ALLEGATO A) al N. Rep. 361766 al N. Rac. 31543

STATUTO DELLA FONDAZIONE DI PARTECIPAZIONE "ACCADEMIA D'ARTE CIRCENSE"

TITOLO I - DENOMINAZIONE - SEDE - DURATA

Art. 1

E' istituita la Fondazione denominata:

"ACCADEMIA D'ARTE CIRCENSE"

Essa risponde ai principi ed allo schema giuridico della Fondazione di Partecipazione, nell'ambito del più vasto genere delle Fondazioni disciplinato dal Codice Civile e dalle Leggi collegate.

Art. 2

La Fondazione ha sede in Verona, via Tirso n. 3.

Potrà inoltre istituire, nei termini di legge, sedi secondarie, nel territorio nazionale e all'estero, anche in forma mobile.

Art. 3

La Fondazione ha durata illimitata.

TITOLO II - SCOPI E MEZZI

Art. 4

La Fondazione è priva di fini di lucro ed ha lo scopo:

- di salvaguardare e preservare la storia e le tradizioni del Circo, attraverso lo studio, la valorizzazione e la divulgazione della cultura circense;
- di qualificare, promuovere e valorizzare l'arte circense in tutte le sue espressioni.

Per il conseguimento dei suoi fini, la Fondazione potrà, tra le altre iniziative, in particolare:

1) organizzare e gestire una "Scuola del Circo", anche in forma di collegio, per lo svolgimento di attività didattiche e di insegnamento dell'arte circense, di corsi di perfezionamento, di corsi di formazione, di attività di ricerca e di sperimentazione;

2) istituire e gestire un Museo del Circo, con videoteca, cineteca, biblioteca, ecc.

3) istituire concorsi e premi, nazionali ed internazionali;

4) organizzare "festival" nazionali ed internazionali, spettacoli, convegni, ed altre attività culturali ed artistiche;

5) assegnare borse di studio, premi, sussidi e simili;

6) promuovere attività editoriali di ogni tipo, nonchè attività di produzione cinematografica e televisiva sul mondo del Circo, sulle sue tradizioni e la sua cultura;

7) svolgere attività di ricerca, studio e sperimentazione, promuovere e sostenere iniziative anche in campo legislativo;

8) promuovere ogni altra attività o iniziativa volta al raggiungimento degli scopi.

Art. 5

La Fondazione ha l'obbligo di non svolgere attività diverse da quelle indicate al precedente art. 4 se non alle stesse direttamente connesse ovvero a titolo esemplificativo:

1) stipulare ogni opportuno atto o contratto, anche per il finanziamento delle operazioni deliberate, tra cui, senza l'esclusione di altri, l'assunzione di prestiti

e mutui, a breve o a lungo termine, l'acquisto, in proprietà o in diritto di superficie, di immobili, la stipula di convenzioni di qualsiasi genere anche trascrivibili nei pubblici registri, con enti pubblici o privati, che siano considerate opportune e utili per il raggiungimento degli scopi della Fondazione;
2) amministrare e gestire i beni di cui sia proprietaria, locatrice, comodataria o comunque posseduti;
3) partecipare ad associazioni, fondazioni, enti ed istituzioni, pubbliche e private, la cui attività sia rivolta, direttamente o indirettamente, al perseguimento di scopi analoghi a quelli della Fondazione medesima; la Fondazione potrà, ove lo ritenga opportuno, concorrere anche alla costituzione degli organismi anzidetti;
4) costituire ovvero partecipare a società che svolgano in via strumentale ed esclusiva attività diretta al perseguimento degli scopi statutari;
5) gestire direttamente o indirettamente spazi funzionali agli scopi statutari;
6) stipulare convenzioni per l'affidamento a terzi di parte delle attività;
7) svolgere, in via accessoria e strumentale al perseguimento dei fini istituzionali, attività commerciali ed ogni altra attività idonea ovvero di supporto al perseguimento delle finalità e scopi statutari.
La Fondazione, nell'adempimento dei propri scopi istituzionali, può cooperare con Enti pubblici e privati aventi analoghi scopi.
La Fondazione opera e le sue finalità statutarie si realizzano nell'ambito del territorio nazionale ed internazionale.

Art. 6
Vigilanza

Le Autorità competenti vigilano sull'attività della Fondazione ai sensi del Codice Civile e della legislazione speciale in materia.

Art. 7
Patrimonio

Il Patrimonio della Fondazione è composto:
- dal fondo di dotazione costituito dai conferimenti in denaro, o beni mobili e immobili, o altre utilità impiegabili per il perseguimento degli scopi, effettuati dai Fondatori o da altri partecipanti;
- dai beni mobili e immobili che perverranno a qualsiasi titolo alla Fondazione, compresi quelli provenienti da eventuali donazioni o disposizioni testamentarie e quelli dalla stessa acquistati secondo le norme del presente Statuto;
- dalle elargizioni fatte da enti o da privati con espressa destinazione a incremento del patrimonio;
- dalla parte di rendite non utilizzata che, con delibera del Consiglio di Amministrazione, può essere destinata a incrementare il patrimonio;
- da contributi attribuiti al Patrimonio dall'Unione Europea, dallo Stato, da enti territoriali o da altri enti pubblici.

Tutti detti apporti sono da imputarsi a patrimonio semprechè in sede di erogazione non siano espressamente destinati al fondo di gestione.

Art. 8
Fondo di Gestione

Il Fondo di Gestione della Fondazione, utilizzato per il suo funzionamento , è composto:

- dalle rendite e dai proventi derivanti dal Patrimonio e dalle attività della Fondazione medesima;
- da eventuali donazioni o disposizioni testamentarie, che non siano espressamente destinate ad incrementare il Patrimonio e il Fondo di Dotazione;
- da eventuali altri contributi attribuiti dallo Stato, da Enti Territoriali o da altri Enti Pubblici;
- dai contributi in qualsiasi forma concessi dai Soci Promotori Fondatori e dai Partecipanti Sostenitori a ciò destinati;
- dai ricavi delle attività istituzionali, accessorie, strumentali e connesse.

La Fondazione ha l'obbligo di impiegare gli eventuali utili o avanzi di gestione per la realizzazione delle attività istituzionali o di quelle ad esse direttamente connesse.

Art. 9
Membri della Fondazione

I membri della Fondazione si dividono in:
- FONDATORI PROMOTORI
- FONDATORI ADERENTI
- PARTECIPANTI SOSTENITORI

Art. 10
Fondatori Promotori

Sono Fondatori Promotori coloro che hanno sottoscritto l'atto costitutivo e precisamente:
- Egidio Palmiri e l'Associazione "Ente Nazionale Circhi".

Art. 11
Fondatori Aderenti

Possono ottenere la qualifica di "Fondatori Aderenti" le persone fisiche o giuridiche, singole o associate, pubbliche o private e enti che, condividendo le finalità della Fondazione, aderiscano alla stessa, impegnandosi a contribuire al fondo di dotazione mediante un contributo in denaro, una tantum oppure su base annuale o pluriennale, nelle forme e nella misura determinati dal Consiglio.

I "Fondatori Aderenti" sono nominati tali con delibera del Consiglio di Amministrazione.

Art. 12
Partecipanti Sostenitori

Possono ottenere la qualifica di "Partecipanti Sostenitori" le persone fisiche o giuridiche, singole o associate, pubbliche o private e enti che condividendo le finalità della Fondazione, contribuiscono alla vita della medesima e alla realizzazione dei suoi scopi mediante contributi una tantum, annuali o pluriennali in denaro, su proposta, nelle forme e nella misura determinati dal Consiglio, ovvero con un'attività, anche professionale, di particolare rilievo o con l'attribuzione di beni materiali o immateriali; essi sono nominati tali con delibera del Consiglio di Amministrazione.

Il Consiglio di Amministrazione potrà determinare con regolamento la possibile suddivisione e raggruppamento dei Partecipanti Sostenitori per categorie di attività e partecipazione alla Fondazione.

Ove il contributo o la prestazione abbiano cadenza annuale o pluriennale, la qualifica di Partecipante Sostenitore dura per tutto il periodo per il quale il

contributo è stato regolarmente versato ovvero la prestazione effettuata, secondo quanto determinato dal Consiglio di Amministrazione.
I Partecipanti devono espressamente impegnarsi a rispettare le norme del presente statuto e del regolamento.

Art. 13

Esclusione e Recesso

Il Consiglio di Amministrazione, sentito il parere dell'Assemblea dei Partecipanti ,in apposita sessione, decide l'esclusione dei Partecipanti Sostenitori per grave e reiterato inadempimento degli obblighi e doveri derivanti dal presente statuto, tra cui, in via esemplificativa e non tassativa:
- inadempimento dell'obbligo di effettuare le contribuzioni ed i conferimenti previsti dal presente statuto;
- condotta incompatibile con il dovere di collaborazione con le altre componenti della Fondazione;
- inadempimento dell'impegno di effettuare prestazioni patrimoniali.

Nel caso di Enti e o persone giuridiche, l'esclusione ha luogo anche per i seguenti motivi:
- estinzione a qualsiasi titolo dovuta;
- apertura di procedure di liquidazione;
- fallimento e/o apertura delle procedure concorsuali anche stragiudiziali.

I Partecipanti Sostenitori possono in ogni momento recedere dalla Fondazione, fermo restando il dovere di adempimento delle obbligazioni assunte.
I Fondatori Promotori e Aderenti non possono in alcun caso essere esclusi dalla Fondazione.
La perdita della qualifica di socio comporta automaticamente la perdita dei diritti di rappresentatività all'interno degli Organi della Fondazione.

Art. 14

Organi ed Uffici della Fondazione

Sono organi della Fondazione:
- Il Consiglio di Amministrazione;
- L'Assemblea dei Partecipanti;
- Il Presidente della Fondazione;
- Il Presidente Onorario;
- L'Organo di Revisione.

Art. 15

Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione è composto da un minimo di tre ad un massimo di tredici membri che durano in carica cinque anni e comunque fino alla loro sostituzione; essi sono rieleggibili.
Il Consiglio elegge al suo interno un Presidente ed eventualmente un Vicepresidente.
Il primo Consiglio è nominato nell'atto costitutivo.
I componenti del Consiglio sono nominati dai Fondatori Promotori e dai Fondatori Aderenti e, in mancanza di questi, dall'Associazione "Ente Nazionale Circhi", che ne determineranno previamente il numero e l'eventuale compenso.
In tutti i casi in cui durante il mandato venissero a mancare uno o più consiglieri, il Consiglio stesso provvederà alla loro sostituzione per cooptazione fino alla scadenza naturale del mandato, purchè la maggioranza dei consiglieri

- dalle rendite e dai proventi derivanti dal Patrimonio e dalle attività della Fondazione medesima;
- da eventuali donazioni o disposizioni testamentarie, che non siano espressamente destinate ad incrementare il Patrimonio e il Fondo di Dotazione;
- da eventuali altri contributi attribuiti dallo Stato, da Enti Territoriali o da altri Enti Pubblici;
- dai contributi in qualsiasi forma concessi dai Soci Promotori Fondatori e dai Partecipanti Sostenitori a ciò destinati;
- dai ricavi delle attività istituzionali, accessorie, strumentali e connesse.

La Fondazione ha l'obbligo di impiegare gli eventuali utili o avanzi di gestione per la realizzazione delle attività istituzionali o di quelle ad esse direttamente connesse.

Art. 9
Membri della Fondazione

I membri della Fondazione si dividono in:
- FONDATORI PROMOTORI
- FONDATORI ADERENTI
- PARTECIPANTI SOSTENITORI

Art. 10
Fondatori Promotori

Sono Fondatori Promotori coloro che hanno sottoscritto l'atto costitutivo e precisamente:
- Egidio Palmiri e l'Associazione "Ente Nazionale Circhi".

Art. 11
Fondatori Aderenti

Possono ottenere la qualifica di "Fondatori Aderenti" le persone fisiche o giuridiche, singole o associate, pubbliche o private e enti che, condividendo le finalità della Fondazione, aderiscano alla stessa, impegnandosi a contribuire al fondo di dotazione mediante un contributo in denaro, una tantum oppure su base annuale o pluriennale, nelle forme e nella misura determinati dal Consiglio.

I "Fondatori Aderenti" sono nominati tali con delibera del Consiglio di Amministrazione.

