi
sc = superficie complessiva
2. il costo di costruzione teorico base è calcolato ai sensi dell'art. 2, comma 1 della l.r. 42/99, aggiornato ai sensi dei successivi commi 5 e 6 della medesima legge regionale. Qualora la variazione di cui al comma 5, art. 2, della l.r. 42/99 non sia pubblicata sul b.u.r.v., si fa riferimento direttamente alle rilevazioni ISTAT.
3. Il coefficiente moltiplicativo (coeff.) è pari a 1,10 qualora la tipologia edilizia sia del tipo a schiera e bifamiliare e pari a 1,05 qualora venga dimostrato un risparmio energetico superiore al 15% rispetto al minimo di legge in materia.
4. gli addendi (add) sono:
 - a) l'incidenza del costo delle aree;
 - b) l'incidenza delle opere e degli oneri di urbanizzazione;
 - c) gli oneri relativi alle spese per progettazione, direzione e collaudo dei lavori, nella misura massima dell'8% del costo di costruzione aggiornato;
 - d) le spese generali, comprendenti anche le spese notarili e le spese per le pratiche catastali, nella misura massima del 13% sulla sommatoria fra il costo teorico base (ctb) di cui al comma 2 e gli addendi di cui alle lettere a) e b);
 - e) gli oneri finanziari, nella misura del tasso prime rate medio del sistema bancario rilevato dall'ABI alla data di inizio dei lavori indicata nella prescritta denuncia, aumentato di un punto e calcolato sulla sommatoria fra il costo teorico base (ctb) di cui al comma 2 e gli addendi di cui alle lettere a), b), c) e d);
 - f) l'utile d'impresa nella misura del 10% calcolato sulla sommatoria fra il costo teorico base (ctb) di cui al comma 2 e gli addendi di cui alle lettere a), b), c), d) ed e).
5. la superficie complessiva è calcolata secondo i parametri definiti dal d.m. ll.pp. 5.8.1994;
6. il costo di costruzione teorico base è soggetto all'atto della vendita degli alloggi, alla rivalutazione in base alle variazioni dell'indice nazionale ISTAT di variazione dei costi di costruzione.
7. il prezzo medio di vendita di cui al comma 1 non comprende gli oneri di seguito elencati che, debitamente documentati, il concessionario/cessionario pone ad esclusivo carico degli acquirenti degli alloggi:
 - a) eventuali spese aggiuntive per palificazioni, fondazioni speciali e/o consolidamento del terreno dovuti a sorpresa geologica;
 - b) contributi di allacciamento agli enti erogatori di pubblici servizi.

art. 10 - requisiti soggettivi degli assegnatari (acquirenti o locatari)

Gli alloggi, le autorimesse e posti macchina possono essere trasferiti e/o locati esclusivamente ai soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

- a) cittadinanza italiana o di uno stato appartenente all'unione europea oppure avere la cittadinanza di un altro stato, purché titolare della carta di soggiorno oppure regolarmente soggiornante in possesso di

permesso di soggiorno almeno biennale e che eserciti regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo, ai sensi dell'art. 40, comma 6 del d.lgs. 286/98;

b) avere od avere avuto la residenza nel comune di San Martino Buon Albergo per almeno tre anni, avere attività lavorativa esclusiva e stabile da almeno un anno in comune di San Martino Buon Albergo, essere residenti nei comuni confinanti da almeno un anno, è fatta salva la facoltà dei militari di carriera di predeterminare, in ogni momento, la residenza che intendono eleggere, allorché' lasceranno il servizio, mediante dichiarazione irrevocabile resa davanti al sindaco (dgr veneto 13 ottobre 1981, n. 5539);

c) non titolarità essi stessi, il coniuge non legalmente separato o altri componenti del proprio nucleo familiare del diritto di piena proprietà, usufrutto, uso o abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare in uno dei comuni della regione veneto; non si tiene conto della titolarità del diritto di proprietà qualora l'alloggio (o gli alloggi) sia in comproprietà con terzi non appartenenti allo stesso nucleo familiare, purché' tale quota non consenta l'utilizzazione concreta dell'alloggio (o degli alloggi);

