

dott. ing. Paolo Giandoso

TRIBUNALE DI VERONA
Esecuzioni immobiliari

Esecuzione Immobiliare



contro



N. Gen. Rep. 87/2023

Giudice Dr. PAOLA SALMASO

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Paolo Giandoso
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Verona al N. 4285/A
Iscritto all'Albo del Tribunale di Verona



**Beni in Isola della Scala (Verona) Via della Cooperazione 7/A
Lotto Unico**

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone con uffici sito in Isola della Scala (Verona) Via della Cooperazione n.7/A

Composto al piano terra da: capannone con antistante spazio a destinazione commerciale al cui interno vi è un servizio igienico, vi è un ulteriore servizio igienico sul retro del capannone, sul fronte sud è presente un deposito che arriva sino alla linea di confine con una lunghezza pari a quella del capannone, che sviluppa una superficie complessiva al piano terreno pari a 1030,00 mq

Dalla zona commerciale tramite una scala interna si accede al piano primo dove sono stati allestiti degli uffici che sviluppano una superficie complessiva di circa 96 mq

Identificato al catasto fabbricati, NCEU di Isola della Scala intestata a [REDACTED]

Foglio 53 mappale 829 subalterno 3, categoria D/8, posto al piano T-1, - rendita: Euro 4.648,11

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 area urbana sita in Isola della Scala (Verona) Via della Cooperazione n.7/A

L'area urbana si sviluppa tutto intorno all'edificio è completamente recintata con doppio accesso carraio.

I lati nord ed ovest sono pavimentati con varie finiture: cemento liscio, blocchetti in cemento, palladiana in pietra, La parte rimanente risulta a verde, con la presenza di erba incolta sterpaglie ed alcuni alberi.

Identificato al catasto fabbricati, NCEU di Isola della Scala intestata a [REDACTED]

[REDACTED] foglio 53 mappale 829 subalterno 7, categoria F1, consistenza mq 970,

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica artigianale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti

Servizi della zona:

municipio (buona) uffici pubblici (buona)

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali miste artigianali

Collegamenti pubblici Km: autobus (0.7 km) ferrovia (1.3 km)

3 STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario del bene



4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuno
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da contratto di mutuo a favore di [REDACTED]
[REDACTED] a firma di Notaio Roberto Leso di Vigasio in data 9/11/2016 ai nn. 11720 iscritto a Verona in data 11/09/2016 ai nn.44249 RG 7423 RP
importo ipoteca: Euro 307.000,00
importo capitale: Euro 205.000,00

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto ufficiale giudiziario di Verona di [REDACTED]
[REDACTED] ai nn. 988/2023 trascritto a Verona in data 9/03/2023 ai nn. 9153 RG 6668 RP

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia: Rispetto all'elaborato di cui all'ultima pratica edilizia presentata n. 211/97 si evidenziano le seguenti difformità: Lungo tutto il fronte sud del capannone è presente un magazzino avente una superficie di circa 110 mq completamente privo di titolo edilizio e realizzato in aderenza al confine e pertanto privo delle necessarie distanze per poter essere sanato, quindi se ne prevede la demolizione, lo stesso vale per la tettoia presente nella risega tra i due capannoni sul lato est ed avente una superficie di circa 10 mq.
- Per le operazioni di demolizione ed allontanamento dei materiali di risulta si individua un impegno di spesa di circa 8.000,00 euro come di seguito meglio precisato.
- Valutazione sulla base del Preziario Regione veneto 2023 alla voce E.05.01.b "demolizione completa di fabbricati... con struttura portante in mattoni, solai in legno, ferro etc.." 25.38 Euro/mc/vvp.
- Il volume complessivo da demolire è pari a $110 \times 2.70 = 297$ mc
- Pertanto si ottiene $297 \times 25.38 = 7.537,86$ Euro che diventano circa 8.000,00 comprensivi di oneri di smaltimento.
- Si precisa che vi è un'incongruenza sulla superficie della parte a destinazione commerciale indicata nello stato di fatto dell'ultima pratica presentata (92 mq esclusi i servizi igienici) e quanto riportato nella pratica edilizia precedente ovvero la n. 17/97 (60 mq) è parere del sottoscritto che debba essere predisposta una pratica a sanatoria in tal senso. Pratica che comporta un onere che in via puramente indicativa può essere stimato in circa 5.000,00 Euro comprensiva di oneri ed ammenda amministrativa (si precisa che gli oneri di sanatoria possono essere quantificati solo dai tecnici comunali a seguito della presentazione della pratica stessa).