Art. 12
Partecipanti Sostenitori

Possono ottenere la qualifica di "Partecipanti Sostenitori" le persone fisiche o giuridiche, singole o associate, pubbliche o private e enti che condividendo le finalità della Fondazione, contribuiscono alla vita della medesima e alla realizzazione dei suoi scopi mediante contributi una tantum, annuali o pluriennali in denaro, su proposta, nelle forme e nella misura determinati dal Consiglio, ovvero con un'attività, anche professionale, di particolare rilievo o con l'attribuzione di beni materiali o immateriali; essi sono nominati tali con delibera del Consiglio di Amministrazione.

Il Consiglio di Amministrazione potrà determinare con regolamento la possibile suddivisione e raggruppamento dei Partecipanti Sostenitori per categorie di attività e partecipazione alla Fondazione.

Ove il contributo o la prestazione abbiano cadenza annuale o pluriennale, la qualifica di Partecipante Sostenitore dura per tutto il periodo per il quale il

contributo è stato regolarmente versato ovvero la prestazione effettuata, secondo quanto determinato dal Consiglio di Amministrazione.
I Partecipanti devono espressamente impegnarsi a rispettare le norme del presente statuto e del regolamento.

Art. 13

Esclusione e Recesso

Il Consiglio di Amministrazione, sentito il parere dell'Assemblea dei Partecipanti ,in apposita sessione, decide l'esclusione dei Partecipanti Sostenitori per grave e reiterato inadempimento degli obblighi e doveri derivanti dal presente statuto, tra cui, in via esemplificativa e non tassativa:
- inadempimento dell'obbligo di effettuare le contribuzioni ed i conferimenti previsti dal presente statuto;
- condotta incompatibile con il dovere di collaborazione con le altre componenti della Fondazione;
- inadempimento dell'impegno di effettuare prestazioni patrimoniali.

Nel caso di Enti e o persone giuridiche, l'esclusione ha luogo anche per i seguenti motivi:
- estinzione a qualsiasi titolo dovuta;
- apertura di procedure di liquidazione;
- fallimento e/o apertura delle procedure concorsuali anche stragiudiziali.

I Partecipanti Sostenitori possono in ogni momento recedere dalla Fondazione, fermo restando il dovere di adempimento delle obbligazioni assunte.
I Fondatori Promotori e Aderenti non possono in alcun caso essere esclusi dalla Fondazione.
La perdita della qualifica di socio comporta automaticamente la perdita dei diritti di rappresentatività all'interno degli Organi della Fondazione.

Art. 14

Organi ed Uffici della Fondazione

Sono organi della Fondazione:
- Il Consiglio di Amministrazione;
- L'Assemblea dei Partecipanti;
- Il Presidente della Fondazione;
- Il Presidente Onorario;
- L'Organo di Revisione.

Art. 15

Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione è composto da un minimo di tre ad un massimo di tredici membri che durano in carica cinque anni e comunque fino alla loro sostituzione; essi sono rieleggibili.
Il Consiglio elegge al suo interno un Presidente ed eventualmente un Vicepresidente.
Il primo Consiglio è nominato nell'atto costitutivo.
I componenti del Consiglio sono nominati dai Fondatori Promotori e dai Fondatori Aderenti e, in mancanza di questi, dall'Associazione "Ente Nazionale Circhi", che ne determineranno previamente il numero e l'eventuale compenso.
In tutti i casi in cui durante il mandato venissero a mancare uno o più consiglieri, il Consiglio stesso provvederà alla loro sostituzione per cooptazione fino alla scadenza naturale del mandato, purchè la maggioranza dei consiglieri

sia sempre nominata dai Fondatori o, in mancanza di questi, dall'Ente Nazionale Circhi.
Qualora venisse meno la maggioranza dei consiglieri, l'intero Consiglio si intenderà decaduto.

Art. 16

Il Consiglio di Amministrazione è convocato:
a) su iniziativa del Presidente ed almeno due volte all'anno, in occasione dell'approvazione del bilancio preventivo e consuntivo;
b) su richiesta motivata di almeno un terzo dei componenti del Consiglio di Amministrazione.
La convocazione è fatta, almeno cinque giorni prima della riunione, a mezzo di lettera, fax o email, comunicando anche l'ordine del giorno.
Per l'interesse dell'Ente, il Presidente può convocare il Consiglio qualora lo ritenga opportuno.
È consentito partecipare alle seduta consiliare ed esprimere il voto mediante mezzi di telecomunicazione, in audioconferenza o videoconferenza.
I membri del Consiglio che, senza giustificato motivo, non intervengono per tre sedute consiliari consecutive decadono dalla carica.

Art. 17

Al Consiglio di Amministrazione sono conferiti i più ampi poteri per l'ordinaria e straordinaria amministrazione della Fondazione.
In particolare, il Consiglio:
-approva il bilancio preventivo e consuntivo annuale, e la relazione morale e finanziaria;
-delibera le modifiche allo Statuto da sottoporre all'Autorità competente per l'approvazione secondo le modalità di legge;
-predispone i programmi fondamentali dell'attività dell'ente e ne verifica l'attuazione, sentita l'Assemblea dei Partecipanti;
-delibera l'accettazione di donazioni di non modico valore e lasciti nonché le modifiche patrimoniali;
-forma i Regolamenti interni e le istruzioni fondamentali sull'attività dell'ente;
-nomina, ove opportuno, un Direttore dell'Ente, anche esterno al Consiglio, determinandone compiti, natura e durata dell'incarico ed eventuale compenso.

Art. 18

Il Consiglio di Amministrazione può nominare dei Comitati Scientifici che lo assistano nella sua attività, costituiti da almeno tre membri; i tempi e i modi saranno determinati dal Consiglio nella delibera di nomina.

Art. 19

Le riunioni del Consiglio sono valide se è presente la maggioranza dei suoi componenti.
Le delibere si intendono adottate con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti.
In caso di parità prevale il voto del Presidente.

Art. 20

Presidente della Fondazione

Il Presidente ha la legale rappresentanza della Fondazione di fronte ai terzi ed in giudizio, con facoltà di rilasciare procure speciali e di nominare Avvocati e Procuratori alle liti.

Convoca e presiede il Consiglio di Amministrazione e l'Assemblea dei Partecipanti, svolge un'azione di generale vigilanza, di indirizzo e di coordinamento su tutta l'attività dell'ente, redige la relazione morale da sottoporre al Consiglio.
Il Presidente ha facoltà di delegare alcune sue competenze ad uno dei membri del Consiglio di Amministrazione. Può esercitare le ulteriori funzioni ed i poteri che il Consiglio gli delega in via generale o di volta in volta.
In caso di urgenza, può adottare i provvedimenti di competenza del Consiglio di Amministrazione, salvo riferirne al Consiglio stesso nella sua prima seduta successiva.
In caso di assenza o di impedimento, i suoi poteri sono assunti dal Vicepresidente o, in caso di impedimento o assenza di quest'ultimo, dal Consigliere più anziano per data di nomina.
Il Presidente e il Vicepresidente restano in carica fino alla scadenza del mandato consiliare, salvo diversa determinazione del Consiglio di Amministrazione a maggioranza assoluta.

Art. 21
Presidente Onorario

Il Consiglio di Amministrazione può nominare un Presidente Onorario della Fondazione, fissando la durata della relativa funzione.
Il Presidente Onorario è membro di diritto del Consiglio, con voto consultivo.

Art. 22
Assemblea dei Partecipanti

L'assemblea dei partecipanti è composta dai Partecipanti Sostenitori.
L'Assemblea formula pareri consultivi e proposte sulle attività, programmi ed obiettivi della Fondazione, già delineati ovvero da delinearsi.
All'assemblea viene illustrato il bilancio consuntivo approvato dal Consiglio, con indicazione analitica dell'impiego delle risorse della Fondazione ed illustrazione della relazione del Consiglio.
L'Assemblea è presieduta dal Presidente della Fondazione ed è convocata dallo stesso, almeno una volta l'anno, in periodo non recante pregiudizio all'attività della Fondazione.

Art. 23
Organo di Revisione dei Conti

L'organo di revisione potrà essere monocratico o collegiale.
Esso è nominato dal Consiglio di Amministrazione e, in mancanza di questo, dall'Ente Nazionale Circhi, che ne fissa anche l'eventuale compenso.
Dura in carica cinque anni e i suoi membri sono rieleggibili.
Ove sia nominato un Collegio dei Revisori dei Conti, questo è composto da tre membri effettivi e due supplenti; i membri del Collegio dei Revisori dei Conti eleggono al loro interno il Presidente.
Il Revisore Unico e il Presidente del Collegio dei Revisori devono essere iscritti nel Registro dei Revisori Legali di cui al D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 24

L'organo di revisione vigila sull'osservanza della legge, accerta la regolarità della tenuta contabile, la corrispondenza del bilancio e la consistenza di cassa, esercitando un controllo di legalità e non di merito.

Esso predispone le relazioni al bilancio preventivo e consuntivo che devono essere presentate al Consiglio unitamente ai bilanci.
I suoi membri possono intervenire alle sedute del Consiglio di Amministrazione, senza diritto di voto, ed espletare tutti gli accertamenti e le indagini necessarie ed opportune ai fini dell'esercizio del controllo nei limiti delle proprie competenze.
Di ogni rilievo effettuato viene riferito allo stesso Consiglio.
Le riunioni del Collegio dei Revisori dei Conti sono verbalizzate in apposito registro. Il Revisore unico informa il Consiglio di amministrazione con apposita relazione.
Sono osservate, per quanto applicabili, le norme di cui agli artt. 2403 e seguenti del Codice civile.

TITOLO IV - NORME GENERALI

Art. 25

L'esercizio finanziario della Fondazione ha inizio il 1° gennaio e termina il 31 dicembre di ciascun anno.
La Fondazione è obbligata alla formazione del Bilancio Consuntivo annuale.
Il Bilancio è approvato entro il 30 giugno dell'anno successivo.
Il Consiglio di Amministrazione deve inoltre approvare, entro il 31 dicembre di ogni anno, il Bilancio Preventivo dell'esercizio finanziario dell'anno successivo.

Art. 26

E' fatto divieto di distribuire, anche in modo indiretto, utili ed avanzi di gestione, nonché fondi, riserve o capitale durante la vita della Fondazione, a meno che la destinazione o la distribuzione non siano imposte per legge.

Art. 27

L'ordinamento, la gestione e la contabilità, nonché le attribuzioni degli Organi interni, sono disciplinati con norme regolamentari o con provvedimenti del Consiglio di Amministrazione, anche di carattere programmatico.

Art. 28

Le modifiche dello statuto possono essere deliberate dal Consiglio di Amministrazione, con il voto favorevole di almeno i due terzi dei componenti del Consiglio.

TITOLO V - DEVOLUZIONE PATRIMONIALE E NORME DI CHIUSURA

Art. 29

Il Consiglio di Amministrazione, qualora ritenga esauriti o irraggiungibili gli scopi societari, e in tutti gli altri casi in cui lo riterrà opportuno, potrà proporre all'Autorità competente, con apposita delibera approvata con le stesse maggioranze previste per le modifiche dello statuto, di accertare l'esistenza di una delle cause di scioglimento della Fondazione.
In tal caso il Consiglio nominerà uno o più liquidatori, determinandone i poteri.
Il patrimonio residuo, esaurita la liquidazione, sarà devoluto ad altri Enti o Istituti indicati dal Consiglio di Amministrazione aventi finalità uguali o analoghe.

