TONEL FAUSTO
ARCHITETTO
Via Carlo Alberto 32
37051 BOVOLONE
TNLFST63C13F918O
p.IVA 02792060234

PERIZIA DI STIMA

1. PREMESSA:

A seguito di incarico del Comune di Legnago con Determina Dirigenziale n. 114 del 15/02/2022, avente per oggetto la predisposizione di una nuova perizia del chiosco comunale, ubicato nell'incrocio tra Viale dei Tigli e Viale della Stazione, al fine di stabilire il più probabile valore di mercato allo stato attuale anche alla luce delle due aste pubbliche andate deserte, il sottoscritto arch.i. Fausto Tonel nato a Nogara il 13/03/1963, iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Verona al n° 2358 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio (C.T.U.) del Tribunale di Verona, con studio professionale a Bovolone via Carlo Alberto 32, redige la seguente relazione peritale di stima sulla scorta della precedente valutazione da me redatta in data 29/09/2020, di cui si riportano alcune note a descrizione delle caratteristiche intrinsiche ed estrinsiche dell'immobile,.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile, di superficie complessiva di circa mq 140,00 fuori terra e circa mq 42,00 del piano interrato, risulta essere stato interamente ristrutturato nell'anno 1995, collaudato positivamente con certificato in data 19/02/1996 e dichiarato agibile con certificato in data 05/10/1995 n.16574 di prot..

Costituito da due corpi principali rettangolari, leggermente sfalsati tra loro :

- nel corpo principale "A" di superficie lorda pari a circa 80,00 mq, con altezza media di mt. 4,15, sono dislocati i servizi igienici rialzati da terra con un gradino di circa 4 cm, bancone bar, locale cucina e una dispensa ubicata in una appendice esterna lato dx di circa 13,00 mq,

- nel corpo "B" di 48,00 mq circa e con altezza media di mt 3,40, ad uso sala con ampie vetrate, alcune altre apribile solo a ribalta mentre le rimanenti sono fisse non apribili.

Nel complesso il fabbricato risulta avere una struttura di tipo tradizionale, con murature in laterizio intonacate a civile, copertura a vista a falde inclinate in laterocemento, pavimenti in ceramica e serramenti in alluminio e vetro.

Nel locale interrato, utilizzato come deposito, wc e spogliatoi, di superficie lorda pari a 42,26 mq, si risconta parecchie tracce di umidità che ha causato lo stacco di alcuni tratti di intonaco.

Esternamente a servizio del fabbricato commerciale si individuano due spazi aperti ad uso plateatico, di circa 50 mq il primo e di circa 213 mq il secondo. Entrambi delimitati da una muretta e a tratti da una siepe, presentano una pavimentazione in mattoni autobloccanti con evidenti smottamenti, in parte causati dalle radici degli enormi tigli posti nelle vicinanze.

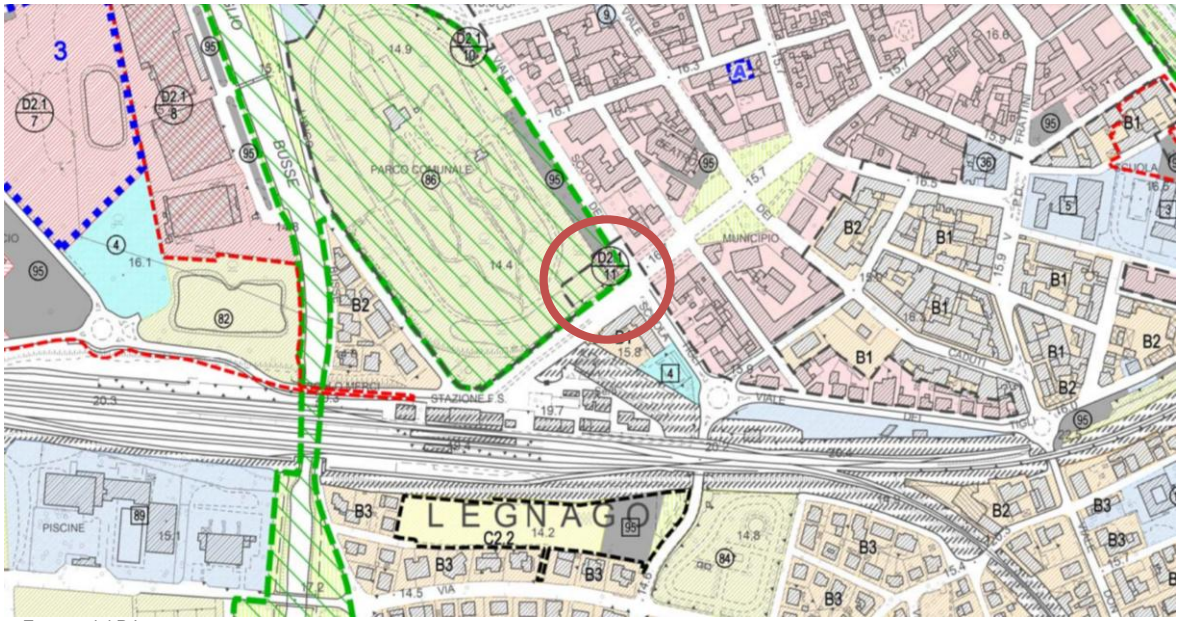
3. INQUADRAMENTO URBANISTICO :

Il Comune di Legnago è dotato di :

