

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
Via dello Zappatore, 1



**ELABORATO PERITALE**

**Giudice Dr Attilio Burti**  
**N.R.G.E. 15/2019**

Creditore  
Procedente:

[REDACTED]

Debitore:

[REDACTED]

Esperto estimatore  
degli immobili  
pignorati

Arch. Stefano Sartori  
Via Magenta 1  
37045 Legnago (VR)



## SOMMARIO

SCOPO DELL'INCARICO .....	3
PREMESSA .....	3
Quesito n° 1: .....	3
Quesito n° 2: .....	4
Quesito n° 3: .....	4
Quesito n° 4: .....	6
Quesito n° 5: .....	7
Quesito n° 6: .....	8
Quesito n° 7: .....	9
Quesito n° 8: .....	11
Quesito n° 9: .....	11
Quesito n° 10: .....	11
Quesito n° 11: .....	12
Quesito n° 12: .....	13
Quesito n° 13: .....	13
Quesito n° 14: .....	13
Quesito n° 15: .....	14
Quesito n° 16: .....	34
ALLEGATI:..... FILE SUCCESSIVO E CONTRASSEGNA TI DAL TITOLO	



## SCOPO DELL'INCARICO

La presente perizia viene redatta per rispondere ai quesiti posti dal Giudice Istruttore della sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Verona, Dott. Attilio Burti, al sottoscritto Arch. Sartori Stefano nominato esperto estimatore degli immobili pignorati il 22.05.2019 relativa all'atto di pignoramento immobiliare promosso da [REDACTED] contro la società [REDACTED]

## PREMESSA

Procedura esecutiva immobiliare R.E: n. 15/2019, GE. Dott. Attilio Burti

promossa da

Contro

Nomina del sottoscritto Arch. Stefano Sartori in qualità di esperto estimatore degli immobili pignorati il 22.05.2019 e giuramento il 03.06.2019

Esplicitato il giuramento di rito, il G. E. Dott. Attilio Burti, stabilisce i seguenti quesiti a cui si dà di seguito risposta:

### Quesito n° 1:

*Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.*

La documentazione ex art.567 c.p.c. risulta completa e priva di gravi mancanze, si precisa che il mapp.16 sub 17 – (fg.40 Comune di Negrar) in corso di costruzione e privo di planimetria catastale, ubicato al piano terra ricompreso all'interno del fabbricato denominato "CASON"(nel quale sono ubicate unita' abitative + locale commerciale oggetto di pignoramento) è relativo ad un locale ingresso di esigue dimensioni di altro fabbricato non oggetto di pignoramento mapp. 176 che verrebbe privato di accesso e diventerebbe intercluso, tale mappale non verrà considerato nella valutazione commerciale in quanto comunque ininfluenza nella stima generale degli immobili oggetto di pignoramento.

Si precisa che il sub 43 sempre del fabbricato sopra descritto al piano interrato è costituito da una sala in uso al ristorante dell'hotel [REDACTED] e per essere venduto in lotto indipendente necessita di lavori di chiusura, rispetto ai locali comunicanti non oggetto di pignoramento.

Si precisa infine che l'area urbana di mq 405 – mapp 1107 sub 2 è soggetta a vincolo di uso pubblico a seguito di convenzione stipulata dalla ditta esecutata con il comune di Negrar rogito notaio F. Celli di San Giovanni Lupatoto, rep. N° 160532 in data 21.12.2015, e che a seguito di tale vincolo ai sensi dell'art.29 co.1-bis della Legge 27-02-1985 n°52, trattandosi di aree urbane per le quali non è prevista l'iscrizione nel medesimo Catasto con attribuzione di rendita e di deposito della relativa planimetria ai sensi dell'art.3 co.2 del D.M. 02-01-1988, N°28 e quindi non soggetto a valutazione periziale.

Non Vengono specificate infine la toponomastica corretta con il numero civico dei due fabbricati, il fabbricato denominato "CASON" (foglio 40 mappale 16) con le unità abitative oggetto di pignoramento è ubicato in Via San Vito n°24, mentre il [REDACTED] (foglio 40 mappale 1107) è ubicato in Via Battista Pighi n° 2 sempre nel Comune di Negrar (VR).



## Quesito n° 2:

Provveda ad acquisire:

- i) *planimetria catastale;*
- ii) *tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità;*
- iii) *certificato di abitabilità/agibilità ove esistente;*
- iv) *anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato*
- v) *eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale.*

La documentazione catastale sarà contenuta nell'allegato n. 1.