d) non aver ottenuto essi stessi, il coniuge non legalmente separato o altri componenti del proprio nucleo familiare, in proprietà o in diritto di superficie o con patto di futura vendita, un alloggio costruito nei piani di zona peep;

e) fruire di un reddito lordo annuo complessivo del nucleo familiare che andrà ad abitare nell'alloggio assegnato non superiore al limite fissato per la concessione di benefici nel settore dell'edilizia residenziale pubblica con legge regionale 18 gennaio 1999 n. 2, e successivi aggiornamenti.

Tutti i requisiti sopra richiamati devono sussistere alla data della pubblicazione del bando per l'assegnazione degli alloggi.

I requisiti previsti ai punti c) e d) devono essere posseduti anche al momento della richiesta della verifica della loro sussistenza.

I requisiti di cui ai punti c), e d) devono essere posseduti da tutti i componenti lo stesso nucleo familiare.

Per alloggio adeguato si intende l'abitazione la cui superficie utile, determinata ai sensi dell'art. 13 della legge 27.7.1978, n.392, sia non inferiore a 45 mq.

Per nucleo familiare composto da 1 o 2 persone, non inferiore a 60 mq. per 3-4 persone, non inferiore a 75 mq. per 5 persone, non inferiore a 95 mq. per 6 persone e oltre.

Non si considera altresì adeguato l'alloggio dichiarato inabitabile per motivi statici. per nucleo familiare si intende quello composto dal richiedente, dal coniuge, anche non convivente purché' non legalmente separato, dal convivente, dai figli legittimi naturali, riconosciuti e adottivi conviventi, nonché' dai parenti ed affini entro il 3 grado, conviventi.

Per coloro che intendono acquistare un alloggio per costituire un nuovo nucleo familiare e lo dichiarano con atto sostitutivo di notorietà, i requisiti soggettivi sopra indicati, dovranno essere posseduti dalle singole persone senza riferimento alcuno al nucleo familiare di provenienza.

Possono acquisire alloggi di edilizia economica e popolare anche le persone singole, purché' maggiorenni, aventi i requisiti di cui sopra, e sempre che si impegnino a prendere possesso e ad abitare effettivamente gli alloggi stessi entro sei mesi dalla data del rogito notarile di acquisto o di assegnazione.

È vietata l'assegnazione o la cessione in proprietà di più alloggi alla stessa persona o ad ogni membro della sua famiglia con esso convivente, ad esclusione dei casi di cui al precedente comma. qualora gli acquirenti e/o assegnatari di alloggi beneficiassero di contributi agevolati, i requisiti dovranno essere verificati ai sensi della legge di finanziamento cui sono riferiti. il bando che l'amministrazione comunale provvederà a pubblicare entro 4 mesi dalla stipula della convenzione potrà individuare ulteriori requisiti soggettivi; con lo stesso bando saranno altresì definiti i punteggi da attribuire a tutti i requisiti degli assegnatari. la graduatoria sarà suddivisa in tre fasce: 1^ fascia residenti o ex residenti per almeno tre anni in san martino buon albergo;

2^ fascia cittadini aventi attività lavorativa esclusiva e stabile in san martino buon albergo;

3^ fascia residenti nei comuni confinanti.

