

PERIZIA DI BENI IMMOBILI
IN COMUNE DI TORRI DEL BENACO
(Integrazione precedente perizia del 20/06/2016)

Per determinare il valore venale di comune commercio di immobili siti in Comune di Torri del Benaco, frazione di Albisano di proprietà dell'Ente:

- IPAB COLONIE ALPINE VERONESI
con sede in Via Augusto Righi, 8/10 A - 37135 VERONA
P.IVA 0207975 023 4 C.F. 80003690239

PREMESSE:

Il signor Squarzoni Paolo, legale rappresentate dell'ente I.P.A.B. COLONIE ALPINE VERONESI, allo scopo di rilevare il valore normale dei terreni di proprietà, ha conferito incarico al sottoscritto Architetto di procedere alla stima per determinare il valore venale di comune commercio dei beni di sprpietà dell'Ente.

Il sottoscritto Architetto Fabio Beltrame, nato a Arbon - Svizzera il 05/05/1961, residente in Caprino Veronese (VR), Via Francesco Ruffoni, n. 92, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti di Verona al n. 818, accettava l'incarico e si recava sul luogo in data 06/06/2016 per assumere le opportune informazioni, praticare i rilievi e le visure necessarie all'espletamento dell'incarico ricevuto, al fine di procedere con la redazione della presente relazione di stima che v  ad integrare e rettificare una precedente perizia in data 20/06/2016, per la determinazione del pi  probabile valore di mercato dei beni di seguito descritti.

A tal fine la presente relazione di stima viene resa in forma di perizia giurata.

CATASTO E CONSISTENZA:

1. Gli immobili sono siti nel Comune di Torri del Benaco e risultano distinti al Catasto di Verona, al foglio 10^o e precisamente:

TERRENI I.P.A.B. COLONIE ALPINE VERONESI

Mappale 65 di mq.	2.396,00	} particelle sulle quali insiste un fabbricato, e che verranno successivamente frazionate.
Mappale 66 di mq.	4.740,00	
Mappale 67 di mq.	9.678,00	
Mappale 68 di mq.	0.630,00	
Mappale 148 di mq.	5.892,00	
Mappale 149 di mq.	2.818,00	
Mappale 72 di mq.	2.642,00	
Mappale 73 di mq.	7.687,00	



Mappale 74	di mq.	5.668,00
Mappale 75	di mq.	4.306,00
Mappale 76	di mq.	1.146,00
Mappale 77	di mq.	4.720,00
Mappale 78	di mq.	7.044,00
Mappale 79	di mq.	1.270,00
Mappale 80	di mq.	3.670,00
Mappale 81	di mq.	1.244,00
Mappale 82	di mq.	0.172,00

AVENTI UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 65.723,00

2. Gli immobili sono siti nel Comune di Torri del Benaco al foglio 8° e precisamente:

TERRENI I.P.A.B. COLONIE ALPINE VERONESI

Mappale 296	di mq.	0.152,00
Mappale 303	di mq.	14.509,00
Mappale 845	di mq.	0.275,00
Mappale 847	di mq.	0.033,00
Mappale 854	di mq.	6.152,00
Mappale 855	di mq.	0.131,00
Mappale 858	di mq.	0.076,00

AVENTI UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 21.328,00

3. Fabbricato sito nel comune di Torri del Benaco non ancora accatastato

FABBRICATO AL GREZZO DI PROPRIETA' I.P.A.B. COLONIE ALPINE VERONESI AVENTE UNA VOLUMETRIA COMPLESSIVA DI CIRCA MC.1.200,00

DESCRIZIONE:

Trattasi di un compendio immobiliare costituiti da terreni ubicati in prossimità della frazione di Albisano, nel Comune di Torri del Benaco, posti ad una quota altimetrica media di circa ml. 370 sul livello del mare (e quindi ml. 308 dal livello del lago) ai quali si accede tramite una stradina non asfaltata per la parte finale con accesso diretto dalla strada comunale di Via Bardino che si innesta sulla provinciale Via per San Zeno; i terreni presentano una buona esposizione con vista panoramica del lago di Garda da alcuni punti.