I titoli edilizi sono contenuti nell'allegato n. 2.

I titoli di provenienza sono contenuti nell'allegato n. 3.

## Quesito n° 3:

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica

- i) *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- ii) *se i dati indicati in pignoramento sono erronei Ina consentono l'individuazione del bene;*
- iii) *se i dati indicati nei pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato,*

I dati indicati nell'atto di pignoramento identificano a livello catastale correttamente gli immobili - **non specificato la toponomastica corretta** -, riporto di seguito la descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni),

### **LOTTO n° 1** "██████████"

Indirizzo :. Via Giovanni Battista Pighi n° 2 - 37024 Comune di Negrar (VR).

Dati catastali : - Immobile sito in Comune di Negrar (VR) riportati al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al Foglio 40

- m.n. 1107 sub. 1 in Via San Vito snc - P. S1-T-1-2-3-4 Cat. D/2 R.C.Euro 114.317,4
- m.n. 1107 sub. 2 in Via San Vito snc - P. T - area urbana di mq. 405\* (vincolo ad uso pubblico)
- m.n. 1107 sub. 3 in Via San Vito snc - P. 4-5 - in corso di costruzione
- m.n. 1107 sub. 4 in Via San Vito snc - P. 5 - in corso di costruzione

Catasto Terreni del suddetto Comune al Foglio 40

- m.n. 1107 di Ha 0.41.26 - ente urbano.