Art. 30

Per tutto quanto non contemplato nel presente Statuto si farà riferimento alle

norme del Codice civile e alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia.
F.to Egidio Palmiri
F.to Marco Togni
F.to Elisabetta Togni
F.to Andrea Togni
F.to Gabriella Padovani (teste)
F.to Diana Petrella (teste)
F.to Maria Maddalena Buoninconti - Notaio - Sigillo

ALLEGATO B)
al N. Rep. 361766
al N. Rac. 31543

Data della Valutazione
Villafranca di Verona
22/12/2018

Data del Rapporto
Villafranca di Verona
27/12/2018







PERIZIA GIURATA DI STIMA

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	Sig. Andrea Togni – Legale Rappresentante Accademia Circense di Verona Nato a Firenze il 01/04/1967. Residente a Buttapietra (Vr) in via Torre 5 CF: TNGNDR67D01D612A Legale Rappresentante dell'Accademia d'Arte Circense: sig. Egidio Palmiri Nato a Vado Ligure (SV) il 28/07/1923 residente a Verona in via Paradiso 7 CF: PLMGDE23L28L528X
Valutatore incaricato	Arch. Gilberto Derossi Via Trento, 52 – 37067 Villafranca di VR - VR email arch.gilbertoderossi@libero.it Cell. 3382808941 Nato il 19/11/1976 a Villafranca (VR) CF : DRSGBR76S19L949R
Consulente valutatore	Arch. Genziana Bertoni Via Attilio Mori, 44 - 46100 MANTOVA - MN email genziana.bertoni@alice.it Cel. 3356069254 Nata il 21/08/1966 a MANTOVA CF: BRTGZN66M61E897L

Dati generali e valutazione finale:

Classificazione	Complesso circense costituito da uno Chapiteu da circo, da monoblocchi prefabbricati coibentati e da container adibiti ad abitazione depositi e laboratori
Comune	Verona
Indirizzo	Via Tirso, 3 - Verona
Stato object	Realizzato, esistente dal 2012
Utilizzo	Accademia d'Arte circense e attrezzatura culturale
Dati catastali	Fg. 326 mapp. 473
Valore di mercato (€)	€ 296.164,82

ORDINE degli ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI della provincia di VERONA
Gilberto Derossi n° 2147 sezione A settore architettura ARCHITETTO

Dott. Arch. BERTONI GENZIANA Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Prov. di Mantova n. 306 SEZ. A

Indice

Perizia Giurata - Rapporto di valutazione immobiliare

Immobile oggetto di stima	
Mandato e assunzioni preliminari	3
Due Diligence	3
Consistenza catastale	3
Fasi e operazioni peritali	4
Criteri e procedimenti	5
Complesso circense in Verona, via Tirso	5
Scheda immobile	
Classe energetica	7
Geografia	7
Consistenze superficiarie	8
Planimetria e individuazione fabbricati	8
Compendio Immobiliare Complesso Circense	9
Valutazione	10
Calcolo della vetustà del complesso	
Risultati della valutazione	13
Limiti e assunzioni	14
Conclusioni Rapporto di valutazione immobiliare	16
	16

Allegato: Documentazione fotografica

ORDINE degli ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI della provincia di VERONA
Gilberto Derossi
n° 2147
sezione A
settore architettura
ARCHITETTO

IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

COMPENDIO IMMOBILIARE E VALUTAZIONE RICHIESTA

Per l'immobile classificato come complesso urbano costituito da installazioni temporanee di tensostruttura (chapiteau da circo) e monoblocchi prefabbricati coibentati sito in via Tirso, 3 - Verona – di seguito denominato "Subject" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 22/12/2018.

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di VERONA

Comune catastale di VERONA – Cod. Catastale: **L781**

Subject situato su terreno individuato al Catasto Terreni del Comune di Verona al foglio 326, part.473

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

In data 08 Novembre 2018 il richiedente la valutazione incaricava il valutatore di determinare il valore di mercato al 22/12/2018 del compendio immobiliare come di seguito descritto. La valutazione viene richiesta al fine di stabilire il valore delle installazioni temporanee collocate sul terreno sito in Comune di Verona come sopra descritti, costituiti da una tensostruttura meglio definita come Chapiteau da circo e da monoblocchi prefabbricati coibentati, compresi gli impianti e i sottoservizi. Si precisa che il terreno è di altra proprietà; è affittato al richiedente che ha sostenuto le spese per realizzare il complesso, sia come acquisto dei fabbricati temporanei che per realizzare i sottoservizi.

La valutazione richiesta prevede l'analisi della documentazione fornita dal Committente costituita dai dati relativi a proprietà, conformità catastale e urbanistica, verifica in sito e stima. La valutazione comporterebbe l'individuazione di almeno 3 immobili comparabili derivanti da vere compravendite intervenute negli ultimi negli ultimi 6/18 mesi. Dall'analisi del mercato immobiliare per la categoria specifica dell'oggetto nel segmento di mercato specifico, e cioè nel foglio catastale di appartenenza del Subject e di quelli limitrofi, per un periodo non superiore ai 18 mesi, non è possibile individuare compravendite reali. Pertanto, secondo gli standard della Valutazione, considerando lo specifico compendio immobiliare, la stima viene identificata per Costo di Ricostruzione Deprezzato.

DUE DILIGENCE

I documenti necessari (atti di provenienza e pratiche edilizie) utili per la valutazione *desk top* sono stati forniti dal richiedente e sono stati verificati dal valutatore in occasione dei due sopralluoghi eseguiti rispettivamente in data 16/11/2018 e in data 30/11/2018. Nelle stesse occasioni i valutatori hanno provveduto a verificare le consistenze e ad eseguire fotografie.

La verifica della conformità edilizia ha evidenziato le seguenti pratiche edilizie:

- Il terreno è di altra proprietà. Tale proprietà ha ottenuto in data 12/10/2012 il Permesso di Costruire n. 06.03/007500 per "Progetto per l'installazione temporanea di tensostrutture e container ad uso sede dell'Accademia d'Arte Circense all'interno di un'area del PIRUEA m. 7130041 sito in Verona tra via Tirso e via Tevere".
- In data 19-10-2012 è stato presentato l'Inizio dei Lavori con prot. N. 244213
- Il Richiedente, titolare dell'"Accademia d'Arte Circense", è proprietario delle strutture temporanee di cui sopra, ed ha un contratto di affitto del terreno sul quale sono stati collocati

GILBERTO DEROSSI ARCHITETTO VIA TRENTO 52 VILLAFRANCA DI VERONA email: arch.gilbertoderossi@libero.it
GENZIANA BERTONI ARCHITETTO VIA ATTILIO MORI 44 46100 MANTOVA email: genziana.bertoni@alice.it



i Subject.

- L'impianto elettrico risulta regolare con dichiarazione di conformità ad opera di Castioni e Buffo srl in data 24/09/2013.
- La fornitura elettrica risulta regolare con contratto con AGSM cod. cliente 1459720 e contratto di fornitura id. Agsm 2013/3480391 del 17/05/2013.
- La fornitura da Acque Veronesi del 2012 numero preventivo 34246.

CONSISTENZA CATASTALE E CONFORMITA'

Comune amministrativo di	Verona	Provincia di	VR

Terreno - Comune Catastale di Verona L781B

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Qualità Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito Agrario
1		326	473		ENTE URBANO	1 08 75		

DATI DERIVANTI DA:
Tipo mappale del 14/01/2014 protocollo n. VR0008584 in atti del 14/01/2014 presentato il 13/01/2014 (n. 8584.1/2014



Estratto di foglio catastale del Comune di Verona n.326

FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto
08/11/2018	Incarico o mandato Sig. Andrea Togni
16/11/2018 30/11/2018	Esame documentale e sopralluogo Gilberto Derossi (Valutatore incaricato) Genziana Bertoni (Consulente Valutatore)
Dal 30/11/2018 al 21/12/2018	Ricerca dati di comparazione Gilberto Derossi Genziana Bertoni
22/012/2018	Stima dell'immobile Gilberto Derossi Genziana Bertoni
27/12/2018	Consegna finale Gilberto Derossi

CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.
L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1.
Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:
"importo stimato..."
si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;
"...alla data della valutazione..."
richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;
"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali


DEL GIUDICE DI PACE
VIBO VALENTIA

***condizioni* di mercato...”** entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato.
L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;
“...dopo un'adeguata promozione commerciale...”
per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;
“...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione...”
presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:
Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.
Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

VALORE DI MERCATO
PROCEDIMENTO: STIMA COME COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO

Stima a Costo di Ricostruzione Deprezzato (Cost Approch)	**Valore determinato mediante il procedimento del CRD** Il Cost Approach è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. E' detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato. La stima del costo di ricostruzione deprezzato è richiesta nella stima di edifici, impianti, equipaggiamenti, attrezzature e macchine destinate a finalità strumentali, per i quali si può fare astrazione dai rapporti di complementarietà con il terreno. L'impiego del Cost Approach è altresì suggerito nella stima di immobili speciali di aziende agricole e industriali, immobili secondari e parti accessorie di immobili complessi. Si tratta in sostanza di immobili e impianti che di rado sono venduti separatamente dal resto del complesso immobiliare o produttivo di cui sono parte, che presentano un mercato limitato e spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono destinati, Il procedimento è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale. Il Cost Approach si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento. Questo principio "stabilisce che una persona prudente non pagherebbe per un bene o servizio più del costo che sosterrebbe per l'acquisto di un bene o servizio sostitutivo e ugualmente soddisfacente, in assenza di difficoltà impreviste, di maggiori rischi e di svantaggi. Il costo minore dell'alternativa migliore, sia essa l'originale o una sostituta, tende a stabilire il valore di mercato." (International Valuation Standars GAVP pag. 32) In effetti l'acquirente potenziale opta tra l'acquisto di un immobile esistente e la costruzione di un edificio con le stesse caratteristiche su un terreno simile, tenendo conto del grado di deprezzamento del bene esistente. Il prezzo di transazione può discostarsi dal prezzo di equilibrio costituito dal costo di sostituzione, per esempio se alcune caratteristiche del bene non corrispondono a quanto cerca l'acquirente o se desidera poter disporre immediatamente del bene. Nel primo caso si avrebbe una svalutazione, nel secondo una sopravvalutazione. Le condizioni di applicazione del procedimento di stima riguardano: -la stima del valore di mercato del terreno edificato -la stima del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio -la stima del deprezzamento La stima del valore del terreno può essere eseguita con criterio comparativo di mercato, i costi con procedimento comparativo riguardo ad opere o interventi simili, oppure analitico (computo metrico estimativo). Dato il particolare compendio immobiliare costituito da prefabbricati mobili e similari su terreno in affitto e non di proprietà, il metodo proposto porterà a stimare i beni secondo la vetustà dell'asset considerando il costo di ricostruzione deprezzato di ogni oggetto da valutare.

ORDINE degli ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI della provincia di VERONA

Gilberto Derossi n° 2147 sezione A ARCHITETTO

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Prov. di Mantova n. 306 SEZ. A

GILBERTO DEROSSI ARCHITETTO VIA TRENTO 52 VILLAFRANCA DI VERONA email: arch.gilbertoderossi@libero.it
GENZIANA BERTONI ARCHITETTO VIA ATTILIO MORI 44 46100 MANTOVA email: genziana.bertoni@alice.it









SCHEDA IMMOBILE

COMPLESSO CIRCENSE COMPOSTO DA UNO CHAPITEAU DA CIRCO, DA MONOBLOCCHI PREFABBRICATI COIBENTATI E CONTAINER AD USI ABITATIVO, LABORATORI E DEPOSITI

Classificazione	ATTREZZATURE CULTURALI
Destinazione	CULTURALI
Proprietà	TERRENO DI ALTRA PROPRIETA'
Utilizzo	ACCADEMIA CIRCENSE, ABITAZIONE E LABORATORI E MAGAZZINI
Categoria	USATO IN BUON STATO DI MANUTENZIONE

Descrizione principale

Trattasi di un complesso costituito da Monoblocchi prefabbricati coibentati (container) di diverse dimensioni, isolati o raggruppati con unica copertura, da prefabbricati con copertura a padiglione di diverse grandezze detti pagode e da uno chapiteau da circo posizionato centralmente, il tutto a formare l'insieme delle strutture che compongono l'Accademia D'Arte Circense di Verona. L'acquisto dei moduli risale al periodo 2008/2013.

I prefabbricati hanno le seguenti caratteristiche:

Lo Chapiteau consiste in una tensostruttura a 4 antenne a pianta circolare di diametro alla base di 38,45 mt., con pali perimetrali posti ad interasse 1.55 m mantenuti in sito e caricati di punta, tesi mediante corde ed ancorati al terreno mediante picchetti metallici infissi per circa 1 m. Il collegamento delle antenne a traliccio è costituito da corde in acciaio con tenditore a corda in fibra vincolate al terreno mediante tirafondi. Alle antenne sono ancorati i teloni sia per la parte di lato che per quello di giro. Il pavimento è costituito da un battuto in calcestruzzo grigio. Il tamponamento verticale è costituito da pannelli coibentati con opportune aperture di accesso e sicurezza. Sono dotati di impianto elettrico, di raffrescamento con condizionatore e di riscaldamento con caldaia esterna.

Le strutture a pagoda sono tensostrutture a pianta quadrata, con altezza del palo centrale di 7 m. e altezza utile di 2.87 m in corrispondenza dei tralicci orizzontali. Le colonne tubolari da 12x12x3 cm sono caricate di punta e vincolate al terreno con piastre e tirafondi infissi. Le colonne sono collegate in sommità con tralicci orizzontali controventati con una crociera in tubolari in acciaio che sorregge il telone di copertura. Il tamponamento verticale è costituito da pannelli coibentati con opportune aperture di accesso e sicurezza. Sono dotati di impianto elettrico, di raffrescamento con condizionatore e di riscaldamento con caldaia esterna. Le pagode sono utilizzate come depositi, spazi comuni o laboratori.

