

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO



Esecuzione Immobiliare	RGE 319/2025
Giudice	Dott.ssa Paola Salmaso
Creditore procedente	
Parte eseguita	

Esperto Stimatore

ENRICO ZORZI architetto – archezorzi@archezorzi.com - 045 8347925

Custode Giudiziario

Avv. Tommaso Trevisiol – trevisiol@sartoriefontana.it – 045 576818

ENRICO ZORZI architetto
37128 Verona - Via Teselli 9
045 8347925
C.F. ZRZNR65R25L781J - P.IVA 02408860233
archezorzi@archezorzi.com – enrico.zorzi@archiworldpec.it
www.archezorzi.com

Tribunale di Verona E. l. n. 319/2025 R. E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto
Custode: Tommaso Trevisiol avvocato



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	4
D.1.	LOTTO UNICO	4
D.1.1.	Proprietà	4
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	5
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	5
D.1.3.	Descrizione dei beni	6
D.1.3.1.	Contesto	6
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	6
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	9
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	9
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	9
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	10
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	10
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	12
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	12
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	12
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	13
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	14
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	14
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	15
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	15
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	15
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	15
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	15
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	15
D.1.13.	Valutazione del lotto	15
D.1.13.1.	Consistenza	15
D.1.13.2.	Criteri di stima	16
D.1.13.3.	Stima	18
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	19
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	19
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	20



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 319/2025
Lotto	UNICO
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Laboratorio artigianale e terreno in zona di completamento e agricola Sup. commerciale laboratorio mq.73 Superficie di terreno di completamento mq. 1.263 Superficie di terreno agricolo mq. 437
Ubicazione	Salizzole, Via Pascoletto 281.
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Salizzole (VR), Foglio 7, partic. 1393: sub 13, C/3; sub 5, C/2 sub 4, ente comune.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 67.000,00
Stato di occupazione	Occupato dalla ditta esecutata
Irregolarità edilizie	Presenti
Irregolarità catastali	Presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.
La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.*



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Il pignoramento a favore di

con

sede in

contro

, trascritto a Verona in data

16/01/2026 ai nn. 1142 R.G. e 834 R.P. colpisce i seguenti beni:

- individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Salizzole, Fg. 7, partic. 1393, Via Pascoletto 281:

sub 13, C3 laboratorio per arti e mestieri;

sub 5, C2 magazzino;

sub 4, E ente comune;

in ragione di proprietà per la quota di 1/1 di

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Trattandosi di un bene con caratteristiche ed estensioni uniformi si propone la formazione di un unico lotto: Lotto Unico.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN CAPRINO VERONESE.

D.1.1. Proprietà

Dalla relazione notarile, Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE), depositata agli atti per iniziativa di parte, integrata dal sottoscritto perito con l'aggiornamento delle formalità, allegato alla presente relazione peritale, risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto e/o delle provenienze catastali:

-

, proprietà per 1/1;

in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Lamberto Casalini di Cerea in data 31/05/2002 rep. 68506/13949, trascritto a Verona in data 06/06/2002 ai nn. 22308 R.G. e 15261 R.P. (allegato 1).



-

, proprietà per 1/4 ;

-

, proprietà per 3/4 ;

in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Angelo Mauro di Bovolone in data 09/11/1965 rep. 27360, trascritto a Verona in data 11/12/1965 ai nn. 17400 R.G. e 13790 R.P. (allegato 1A) e in forza di successione legittima in morte di , nato a , registrata a Verona² al n. 59 Vol. 64 in data 28/02/2002.

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

Viene prodotta la visura Camerale della società eseguita (allegato 2).

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I beni del Lotto unico risultano identificati nel modo seguente (allegato 4):

- individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Salizzole, intestati a:

-

, proprietà per 1/1;

- Foglio 7, partic. 1393:, sub 13, cat. C/3, cl. 2, cons. sup. cat. mq. 243, sup. cat. tot. mq. 248, rendita € 255,90, Via Pascoletto 281/1, Piano T-1;

- Foglio 7, partic. 1393, sub 5, cat. C/2, cl. 2, cons. sup. cat. mq. 43, sup. cat. tot. mq. 47, rendita € 24,43, Via Pascoletto, Piano T;

- Foglio 7, partic. 1393, sub 4, corte, bene comune non censibile ai sub 5 e 13, Via Pascoletto, Piano T.