L'assegnazione degli alloggi avverrà per la 2^ e 3^ fascia esaurita rispettivamente la disponibilità della fascia che precede. tale graduatoria risultante dal suddetto bando dovrà essere trasmessa agli operatori (che indicheranno un unico referente a ciò designato), entro cinque mesi dalla chiusura dello stesso e comunque entro nove mesi dalla data di stipula della convenzione. I soggetti a cui vengono trasferiti o locati gli alloggi dovranno prendere possesso e abitare effettivamente gli stessi entro 12(dodici) mesi dalla data di agibilità. i soggetti interessati all'assegnazione dovranno comunicare la loro accettazione entro 15 (quindici) giorni dalla notifica del loro diritto. qualora, ultimate tali procedure, dovessero residuare alloggi da assegnare, gli operatori provvederanno autonomamente, nel rispetto dei requisiti previsti dalla convenzione.

dott. ing.  Luigi Cipriani

art. 11 - trasferimenti degli alloggi dopo la prima cessione/assegnazione

1. gli alloggi e loro pertinenze, compresi boxes ed eventuali posti auto riferiti agli alloggi stessi, possono essere alienati decorsi dieci anni dalla data dell'atto notarile di acquisto, salvo per gravi e giustificati motivi da valutarsi insindacabilmente dall'amministrazione comunale cui dovranno essere presentate le singole richieste, esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo precedente. il possesso di tali requisiti sarà accertato, previa richiesta, dal comune di San Martino Buon Albergo.

2. I trasferimenti in proprietà degli alloggi, dei boxes e dei posti auto dovranno avvenire ad un prezzo determinato, previa richiesta, dal comune di san martino buon albergo e tale certificazione dovrà essere allegata all'atto di compravendita. la determinazione del prezzo di vendita avverrà secondo il seguente criterio: * prezzo di prima assegnazione aggiornato su base ISTAT dalla data del rogito notarile di prima cessione, che dovrà tenere conto della percentuale di deprezzamento stabilita come segue:

- da 0 a 5 anni 0%;
- oltre 5 e fino a 10 anni 0,2% all'anno;
- oltre 10 e fino a 20 anni 0,3% all'anno;
- oltre 20 e fino a 30 anni 0,5% all'anno.

3. nel caso in cui l'alloggio di edilizia convenzionata sia soggetto a procedura fallimentare le specifiche norme che regolano tale procedura prevalgono sui sopracitati criteri di determinazione del prezzo di vendita convenzionale e di possesso dei requisiti soggettivi per gli acquirenti.

4. la parte acquirente si obbliga, in caso di vendita dell'immobile, a richiamare nell'atto di compravendita tutte le clausole limitative dell'uso e del godimento ed alienazione degli alloggi previste dalla presente convenzione. pertanto la parte acquirente e i loro aventi causa restano "solidalmente" responsabili verso il comune di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione.

5. copia autentica degli atti notarili di alienazione delle unità immobiliari convenzionate devono essere inviati, entro 60 giorni dalla stipula, all'ufficio competente del comune di san martino buon albergo relativamente a tutti i trasferimenti di proprietà che si verificheranno durante il periodo di validità della presente convenzione. 6. decorsi dieci anni dalla data dell'assegnazione in proprietà, il proprietario dell'alloggio può locarlo a favore dei soggetti in possesso dei requisiti soggettivi di cui al precedente articolo e in base a quanto stabilito dal seguente articolo 12.

art. 12 - locazione degli alloggi e determinazione del canone

1. il possesso dei requisiti relativi ai locatari ed individuati all'articolo 10 dovrà essere accertato prima della stipulazione del contratto di locazione, mediante apposita dichiarazione da rendersi da parte del locatario, nella forma della dichiarazione sostitutiva di atto notorio, presso gli uffici del comune di san martino buon albergo.

2. l'avvenuto accertamento della sussistenza dei requisiti soggettivi del locatario dovrà essere dichiarato nel contratto di locazione.

3. in caso di perdita dei requisiti di cui all'articolo 10 della presente convenzione, la locazione non potrà essere rinnovata.

4. nei contratti di locazione dovrà essere inserita la clausola da approvarsi per iscritto come previsto dall'art. 1341 del codice civile, nella quale il conduttore, per se' e per i suoi aventi causa, s'impegna a non sublocare in nessun caso l'immobile e a non darlo in comodato.