I moduli prefabbricati coibentati sono di diverse misure e sono stati collocati sia in modo isolato, che accostati e connessi con unica copertura coibentata. Vengono utilizzati come abitazioni e sono attrezzati con bagno e cucina. I moduli assemblati e protetti da copertura unica hanno pavimentazione in mattonelle di graniglia negli spazi comuni.
Sono dotati di impianto elettrico, di raffrescamento con condizionatore e di riscaldamento con caldaia esterna e sono collegati alla rete fognaria che è stata realizzata contestualmente alla posa dei fabbricati.
L'area non è collegata alla rete gas.

Vi sono inoltre altri prefabbricati ad uso deposito, tensostrutture di dimensioni inferiori e container. Vi è infine un rimorchio adibito a servizi igienici, allacciato alla rete fognaria.

ORDINE ARCHITETTI PAESAGGISTI CONSERVATORI della provincia di VERONA
Gilberto Derossi n° 2147 sezione A settore architettura ARCHITETTO

Architetto GENZIANA BERTONI — Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Prov. di Mantova n. 306 — SEZ. A

CLASSE ENERGETICA

Non Classificabile

GILBERTO DEROSSI ARCHITETTO VIA TRENTO 52 VILLAFRANCA DI VERONA email: arch.gilbertoderossi@libero.it
GENZIANA BERTONI ARCHITETTO VIA ATTILIO MORI 44 46100 MANTOVA email: genziana.bertoni@alice.it






GIUDICE DI PACE
VERONA

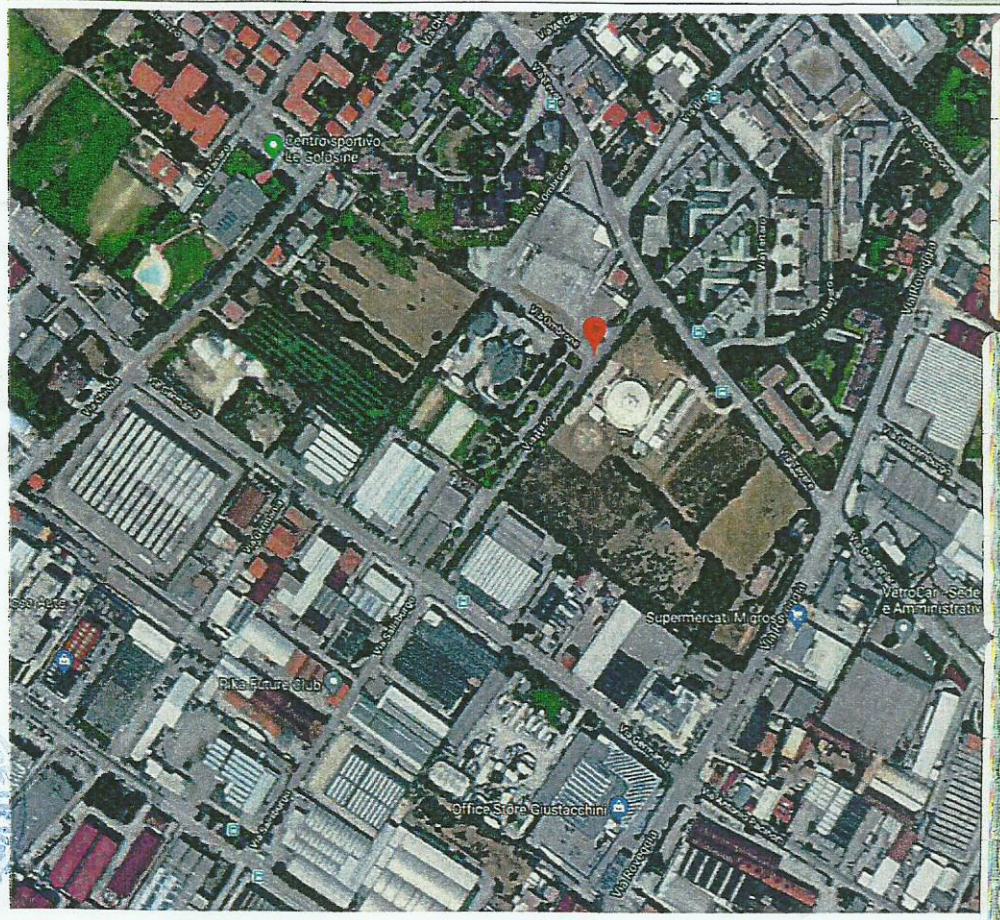


GEOGRAFIA

LOTTO 01 – Complesso temporaneo costituito da una tensostruttura meglio identificata come chapiteaux da circo, monoblocchi prefabbricati coibentati, container e relativi sottoservizi e impianti

Ubicazione

Regione	VENETO	**Provincia**	VR
Comune	VERONA		
Indirizzo	Via TIRSO		
Civico	3	**Cap**	37136



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

Tipo di consistenza Superficie Esterna Lorda (SEL)

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I principali di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
- Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, ecc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per

singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**.

Per superficie esterna lorda, cosi come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;

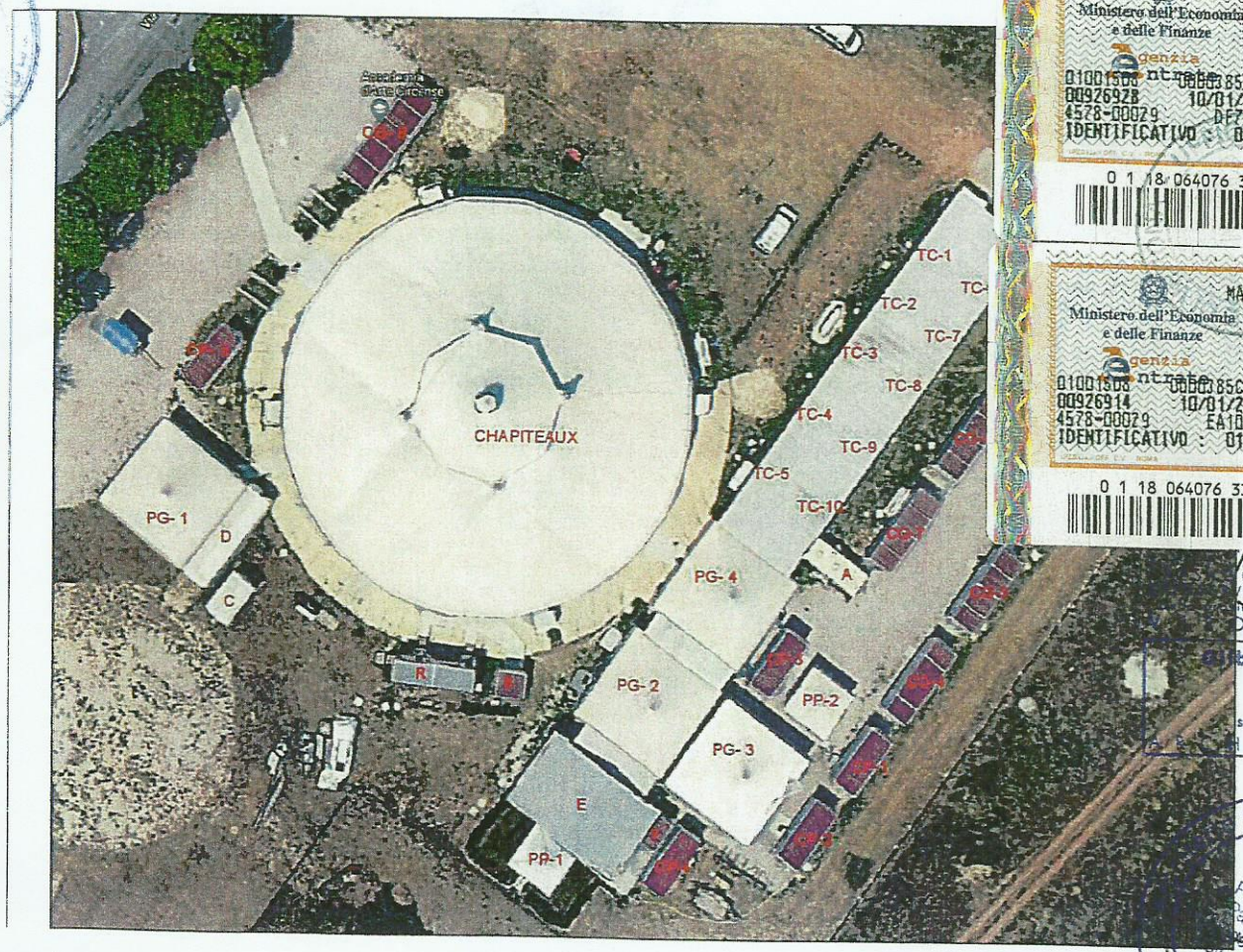
i pilastri/colonne interne; lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:

le rampe d'accesso esterne non coperte; i balconi, terrazzi e simili; il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

La consistenza del particolare Subject verrà identificata con le misure reali di ogni singolo monoblocco, container e della tensostruttura, con la computazione delle parti impiantistiche presenti.

PLANIMETRIA GENERALE E INDIVIDUAZIONE FABBRICATI



MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€0,26
ZERO/26
IDENTIFICATIVO : 01180640763241
MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€0,26
ZERO/26
IDENTIFICATIVO : 01180640763387
Gilberto Derossi
n° 2147
sezione A
settore architettura
BERTONI GENZIANA
Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Prov. di Mantova
n. 306
SEZ. A







COMPENDIO IMMOBILIARE COMPLESSO CIRCENSE				
SIGLA GENERALE	TIPOLOGIA E RIFERIMENTO ACQUISTO	SIGLA SPECIFICA	DESCRIZIONE E DOTAZIONE	DIMENSIONE
	CHAPITEAUX			
C	Riferimento documento: SCOLA TELONI, via Maestri del Lavoro, 3 - 46100 Mantova	CH	Palatenda circense con tensostrutture a 4 antenne, a pianta circolare con diametro alla base Ø38,45 m. Caratteristiche costruttive: pali di perimetro di giro in acciaio h= 4,20 m posti ad interasse di 1,55 m, mantenuti in sito e caricati di punta, tesi mediante corde ed ancorati al terreno mediantepicchetti metallici infissi per circa 1,00 m. Il collegamento delle 6 antenne a traliccio è costituito da corde in acciaio con tenditore a corda in fibra, vincolate al terreno mediante tirafondi. Alle antenne sono ancorate i teloni sia per la parte di lato che per quelli di giro.	Ø 36,00 m
CG	MONOBLOCCHI ABITATIVI			
	Riferimento documento: BEDENDO COSTRUZIONI METALLICHE, via Marco Biagi, 7 - 45026 Lendinara (RO).	CG-1	Monoblocco coibentato, con serramenti, pavimento in truciolare fibra di legno 18 mm.	8,00x2,40x2,70
		CG-2	Monoblocco coibentato, con serramenti, pavimento in truciolare fibra di legno 18 mm.	8,00x2,40x2,70
		CG-3	Monoblocco coibentato, con serramenti, pavimento in truciolare fibra di legno 18 mm.	8,00x2,40x2,70
		CG-4	Monoblocco coibentato, con serramenti, pavimento in truciolare fibra di legno 18 mm.	8,00x2,40x2,70
		CG-5	Monoblocco coibentato, con serramenti, pavimento in truciolare fibra di legno 18 mm.	8,00x2,40x2,70
		CG-6	Monoblocco coibentato, con serramenti, pavimento in truciolare fibra di legno 18 mm.	8,00x2,40x2,70
		CG-7	Monoblocco coibentato, con serramenti, pavimento in truciolare fibra di legno 18 mm.	8,00x2,40x2,70
		CG-8	Monoblocco coibentato, con serramenti, pavimento in truciolare fibra di legno 18 mm.	8,00x2,40x2,70
TCP	MONOBLOCCHI ABITATIVI			
	Riferimento documento: FIOCCHI BOX PREFABBRICATI, Pontecurone (AL) - Via dell'Artigianato, 21. Fattura n. 1058 del 06/08/2008	TC_1	Monoblocco coibentato, completo di serramenti, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, basamento pavimento.	6,30x2,40x2,50
		TC-2	Monoblocco coibentato, completo di serramenti, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, basamento pavimento.	6,30x2,40x2,50
		TC-3	Monoblocco coibentato, completo di serramenti, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, basamento pavimento.	6,30x2,40x2,50
		TC-4	Monoblocco coibentato, completo di serramenti, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, basamento pavimento.	6,30x2,40x2,50
	MONOBLOCCHI ABITATIVI			