4.3.2 **Conformità catastale:** Le planimetrie catastali non evidenziano la presenza di un piano primo in cui sono attualmente presenti degli uffici (anche se dai progetti edilizi risulta a destinazione magazzino) ed inoltre non è presente la zona di vendita al piano terreno.

La planimetria complessiva dell'edificio nella rappresentazione catastale risulta più lunga (della parte evidenziata con tratteggio giallo) rispetto allo stato dei luoghi, inoltre non sono rappresentate correttamente le partizioni interne come meglio evidenziato nelle planimetrie di seguito riportate (si evidenziano in rosso le opere realizzate e non indicate catastalmente ed in giallo quelle che non sono presenti nella realtà ma indicate nelle planimetrie catastali.)

Inoltre il magazzino addossato al lato sud del capannone (di cui si prevede la rimozione) non risulta rappresentato come anche la tettoia sul lato est.

Tutte le difformità catastali potranno essere corrette solo a seguito della presentazione di pratica edilizia a sanatoria delle difformità urbanistiche e la rimozione delle opere abusive di cui al paragrafo precedente, l'impegno di spesa previsto per l'aggiornamento catastale risulta indicativamente pari a 1.000,00

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€	0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€	0,00
Totale	€	0,00

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] ad oggi in forza di atto di divisione e compravendita a firma di Lucio Lombardi in data 18/12/2007 ai nn. 79670/18715 trascritto a Verona in data 21/12/2007 ai nn. 60225/60226 RG 34402/34403 RP

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] acquistarono il terreno con capannone industriale e palazzina a tre piani in data 25/09/1986

In forza di atto di compravendita in pari data rep.34943 a firma del Notaio Claudi Avitabile di Cologna Veneta trascritto a Verona in data 18/10/1986 ai nn. 21734 RG 15617 RP

in data 18/06/2003 è deceduto il [REDACTED]

[REDACTED] far data dal 12/02/2007 in forza dell'atto di conferimento in società in pari data rep. 3257 a firma del notaio Cristiano Casalini di Minerbe trascritto a Verona in data 18/02/2004 ai nn. 6602RG 3943 RP

7 PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 97/68 licenza edilizia per la costruzione edificio uso artigianale con abitazione rilasciata in data 14/11/1969 e relative abitabilità ed agibilità rilasciate in data 15/04/1978

P.E. n. 14/95 licenza edilizia per ampliamento di capannone artigianale ad uso deposito rilasciata in data 14/03/1996 e relativa agibilità in data 28/05/1996

P.E.n. 94/96 DIA in data 24/06/1996 demolizione tamponamenti interni

P.E. n. 17/97 concessione edilizia per parziale cambio di destinazione d'uso rilasciata in data 24/06/1997 e relativa agibilità 15/11/1997



P.E.n. 211/97 DIA in data 4/12/1997 per realizzazione al piano primo di deposito elettrodomestici
P.E.n. 144/07 DIA in data 13/8/2007 per realizzazione di recinzione interna