5. il canone di locazione annuo degli alloggi non può essere superiore al 4,5% (quattro virgola cinque per cento) del prezzo di vendita dell'alloggio stesso rivalutato e potrà essere rivisto ogniqualvolta la variazione dell'indice ISTAT superi il 5% (cinque per cento), rispetto alla data di inizio della locazione o rispetto alla data in cui è stata effettuata la precedente revisione del canone.

6. la stipula dei contratti di locazione deve avvenire nel rispetto dell'art. 2, comma 3, della l. 431/1998.

7. le spese condominiali sono liquidate a parte.

8. per tutto quanto non previsto dovranno osservarsi le norme vigenti in materia di locazione degli immobili adibiti ad uso di abitazione.

D) SITUAZIONE AMMINISTRATIVA - URBANISTICA

Si riporta di seguito la documentazione amministrativa messa a disposizione dello scrivente dal personale dell'ufficio tecnico del comune di San Martino Buon Albergo nei quali sono presenti gli immobili oggetto di perizia.

Si evidenzia che la richiesta di accesso agli atti dello scrivente è stata effettuata in data 28.05.2015 e la documentazione tecnica è stata consegnata allo scrivente da parte del personale dell'ufficio tecnico nei mesi di Agosto/Settembre 2015.

La società Legnaghese ha comunicato in data 03.09.2021 di aver provveduto ad effettuare nuova richiesta accesso agli atti onde mettere lo scrivente nelle condizioni di verificare direttamente se siano presenti presso gli archivi della P.A. ulteriori pratiche edilizie oltre a quelle già in possesso e fornite a seguito dell'accesso agli atti del 2015, accesso agli atti che non è ancora concluso per effetto del breve lasso di tempo disponibile per la redazione della presente relazione.

La società Legnaghese Cantieri srl in data 07.09.2021 ha comunicato allo scrivente quanto segue:

*Buonasera,
per gli immobili oggetto di valutazione citati nella richiesta di accesso agli atti allegata alla presente, si comunica che l'iter amministrativo elencato in quest'ultima, documentazione già in vostro possesso a seguito vostro accesso agli atti del 2015, ad oggi è rimasto invariato.⁶
Vi confermo, inoltre, che negli appartamenti sono ancora da installare le caldaie esterne (già acquistate ma non montate per evitare possibili furti).*

Pertanto la valutazione sotto il profilo di conformità urbanistica degli immobili oggetto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita allo scrivente nel 2015 e si rimane in attesa di confermare la circostanza segnalata dalla società a seguito della documentazione che verrà fornita allo scrivente sulla base della richiesta di accesso agli atti effettuata il 03.09.2021.

Si rileva infine che la società Legnaghese ha comunicato, con email del 08.09.2021, che per le unità oggetto di valutazione "...si è attivata per produrre e presentare la pratica di agibilità" (cfr. comunicazione allegata).

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA CONSEGNATA A SEGUITO DELL'ACCESSO ATTI DEL 2015

- Permesso di Costruire n. 17/08, prot. N. 7711 del 07.04.2008 avente ad oggetto la costruzione di un complesso residenziale all'interno del PDL "lottizzazione Casette" – Lotto n. 22;
- D.I.A. prot. n. 1903 del 02.02.2011, avente ad oggetto opere in variante al Permesso di Costruire n. 17/08, prot. N. 7711 del 07.04.2008;
- Certificato di agibilità parziale n. 17/08, prot. 10583 del 07.06.2012, con il quale si attesta che gli immobili identificati con le particelle 575 sub 28 e 69 sono agibili;
- Certificato di agibilità parziale n. 17/08, prot. 11572 del 23.06.2011, con il quale si attesta che gli immobili identificati con le particelle 575 subb. 1-2-3-4-5-6-7-12-14-15-17-22-23-24-26-27-32-34-44-45-46-48-49-52-53-59-63-67-68-70-71-73-75-81-83-84 sono agibili;
- Certificato di agibilità parziale n. 17/08, prot. 972 del 18.01.2012, con il quale si attesta che gli immobili identificati con le particelle 575 subb. 33-61 sono agibili;
- Certificato di agibilità parziale n. 17/08, prot. 7877 del 08.04.2013, con il quale si attesta che gli immobili identificati con le particelle 575 subb. 30-9-72-50 sono agibili;
- Certificato di agibilità parziale n. 17/08, prot. 22812 del 20.12.2012, con il quale si attesta che gli immobili identificati con le particelle 575 subb. 29-66 sono agibili;
- Certificato di agibilità parziale n. 17/08, prot. 12855 del 12.06.2013, con il quale si attesta che gli immobili identificati con le particelle 575 subb. 10-25-47-74 sono agibili.