Gilberto Derossi n° 2147 sezione A settore architettura ARCHITETTO

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Prov. di Mantova n. 305 SEZIONE A

GILBERTO DEROSSI ARCHITETTO VIA TRENTO 52 VILLAFRANCA DI VERONA email: arch.gilbertoderossi@libero.it
GENZIANA BERTONI ARCHITETTO VIA ATTILIO MORI 44 46100 MANTOVA email: genziana.bertoni@alice.it







	Riferimento documento: IRONILLA PREFABBRICATI METALLICI, Via Provinciale 42/2 , 37050 Vago di Lavagno (VR)	TC-5	Monoblocco coibentato, completo di serramenti, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, basamento pavimento.	6,30x2,40x2,50
		TC-6	Monoblocco coibentato, completo di serramenti, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, basamento pavimento.	6,30x2,40x2,50
		TC_7	Monoblocco coibentato, completo di serramenti, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, basamento pavimento.	6,30x2,40x2,50
		TC-8	Monoblocco coibentato, completo di serramenti, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, basamento pavimento.	6,30x2,40x2,50
		TC-9	Monoblocco coibentato, completo di serramenti, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, basamento pavimento.	6,30x2,40x2,50
		TC_10	Monoblocco coibentato, completo di serramenti, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, basamento pavimento.	6,30x2,40x2,40
	MONOBLOCCHI COIBENTATI USO DEPOSITO			
		CP-1	Monoblocco coibentato, con serramenti, pavimento in truciolare fibra di legno 18 mm.	6,30x2,40x2,40
		CP-2	Monoblocco coibentato, con serramenti, pavimento in truciolare fibra di legno 18 mm.	6,30x2,40x2,40
		CP-3	Monoblocco coibentato, con serramenti, pavimento in truciolare fibra di legno 18 mm.	6,30x2,40x2,40
		CP-4	Monoblocco coibentato, con serramenti, pavimento in truciolare fibra di legno 18 mm.	6,30x2,40x2,40
		CP-5	Monoblocco coibentato, con serramenti, pavimento in truciolare fibra di legno 18 mm.	6,30x2,40x2,40
	PAGODA			
PG	Riferimento documento: SCOLA TELONI, via Maestri del Lavoro, 3 - 46100 Mantova	PG1 PG2 PG3	Tensostruttura "pagoda" a pianta quadrata. Altezza sulla sua sommità 7,00 m del palo centrale ed un'altezza utile di 2,87 m in corrispondenza dei tralicci orizzontali. Caratteristiche costruttive : colonne in tubolari a sez. 12x12x3 cm, caricate di punta e vincolate al terreno con piastre e tirafondi infissi. Colonne collegate in sommità con tralicci orizzontali e controventati con una crociera in tubolari in acciaio che sorregge il telone di copertura. Tamponamento verticale è costituito da pannello coibentato con le opportune aperture di accesso e sicurezza. Dotato dei seguenti impianti: elettrico, raffrescamento con condizionatore e riscaldamento con caldaia esterna.	10,00x10,00x7,00
	PAGODA			

ORDINE degli ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI della Provincia di VERONA
Gilberto Derossi n° 2147 sezione A settore architettura ARCHITETTO

Architetto BERTONI GENZIANA Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Prov. di Mantova n. 306 SEZ. A

GILBERTO DEROSSI ARCHITETTO VIA TRENTO 52 VILLAFRANCA DI VERONA email: arch.gilbertoderossi@libero.it
GENZIANA BERTONI ARCHITETTO VIA ATTILIO MORI 44 46100 MANTOVA email: genziana.bertoni@alice.it

PG		PG4	Tensostruttura "pagoda" a pianta quadrata. Altezza sulla sua sommità 7,00 m del palo centrale ed un'altezza utile di 2,87 m in corrispondenza dei tralicci orizzontali. Caratteristiche costruttive : colonne in tubolari a sez. 12x12x3 cm, caricate di punta e vincolate al terreno con piastre e tirafondi infissi. Colonne collegate in sommità con tralicci orizzontali e controventati con una crociera in tubolari in acciaio che sorregge il telone di copertura. Tamponamento verticale è costituito da pannello coibentato con le opportune aperture di accesso e sicurezza. Dotato dei seguenti impianti: elettrico. Pavimentazione in linoleum.	10,00x10,00x7,00
	MONOBLOCCO COIBENTATO			
F		F	Senza serramenti, senza impianto elettrico, senza un lato da 3,00x2,00 m. Caratteristiche costruttive : pannello coibentato sandwich sp. 40mm, tetto piano coibentato sp. 40+40 mm, profilo struttura RAL 9002 bianco grigio, pavimento truciolare in fibra di legno sp. 18mm, piano di calpestio in linoleum lavabile, altezza da terra del pavimento interno 17cm.	3,00x2,00x2,70
	PADIGLIONE PICCOLO	PP-1	Tenda in PVC a padiglione su struttura in pali tondi metallici. Solo copertura	5,00x5,00
	PADIGLIONE PICCOLO	PP-2	Tenda in PVC a padiglione su struttura in pali tondi metallici. Solo copertura	5,00x5,00
B	MONOBLOCCO COIBENTATO	B	Monoblocco coibentato con dotazione wc per disabili.	2,40x2,70x2,40
C	TENDONE APERTO	C	Copertura in pvc e struttura a pali metallica.	4,40x2,70
D	TENDONE DEPOSITO	D	Chiuso sui lati e in copertura in pvc con struttura metallica.	10,15x2,70
E	CONTAINER CON COPERTURA	E	Impianto climatizzazione, bagni e cucina; area comune sotto alla copertura pavimentata in graniglia	2,00x6,00x4,80
	CONTAINER DOPPIO	A	Container doppio	2,90x4,60
R	RIMORCHIO	R	Rimorchio su ruote, con scarichi acque nere uso wc.	
	GENERATORI ARIA CALDA		N. 4 generatori a condensazione per strutture tensostatiche, completi di serranda taglia fuoco in mandata e ripresa, boccagli quadro tondo, serranda di espulsione motorizzata, serranda aria esterna manuale, ventilatore con inverter. Pannello con funzioni di cronotermostato. Potenza termica focolare 21,00-100,00 kW.	

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Verona
Gilberto Derossi n° 2147 sezione A settore architettura ARCHITETTO

Architetto Genziana Bertoni Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Prov. di Mantova n. 306 SEZ. A

GILBERTO DEROSSI ARCHITETTO VIA TRENTO 52 VILLAFRANCA DI VERONA email: arch.gilbertoderossi@libero.it
GENZIANA BERTONI ARCHITETTO VIA ATTILIO MORI 44 46100 MANTOVA email: genziana.bertoni@alice.it







	OPERE ACCESSORIE PER PAVIMENTAZIONI IMPIANTI E SOTTOSERVIZI Rif: Fatture (in allegato) a :BRUNELLI PLACIDO FRANCO IMP. DI COSTRUZIONI, via Mire 2 - 37028 di Roverè Veronese			
	OPERE ACCESSORIE PER REALIZZAZIONE IMPIANTI SOTTOSERVIZI Rif: Fatture (in allegato) a : MENON & C. TRASPORTI E SCAVI, in via Trombelli 4 - 37137 Verona			
	OPERE DA ELETTRICISTA Rif: Fatture (in allegato) a : CASTIONI E BUFFO, via Staffali, 11F - 37062 Dossobuono di Villafranca (VR)			

ORDINE degli ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI della provincia di VERONA
Gilberto Derossi n° 2147 sezione A settore architettura ARCHITETTO

Architetto BERTONI GENZIANA Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Prov. di Mantova n. 306 SEZ. A

GILBERTO DEROSSI ARCHITETTO VIA TRENTO 52 VILLAFRANCA DI VERONA email: arch.gilbertoderossi@libero.it
GENZIANA BERTONI ARCHITETTO VIA ATTILIO MORI 44 46100 MANTOVA email: genziana.bertoni@alice.it



VALUTAZIONE

Il valore di mercato viene valutato considerando il tema della vetustà degli oggetti da valutare, considerando la data di acquisto, il costo commerciale attuale e la vetustà sulla base dell'invecchiamento e della durata dei prefabbricati non essendo possibile valutare con metodi comparativi lo specifico e particolare asset.

Trattandosi di un particolare segmento di mercato, si procede alla valutazione dell'Asset, sito in Verona – via Tirso 3, non secondo comparazione tra compravendite (MCA), bensì applicando ad ognuna delle attrezzature che compongono l'Asset la seguente formula:

Valore di mercato = Costo di ricostruzione deprezzato = Costo a nuovo x (1-vetustà/vita)
La data di stima è sabato 22/12/2018.

RISULTATO DELLA VALUTAZIONE

COMPENDIO IMMOBILIARE COMPLESSO CIRCENSE

SIGLA GENERALE	TIPOLOGIA	SIGLA SPECIFICA	DESCRIZIONE E DOTAZIONE	DIMENSIONE	Data di acquisto	Costo	Vetusta (anni)	Costo al nuovo (preventivi e computi con prezziarioRegione Veneto in allegato)	Vita (anni)	Valore attuale Costo a nuovo x (1-vetustà/vita)
	CHARITEAUX									
C	Riferimento documento: SCOLA TELONI, via Maestri del Lavoro, 3 - 46100 Mantova	CH	Palatenda circense con tensostrutture a 4 antenne, a pianta circolare con diametro alla base Ø38,45 m. Caratteristiche costruttive: pali di perimetro di giro in acciaio h= 4,20 m posti ad interasse di 1,55 m, mantenuti in sito e caricati di punta, tesi mediante corde ed ancorati al terreno mediantepicchetti metallici infissi per circa 1,00 m. Il collegamento delle 6 antenne a traliccio è costituito da corde in acciaio con tenditore a corda in fibra, vincolate al terreno mediante tirafondi. Alle antenne sono ancorate i teloni sia per la parte di lato che per quelli di giro.	Ø 36,00 m	05/07/2012	€ 108.370,00	6	€ 190.000,00	10	€ 76.000,00
CG	MONOBLOCCHI ABITATIVI									
	Riferimento documento: BEDENDO COSTRUZIONI METALLICHE, via Marco Biagi, 7 - 45026 Lendinara (RO).	CG-1	Monoblocco coibentato, con serramenti, pavimento in truciolare fibra di legno 18 mm.	8,00x2,40x2,70	20/09/2013	€3.500,00	5	€4.942,00	15	€3.294,67
		CG-2	Monoblocco coibentato, con serramenti, pavimento in truciolare fibra di legno 18 mm.	8,00x2,40x2,70	20/09/2013	€3.500,00	5	€4.942,00	15	€3.294,67
		CG-3	Monoblocco coibentato, con serramenti, pavimento in truciolare fibra di legno 18 mm.	8,00x2,40x2,70	20/09/2013	€3.500,00	5	€4.942,00	15	€3.294,67
		CG-4	Monoblocco coibentato, con serramenti, pavimento in truciolare fibra di legno 18 mm.	8,00x2,40x2,70	20/09/2013	€3.500,00	5	€4.942,00	15	€3.294,67
		CG-5	Monoblocco coibentato, con serramenti, pavimento in truciolare fibra di legno 18 mm.	8,00x2,40x2,70	20/09/2013	€3.500,00	5	€4.942,00	15	€3.294,67
		CG-6	Monoblocco coibentato, con serramenti, pavimento in truciolare fibra di legno 18 mm.	8,00x2,40x2,70	20/09/2013	€3.500,00	5	€4.942,00	15	€3.294,67
		CG-7	Monoblocco coibentato, con serramenti, pavimento in truciolare fibra di legno 18 mm.	8,00x2,40x2,70	20/09/2013	€3.500,00	5	€4.942,00	15	€3.294,67
		CG-8	Monoblocco coibentato, con serramenti, pavimento in truciolare fibra di legno 18 mm.	8,00x2,40x2,70	20/09/2013	€3.500,00	5	€4.942,00	15	€3.294,67
TCP	MONOBLOCCHI ABITATIVI									
	Riferimento documento: FIOCCHI BOX PREFABBRICATI, Pontecurone (AL) - Via dell'Artigianato, 21. Fattura n. 1058 del 06/08/2008	TC_1	Monoblocco coibentato, completo di serramenti, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, basamento pavimento.	6,30x2,40x2,50	06/08/2008	4.750,00	10	€4.490,00	15	€1.496,67
		TC-2	Monoblocco coibentato, completo di serramenti, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, basamento pavimento.	6,30x2,40x2,50	06/08/2008	4.750,00	10	€4.490,00	15	€1.496,67
		TC-3	Monoblocco coibentato, completo di serramenti, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, basamento pavimento.	6,30x2,40x2,50	06/08/2008	4.750,00	10	€4.490,00	15	€1.496,67
		TC-4	Monoblocco coibentato, completo di serramenti, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, basamento pavimento.	6,30x2,40x2,50	06/08/2008	4.750,00	10	€4.490,00	15	€1.496,67
	MONOBLOCCHI ABITATIVI									
	Riferimento documento: IRONILLA PREFABBRICATI METALLICI, Via Provinciale 42/2 , 37050 Vago di Lavagno (VR)	TC-5	Monoblocco coibentato, completo di serramenti, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, basamento pavimento.	6,30x2,40x2,50	19/11/2011	€4.740,00	7	€4.490,00	15	€2.394,67
		TC-6	Monoblocco coibentato, completo di serramenti, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, basamento pavimento.	6,30x2,40x2,50	19/11/2011	€4.740,00	7	€4.490,00	15	€2.394,67
		TC_7	Monoblocco coibentato, completo di serramenti, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, basamento pavimento.	6,30x2,40x2,50	19/11/2011	€4.740,00	7	€4.490,00	15	€2.394,67
		TC-8	Monoblocco coibentato, completo di serramenti, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, basamento pavimento.	6,30x2,40x2,50	19/11/2011	€4.740,00	7	€4.490,00	15	€2.394,67
		TC-9	Monoblocco coibentato, completo di serramenti, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, basamento pavimento.	6,30x2,40x2,50	19/11/2011	€4.740,00	7	€4.490,00	15	€2.394,67
		TC_10	Monoblocco coibentato, completo di serramenti, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, basamento pavimento.	6,30x2,40x2,40	19/11/2011	€4.740,00	7	€4.490,00	15	€2.394,67