Descrizione immobile A capannone di cui al punto A

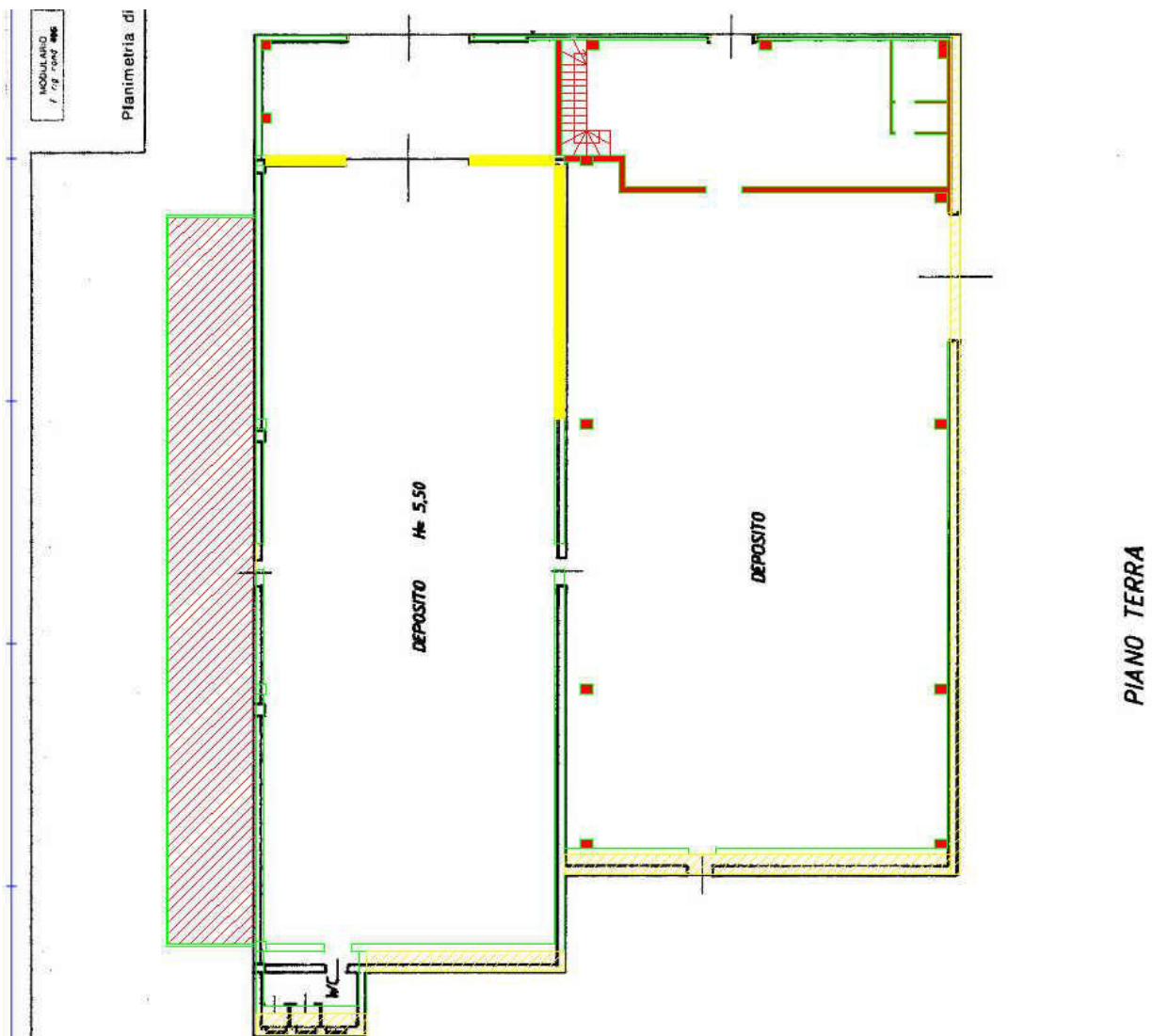
Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone con uffici sito in Isola della Scala (Verona) Via della Cooperazione n.7/A

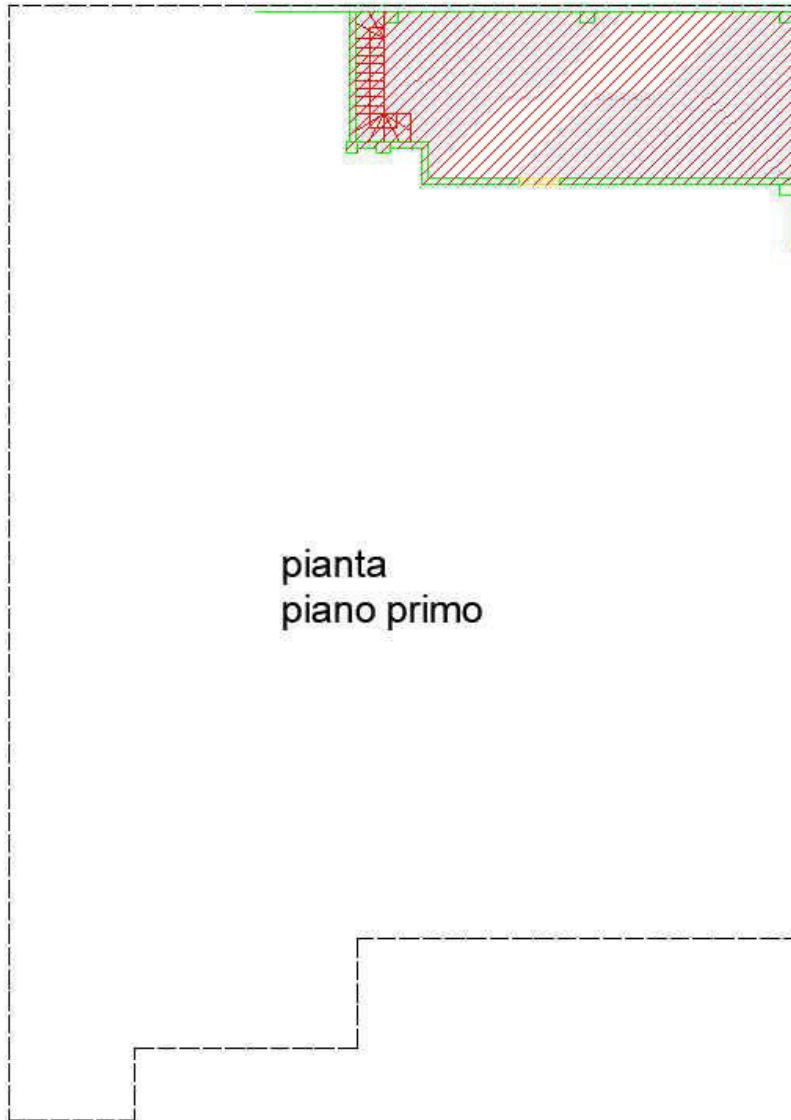
Composto al piano terra da: capannone con antistante spazio a destinazione commerciale al cui interno vi è un servizio igienico, vi è un ulteriore servizio igienico sul retro del capannone, sul fronte sud è presente un deposito che arriva sino alla linea di confine con una lunghezza pari a quella del capannone.