Sulla base della documentazione a disposizione dello scrivente (relativa all'accesso atti effettuato nel 2015), le unità oggetto di valutazione appaiono conformi con quanto indicato sulle tavole progettuali allegate alla D.I.A. prot. n. 1903 del 02.02.2011.

Allo stato le unità non sono agibili; in ordine a detta circostanza la società Legnaghese ha comunicato allo scrivente, con email del 08.09.2021, che per le unità oggetto di valutazione "...si è attività per produrre e presentare la pratica di agibilità" (cfr. comunicazione allegata).

Per una migliore ed approfondita analisi delle pratiche edilizie reperite presso gli uffici della Pubblica Amministrazione si rimanda alla lettura dell'allegata documentazione.

Pertanto le unità oggetto di valutazione sono ad oggi completate, se non nella installazione della caldaia per le abitazioni, e non sono ancora state oggetto di agibilità.

E) CONSISTENZA IMMOBILIARE

Le superfici di seguito indicate sono quelle commerciali, cioè comprensive delle superfici delle murature e del 50% della superficie delle murature in comunione con altre unità; si precisa altresì che sono state definite sulla base delle planimetrie catastali.

Per determinare la superficie commerciale complessiva sono stati considerati coefficienti di omogeneizzazione a seconda della tipologia degli immobili e dei locali accessori di pertinenza.

Le superfici dei terreni sono state dedotte dalle visure catastali.

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa con l'indicazione per ogni immobile della superficie:

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA						
IMMOBILI INTESTATI ALLA SOCIETA' LEGNAGHESE CANTIERI S.R.L.						
n.	tipologia di immobile	superficie		coefficiente di omogeneizzazione		superficie complessiva in mq
immobili situati nel comune di San Martino Buon Albergo						
unità in Casette di Marcellise						
fg. 38 particella 575 sub 35 - abitazione						
	abitazione piano primo	60,00	*	1,00	=	60,00
	balconi	7,00	*	0,50	=	3,50
	cantina piano interrato	5,00	*	0,50	=	2,50
totale						66,00
fg. 38 particella 575 sub 36 - abitazione						
	abitazione piano primo	76,00	*	1,00	=	76,00
	balconi	17,00	*	0,50	=	8,50
	cantina piano interrato	5,00	*	0,50	=	2,50
totale						87,00
fg. 38 particella 575 sub 37 - abitazione						
	abitazione piano primo	73,00	*	1,00	=	73,00
	balconi	17,00	*	0,50	=	8,50
	cantina piano interrato	4,50	*	0,50	=	2,25
totale						83,75
superficie complessiva che si arrotonda a						84,00