Si precisa che gli immobili sorgono su un'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Salizzole Fg. 7, partic. 1393 ente urbano, di are 23.36 sui quali sorgono oltre che il bene oggetto di esecuzione, altri beni non in oggetto.



Ubicazione: Comune di Salizzole, Via Pascoletto 281.



Confini: In relazione alla particella 1393 ai terreni da nord: partic. 1392, partic. 81, strada comunale Via Pascoletto, partic. 1523, partic. 1288, partic. 78, partic. 275.

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

L'immobile si trova in Comune di Salizzole, Via Pascoletto 281, a circa un chilometro ad est del Comune Capoluogo, in zona residenziale di completamento, e in zona agricola, in una zona centrale del comune, ove non sono presenti i servizi primari (negozi, scuole, uffici pubblici, etc.).

D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Trattasi di tre fabbricati ad uso laboratorio artigianale e deposito con terreno di pertinenza.



Il laboratorio artigianale si divide in due blocchi uno più piccolo a sud, costruito in aderenza con il fabbricato confinante ad ovest e uno più grande in posizione nord all'interno del lotto. Risulta inoltre presente un piccolo deposito nella zona est del terreno di riferimento.

Il lotto si estende complessivamente per circa mq. 1761 dei quali circa mq. 1324 riguardano la zona a sud che ricade in zona di completamento edilizio e circa mq. 437 riguardano la zona agricola a nord. Si precisa che all'interno della zona agricola ricade il deposito di cui al sub 5.

Il fabbricato a sud è composto da un piccolo edificio che si estende in pianta per circa complessivi mq. 61 ed è composto al piano terra da un disimpegno con accesso a due servizi igienici e un ripostiglio e, nella parte retrostante un ufficio. Al primo piano, raggiungibile tramite una scala chiocciola interna si trova un deposito con altezze ridotte. Il fabbricato è stato costruito in aderenza con un fabbricato esistente a confine ovest ed è costituito da strutture portanti in laterizio e solaio intermedio in parte in legno ed in parte con putrelle e assito; la copertura è costituita da travi in ferro e manto in eternit.

Il fabbricato in posizione nord del lotto è stato edificato in due tempi: la costruzione originaria risale al 1974, di circa mq. 57 lordi, è destinata a deposito con struttura in laterizio e copertura in legno; il corpo più esteso ed ampio, di circa mq. 105 è stato edificato in continuità con il primo nel 1976 con struttura portante in blocchi di laterizio e copertura in travi reticolari in ferro; entrambi i corpi di fabbrica presentano manto di copertura in eternit.

La parte a nord del lotto, che ricade in zona agricola è caratterizzata da un fondo in battuto di cemento e dalla presenza di un deposito fatiscente (di cui al sub 5) costruito con elementi poveri (strutture in legno e elementi di rivestimento e copertura in lamiera) che si trova in uno stato precario e di abbandono. A lato del deposito descritto, verso est, si trova un ulteriore deposito di circa mq. 20 in pianta di costruzione recente con struttura verticale ed orizzontale in ferro ed elementi di rivestimento e copertura in lamiera grecata. Di questa struttura non si ha riscontro né nei progetti depositati in comune né nella situazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate. All'interno della zona agricola si trova un silos di raccolta delle polveri prodotte dalle lavorazioni che pure non trova riscontro nelle autorizzazioni rilasciate dal Comune.



Si segnala infine che sul lato nord del laboratorio artigianale si trova, a ridosso della parete nord del laboratorio stesso, una tettoia fatiscente costituita da struttura in pali innocenti ed elementi di copertura in ferro con manto in vetroresina. Pure questa tettoia non risulta assentita e catastalmente individuata.

In relazione alla destinazione complessiva della corte comune, individuata dal sub 4, si segnala che l'accesso carraio e pedonale ai beni avviene da sud da via Pascoletto, e che risulta che l'accesso alla residenza, individuata con il sub 9, ma non oggetto di pignoramento avverrebbe pure attraverso la corte di cui al sub 4, pur non risultando catastalmente, la residenza di cui al sub 9, ente con diritti sul sub 4.