Dalla zona commerciale tramite una scala interna si accede al piano primo dove sono stati allestiti degli uffici.

Identificato al catasto fabbricati, NCEU di Isola della Scala intestata a

Foglio 53, mappale 829, subalterno 3, categoria D/8, posto al piano I-1, - rendita: Euro 4.648,11





Note:

L'edificio è stato costruito a partire dal 1969

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 5.50.

Destinazione	parametro	Valore Reale/potenziale	coefficiente	Valore equivalente
capannone	Sup.reale lorda	1030,00	1,00	1030,00
piano primo	Sup.reale lorda	96,00	1,00	96,00
	Sup.reale lorda	1126,00		1126,00
ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore unitario Euro/mq	Valore interno medio ponderale
A	capannone uso deposito	1126,00	355,00	399.730,00

Giudice Dr. Paola Salmaso
Perito: Ing. Paolo Giandosò
6 di 10



Caratteristiche descrittive:Caratteristiche strutturali:

- Strutture verticale: materiale: calcestruzzo armato prefabbricato, condizioni: buone,
- Copertura: tipologia: travoni ad Y con voltini in amianto cemento, condizioni: sufficienti
- Controsoffitto: materiale: lastre amianto cemento condizioni: sufficienti
- scale: tipologia: interna, materiale: in legno, condizioni: buone.
ubicazione: interna,

Componenti edilizie e costruttive:

- Manto di copertura: materiale: voltini in amianto cemento, condizioni: sufficienti,
- Infissi esterni: tipologia: finestre a nastro. materiale: alluminio, condizioni: buone
protezione: nessuna materiale protezione:
- Cannello: tipologia: anta singola scorrevole, materiale: acciaio. apertura: manuale
condizioni: sufficienti
- Portone d'ingresso: tipologia: doppia anta a battente. materiale: legno, condizioni: buone.
- Infissi interni: tipologia: a battente. materiale: metalliche condizioni: discrete.
- Paviment. uffici materiale: piastrelle di grès ceramico, condizioni: buone.
- Pavim. capannone materiale: cemento liscio, condizioni: sufficienti
- Paviment. Esterna materiale: blocchetti cemento, condizioni: buone.

Impianti:

- Citofonico: tipologia: no
- Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: scarse,
conformità: appare rispettoso del le vigenti normative non è stato reperito il certificato di conformità.
- Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale
condizioni: buone, conformità: appare rispettoso del le vigenti normative non è stato reperito il certificato di conformità.
- Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 380V, condizioni: sufficienti
conformità: appare rispettoso del le vigenti normative non è stato reperito il certificato di conformità.
- Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano,
rete di distribuzione; tubi in rame, diffusori: scambiatori. condizioni: non funzionante,
conformità: appare rispettoso del le vigenti normative non è stato reperito il certificato di conformità.

Descrizione immobile B area urbana cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 area urbana sita in Isola della Scala (Verona) Via della Cooperazione n.7/A

L'area urbana si sviluppa tutto intorno all'edificio è completamente recintata con doppio accesso carraio.

I lati nord ed ovest sono pavimentati con varie finiture: cemento liscio, blocchetti in cemento, palladiana in pietra, La parte rimanente risulta a verde, con la presenza di erba incolta sterpaglie ed alcuni alberi.