fg. 38 particella 575 sub 38 - abitazione						
	abitazione piano primo	60,00	*	1,00	=	60,00
	balconi	7,00	*	0,50	=	3,50
	cantina piano interrato	4,50	*	0,50	=	2,25
	totale					65,75
superficie complessiva che si arrotonda a					66,00	
fg. 38 particella 575 sub 39 - abitazione						
	abitazione piano secondo	60,00	*	1,00	=	60,00
	balconi	7,00	*	0,50	=	3,50
	soffitta piano terzo	37,00	*	0,50	=	18,50
	cantina piano interrato	6,00	*	0,50	=	3,00
totale					85,00	
fg. 38 particella 575 sub 40 - abitazione						
	abitazione piano secondo	76,00	*	1,00	=	76,00
	balconi	17,00	*	0,50	=	8,50
	soffitta piano terzo	36,00	*	0,50	=	18,00
	cantina piano interrato	6,00	*	0,50	=	3,00
totale					105,50	
fg. 38 particella 575 sub 41 - abitazione						
	abitazione piano secondo	73,00	*	1,00	=	73,00
	balconi	17,00	*	0,50	=	8,50
	soffitta piano terzo	34,00	*	0,50	=	17,00
	cantina piano interrato	6,00	*	0,50	=	3,00
totale					101,50	
fg. 38 particella 575 sub 42 - abitazione						
	abitazione piano secondo	60,00	*	1,00	=	60,00
	balconi	7,00	*	0,50	=	3,50

	soffitta piano terzo	29,00	*	0,50	=	14,50
	cantina piano interrato	4,50	*	0,50	=	2,25
totale						80,25
superficie complessiva che si arrotonda a						80,00
fig. 38 particella 575 sub 54 - autorimessa						
	autorimessa piano interrato	29,00	*	1,00	=	29,00
fig. 38 particella 575 sub 55 - autorimessa						
	autorimessa piano interrato	24,00	*	1,00	=	24,00
fig. 38 particella 575 sub 56 - autorimessa						
	autorimessa piano interrato	24,00	*	1,00	=	24,00
fig. 38 particella 575 sub 57 - autorimessa						
	autorimessa piano interrato	17,00	*	1,00	=	17,00
fig. 38 particella 575 sub 58 - autorimessa						
	autorimessa piano interrato	17,00	*	1,00	=	17,00
fig. 38 particella 575 sub 60 - autorimessa						
	autorimessa piano interrato	25,00	*	1,00	=	25,00
fig. 38 particella 575 sub 62 - autorimessa						
	autorimessa piano interrato	16,00	*	1,00	=	16,00
fig. 38 particella 575 sub 64 - autorimessa						
	autorimessa piano interrato	18,00	*	1,00	=	18,00

F) DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA

Definite le caratteristiche, per procedere alla valutazione, necessita determinare il metodo stima.

Nel caso in esame si è ritenuto realistico determinare il valore venale del compendio basandosi sul procedimento della stima sintetica comparativa, con la quale vengono considerati i valori unitari di consistenza reperiti da indagini del mercato delle compravendite per immobili con analoghe caratteristiche.

Gli elementi tecnico-economici considerati sono:

- le superfici degli spazi di proprietà (uffici, abitazioni, magazzini, uffici ecc...);
- i valori unitari attuali accertati mediante un'analisi di mercato e parametrati alle circostanze differenziali quali: caratteristiche costruttive, vetustà, grado di finitura e manutenzione, posizione, esposizione, ecc....

Nella determinazione dei valori si è tenuto conto della situazione reale degli immobili, rilevata nel corso delle indagini e dell'ubicazione.

G) STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO

Dopo aver analizzato le condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili e dopo aver tenuto conto di tutti quei parametri richiamati nel paragrafo che precede è stato determinato il prezzo unitario.

Sono stati definiti valori di mercato considerando anche le caratteristiche della zona e della struttura e la difficoltà di eventuale commerciabilità degli spazi se considerati solamente quali strutture immobiliari (sia per l'estensione che per gli eventuali lavori di riordini delle zone di lavorazioni).

Le superfici riportate nella stima sono indicative e di riferimento ed il valore è dunque da intendersi a corpo.

Si evidenzia che la stima è stata definita sulla base di quanto deducibile dall'ispezione esterna ed interna delle strutture sulla base della documentazione catastale reperita e in base anche ai costi di completamento.