4. Piano di Assetto del Territorio, approvato il 26/07/2016, ai sensi dell'art.15, comma 6, della LR 11/2004, come ratificato dalla Provincia di Verona con deliberazione n.3 del 24/01/2017 e n.104 del 2/11/2017, pubblicate sui bollettini ufficiali regionali rispettivamente n.14 del 03/02/2017 e n.109 del 17/11/2017;
5. Piano degli Interventi ai sensi dell'art.18 della LR 11/2004, approvato con DCC n.88 del 18/12/2018, pubblicato il 19/02/2019, con efficacia dal 07/03/2019;

Sulla base di tali strumenti urbanistici, l'immobile oggetto di stima ricade in zto "D1.1" artigianale, dove le NTO riportano le seguenti prescrizioni normative:

Art. 35 - Sottozone D2.1: commerciali e terziarie esistenti e di completamento 1. Tali zone comprendono le aree destinate ad attività commerciali e terziarie che, in quanto già urbanizzate, non comportano la necessità di intervento mediante PUA 2. In tali zone il PI si attua per intervento edilizio diretto e sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia. Sono ammesse le tipologie commerciali di cui all'art. 16 delle NTO dei seguenti indici: Zone D2.1Parametri edificatori Indice di Utilizzazione Fondiaria (mq/mq) 0,80 altezza massima (m) 10,0 distanza tra i fabbricati (m) 10,00 m o in aderenza distanza minima dai confini (m) 5 m o minore previo assenso del confinante distanza dalle strade (m) Vedi art. 6.



Estratto dal P.I.

6. CONFOMITA' EDILIZIA :

L'immobile risulta approvato autorizzato con C.E. n.2328 del 08/03/95 e successiva variante n.14536 del 27/09/95 e reso agibile con certificato n.16574 del 05/10/1995.

7. VINCOLI, SERVITÙ, ONERI

Tra i vincoli si segnala il provvedimento del Ministero per i Beni e le Attività Culturali in data 26/06/2018 tramite il quale il parco comunale presenta interesse culturale ai sensi degli art.10, comma 1, e 12 del DLgs 42/2004 .

Tra le servitù si evidenzia la tombinatura di un vecchio scolo d'acqua, ora utilizzato come condotta fognaria, che interessa parte del compendio immobiliare.

8. STIMA DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

Il sottoscritto perito, a seguito sopralluogo eseguito in data 01/03/2022, ha potuto constatare il progressivo deterioramento dello stabile, evidenziato dal perdurare dello stato di abbandono e per le continue perdite d'acqua dal canale di gronda.

Inoltre, il bene in questione è stato oggetto di due procedure d'asta pubblica, nello specifico :

1) Avviso d'asta pubblica prot.13904 del 06/04/2021 indetta per il giorno 01/07/2021, senza aggiudicazione in quanto non sono pervenute offerte;

2) Avviso d'asta pubblica prot.38484 del 17/09/2021, indetta per il giorno 27/01/2022 senza aggiudicazione in quanto non sono pervenute offerte;

Da questi elementi si ritiene motivato prendere come basi di riferimento il valore stimato nella precedente perizia di stima datata 29/09/2020, scontando un coefficiente di deprezzamento che tenga conto degli interventi manutentivi che richiede l'immobile e soprattutto dell'esito delle aste pubbliche andate deserte, quale riscontro effettivo del mercato immobiliare corrente.

9. VALUTAZIONE PRUDENZIALE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Alla luce di quanto riportato, si ritiene congruo riconoscere un ribasso nella percentuale del 22%, così riassunto nello schema sottostante :

VALORE PRECEDENTE	DEPREZZAMENTO	VALORE ATTUALE
€154.000	-22%	€120.120

Pertanto, il sottoscritto perito ritiene di attribuire all'immobile in argomento, un valore di mercato aggiornato a **€120.000,00 (centoventimilaeuro)** .

Nella convinzione di aver sufficientemente e fedelmente risposto a quanto richiesto, resta a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento.

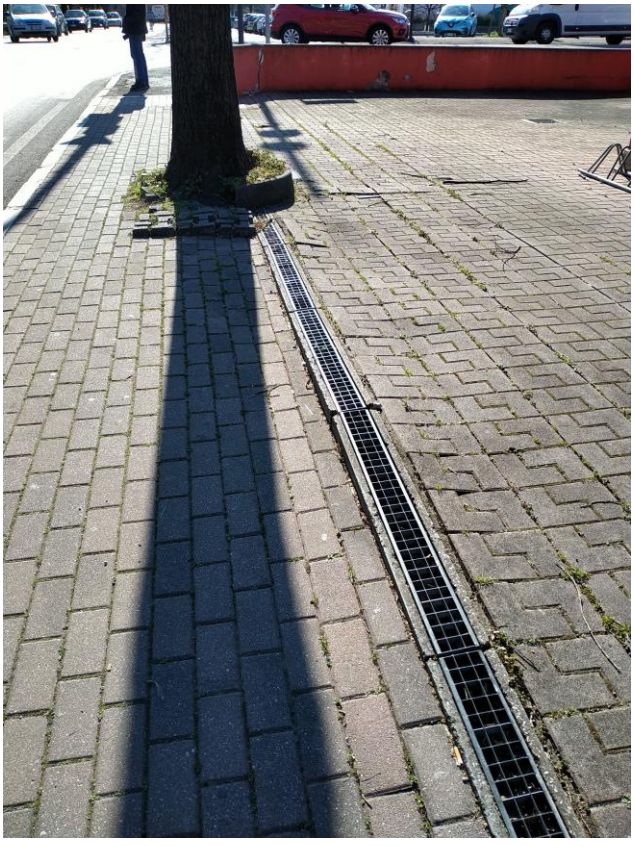
La presente relazione si compone di n. 7 pagine numerate.

Bovolone, 02/03/2022

Il Perito

Arch.i.Fausto Tonel

Segue documentazione fotografica

11 Settembre

Caffè Veneziano
1882