Si segnala che è presente per i laboratori l'allacciamento alla rete elettrica, mentre l'acqua calda dei servizi del corpo a sud è garantita con un piccolo scaldabagno elettrico.

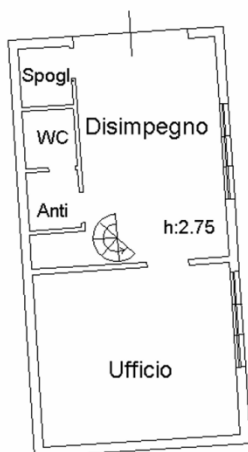
Non risulta presente l'impianto di riscaldamento. La fornitura dell'acqua avviene tramite autoclave con pompa elettrica da un pozzo privato che fornisce anche l'abitazione di cui al sub 9 ma non oggetto di pignoramento. L'impianto fognario è collegato alla rete fognaria pubblica di Via Pascoletto.

Planimetrie dell' immobile

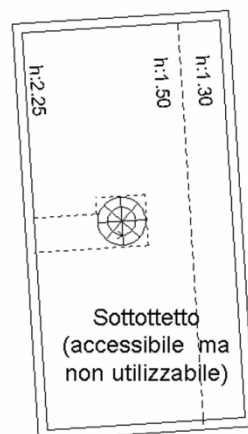
Viene di seguito riportato lo stralcio della planimetria catastale attualmente depositate in catasto.

Laboratorio a sud sub 13

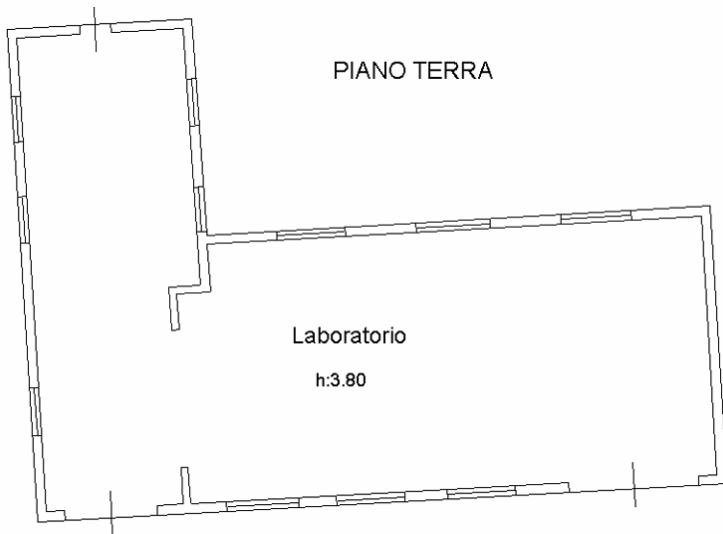
PIANO TERRA



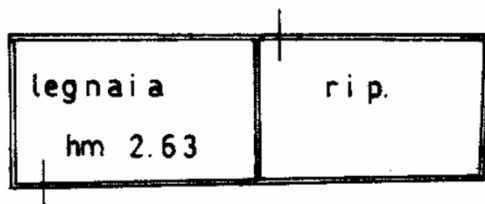
PIANO PRIMO (SOTTOTETTO)



Laboratorio a nord sub 13 (fabbricato da demolire)



Deposito sub 5 piano terra (fabbricato da demolire)



D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Trattandosi di beni in piena proprietà di una ditta autonoma non si vi sono pertinenze di tipo condominiale.

D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso pedonale e carraio avviene direttamente dalla pubblica strada Via Pascoletto.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Nello strumento urbanistico Piano degli Interventi vigente del Comune di Salizzole



