

L'edificio "F" (autorimesse), ove è compreso il compendio in esame, è posto al piano interrato, ed è costituito da cinquantacinque autorimesse.

La zona di ubicazione, principalmente a destinazione residenziale, si trova a circa 600 metri dal centro storico di Isola della Scala, servita da tutte le infrastrutture primarie quali strade urbane, e secondarie, quali esercizi commerciali, banche, ufficio postale, farmacia e scuole.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

INTESTAZIONE:

[REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1000/1000.

AGENZIA DEL TERRITORIO DI VERONA

Catasto dei Fabbricati del Comune di Isola della Scala

Foglio 33:

- Particella n°1512 sub. 10; via Corte Padovana piano: S1; Categoria C/6; Classe 6; consistenza 48 mq; Rendita €. 166,09.

3. CONFINI

L'unità immobiliare, particella n°1512 sub. 10, confina, in posizione N-E-S-O, con il mappale n°1512:

sub. 89 b.c.n.c. (area di manovra); sub. 88 (b.c.n.c.); sub. 11.

geometra

FLAVIO MELOTTI

Via Roma n°22 - tel. 045 7050855

37021 - Bosco Chiesanuova (VR)



4. PROVENIENZA DEI BENI

L'intero complesso di cui fa parte l'immobile in è pervenuto alla [REDACTED] per la piena proprietà, in forza del seguente atto:

- atto di compravendita del 28.12.2001 rep. n°103962 Notaio Antonio Marranghello di San Bonifacio, trascritto a Verona il 09.01.2002 ai nn°434 R.G.- 331 R.P..

5. CONFORMITA' EDILIZIO-URBANISTICA

L'attuale conformità edilizio-urbanistica del compendio in esame nonché dell'intero complesso trova riscontro nei sotto elencati documenti amministrativi rilasciati dal Comune di Isola della Scala:

- **Permesso di Costruire n°44/2005** pratica n°59/2004 del 07.09.2005 prot. del 30.04.2004 per *"recupero del Complesso edificato di Corte Padovana"*;
- **Dichiarazione di inizio lavori** del 12.09.2005 prot. n°8498;
- **D.I.A. denuncia di inizio attività prot. n°10369 del 25.10.2007** per *"variante in corso d'opera al P.d.C. n°44/2005 degli edifici individuati con le lettere "E" - "F", edificio "E": modifica della distribuzione interna e*

geometra

FLAVIO MELOTTI

Via Roma n°22 - tel. 045 7050855

37021 - Bosco Chiesanuova (VR)



prospettica, edificio "F": modifica planimetrica del garage interrato.";

- **D.I.A. denuncia di inizio attività prot. n°4243 del 24.04.2008** per "*variante opere di urbanizzazione*";
- **D.I.A. denuncia di inizio attività prot. n°12244 del 11.12.2008** per "*costruzione di recinzione con paletti e rete metallica affiancata da siepe h. 1,50 m. su confine perimetrale e h. 1,00 m. per divisioni interne*".
- **Certificato di agibilità n°11/2009** rilasciato il 04.03.2009.

E' presente il certificato attestante la "conformità dell'impianto alla regola dell'arte" per l'impianto elettrico.

6. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Il fabbricato, ove è ubicata l'autorimessa in esame è di recentissima costruzione, e, come detto, facente parte di un complesso denominato "Corte Padovana".

L'autorimessa sub. 10 è raggiungibile dall'esterno attraverso lo scivolo carraio e dal corridoio di manovra. E' collegata all'area esterna condominiale sub. 88 attraverso una scala strutturata in c.a. e rivestita in marmo.

L'autorimessa, in unico vano, è dotata di serranda in metallo verniciato, pavimento in battuto di calcestruzzo, due bocche

geometra

FLAVIO MELOTTI

Via Roma n°22 - tel. 045 7050855

37021 - Bosco Chiesanuova (VR)



da lupo complete di serramento in pvc e vetrocamera, punto luce, l'altezza interna utile è di ml. 2,40 e si sviluppa su una superficie complessiva commerciale lorda vendibile simile a mq. 54,11.

Relativamente agli elementi costruttivi e di completamento esterno, l'intero manufatto presenta strutture verticali in c.a., solaio in latero-cemento, tramezze in laterizio tinteggiate, pavimenti in battuto di calcestruzzo.

L'accesso al piano interrato, dalla rampa carraia, è dotato di basculante automatizzata, all'interno sono presenti l'impianto elettrico e quello antincendio.

L'autorimessa sub. 10 è comunicante con la cantina e la scala di accesso interna all'abitazione contraddistinta dal subalterno n°1, mediante porta tagliafuoco a norma REI.

L'abitazione sub. 1, a seguito di pignoramento immobiliare è passata in proprietà alla [REDACTED] che ha già alienato il bene mediante vendita all'asta.