Nella valutazione è stato considerato anche l'attuale stato del mercato immobiliare.

Il valore delle aree esterne di pertinenza degli immobili, dove non diversamente specificato, è stato considerato nel valore assegnato alle strutture.

Le unità oggetto di valutazione sono ad oggi completate, se non nella installazione della caldaia per le abitazioni, e non sono ancora state oggetto di agibilità.

Il valore, considerata la situazione attuale, può essere come di seguito indicato:

IMMOBILI SITUATI NEL COMUNE DI SAN MARTINO BUON ALBERGO

	tipologia di immobile	superficie in mq	
Complesso residenziale in località Casette di Mar			
	fg. 38 particella 575 sub 35 - abitazione	66,00	*
	fg. 38 particella 575 sub 36 - abitazione	87,00	*
	fg. 38 particella 575 sub 37 - abitazione	84,00	*
	fg. 38 particella 575 sub 38 - abitazione	66,00	*
	fg. 38 particella 575 sub 39 - abitazione	85,00	*
	fg. 38 particella 575 sub 40 - abitazione	105,50	*
	fg. 38 particella 575 sub 41 - abitazione	101,50	*
	fg. 38 particella 575 sub 42 - abitazione	80,00	*
	fg. 38 particella 575 sub 54 - autorimessa	29,00	*
	fg. 38 particella 575 sub 55 - autorimessa	24,00	*
	fg. 38 particella 575 sub 56 - autorimessa	24,00	*
	fg. 38 particella 575 sub 57 - autorimessa	17,00	*
	fg. 38 particella 575 sub 58 - autorimessa	17,00	*
	fg. 38 particella 575 sub 60 - autorimessa	25,00	*
	fg. 38 particella 575 sub 62 - autorimessa	16,00	*

fg. 38 particella 575 sub 64 - autorimessa	18,00	*	
totale unità immobiliari situate in Casette di Marcellise			

Valutazione da considerarsi in prudenziale.

H) RIEPILOGO CONCLUSIVO

Quanto esposto in relazione può essere come di seguito riassunto:

- trattasi della valutazione di alcune unità immobiliari presenti all'interno di una palazzina residenziale e situate nel comune di San Martino Buon Albergo in località Marcellise in corrispondenza dell'incrocio tra via Don Giovanni Giusti e via Silvio Benini.
- Le unità immobiliari sono identificate catastalmente come segue:
 - Catasto fabbricati comune di San Martino Buon Albergo
 Fg. 38, particella 575, subb 35,36,37,38,39,40,41,42 (n. 8 appartamenti)
 Fg. 38, particella 575, subb. 54,55,56,57,58,60,62,64 (n. 8 autorimesse)

Per la descrizione dettagliata delle particelle e degli intestatari catastali si rimanda al paragrafo "B" di pag. 2;

Durante il sopralluogo **non sono emerse difformità catastali relativamente alle unità oggetto di valutazione.**

- Il sopralluogo presso le unità oggetto di valutazione è stato eseguito in data 07.09.2021 e relativamente alla descrizione delle stesse si rimanda alla lettura del paragrafo "C" a pag. 3; le unità oggetto di valutazione sono risultate ad oggi completate, se non nella installazione della caldaia per le abitazioni, e non sono ancora state oggetto di agibilità.
- l'esame della documentazione amministrativa è sviluppato al paragrafo "D" a pag. 15; sulla base della documentazione a disposizione dello scrivente (relativa all'accesso atti effettuato nel 2015), le unità oggetto di valutazione appaiono conformi con quanto indicato sulle tavole progettuali allegate alla D.I.A. prot. n. 1903 del 02.02.2011.
La società Legnaghese ha comunicato in data 03.09.2021 di aver provveduto ad effettuare nuova richiesta accesso atti onde mettere lo scrivente nelle condizioni di verificare direttamente se siano presenti presso gli archivi della P.A. ulteriori pratiche

edilizie oltre a quelle già in possesso e fornite a seguito dell'accesso atti del 2015, accesso atti che non è ancora concluso per effetto del breve lasso di tempo disponibile per la redazione della presente relazione.