approvato con D.C.C. n. 15 del 29/05/2012, e successive varianti, l'area di pertinenza si estende per una superficie complessiva di mq. 1763 dei quali l'area di mq. 1328 è individuata in ZTO "C1" residenziale di completamento regolata dagli articoli 25 e 26 delle NTO, e parte, per mq. 435 circa, ricade in zona "E" agricola, regolata dagli art. 40 per la quale si può edificare solo in funzione dell'attività agricola ai sensi L.R. 11/2004 (allegato 16). Nella zona di completamento edilizio è consentito un indice di edificabilità di 1,5 mc/mq., nel rispetto delle distanze tra fabbricati e dai confini. Trattandosi di un lotto che si estende per una superficie di pertinenza (sub 4 corte) di mq. 1324 di area di completamento edilizio, per cui si potrebbe edificare una volumetria di mc. 1986, a cui vanno detratti mc. 332 (volume legalmente realizzato del laboratorio a sud di mc. 280 e della parte residenziale in eccedenza di mc. 52), rimane per il lotto una possibilità edificatoria di circa mc.1660 da utilizzare nel rispetto delle distanze tra fabbricati e confini, di cui si prevede comunque una possibilità massima di circa mc. 500 per la zona a nord e di mc. 300 a sud, valutando le corrette distanze tra fabbricati e confini.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

La situazione catastale attuale risulta sostanzialmente conforme con lo stato di fatto (allegato 4). Si segnala tuttavia che la situazione catastale non risulta conforme con lo stato autorizzato in relazione alla non legittimità del corpo a nord del laboratorio e del deposito, come meglio specificato nel successivo paragrafo D.1.6. Sarà comunque necessario un nuovo accatastamento degli immobili successivo alla demolizione dei corpi non conformi.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Presso il Comune di Salizole in relazione agli immobili in oggetto sono presenti le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione n. 33/1974 prot. 1960/10-X° del 27/06/1974 per la costruzione di un fabbricato ad uso rustico e garage (di cui al sub 13 corpo nord zona ad est). All'interno della pratica edilizia è presente un atto di impegno a concedere la costruzione a distanze inferiori da quelle previste dal regolamento edilizio comunale (allegato 5).
- Certificato di agibilità del 02/12/1975 relativo al laboratorio artigianale di cui alla licenza



di costruzione n. 33/1974 (allegato 6).

- Licenza di costruzione n. 24/1976 prot. 959/10-X° del 07/09/1976 per la costruzione di un fabbricato ad uso laboratorio artigianale (di cui al sub 13 corpo nord zona ad ovest). All'interno della pratica edilizia è presente un atto di impegno a concedere la costruzione a distanze inferiori da quelle previste dal regolamento edilizio comunale (allegato 7).

- Permesso di agibilità n. 24/1976 del 11/07/1994 relativo al laboratorio artigianale di cui alla licenza di costruzione n. 24/1976 (allegato 8)

- Concessione edilizia n. 102/1980 prot. 3992 del 18/09/1981 per la ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione (non oggetto del presente procedimento) e la costruzione di un fabbricato ad uso laboratorio artigianale (di cui al sub 13 corpo sud oggetto del presente procedimento) (allegato 9)

- Certificato di Agibilità prot. 3836 del 11/07/1994 relativo al laboratorio artigianale di cui alla C.E. n. 102/1980 (allegato 10)

- Con domanda prot. 1380 del 28/02/2000 era stata fatta richiesta di sanatoria per il fabbricato aduso laboratorio artigianale relativo al corpo del laboratorio a nord a seguito di una ordinanza di demolizione del Comune su segnalazione dei confinanti per violazione delle distanze tra fabbricati. Successivamente non si è mai provveduto alla demolizione (allegato 14).

Si segnala che con ordinanza del 01/08/1998 il Comune ha disposto la demolizione del corpo nord di cui al sub 13 che è stato edificato a distanze inferiori rispetto a quanto previsto dall' art. 9 D.M. 1444 02/04/1968 che pone la distanza minima tra fabbricati di ml. 10. L'ordinanza è stata emessa dal Comune in seguito a verifiche richieste da parte dei confinanti in relazione alla corretta esecuzione dei fabbricati in seguito al rilascio delle licenze di costruzione emesse nel 1974 e nel 1976. Successivamente al ricorso dei precedenti proprietari il TAR ha confermato l'ordinanza ed in tal senso si è espresso anche il parere legale espresso dall'Amministrazione Comunale (allegati 11-12-13)

- E' stata inoltre presentata la richiesta di permesso di costruire in sanatoria relativa al fabbricato destinato a laboratorio e ufficio, nei due corpi di cui al subalterno 13) pratica edilizia n. 2015PSA07 prot. 7568 in data 21/12/2015 alla quale il Comune ha risposto con parere favorevole e successiva richiesta di integrazione del versamento della



sanzione e marca da bollo alla quali la proprietà non ha mai risposto e quindi la domanda è da considerarsi decaduta (allegato 15).