Identificato al catasto fabbricati, NCEU di Isola della Scala intestata a

foglio 53 mappale 829 subalterno 7, categoria F1, consistenza mq 970,

Destinazione	parametro	Valore Reale/potenziale	coefficiente	Valore equivalente
area cortiliva	Sup.reale lorda	970,00	1	970,00
	Sup.reale lorda	970,00		970,00

Giudice Dr. Paola Salmaso
Perito: Ing. Paolo Giandoso
7 di 10



ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore unitario Euro/mq	Valore interno medio ponderale
B	area cortiliva	970,00	15,00	14.550,00

Caratteristiche descrittive:Componenti edilizie:

- Recinzione: materiale: metallica verniciata, condizioni: sufficienti,
- Cancelli: tipologia: anta singola scorrevole, materiale: acciaio. apertura: manuale
condizioni: sufficienti
- Paviment. Esterna: posizione: lato Ovest materiale: blocchetti cemento colorato
Condizioni: buone
- Paviment. Esterna: posizione: lato Nord materiale: cemento lisciato: sufficienti

Impianti:

- Antincendio: tipologia: manichette alimentazione: acquedotto condizioni: scarse,

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di Stima**

Per la determinazione del valore attuale commerciale dell'immobile è stato adottato un metodo di stima diretto basato sulla comparazione di beni analoghi reperibili sul mercato.

Il valore sintetico è espresso in euro al metro quadro, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione, dell'ubicazione del bene, della consistenza.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio tecnico di Verona, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Verona, Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio e stampa specializzata.

8.3 Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore interno medio ponderale	Valore diritto e quota
A	capannone uso deposito	1126,00	399.730,00	399.730,00
B	area cortiliva	970,00	14.550,00	14.550,00
			414.280,00	414.280,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	14.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno

Giudice Dr. Paola Salmaso
Perito: Ing. Paolo Giandosò
8 di 10



Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuno

Giudizio di comoda divisibilità: non comodamente divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto di in cui si trova: **Euro 400.000,00**

9 RIEPILOGO

LOTTO UNICO

Descrizione sintetica del bene:

Bene A Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone con uffici sito in Isola della Scala (Verona) Via della Cooperazione n.7/A

Composto al piano terra da: capannone con antistante spazio a destinazione commerciale al cui interno vi è un servizio igienico, vi è un ulteriore servizio igienico sul retro del capannone, sul fronte sud è presente un deposito che arriva sino alla linea di confine con una lunghezza pari a quella del capannone, che sviluppa una superficie complessiva al piano terreno pari a 1030,00 mq

Dalla zona commerciale tramite una scala interna si accede al piano primo dove sono stati allestiti degli uffici che sviluppano una superficie complessiva di circa 96 mq

Identificato al catasto fabbricati, NCEU di Isola della Scala intestata a [REDACTED]

Foglio 53 mappale 829 subalterno 3, categoria D/8, posto al piano T-1, - rendita: Euro 4.648,11

Bene B Piena proprietà per la quota di 1000/1000 area urbana sita in Isola della Scala (Verona) Via della Cooperazione n.7/A

L'area urbana si sviluppa tutto intorno all'edificio è completamente recintata con doppio accesso carraio.

I lati nord ed ovest sono pavimentati con varie finiture: cemento liscio, blocchetti in cemento, palladiana in pietra, La parte rimanente risulta a verde, con la presenza di erba incolta sterpaglie ed alcuni alberi.

Identificato al catasto fabbricati, NCEU di Isola della Scala intestata a [REDACTED]

[REDACTED] foglio 53 mappale 829 subalterno 7, categoria F1, consistenza mq 970,

Dati Catastali attuali:

Comune di Isola della Scala, Catasto fabbricati al Foglio 53 mappale 829

- subalterno 3, categoria D/8, posto al piano T-1, - rendita: Euro 4.648,11
- subalterno 7, categoria F1, consistenza mq 970,

Intestazione dei beni:

Valore Complessivo: € 400.000,00

Giudice Dr. Paola Salmaso
Perito: Ing. Paolo Giandosò
9 di 10



Verona il 28 Settembre 2023

il perito
Ing. Paolo Giandoso

Elenco allegati:

1. Atto di provenienza
2. Documentazione fotografica
3. Documentazione catastale
4. Pratiche edilizie
5. Ispezioni ipotecarie
6. certificazione affitti



Giudice Dr. Paola Salmaso
Perito: Ing. Paolo Giandoso
10 di 10