ORDINE degli ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI della provincia di VERONA
Gilberto Derossi n° 2147 sezione A settore architettura ARCHITETTO
GENZIANA BERTONI ARCHITETTO PIANIFICATORE PAESAGGISTA CONSERVATORE Prov. di Mantova n. 309 SEZ. A

GILBERTO DEROSSI ARCHITETTO VIA TRENTO 52 VILLAFRANCA DI VERONA email: arch.gilbertoderossi@libero.it
GENZIANA BERTONI ARCHITETTO VIA ATTILIO MORI 44 46100 MANTOVA email: genziana.bertoni@alice.it

	MONOBLOCCHI COIBENTATI USO DEPOSITO									
	Data di acquisto non reperita	CP-1	Monoblocco coibentato, con serramenti, pavimento in truciolare fibra di legno 18 mm.	6,30x2,40x2,40	N.R.	€ 4.740,00	10	€ 4.490,00	15	€ 1.496,67
		CP-2	Monoblocco coibentato, con serramenti, pavimento in truciolare fibra di legno 18 mm.	6,30x2,40x2,40	N.R.	€ 4.740,00	10	€ 4.490,00	15	€ 1.496,67
		CP-3	Monoblocco coibentato, con serramenti, pavimento in truciolare fibra di legno 18 mm.	6,30x2,40x2,40	N.R.	€ 4.740,00	10	€ 4.490,00	15	€ 1.496,67
		CP-4	Monoblocco coibentato, con serramenti, pavimento in truciolare fibra di legno 18 mm.	6,30x2,40x2,40	N.R.	€ 4.740,00	10	€ 4.490,00	15	€ 1.496,67
		CP-5	Monoblocco coibentato, con serramenti, pavimento in truciolare fibra di legno 18 mm.	6,30x2,40x2,40	N.R.	€ 4.740,00	10	€ 4.490,00	15	€ 1.496,67
	PAGODA									
PG	Riferimento documento: SCUOLA TELONI, via Maestri del Lavoro, 3 - 46100 Mantova	PG1 PG2 PG3	Tensostruttura "pagoda" a pianta quadrata. Altezza sulla sua sommità 7,00 m del palo centrale ed un'altezza utile di 2,87 m in corrispondenza dei tralicci orizzontali. Caratteristiche costruttive : colonne in tubolari a sez. 12x12x3 cm, caricate di punta e vincolate al terreno con piastre e tirafondi infissi. Colonne collegate in sommità con tralicci orizzontali e controventati con una crociera in tubolari in acciaio che sorregge il telone di copertura. Tamponamento verticale è costituito da pannello coibentato con le opportune aperture di accesso e sicurezza. Dotato dei seguenti impianti: elettrico, raffrescamento con condizionatore e riscaldamento con caldaia esterna.	10,00x10,00x7,00	05/07/2012	€ 28.935,00	6	€ 47.971,62	15	€ 28.782,97
	PAGODA									
PG	Data di acquisto non reperita	PG4	Tensostruttura "pagoda" a pianta quadrata. Altezza sulla sua sommità 7,00 m del palo centrale ed un'altezza utile di 2,87 m in corrispondenza dei tralicci orizzontali. Caratteristiche costruttive : colonne in tubolari a sez. 12x12x3 cm, caricate di punta e vincolate al terreno con piastre e tirafondi infissi. Colonne collegate in sommità con tralicci orizzontali e controventati con una crociera in tubolari in acciaio che sorregge il telone di copertura. Tamponamento verticale è costituito da pannello coibentato con le opportune aperture di accesso e sicurezza. Dotato dei seguenti impianti: elettrico. Pavimentazione in linoleum.	10,00x10,00x7,00	N.R.	€ 9.645,00	6	€ 15.990,54	10	€ 6.396,22
	MONOBLOCCO COIBENTATO									
F		F	Senza serramenti, senza impianto elettrico, senza un lato da 3,00x2,00 m. Caratteristiche costruttive : pannello coibentato sandwich sp. 40mm, tetto piano coibentato sp. 40+40 mm, profilo struttura RAL 9002 bianco grigio, pavimento truciolare in	3,00x2,00x2,70	20/09/2013	€ 1.350,00	5	€ 1.500,00	10	€ 750,00
	PADIGLIONE PICCOLO	PP-1	Tenda in PVC a padiglione su struttura in pali tondi metallic	5,00x5,00						
	PADIGLIONE PICCOLO	PP-2	Tenda in PVC a padiglione su struttura in pali tondi metallic	5,00x5,00						
B	MONOBLOCCO COIBENTATO	B	Monoblocco coibentato con dotazione wc per disabili.	2,40x2,70x2,40	29/04/2013	€ 3.940,00				
C	TENDONE APERTO	C	Copertura in pvc e struttura a pali metallica.	4,40x2,70						
D	TENDONE DEPOSITO	D	Chiuso sui lati e in copertura in pvc con struttura metallica.	10,15x2,70				Non classificato		
E	CONTAINER CON COPERTURA	E	Impianto climatizzazione, bagni e cucina; area comune sotto alla copertura pavimentata in graniglia	2,00x6,00x4,80						
	CONTAINER DOPPIO	A	Container doppio	2,90x4,60						
R	RIMORCHIO	R	Rimorchio su ruote, con scarichi acque nere uso wc.							
	GENERATORI ARIA CALDA		N. 4 generatori a condensazione per strutture tensostatiche, completi di serranda taglia fuoco in mandata e ripresa, boccagli quadro tondo, serranda di espulsione motorizzata, serranda aria esterna manuale, ventilatore con inverter. Pannello con funzioni di cronotermostato. Potenza termica focolare 21,00-100,00 kW.		25/09/2013	€ 49.940,00	5	€ 70.160,00	10	€ 35.080,00
	OPERE ACCESSORIE PER PAVIMENTAZIONI IMPIANTI E SOTTOSERVIZI Rif: Fatture (in allegato) a :BRUNELLI PLACIDO FRANCO IMP. DI COSTRUZIONI, via Mire 2 - 37028 di Roverè Veronese				Anno 2013	€ 87.020,71	5	€ 101.220,46	20	€ 75.915,35
	OPERE ACCESSORIE PER REALIZZAZIONE IMPIANTI SOTTOSERVIZI Rif: Fatture (in allegato) a : MENON & C. TRASPORTI E SCAVI, in via Trombelli 4 - 37137 Verona				Anno 2013	€ 14.301,25	5	€ 14.301,25	20	€ 10.725,94
	OPERE DA ELETTRICISTA Rif: Fatture (in allegato) a : CASTIONI E BUFFO, via Staffali, 11F - 37062 Dossobuono di Villafranca (VR)				Anno 2013	€ 12.478,53	5	€ 12.478,53	15	€ 8.319,02
	TOTALE VALORE ASSET									€ 296.164,82

RISULTATO DELLA VALUTAZIONE

La stima dell'immobile risulta pari a € 296.164,82.

ORDINE degli ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI della provincia di VERONA

Gilberto Derossi n° 2147 sezione A settore architettura ARCHITETTO

Architetto BERTONI GENZIANA Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Prov. di Mantova n. 306 SEZ. A

GILBERTO DEROSSI ARCHITETTO VIA TRENTO 52 VILLAFRANCA DI VERONA email: arch.gilbertoderossi@libero.it
GENZIANA BERTONI ARCHITETTO VIA ATTILIO MORI 44 46100 MANTOVA email: genziana.bertoni@alice.it







LIMITI E ASSUNZIONI

Complesso urbano costituito da installazioni temporanee di tensostruttura (chapiteaux da circo) e monoblocchi prefabbricati coibentati In riferimento all'immobile indicato il perito dichiara che la consulenza è redatta secondo i seguenti limiti:

Attività	Nota
Due Diligence	Il valutatore è stato esentato dal richiedente in fase di incarico. I dati sono stati forniti.

CONCLUSIONI
RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

-la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;

-le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;

-il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;

-il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

-il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

-il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza;

-il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;

-nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dal cliente (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Il Cliente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal Cliente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa alle Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle operazioni di credito ipotecario promosse da ABI
E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del valutatore.

FIRME

Arch. Gilberto Derossi
CTU del Tribunale di Verona
Arch. Genziana Bertoni - Valutatore Immobiliare Certificato ai sensi UNI 11558-2014
Titolare del Certificato n. IMQ – VI – 1605005

ORDINE degli ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI della provincia di RONA
Gilberto Derossi n° 2147 sezione A settore architettura CHITETTO

Architetto BERTONI GENZIANA Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Prov. di Mantova n. 306 SEZ. A

Villafranca di Verona 27/12/2018

Ministero dell'Economia e delle Finanze MARCA DA BOLLO €16,00 SEDICI/00
Agenzia Entrate
00025115 00000FAE W0D20001
00037716 08/01/2019 10:43:22
4578-00088 BED4D1DAEDF75DE0
IDENTIFICATIVO : 01170942474924
0 1 17 094247 492 4

GILBERTO DEROSSI ARCHITET
GENZIANA BERTONI ARCHITET
RONA email: arch.gilbertoderossi@libero.it
A email: genziana.bertoni@alice.it

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI VERONA

Vic. S. Domenico 11, 37122 Verona – tel. 0458098605 – fax 0458098636

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA

R.G. 237/2019 *S.I.G.P.*

Il giorno 10/01/2019 avanti al sottoscritto Cancelliere

è comparso/~~a~~il/la Sig./~~ra~~ DEROSSI GILBERTO

nato/~~a~~ VILLAFRANCA DI VERONA il 17/11/1976

identificato con CARTA D'IDENTITÀ N° AS 8516458

rilasciato/~~a~~ da COMUNE DI SOMMACAMPAGNA il 10/08/2012

il/la quale chiede di asseverare la perizia che precede, ripetendo: "giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

L.C.S

Il Funzionario Giudiziario

Piero Luigi Corrà

Nota: l'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra

Data della Valutazione
Villafranca di Verona
22/12/2018

Data del Rapporto
Villafranca di Verona
27/12/2018



ALLEGATO – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Complesso circense costituito da uno Chapiteu da circo, da monoblocchi prefabbricati coibentati e da container adibiti ad abitazione depositi e laboratori.