Si segnalano pertanto le seguenti criticità:

- il corpo nord del laboratorio di cui al subalterno 13 non risulta legittimato e dovrà essere demolito, così come il silos affiancato che non trova legittimazione nelle autorizzazioni. Eventualmente potrà essere costruito un nuovo fabbricato (con una superficie in pianta massima di mq. 80 per due livelli, di circa mq. 500) posizionato nel rispetto delle distanze tra fabbricati e confini;
- pur essendo stato accatastato, non si trova evidenza dell'autorizzazione edilizia del deposito a nord individuato con il subalterno 5, neppure di esso si trova evidenza nel precedente atto di provenienza del 1975 (allegato 1A); pertanto il deposito, trovandosi inoltre a distanze inferiori a quelle di norma da altri fabbricati esistenti (di cui all' art. 9 D.M. 1444 02/04/1968) si ritiene che debba essere demolito in quanto non sanabile;
- il deposito, edificato in tempi recenti, che si trova al lato est del subalterno di cui al sub 5, risulta completamente abusivo, privo di autorizzazioni edilizie e idoneo accatastamento, non rispetta le distanze tra fabbricati e si ritiene debba essere demolito;
- il laboratorio di cui al corpo sud del subalterno 13, risulta correttamente accatastato ma non risulta autorizzato nella forma attuale in quanto la sanatoria presentata in data 21/12/2015 (allegato 15) risulta decaduta. Si ritiene debba essere nuovamente presentata per conseguire la adeguata regolarizzazione amministrativa.

Dell'incidenza in deprezzamento sul valore dell'immobile in relazione alle pratiche descritte se ne tiene conto ai fini della valutazione nel paragrafo ad essa dedicato.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

L'accesso agli immobili è avvenuto in data 05/03/2026 alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Tommaso Trevisiol. Gli immobili risultano a disposizione e occupati dalla ditta esecutata.

D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile



Si segnala che lo stato di occupazione dell'immobile non risulta opponibile alla procedura.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

Dalla relazione notarile, Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE), depositata agli atti per iniziativa di parte, integrata dal sottoscritto perito con l'aggiornamento delle formalità, allegato alla presente relazione peritale, risultano le formalità che colpiscono gli immobili oggetto di pignoramento e/o delle provenienze catastali.

D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

1) – Iscrizione di ipoteca volontaria a favore di

iscritta a Verona in data 06/06/2002 ai nn. 22309 R.G. e 4530 R.P., in forza di atto a rogito Notaio Lamberto Casalini rep. 68507 del 31/05/2002, per € 261.000,00, a garanzia di capitale di € 116.000,00, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà NCEU Foglio 7 Particella 1393 Subalterno 5, NCEU Foglio 7 Particella 1393 Subalterno 8, NCEU Foglio 7 Particella 1393 Subalterno 4, NCT Foglio 7 Particella 1392.

2) – Iscrizione di ipoteca volontaria a favore di

iscritta a Verona in data 10/12/2015 ai nn. 43862 R.G. e 7164 R.P., in forza di atto a rogito Notaio Lucio Lombardi rep. 87280/23900 del 04/12/2015, per € 120.000,00, a garanzia di capitale di € 60.000,00, a carico di

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 7 Particella 1393 Subalterno 3, NCEU Foglio 7 Particella 1393 Subalterno 5, NCEU Foglio 7 Particella 1393 Subalterno 8, NCEU Foglio 7 Particella 1393 Subalterno 4.

3) – Ipoteca Della Riscossione ruolo atto Notaio Agenzia Delle Entrate Riscossione del 02/07/2019 rep. n. 2761/12219 a favore di Agenzia Delle Entrate-riscossione con sede in Roma C.F. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Via N. Giolfino, 13 Verona, iscritta a Verona in data 03/07/2019 ai nn. 26672 R.G. e 4489 R.P., per capitale di € 74.469,13



oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 148.938,26, a carico di

, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 7 Particella 1393 Subalterno 5, NCEU Foglio 7 Particella 1393 Subalterno 13, NCT Foglio 7 Particella 1392.