Sul lotto, a sormonto fra le particelle 65 e 66 è presente un edificio di circa mc 1.200, autorizzato con Permesso di Costituire rilasciato dal Comune di Torri del Benaco di cui alla Pratica Edilizia n. 14/2011 e successiva istanza in sanatoria di cui alla pratica n. 14/2011 protocollo n. 8798/ED in data 20 giugno 2014.



Il fabbricato si presenta allo stato grezzo in quanto sono presenti le murature portanti esterne eseguite con blocco porizzato alveolare in laterizio ed alcune divisorie interne a ripartizione dei locali, non sono presenti impianti di alcun tipo ed il volume urbanistico complessivo è di circa 1.200 mc.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel Vigente P.R.G. i terreni oggetto della presente perizia sono inseriti in Z.to "E1 - AMBITI CULTURALI A BOSCO MISTO" - "ZONA TURISTICO-SPORTIVA" e "F - SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE".

Trattasi rispettivamente di:

- zone caratterizzate dalla presenza di colture agricole specializzate e con particolari connotazioni ambientali
- zone costituenti il tessuto di supporto delle attrezzature turistiche presenti nella zona.
- zone nelle quali sono ammessi edifici pubblici o di pubblico interesse come: municipi, scuole, asili, chiese, mercati, centri sociali, impianti sportivi e fabbricati per centrali telefoniche ecc..

Si fa presente che nel comune di Torri del Benaco risulta adottato il P.A.T. con Deliberazione del Consiglio Comunale N. 9 del 09/04/2014.

Gli immobili in oggetto sono inseriti nel P.A.T. in zona "A.T.O. 2 - Albisano" e "Area di connessione naturalistica (Buffer zone)".

GIUDIZIO DI STIMA:

Passando ora alla stima degli immobili sopra descritti, considerandone l'ubicazione, la configurazione planimetriche, le destinazioni d'uso delle zone previste dal Piano Regolatore Generale e dalle previsioni di P.A.T. che interessano gli immobili in oggetto, tenuto presente dei prezzi dei fabbricati e terreni di analoghe caratteristiche praticati nella zona, attualmente correnti, e di quant'altro possa influire sul valore di mercato, nonché ogni altro elemento di influenza, espone il seguente giudizio di stima sul valore realizzabile in condizioni di libero mercato e di eventuale contratto di compravendita.

A riguardo si deve precisare che la stima dei beni immobili in oggetto, considerata anche la vocazione e destinazione agricola degli stessi, al momento attuale, andrebbe effettuata



generalmente sulla base del loro reddito, determinato per gli effetti dell'applicazione delle disposizioni sull'equo canone, ma si ritiene invece di considerare nella valutazione il potenziale valore di trasformazione essendo i beni ubicati in un Comune come Torri del Benaco con la particolarità di una vista panoramica che sicuramente ha una notevole influenza nella determinazione dell'eventuale prezzo in una compravendita, va' pertanto ritenuto che l'immobile ha un valore aggiuntivo "potenziale" dato appunto dalle caratteristiche estrinseche dello stesso.

Il valore di stima è dedotto sinteticamente in base anche a calcoli eseguiti a parte considerando quanto sopra descritto. Si pone il valore alla data del 20/06/2016 come richiesto dalla Committenza:

1. TERRENI I.P.A.B. COLONIE ALPINE VERONESI

Mappale 65 di mq.	2.396,00	} particelle sulle quali insiste un fabbricato, e che verranno successivamente frazionate.
Mappale 66 di mq.	4.740,00	
Mappale 67 di mq.	9.678,00	
Mappale 68 di mq.	0.603,00	
Mappale 148 di mq.	5.892,00	
Mappale 149 di mq.	2.818,00	
Mappale 72 di mq.	2.642,00	(VALORE Euro 20.105,00)
Mappale 73 di mq.	7.687,00	
Mappale 74 di mq.	5.668,00	
Mappale 75 di mq.	4.306,00	
Mappale 76 di mq.	1.146,00	
Mappale 77 di mq.	4.720,00	
Mappale 78 di mq.	7.044,00	
Mappale 79 di mq.	1.270,00	
Mappale 80 di mq.	3.670,00	
Mappale 81 di mq.	1.244,00	
Mappale 82 di mq.	0.172,00	

CON UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ.65.723,00 Euro
500.000,00 (diconsieurocinquecentomila/00)

