

Geom. Barbi Gino
Servizi Immobiliari
Via orefici 15/17
46100 Mantova

Spettabile Società

“ VOLARE GROUP S.P.A. in A.S. ”

Oggetto: Relazione estimativa- valutazione commerciale di un ufficio, un locale deposito-archivio e un posto auto;

Premessa,

il sottoscritto Geom. Barbi Gino Servizi Immobiliari in qualità di consulente immobiliare con studio in Mantova Via Orefici n°15/17, regolarmente iscritto al ruolo A. I. della C.C.I.A.A. della Provincia di Mantova al n°2200, a svolgimento dell'incarico conferitogli in data 28 ottobre 2005 dalla Società Volare Group S.P.A. in a.s. attraverso il suo legale rappresentante dott. Sergio Monaco, di procedere alla valutazione delle unità immobiliari di seguito descritte, avendo lo stesso geom. Barbi effettuato regolare sopralluogo il giorno 02 novembre 2005 e proceduto ai rilievi del caso, nonché ispezioni agli uffici del Comune e del Catasto, tutto ciò premesso espone in appresso i risultati del suo lavoro.

Ubicazione,

Le tre unità in oggetto di stima sono poste in un intero edificio denominato “Condominio Executive” sito in Comune di Villafranca di Verona Provincia di Verona in località Dossobuono Via Paolo Bembo n° 70, in fregio all'aeroporto “Valerio Catullo”; in zona periferica con ottimo collegamento viario.

Identificazione catastale,

Le unità oggetto di stima risulta meglio individuate al Catasto Fabbricati di Verona, così come segue:

Ufficio : Foglio 12 particella 1364 subalterno 28 categoria A/10 classe 2 consistenza 3,5 vani rendita Euro 939,95;

Archivio : Foglio 12 particella 1364 subalterno 124 categoria C/2 classe 4 consistenza mq.10 rendita Euro 13,43;

Posto auto : Foglio 12 particella 1364 subalterno 41 categoria C/6 classe 2 consistenza mq.18 rendita euro 33,47;

la documentazione catastale corrisponde esattamente alla reale consistenza dell'immobile.

Piano Regolatore Generale,

L'immobile in oggetto ricade al vigente P.R.G. in area assoggettata a piano particolareggiato regolata da convenzione stipulata il 12 ottobre 1990 Notaio Dott. Gianfranco Tomezzoli con rep. 58275 e racc. 15008 registrata a Verona il 17 ottobre 1990 al n° 5069; non risultano altri vincoli.

Provenienza,

Avvenne per atto di compravendita del 20 dicembre 1995 Notaio Dott. Gianfranco Tomezzoli N° 72878 di rep. N° 20081 di Racc. registrato a Verona il 03 gennaio 1996 al N° 125 I V Atti pubblici.

Conformità edilizia,

In ossequio al disposto di cui all'art.40 della Legge 28/02/1985 n.47, si dichiara che la costruzione dell'immobile è stata realizzata in forza:

-C.E. N° 4671/412 del 16/10/1990 ;

-C.E. in variante N° 14309/93 del 09/02/1993;

-Art. 26 L.47/85 N° Prot. 12697 del 26/07/1993;

Certificato di agibilità rilasciato in data 13 maggio 1993 con il N° 3609/24;

Il sottoscritto pertanto conferma la conformità urbanistica.

Descrizione immobile,

Trattasi di tre unità immobiliari inserite in un fabbricato ad uso uffici edificato negli anni 1990/93 il complesso è denominato "Condominio Executive".

Le unità immobiliari in oggetto sono costituite:

1)ampio ufficio al piano seminterrato, suddiviso mediante partizioni in pareti di tipo mobile e con annesso servizio igienico, contraddistinto dall'interno 28;

2)locale deposito-archivio sempre posto al piano seminterrato, ma in distacco dall'ufficio, contraddistinto dall'interno 22;

3)posto auto in garage condominiale posto al piano secondo interrato, contraddistinto dal N°41;

Caratteristiche costruttive,

Fondazioni, travi, pilastri, strutture in elevazione e solai in C.A., tamponamenti esterni in pennellature cieche di alluminio con accoppiato coibente ed elementi trasparenti costituiti da serramenti in parte apribili di alluminio e vetrocamera; Porta d'ingresso antisfondamento, interne in alluminio e vetro in legno tamponato quella del bagno; Controsoffittatura in pannelli di fibra con inseriti corpi illuminanti; pareti di divisione con le altre unità in muratura intonacata e tinteggiata, pavimenti interni all'ufficio in pannelli di laminato sopraelevati; pavimenti dell'archivio in piastrelle di ceramica così come i pavimenti e i rivestimenti del servizio igienico, apparecchi

sanitari in vetrochina; il posto auto risulta individuato da linee gialle colorate sul pavimento in cemento liscio

Impianti:

l'impianto elettrico e telefonico è del tipo sotto traccia, sotto il pavimento e sopra il controsoffitto;

impianto di riscaldamento e raffrescamento condominiale con ventilconvettori.

Generalmente si presenta in buono stato senza vizi apparenti, solo sporco e da rinfrescare.

Consistenza unità oggetto di stima,

- 1) Ufficio, superficie commerciale mq. 100 c.
- 2) Archivio, " " mq. 10 c.
- 3) Posto auto " " mq. 18 c.

Considerazioni generali,

Il fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari di cui si tratta è da considerarsi ancora di recente edificazione e si presenta in buone condizioni manutentive e con buona dotazione impiantistica. Nel complesso la distribuzione interna è razionale e non particolarmente finalizzata a specifiche attività terziarie.

Si ritiene opportuno precisare che la particolare collocazione urbanistica del fabbricato limita la collocazione sul mercato dell'immobile a società o enti che gravitano nell'ambito aeroportuale.

Criterio di stima e valutazione delle unità, a carattere prudenziale, al fine di definire il miglior prezzo di realizzo immediato,

la determinazione del seguente valore di mercato viene effettuata adottando il metodo sintetico comparativo, e rapportandolo a realizzazioni analoghe presenti nel comparto degli immobili destinati ad attività terziarie.

Conseguentemente il valore commerciale delle unità, libere da contratti di locazione in genere, da attribuire è il seguente:

| | | | |
|----------------------|---|---------------------|------------|
| a) ufficio mq. 100 | x | €/mq. 1.500,00 = €. | 150.000,00 |
| b) archivio mq. 10 | x | €/mq. 750,00 = €. | 7.500,00 |
| c) posto auto mq. 18 | x | €/mq. 1000,00 = €. | 18.000,00 |

Per un totale complessivo pari a €. 175.500,00

Diconsi centosettantacinquemilacinquecento/00 Euro.

Ritiene il sottoscritto geom. Barbi Gino ritiene di aver soddisfatto il gradito incarico.

Mantova 10 novembre 2005

Il Valutatore
 Geom. Barbi Gino
 Servizio Immobiliari
 Iscr. Ruolo n. 2200 - C.C.I.A.A. di MN
 Via Orefice 15/17 - 46100 MANTOVA
 Tel. e Fax 0376 365306 - E-mail: glnobarbi@libero.it
 Codice Fiscale BRB GNI 60B29 H248U
 Partita IVA 0138548 020 5

Allegati:

- Estratto di mappa;
- Visure catastali;
- Cartina geografica,
- Fotografie;