4) - Ipoteca Della Riscossione ruolo atto Notaio Agenzia Delle Entrate Riscossione del 14/12/2021 rep. n. 3427/12221, a favore di Agenzia Delle Entrate-riscossione con sede in Roma C.F. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Via N. Giolfino, 13 Verona, iscritta a Verona in data 16/12/2021 ai nn. 56248 R.G. e 8873 R.P., per capitale di € 129.019,63 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 258.039,26, a carico di , per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 7 Particella 1393 Subalterno 5, NCEU Foglio 7 Particella 1393 Subalterno 13, NCT Foglio 7 Particella 1392.

5) Pignoramento derivante da Atto Giudiziario Uff. Giud. Tribunale di Verona nascente da atto esecutivo o cautelare rep. 9488 in data 25/11/2025 a favore di .

, trascritto a Verona in data 16/01/2026 ai nn. 1142 R.G. e 834 R.P..

Spese a carico della procedura: Per la cancellazione della trascrizione del pignoramento immobiliare e delle trascrizioni in genere è dovuta una tassa fissa di € 294,00. Per la cancellazione delle ipoteche volontarie è dovuta un importo fisso di € 94,00 (tassa ipotecaria € 35 e imposta di bollo € 59). Per la cancellazione delle ipoteche legali e giudiziarie è dovuta una tassa dello 0,50% dell'importo complessivo dell'ipoteca con un minimo di € 200 più € 94 (tassa ipotecaria € 35 e imposta di bollo € 59), (si tiene conto di € 200 + € 94 = € 294).

Per la cancellazione dei vincoli ed oneri giuridici a carico della procedura risulterebbe quindi una somma complessiva di: (1) € 94,00 + (2) € 94,00 + (3) € 838,69 + (4) € 1.384,19 + (5) € 294,00 = € 2.704,88.

D.1.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Nessuno.



D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Nessuno.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Nessuna

D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Si tratta di immobile strumentale all'esercizio di attività d'impresa, a destinazione produttiva, occupato dalla stessa ditta e pervenuto in data 31/05/2002 (allegato 1).

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Si segnala che l'immobile non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Si precisa che è stata pignorata complessivamente la quota dell'intero e che si esprime in ogni modo una valutazione di indivisibilità dell'unità immobiliare.

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Descrizione Laboratorio artigianale sub 13 a sud di cui al punto A				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Disimpegno	Sup. reale lorda	25,84	1,00	25,84
	Sup. reale netta	22,45	1,00	22,45
Bagno 1	Sup. reale lorda	2,96	1,00	2,96
	Sup. reale netta	2,01	1,00	2,01
Bagno 2	Sup. reale lorda	2,60	1,00	2,60
	Sup. reale netta	1,99	1,00	1,99
Ripostiglio	Sup. reale lorda	2,60	1,00	2,60
	Sup. reale netta	1,99	1,00	1,99
Ufficio	Sup. reale lorda	27,11	1,00	27,11
	Sup. reale netta	23,04	1,00	23,04
Sottotetto non praticabile	Sup. reale lorda	61,14	0,20	12,23
	Sup. reale netta	53,14	1,00	53,14
Sup. reale lorda		122,25		73,34



Sup. reale netta	104,62	104,62
-----------------------------	---------------	---------------

Descrizione Terreno in zona residenziale di completamento edilizio di cui al punto B

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno di cui alla partic. 1393 in zona di completamento edilizio	Sup. reale lorda	1.263,00	1,00	1.263,00
	Sup. reale lorda	1.263,00		1.263,00

Descrizione Terreno in zona agricola di cui al punto C

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno di cui alla partic. 1393 sub 4 in zona agricola	Sup. reale lorda	437,00	1,00	437,00
	Sup. reale lorda	437,00		437,00

D.1.13.2. Criteri di stima

Il laboratorio di cui al corpo sud del subalterno 13 risulta in discrete condizioni ma con il manto di copertura in eternit che dovrà essere sostituito dopo l'opportuno smaltimento. Il corpo del laboratorio a nord del subalterno 13 per le ragioni espresse nel paragrafo D.1.6 dovrà essere demolito così come il deposito di cui al subalterno 5 e il deposito abusivo costruito recentemente sul lato est.