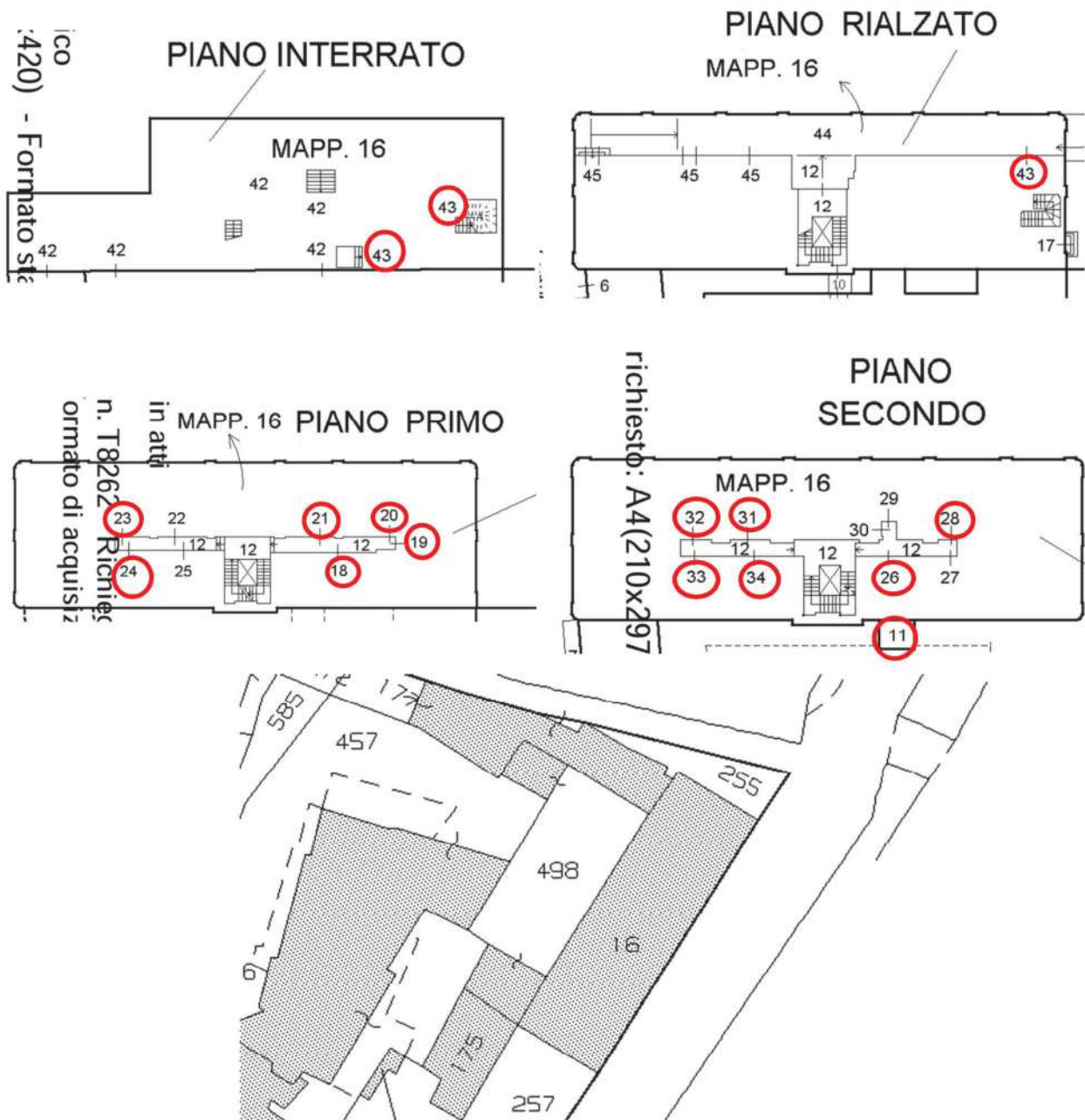


## LOTTO dal n° 2 al n°14 SALA POLIFUNZIONALE (su due livelli) + UNITA' ABITATIVE

Indirizzo: fabbricato denominato "CASON" ubicato in Via San Vito n°24 (S.P.12) - 37024 Comune di Negrar (VR).

Dati catastali: Immobili facente parte del complesso sito in Comune di Negrar (VR) riportati al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al Foglio 40:

- LOTTO 2 • m.n. 16 sub. 43 in Via San Vito - P. S1-T Cat. C/1 Cl. 8 mq. 177 Sup.Cat.mq. 222 R.C.Euro 5.484,77
- LOTTO 3 • m.n. 16 sub. 18 in Via San Vito n. 24 - P. 1 Cat. A/3 Cl. 2 vani 2,5 Sup.Cat.mq. 45 R.C.Euro 148,48
- LOTTO 4 • m.n. 16 sub. 19 in Via San Vito n. 24 - P. 1 Cat. A/3 Cl. 2 vani 2,5 Sup.Cat.mq. 52 R.C.Euro 148,48
- LOTTO 5 • m.n. 16 sub. 20 in Via San Vito n. 24 - P. 1 Cat. A/3 Cl. 2 vani 3,5 Sup.Cat.mq. 69 R.C.Euro 207,87
- LOTTO 6 • m.n. 16 sub. 21 in Via San Vito n. 24 - P. 1 Cat. A/3 Cl. 2 vani 4 Sup.Cat.mq. 74 R.C.Euro 237,57
- LOTTO 7 • m.n. 16 sub. 23 in Via San Vito n. 24 - P. 1 Cat. A/3 Cl. 2 vani 4,5 Sup.Cat.mq. 65 R.C.Euro 267,27
- LOTTO 8 • m.n. 16 sub. 24 in Via San Vito n. 24 - P. 1 Cat. A/3 Cl. 2 vani 3,5 Sup.Cat.mq. 67 R.C.Euro 207,87
- LOTTO 9 • m.n. 16 sub. 26 e m.n. 457 sub. 11 (tra loro graffiati) in Via San Vito n. 24 - P. 2 Cat. A/3 Cl. 2 vani 2,5 Sup.Cat.mq. 39 R.C.Euro 148,48
- LOTTO 10 • m.n. 16 sub. 28 in Via San Vito n. 24 - P. 2 Cat. A/3 Cl. 2 vani 4 Sup.Cat.mq. 67 R.C.Euro 237,57
- LOTTO 11 • m.n. 16 sub. 31 in Via San Vito n. 24 - P. 2 Cat. A/3 Cl. 2 vani 2,5 Sup.Cat.mq. 44 R.C.Euro 148,48
- LOTTO 12 • m.n. 16 sub. 32 in Via San Vito n. 24 - P. 2 Cat. A/3 Cl. 2 vani 4,5 Sup.Cat.mq. 64 R.C.Euro 267,27
- LOTTO 13 • m.n. 16 sub. 33 in Via San Vito n. 24 - P. 2 Cat. A/3 Cl. 2 vani 3,5 Sup.Cat.mq.67 R.C.Euro 207,87
- LOTTO 14 • m.n. 16 sub. 34 in Via San Vito n. 24 - P. 2 Cat. A/3 Cl. 2 vani 1,5 Sup.Cat.mq.36 R.C.Euro 89,09



### **Quesito n° 4:**

*Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.500,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.*

Le planimetrie catastali risultano corrette.