2. TERRENI I.P.A.B. COLONIE ALPINE VERONESI

Mappale 296 di mq.	0.152,00
Mappale 303 di mq.	14.509,00
Mappale 845 di mq.	0.275,00
Mappale 847 di mq.	0.033,00
Mappale 854 di mq.	6.152,00
Mappale 855 di mq.	0.131,00
Mappale 858 di mq.	0.076,00

CON UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 21.328,00 Euro
200.000,00 (diconsieuroduecentomila/00)



UFFICIO PROVINCIALE DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE DI VERONA

3.FABBRICATO I.P.A.B. COLONIE ALPINE VERONESI

CON VOLUMETRIA COMPLESSIVA DI CIRCA MC 1.200,00 Euro
500.000,00 (diconsieurocinquecentomila/00)

STIMA E VALUTAZIONE FINALE DEI BENI:

Il valore complessivo assegnato all'intero compendio
immobiliare di proprietà dell'Ente I.P.A.B. COLONIE ALPINE
VERONESI oggetto della presente relazione di stima, risulta
pertanto in ootale di Euro 1.200.000/00
(unmilioneduecentomila/00)

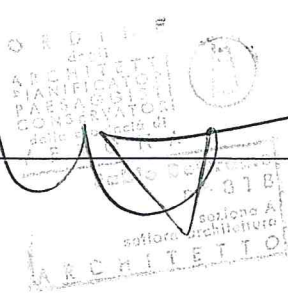
LA PRESENTE RELAZIONE VIENE REDATTA AL SOLO FINE DELLA STIMA DEI BENI E DELL' ATTRIBUZIONE DEL PIU PROBABILE VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI AI SENSI DELL'ART. 568 CPC, RIMANE QUINDI ONERE DI PARTE OFFERENTE VERIFICARE PREVENTIVAMENTE IL BENE, LA SUA CONFORMITA' E LA CORRISPONDENZA DEL BENE AL VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO.

Ritiene così il sottoscritto Architetto di avere soddisfatto l'incarico conferitogli.

Verona li 16/03/2017

il perito

.....
(Beltrame Arch. Fabio)



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

Verbale di Giuramento di Perizia

N. 2546/2017

L'anno duemiladiciasette, il giorno 16 del mese di MARZO,

presso

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI VERONA

la

davanti

al

sottoscritto

Il Funzionario Giudiziario

Elisabetta...

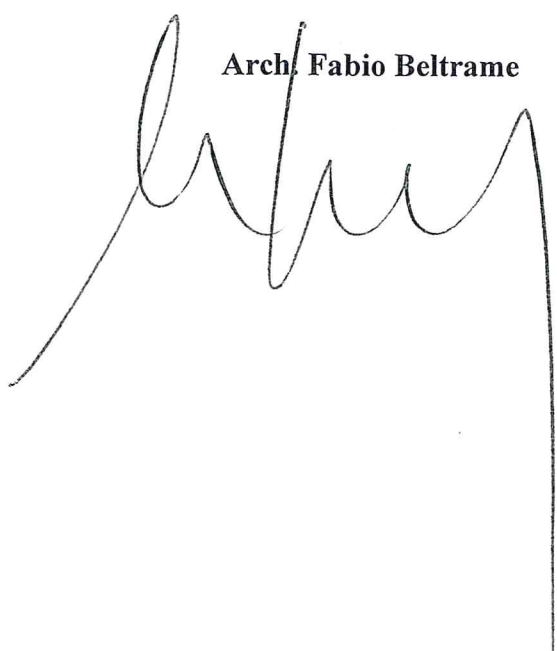
, è comparso

l'architetto Beltrame Fabio, nato ad Arbon (Svizzera) il 05 maggio 1961, residente in Caprino Veronese, località Pesina, via F. Ruffoni n.92, identificato con carta d'identità n. AN 6524733 rilasciata dal Sindaco del Comune di Caprino Veronese in data 02/07/2007, il quale chiede di asseverare con giuramento l'unità Perizia.

Il Cancelliere, previe le ammonizioni di legge, invita il perito al giuramento, che egli presta ripetendo: "Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

Arch. Fabio Beltrame



Il Funzionario Giudiziario
Elisabetta...