Per la valutazione degli immobili si intende utilizzare il Market Comparison Approach (MCA) che è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Si è effettuata una ricerca nel mercato immobiliare, allo scopo di reperire i dati per i beni compravenduti nella zona in oggetto, ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima. Da una ricerca effettuata attraverso il portale collegato all'Agenzia delle Entrate relativa al secondo semestre del 2025, si sono riscontrate delle evidenze, che, per il compendio immobiliare in oggetto, si sono rilevate e acquisite tramite reali compravendite di immobili ricadenti nella zona oggetto di valutazione. Orientativamente il prezzo di mercato di zona, per immobili analoghi, dall'osservatorio di mercato



dell'Agenzia delle Entrate risulta con valori medi che si aggirano intorno a € 350/mq. per laboratori, comodamente abitabili e in buone condizioni. Per l'Osservatorio delle quotazioni immobiliari la stessa valutazione risulta di circa € 300/mq. In base alla ricerca dei comparabili reali attraverso la piattaforma Stimatrix si ricavano prezzi, di immobili residenziali analoghi nella zona, intorno a € 350/mq.

Tenuto conto dei comparabili riscontrati che corrispondono all'immobile in oggetto le condizioni dell'immobile il sottoscritto perito ritiene che non si possa attribuire un prezzo unitario superiore a € 350/mq.

Sono stati analizzati tutti gli elementi che possono influire sul valore di mercato dell'immobile tenendo conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare applicando il criterio della comparazione.

Si è poi attribuito un valore sintetico all'immobile in base alla metratura lorda e i coefficienti di ponderazione in relazione alle zone residenziali e non residenziali, in base al D.P.R. 138/98, per ottenere le superfici ragguagliate commerciali.

La stima è stata elaborata quindi tenendo conto di una valutazione complessiva del mercato immobiliare di zona, ma non trattandolo come fonte di prova ma di puro riscontro, in base delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, dell'Osservatorio di Mercato e del dato, che contiene la stima più realistica del valore del bene, ricavato dalla ricerca dei Comparabili reali su piattaforma Stimatrix, applicando infine una adeguata correzione di stima tramite deprezzamento per assenza di garanzia per vizi e per oneri giuridici e spese tecniche di regolarizzazione e verifica.

In relazione ai pezzi dei terreni edificabili è stata eseguita una ricerca di mercato elaborando un valore congruo con la reale situazione del lotto ove si può realizzare, in ragione delle distanze tra fabbricati ed edifici, verosimilmente una realizzazione della volumetria di circa 1/3 di quella che offrirebbe la superficie del terreno a disposizione.

In relazione alla demolizione dei fabbricati o non legittimati o abusivi per i quali non è possibile il mantenimento o la ricostruzione nel medesimo sito, la voce in deprezzamento si è quantificata in base alle voci del prezziario veneto in vigore per le demolizioni e la bonifica dll'eternit.

Non sono reperibili presso la proprietà le certificazioni di conformità degli impianti che



risultano funzionanti ma datati e in condizioni sufficienti. Tenuto conto della data di installazione si suggerisce una verifica della conformità degli impianti.

D.1.13.3. Stima

A. Laboratorio artigianale a sud

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

- Valore corpo: 25.000,00 €
- Valore complessivo intero e diritto e quota 25.000,00 €

Peso ponderale: 1

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Disimpegno	25,84	350,00 €	9.044,00 €
Bagno 1	2,96	350,00 €	1.036,00 €
Bagno 2	2,60	350,00 €	910,00 €
Ripostiglio	2,60	350,00 €	910,00 €
Ufficio	27,11	350,00 €	9.488,50 €
Sottotetto non praticabile	12,23	350,00 €	4.279,80 €
	73,34		25.668,30 €

- Valore corpo: 25.668,30 €
- Valore complessivo intero e diritto e quota: 25.668,30 €

B. Terreno in zona residenziale di completamento

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

- Valore corpo: 75.000,00 €
- Valore complessivo intero e diritto e quota 75.000,00 €

Peso ponderale: 1

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno di cui alla partic. 1393 in zona di completamento edilizio	1.263,00	60,00 €	75.780,00 €

- Valore corpo: 75.780,00 €
- Valore complessivo intero e diritto e quota: 75.780,00 €