Allo stato le unità non sono agibili; in ordine a detta circostanza la società Legnaghese ha comunicato allo scrivente, con email del 08.09.2021, che per le unità oggetto di valutazione *"...si è attività per produrre e presentare la pratica di agibilità"* (cfr. comunicazione allegata).

- le unità oggetto di valutazione appaiono ad oggi completate, se non nella installazione della caldaia per le abitazioni, e non sono ancora state oggetto di agibilità.
- la stima è stata definita sulla base di quanto deducibile dall'ispezione esterna e interna delle strutture, della documentazione catastale reperita e delle indagini presso gli uffici della P.A. e riferita al sopralluogo del 07.09.2021
- il valore prudenziale degli immobili, considerato l'ottenimento dell'agibilità, degli immobili può essere come di seguito indicato:

Nota in ordine alla vendita e degli immobili e alla convenzione urbanistica:

Le unità oggetto rivalutazione sono state edificate a seguito di convenzione urbanistica che vincola il trasferimento delle unità a soggetti con specifici requisiti e ad una prezzo convenzionale (cfr. pag. 11 e seguenti).

La convenzione prevede un criterio di determinazione del prezzo di vendita convenzionale (Art. 9) e i requisiti dei soggetti acquirenti (Art. 10-11).

A titolo indicativo si osserva che la convenzione all'art. 11 comma 3 prevede: *"... nel caso in cui l'alloggio di edilizia convenzionata sia soggetto a procedura fallimentare le specifiche norme che regolano tale procedura prevalgono sui sopracitati criteri di determinazione del prezzo di vendita convenzionale e di possesso dei requisiti soggettivi per gli acquirenti..."*

Le unità oggetto di valutazione sono state oggetto di preliminare di compravendita (datato 28.03.2013) a favore di ATER (Azienda Territoriale per l'Edilizia Territoriale), stipulato nell'ambito della ricerca da parte dell'ente di alloggi da destinare a edilizia residenziale pubblica (cfr. allegato preliminare fornito dalla società).

Il prezzo di vendita è stato determinato in € 1.454.504,00 oltre 10% di iva e oltre imposte, tasse e oneri notarili; nel preliminare viene dato atto che il *"...prezzo non superiore a quello*

dott. ing. Luigi Cipriani

determinabile ai sensi della legge regionale 9 settembre 1999 n. 42..." (cfr. pag. 2), cioè la legge richiamata nella convenzione urbanistica.

Considerato quanto sopra esposto integrato con l'analisi indicata in relazione, vista la presenza del preliminare di acquisto richiamato ed allegato, questo anche al fine di verificare se vi siano offerte migliorative rispetto al preliminare di soggetti che però abbiano i requisiti di cui la convenzione, lo scrivente ritiene congruo effettuare la vendita attraverso evidenza pubblica con prezzo base d'asta di cui al contratto preliminare.

Potrà meglio valutare la società ed il Collegio.

Verona, lì 08.09.2021

In fede,
dott. ing. Luigi Cipriani



Allegati:

- all.1 fascicolo fotografico
- all.2 documentazione catastale
- all.3 documentazione amministrativa relativa all'accesso atti effettuato dallo scrivente nel 2015;
- all.4 comunicazione società Legnaghese del 07.09.2021 in ordine alla situazione amministrativa degli immobili e alle caldaie delle unità abitative,
- all.5 comunicazione società Legnaghese del 08.09.2021 in ordine alla pratica di agibilità per le unità oggetto di valutazione;
- all.6 contratto preliminare fornito allo scrivente;
- all.7 convenzione urbanistica fornita allo scrivente;
- all.8 trascrizione della convenzione urbanistica

dott. ing. Luigi Cipriani