Pertanto l'autorimessa potrà essere venduta agli attuali proprietari del sub. 1, diversamente, essendo unità immobiliare suscettibile di reddito proprio, potrà essere alienata a terzi previa chiusura della porta di accesso all'abitazione attigua.

geometra

FLAVIO MELOTTI

Via Roma n°22 - tel. 045 7050855

37021 - Bosco Chiesanuova (VR)



7. DETERMINAZIONE DI STIMA

Considerato lo scopo della presente relazione, finalizzata alla ricerca dei più probabili valori di mercato del compendio immobiliare in esame, considerate le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso, con particolare riferimento all'ubicazione, alla tipologia, all'epoca di costruzione, alla situazione urbanistica regolamentare, si ritiene, quanto alla metodologia, di privilegiare la stima sintetica-comparativa assumendo come parametro di superficie il "metro quadrato" lordo vendibile ed i fattori incrementativi e decrementativi atti a calibrare i valori di riferimento alla realtà in esame.

I valori determinati si riferiscono a quelli esistenti di mercato per immobili analoghi, sia per ubicazione che per tipologia, a quello oggetto della presente stima, facendo riferimento per il valore, a trattazioni e compravendite nel periodo medio dell'anno 2010, considerando l'attuale situazione di compressione del mercato immobiliare in generale.

Nel valore assegnato si è conglobata l'incidenza delle parti comuni condominiali. Nella determinazione delle superfici commerciali lorde vendibili si è tenuto conto dei seguenti dati:

- muri perimetrali per intero;

geometra

FLAVIO MELOTTI

Via Roma n°22 – tel. 045 7050855

37021 – Bosco Chiesanuova (VR)



- muri a confine con altra proprietà al 50%;

8. VALUTAZIONE

Lo scrivente, quindi procede alla seguente valutazione:

autorimessa al piano interrato m.n. 1512 sub. 10:

mq. 54,11 x €/mq. 750,00 =€. 40.582,50=

Valore arrotondato =€. 40.500,00=

(euro quarantamilacinquecento/00)

9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sul compendio in esame, gravano le seguenti formalità:

ISCRIZIONI:

- Nota di iscrizione del 20.07.2005 R.G. n°30709 - R.P. n°7230 per ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

N.B: questa formalità non colpisce specificatamente l'unità immobiliare in esame contraddistinta dal m.n°1512 sub. 10, bensì l'intero complesso "Corte Padovana" prima della sua ristrutturazione e trasformazione.

- Nota di iscrizione del 12.04.2010 R.G. n°13876 - R.P. n°2876 per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

geometra

FLAVIO MELOTTI

Via Roma n°22 - tel. 045 7050855
37021 - Bosco Chiesanuova (VR)

- Nota di iscrizione del 12.04.2010 R.G. n°13877 - R.P. n°2877 per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED]

- Nota di iscrizione del 28.05.2010 R.G. n°21405 - R.P. n°4497 per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED]

- Nota di iscrizione del 24.06.2010 R.G. n°25023 - R.P. n°5372 per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED]

- Nota di iscrizione del 24.06.2010 R.G. n°25024 - R.P. n°5373 per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED]

- Nota di iscrizione del 24.06.2010 R.G. n°25025 - R.P. n°5374 per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED]

- Nota di iscrizione del 24.06.2010 R.G. n°25041 - R.P. n°5377 per ipoteca giudiziale derivante da decreto

geometra

FLAVIO MELOTTI

Via Roma n°22 - tel. 045 7050855

37021 - Bosco Chiesanuova (VR)

ingiuntivo a favore di [REDACTED]

geometra

FLAVIO MELOTTI

Via Roma n°22 - tel. 045 7050855

37021 - Bosco Chiesanuova (VR)

- Nota di iscrizione del 09.08.2010 R.G. n°32990 - R.P.

n°7351 per ipoteca giudiziale derivante da decreto

ingiuntivo a favore di [REDACTED]

- Nota di iscrizione del 26.08.2010 R.G. n°34668 - R.P.

n°7643 per ipoteca legale derivante da intervenuta

decorrenza termine ex art. 50 602/73 a favore di

TRASCRIZIONI:

- Nota di trascrizione del 22.06.2010 R.G. n°24427 - R.P.

n°14484 per atto tra vivi - preliminare di compravendita

del 18.06.2010 rep. n°61149/13986 notaio Domenico

Fauci di Verona, a favore di [REDACTED]

- Nota di trascrizione del 11.10.2010 R.G. n°39930 - R.P.

n°24537 per domanda giudiziale - dichiarazione di nullità

di atti, a favore di [REDACTED]

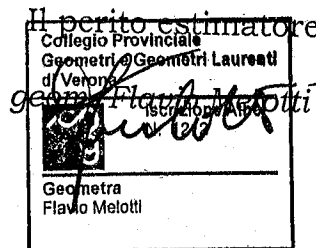
RIEPILOGO

Tanto il sottoscritto geometra Flavio Melotti espone in esito all'incarico ricevuto precisando che l'elaborato comprende,

oltre alla presente relazione, anche i seguenti allegati che ne fanno parte integrante:

- documentazione fotografica;
- **All.to 1:** estratto di mappa ed elaborato planimetrico;
- **All.to 2:** certificazione planimetria catastale;
- **All.to 3:** certificazione conformità impianti.

Bosco Chiesanuova, 21 marzo 2011



geometra

FLAVIO MELOTTI

Via Roma n°22 - tel. 045 7050855

37021 - Bosco Chiesanuova (VR)