C. Terreno in zona agricola

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

- Valore corpo: 3.500,00 €
- Valore complessivo intero e diritto e quota 3.500,00 €

Peso ponderale: 1

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno di cui alla partic. 1393 sub 4 in area agricola	437,00	8,00 €	3.496,00 €

- Valore corpo: 3.496,00 €
- Valore complessivo intero e diritto e quota: 3.496,00 €



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Laboratorio artigianale	73,34	25.334,15 €	25.334,15 €
B	Terreno in zona residenziale di completamento	1.263	75.390,00 €	75.390,00 €
C	Terreno in zona agricola	437	3.498,00 €	3.498,00 €
			104.222,15 €	104.222,15 €

Valore degli immobili diritto e quota nello stato di fatto in cui si trova

104.222,15 €

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione per demolizione del corpo nord del sub 13:

Prezziario Veneto (voce E.05):

mq. 105 (parte est) x ml. 3,25 = mc. 341,25 x € 22,96 = € 7.835,10;

mq. 57 (parte ovest) x ml. 2,60 = mc. 148,20 x € 22,96 = € 3.402,67;

Oltre a smaltimento eternit:

ponteggio corpo est (voce Z.01.87.a) mq. 140 x € 17,74 = € 2.483,60;

ponteggio corpo ovest (voce Z.01.87.a) mq. 81 x € 17,74 = € 1.436,94;

Unità di decontaminazione (voce P.02.04.00) = € 1.732,30;

Perimetrazione aree (voce P.02.03.00) ml. 78 x € 26,29 = € 2.050,62;

Rimozione amianto (voce P.02.06.a) mq. 163 x € 23,29 = € 3.796,27;

Demolizione e smaltimento silos (a corpo): € 2.000,00

Totale (7.835,10 + 3.402,67 + 2.483,60 + 1.436,94

24.737,50 €

+ 1.732,30 + 2.050,62 + 3.796,27 + 2.000,00) = € 24.737,50

Riduzione per demolizione del deposito di cui al sub 5 e del deposito abusivo a lato dello stesso (voce E.05):

4.066,22 €

mq. 66,83 x ml. 2,65 = mc. 177,10 x € 22,96 = € 4.066,22

Smaltimento eternit nel corpo a sud sub 13 :

ponteggio (voce Z.01.87.a) corpo est mq. 110 x € 17,7 = € 1.947,00;

Perimetrazione aree (voce P.02.03.00) ml. 40 x € 26,2 = € 1.048,00;

Rimozione lastre di amianto (voce P.02.06.a) mq. 64 x € 23,29 = € 1.490,56;

4.485,56 €

Totale (1.947,00 + 1.048,00 + 1.490,56) = € 4.485,56

Riduzione del valore per spese di presentazione della sanatoria e tecniche varie da parte di un professionista abilitato (sanzione €1.000 e pratica a livello progettuale € 2.000, accatastamento €1.000;)

4.000,00 €

Totale decurtazioni

37.289,28 €

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni

66.932,87 €

Arrotodato a:

67.000,00 €

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare il bene sotto ogni profilo.



Verona, 09/04/2026

Il perito estimatore
Enrico Zorzi architetto

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Atto di provenienza
 - E.1.A Precedente atto di provenienza
- E.2. Visura camerale
- E.3. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.4. Documentazione ctastale
- E.5. Licenza di costruzione n. 33-1974 prot. 1960-10-X° del 27-06-1974
- E.6. Certificato di agibilità del 02-12-1975 L.C. 33-1974
- E.7. Licenza di costruzione n. 24-1976 prot. 959-10-X° del 07-09-1976
- E.8. Permesso di agibilità n. 24-1976 del 11-07-1994
- E.9. Concessione edilizia n. 102-1980 prot. 3992 del 18-09-1981
- E.10. Certificato di Agibilità prot. 3836 del 11-07-1994
- E.11. Ordinanza di demolizione del 01-08-1998
- E.12. Sentenza del TAR 02-12-1998
- E.13. Parere legale del 20-02-2002
- E.14. Richiesta di sanatoria edilizia prot. 1380 del 28-02-2000
- E.15. Richiesta di P.C. in sanatoria prot. 7568 del 21-12-2015
- E.16. Estratto del Piano degli Interventi
- E.17. Documentazione fotografica