PLANIMETRIA GENERALE E INDIVIDUAZIONE FABBRICATI

GILBERTO DEROSSI ARCHITETTO VIA TRENTO 52 VILLAFRANCA DI VERONA email: arch.gilbertoderossi@libero.it
GENZIANA BERTONI ARCHITETTO VIA ATTILIO MORI 44 46100 MANTOVA email: genziana.bertoni@alice.it



Foto 1 – Contesto

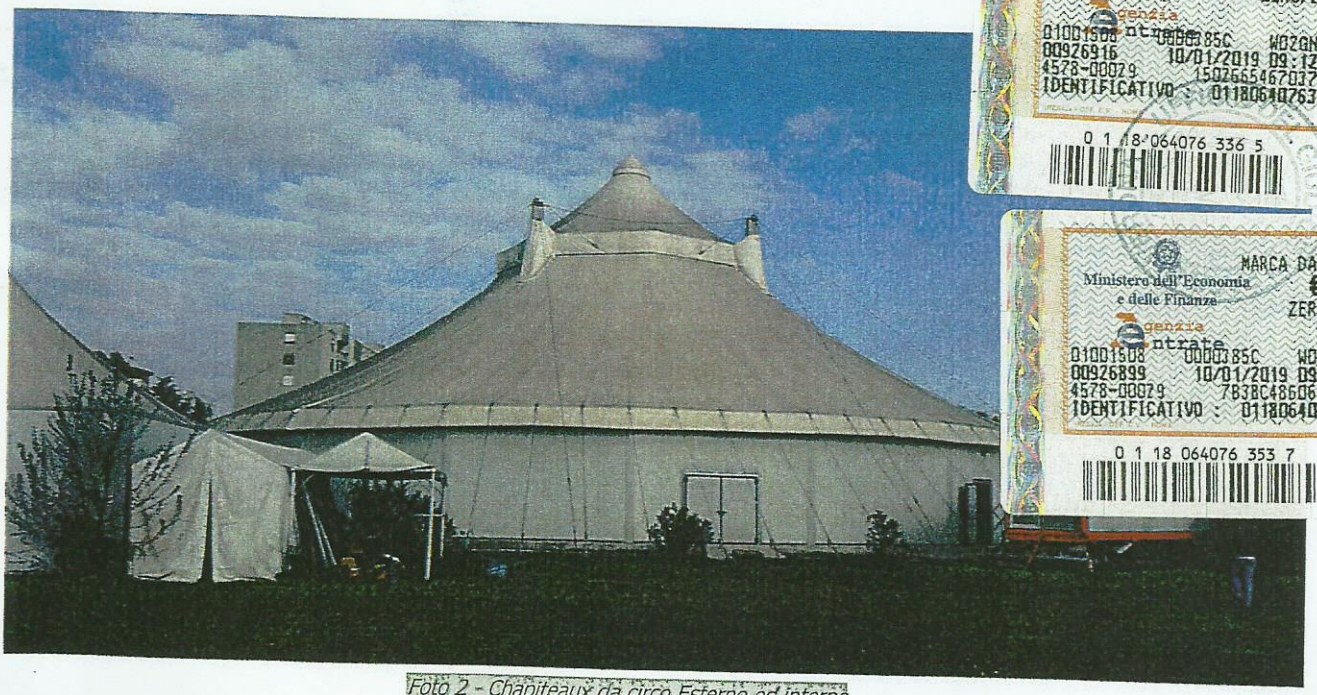
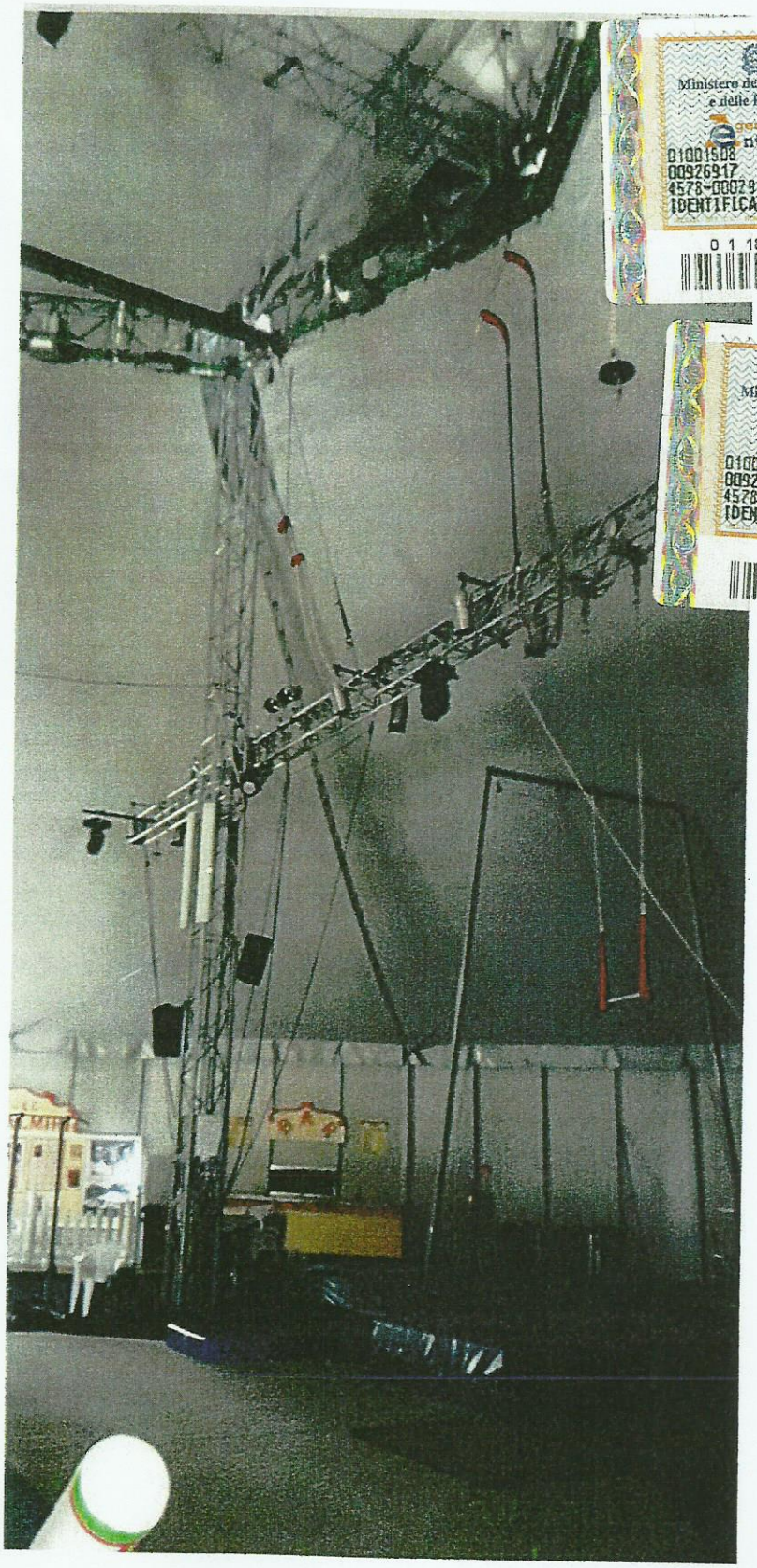


Foto 2 - Chapiteaux da circo Esterno ed interno

GILBERTO DEROSSI ARCHITETTO VIA TRENTO 52 VILLAFRANCA DI VERONA email: arch.gilbertoderossi@libero.it
GENZIANA BERTONI ARCHITETTO VIA ATTILIO MORI 44 46100 MANTOVA email: genziana.bertoni@alice.it





MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€0,26
ZERO/26
agenzia entrate
01001508 00003856 WO2GN002
00926917 10/01/2019 09:12:46
4578-00029 260335EBFED44ACF
IDENTIFICATIVO : 01180640763354
0 1 18 064076 335 4

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€0,26
ZERO/26
agenzia entrate
01001508 00003856 WO2GN002
00926915 10/01/2019 09:12:38
4578-00029 7FE3B031EB31154D
IDENTIFICATIVO : 01180640763376
0 1 18 064076 337 6

ORDINE degli ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI della provincia di VERONA
Gilberto Derossi
n° 2147
sezione A
settore architettura
ARCHITETTO

Architetto BERTONI GENZIANA
Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Prov. di Mantova
n. 306
SEZ. A





Foto 4 – Tipologia Container Piccolo



Foto 5 – Rimorchio adibito a servizi igienici

ORDINE dei ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI della provincia di VERONA

Gilberto Derossi n° 2147 sezione A settore architettura ARCHITETTO

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Prov. di Mantova n. 306 SEZ. A

GILBERTO DEROSSI ARCHITETTO VIA TRENTO 52 VILLAFRANCA DI VERONA email: arch.gilbertoderossi@libero.it
GENZIANA BERTONI ARCHITETTO VIA ATTILIO MORI 44 46100 MANTOVA email: genziana.bertoni@alice.it



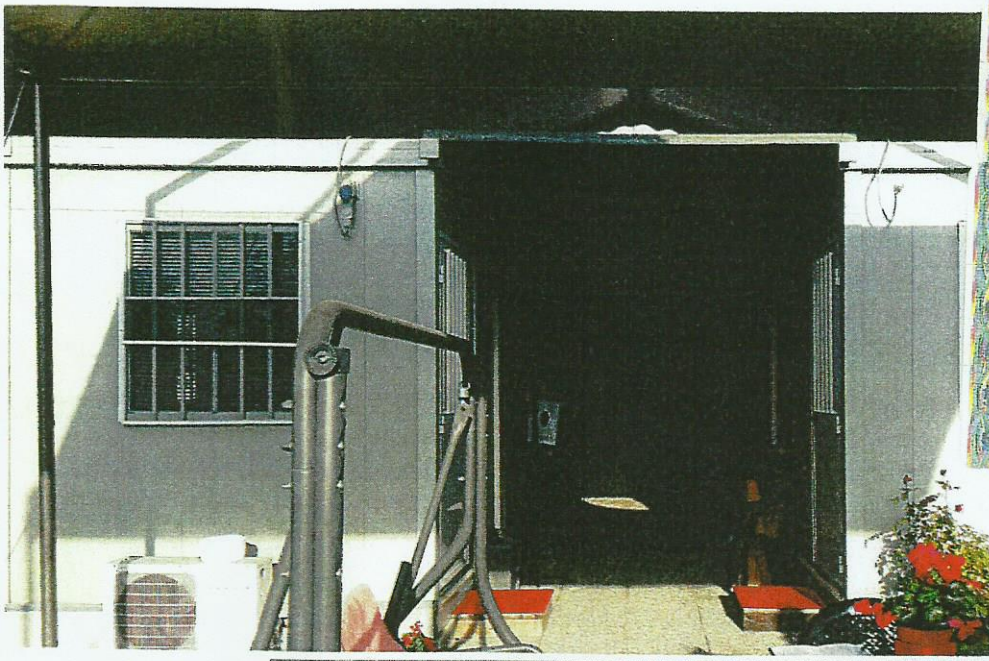


Foto 5 – Fabbricato E – Doppio container con copertura adibito ad abitazione

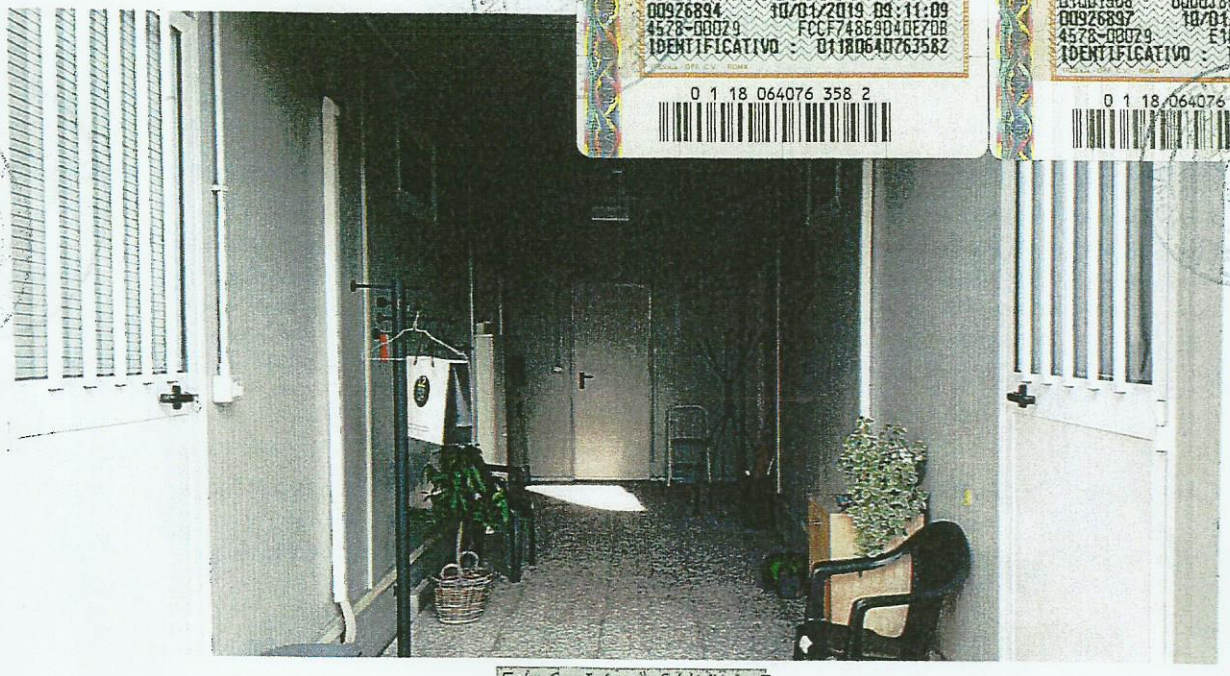


Foto 6 – Interno fabbricato E

ORDINE degli ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI della Provincia di VERONA
Gilberto Derossi n° 2147 sezione A settore architettura ARCHITETTO

Architetto BERTONI GENZIANA Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Prov. di Mantova n. 306 SEZ. A

GILBERTO DEROSSI ARCHITETTO VIA TRENTO 52 VILLAFRANCA DI VERONA email: arch.gilbertoderossi@libero.it
GENZIANA BERTONI ARCHITETTO VIA ATTILIO MORI 44 46100 MANTOVA email: genziana.bertoni@alice.it


UFFICIO DEL GIUDICE DI



Foto 7 – Tipologia Container Grandi

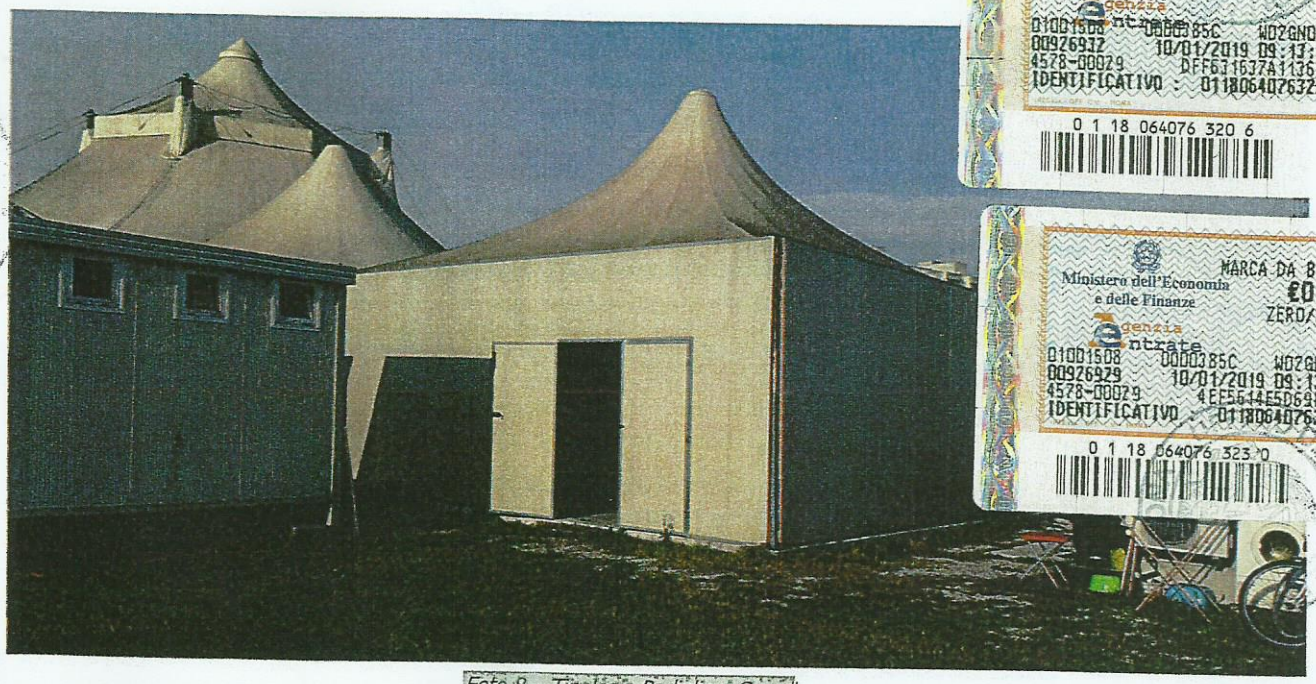


Foto 8 – Tipologia Padiglioni Grandi

ORDINE degli ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI della provincia di VERONA

Gilberto Derossi
n° 2147
sezione A
settore architettura
ARCHITETTO

Architetto BERTONI GENZIANA
Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Prov. di Mantova
n. 306
SEZ. A

GILBERTO DEROSSI ARCHITETTO VIA TRENTO 52 VILLAFRANCA DI VERONA email: arch.gilbertoderossi@libero.it
GENZIANA BERTONI ARCHITETTO VIA ATTILIO MORI 44 46100 MANTOVA email: genziana.bertoni@alice.it









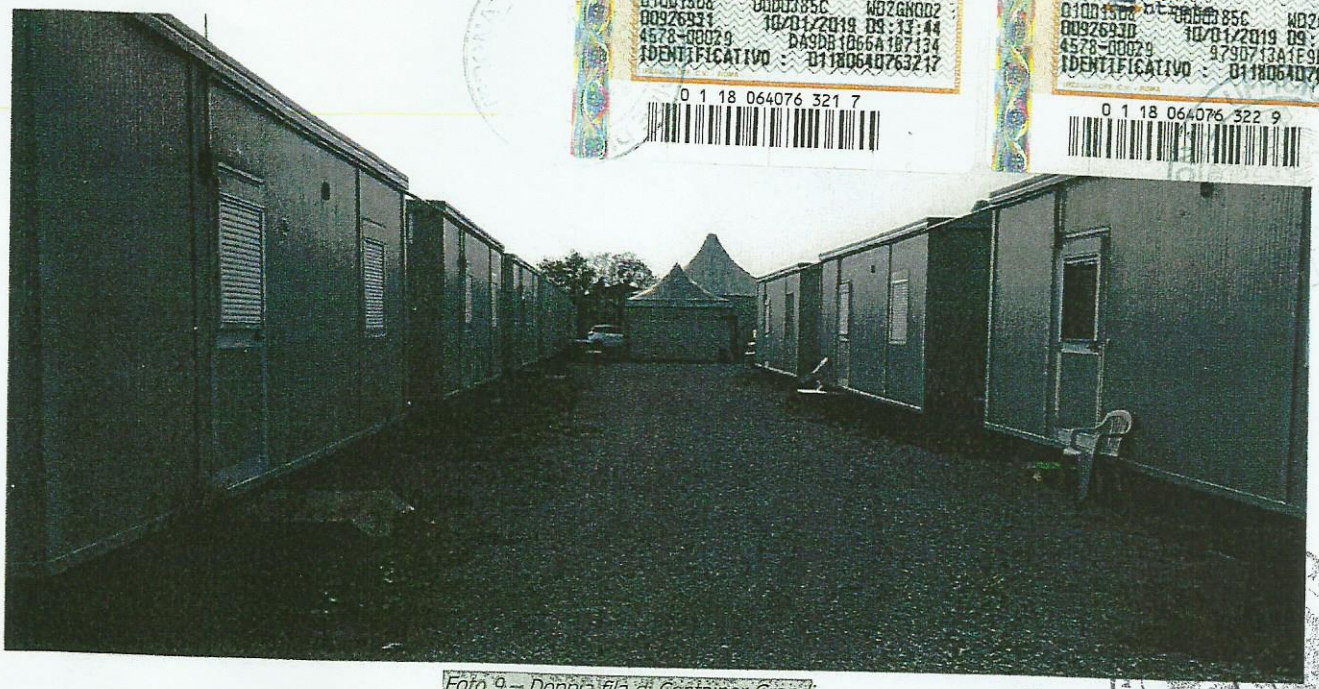


Foto 9 – Doppia fila di Container Grandi

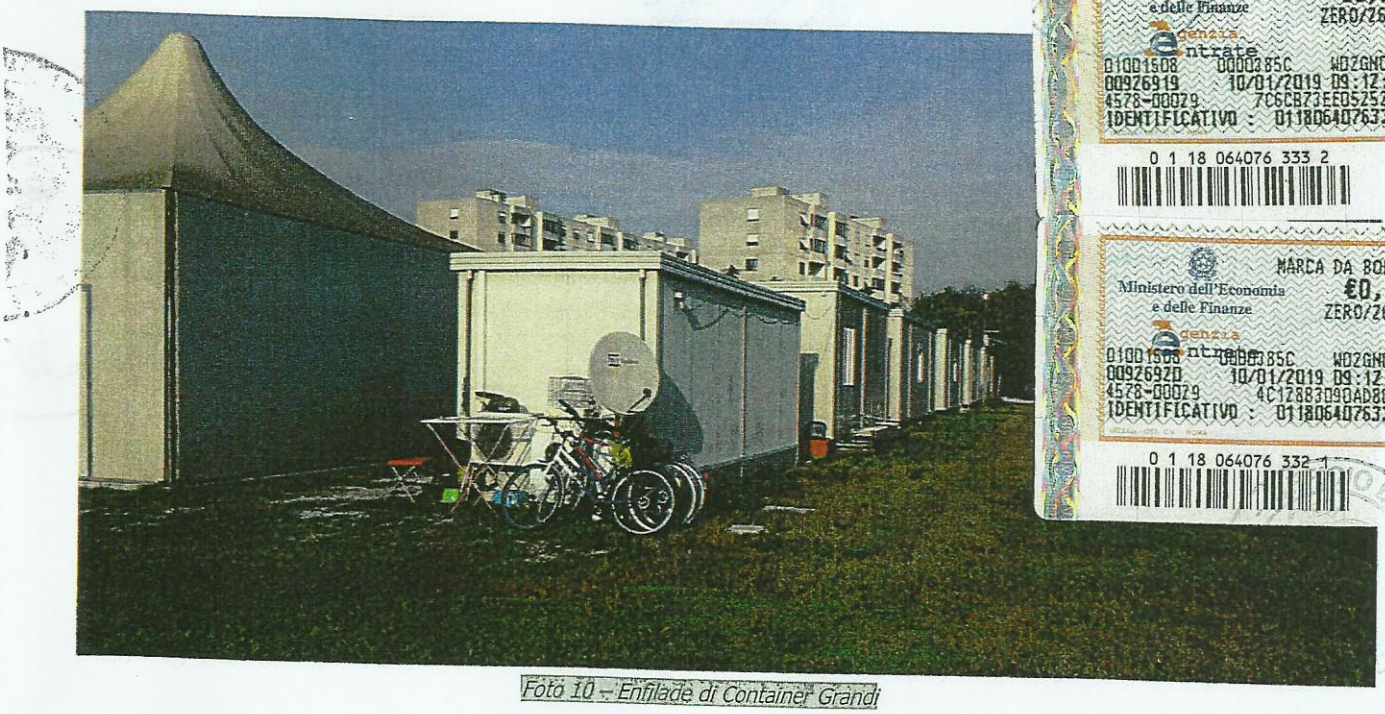


Foto 10 – Enfilade di Container Grandi

GILBERTO DEROSSI ARCHITETTO VIA TRENTO 52 VILLAFRANCA DI VERONA email: arch.gilbertoderossi@libero.it
GENZIANA BERTONI ARCHITETTO VIA ATTILIO MORI 44 46100 MANTOVA email: genziana.bertoni@alice.it





Foto 11 – Tunnel composto di Container Piccoli



Foto 12 – Interno Tunnel composto di Container Piccoli

FIRME

Arch. Gilberto Derossi
CTU del Tribunale di Verona
Arch. Genziana Bertoni - Valutatore Immobiliare Certificato ai sensi UNI 11558-2014
Titolare del Certificato n. IMQ – VI – 1605005

ORDINE degli ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI della provincia di VERONA
Gilberto Derossi n° 2147 sezione A settore architettura

Architetto BERTONI GENZIANA Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Prov. di Mantova n. 306 SEZ. A

GILBERTO DEROSSI ARCHITETTO VIA TRENTO 52 VILLAFRANCA DI VERONA email: arch.gilbertoderossi@libero.it
GENZIANA BERTONI ARCHITETTO VIA ATTILIO MORI 44 46100 MANTOVA email: genziana.bertoni@alice.it

Copia conforme all'originale
esente da imposta di bollo
per gli usi consentiti dalla legge
Verona, 10/10/2022