### Quesito n° 5:

*Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuite la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;*

L'atto di pignoramento del creditore procedente [REDACTED] è stata promossa contro una società:

Denominazione: [REDACTED]

Forma giuridica: SOCIETA' RESPONSABILITA' LIMITATA

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



## Quesito n° 6:

Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratti di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte.

In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere

Si avvisa sin da ora che sono opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e/o affitto aventi data certa anteriore al pignoramento, mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura.

Qualora l'esperto rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto.

- i) segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili;
- ii) valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere è inferiore di un terzo al giusto canone di locazione;
- iii) valuterà, in ipotesi di bene di provenienza successoria, nei caso in cui il debito non sia in capo al de cuius, la sussistenza di diritto di abitazione uxorio previsto dall'art. 540 secondo comma c.c. acquisendo dai Pubblici Uffici il certificato di matrimonio del beneficiario e di residenza al momento della costituzione del diritto; ove ritenga sussistente tale diritto, sull'ovvio presupposto che il beneficiario non sia esecutato, stimi detto diritto alla stregua di diritto di usufrutto e ne tenga conto in sede di stima del valore del bene;

Gli immobile oggetto di pignoramento risultano occupati con contratto di locazione registrato e trascritto all'Agenzia delle Entrate di Verona distaccamento VERONA1 e VERONA 2 aventi data anteriore al pignoramento di cui allego copia (**vedi allegato 4**) specifico per ogni contratto se vi è o meno la congruità :

N°LOTTO	IDENT. CATASTALE	UFFICIO	DATA	NR. Contratto d'affitto	SERIE	Importo mensile e annuo contratto d'affitto e giudizio di congruità.
LOTTO 1	M.N 1107 Struttura ricettiva	VERONA 2	26.11.2018	12098	3T	PER IL SECONDO ANNO € 270.000,00 DAL TERZO ANNO A SEGUIRE € 300.000,00 <b>CONGRUO</b>
LOTTO 3	M.N. 16 SUB 18	VERONA 2	02.10.2018	9497	3T	€ 365,00 MENSILI - € 4.380,00 ANNUI - <b>CONGRUO</b>
LOTTO 4	M.N. 16 SUB 19	VERONA 1	22.09.2016	10008	3T	€ 300,00 MENSILI - € 3.600,00 ANNUI - <b>CONGRUO</b>
LOTTO 5	M.N. 16 SUB 20	VERONA 2	22.05.2013	2119	3T	€ 455,00 MENSILI - € 5.460,00 ANNUI - <b>CONGRUO</b>
LOTTO 6	M.N. 16 SUB 21	VERONA 1	25.09.2015	10218	3T	€ 450,00 MENSILI - € 5.400,00 ANNUI - <b>CONGRUO</b>
LOTTO 7	M.N. 16 SUB 23	VERONA 2	07.02.2008	304	3T	€ 480,00 MENSILI - € 5.760,00 ANNUI - <b>CONGRUO</b>
LOTTO 8	M.N. 16 SUB 24	VERONA 2	29.05.2017	6109	3T	€ 480,00 MENSILI - € 5.760,00 ANNUI - <b>CONGRUO</b>
LOTTO 9	M.N. 16 SUB 26	VERONA 2	24.02.2017	2541	3T	€ 300,00 MENSILI - € 3.600,00 ANNUI - <b>CONGRUO</b>
LOTTO 10	M.N. 16 SUB 28	VERONA 2	02.07.2015	6865	3T	€ 430,00 MENSILI - € 5.160,00 ANNUI - <b>CONGRUO</b>
LOTTO 11	M.N. 16 SUB 31	VERONA 2	03.11.2011	2323	3T	€ 350,00 MENSILI - € 4.200,00 ANNUI - <b>CONGRUO</b>
LOTTO 12	M.N. 16 SUB 32	VERONA 2	11.09.2008	1481	3T	€ 450,00 MENSILI - € 5.400,00 ANNUI - <b>CONGRUO</b>
LOTTO 13	M.N. 16 SUB 33	VERONA 2	11.09.2008	1480	3T	€ 450,00 MENSILI - € 5.400,00 ANNUI - <b>CONGRUO</b>
LOTTO 14	M.N. 16 SUB 34	VERONA 2	12.03.2014	ID.TELEM:T6J14T00 13007000GG		€ 315,00 MENSILI - € 3.780,00 ANNUI - <b>CONGRUO</b>





### Quesito n° 7:

*Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia dei Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli c/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati nel ventennio, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. Sequestri penali).*

La provenienza generale degli immobili oggetto di stima è in parte diversa e per la totalità degli stessi viene così riassunta:

Gli immobili di cui alla presente Esecuzione Immobiliare risultano di proprietà della Società [REDACTED] e sono ad essa pervenuti per:

- in parte fuori ventennio con Atto in data 29.06.1989 Repertorio numero 81429/2788 Notaio Franco Celli di Bovolone (VR), trascritto a Verona il 18.07.1989 al numero 19333 R.G. e numero 14146 R.P., relativamente alla porzione del m.n. 16 sub. 43 del Foglio 40 del Catasto Fabbricati del Comune di Negrar (VR) derivante dall'immobile identificato dal m.n. 16 sub. 11 della Sezione Unica Foglio 22 del Comune di Negrar (VR) e a parte dell'area sulla quale insiste il m.n. 457 sub. 11 del Foglio 40 del Catasto Fabbricati del Comune di Negrar (VR);

- in parte con Atto di Compravendita mediante corrispettivo rappresentato in parte da danaro e per la residua parte con costituzione di rendita vitalizia a titolo oneroso in data 27.05.2004 Repertorio numero 72055/15155 Notaio Lamberto Casalini di Cerea (VR), trascritto a Verona il 03.06.2004 al numero 24462 R.G. e numero 14458 R.P. relativamente alla restante porzione del m.n. 16 sub. 43 del Foglio 40 del Catasto Fabbricati del Comune di Negrar (VR) derivante dall'immobile identificato dal m.n. 16 sub. 14 della Sezione Unica Foglio 22 del Comune di Negrar (VR), alla restante porzione di area sulla quale insiste il m.n. 457 sub. 11 del Foglio 40 del Catasto Fabbricati del Comune di Negrar (VR) e ai restanti immobili;

immobili acquistati dalla [REDACTED] alla quale erano pervenuti:

- in parte in data anteriore al 01.01.1963 per successione in morte di [REDACTED] deceduto in data 18.05.1930 e successivo Atto di Divisione in data 10.06.1931 Repertorio numero 19758 Notaio Francesco De Besi di Verona (VR);

- in parte assegnato con Atto di divisione in data 06.04.1977 Repertorio numero 26092 Notaio Marco Cicogna di Verona, trascritto a Verona il 02.03.1982 al numero 4534 R.G. e numero 3508 R.P.;

- in parte per successione in morte di [REDACTED] e deceduto in data 26.02.2002 (denuncia di successione trascritta a Verona il 24.10.2002 al numero 43554 R.G. e R.P.

Eredita accettata con atto in data 23.12.2003 Repertorio numero 71370 Notaio Lamberto Casalini di Cerea, trascritto a Verona il 05.01.2004 al numero 266 R.G. e numero 225 R.P.;

- al signor [REDACTED] era pervenuto in data anteriore al 01.01.1963 per successione in morte di [REDACTED] deceduto in data 18.05.1930 e successivo Atto di Divisione in data 10.06.1931 Repertorio numero 19758 Notaio Francesco De Besi di Verona (VR), e assegnato con Atto di Divisione in data 06.04.1977 Repertorio numero 26092 Notaio Marco Cicogna di Verona;

e definitivamente assegnato con Atto di Divisione in data 23.12.2003 Repertorio numero 71370 Notaio Lamberto Casalini di Cerea, trascritto a Verona il 05.01.2004 al numero 267 R.G. e numero 226 R.P.

Formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione in data 21.04.2005 numero 15624 R.G. e numero 3649 R.P. di ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo dell'importo complessivo di Euro 2.200.000,00, di cui all'Atto in data 08.04.2005 Repertorio numero 148934/7921 Notaio Franco Celli di San Giovanni Lupatoto, con ipoteca per complessivi Euro 4.400.000,00., contro [REDACTED] ed a favore di [REDACTED] con sede in Verona (VR). N.B.: detta formalità grava solo a carico della porzione del m.n. 16 sub. 43 del Foglio 40 del Catasto Fabbricati del Comune di Negrar (VR) derivante dall'immobile identificato dal m.n. 16 sub. 13 (graffato ai mm.nn. 175 sub. 5, 176 sub. 3 e 177 sub. 5) della Sezione Unica Foglio 22 del Comune di Negrar (VR).

- Iscrizione in data 04.08.2008 numero 33477 R.G. e numero 6958 R.P. di ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario dell'importo complessivo di Euro 4.500.000,00, in data 30.07.2008 Repertorio numero 157221/9224 Notaio Franco Celli di San Giovanni Lupatoto, con ipoteca per complessivi Euro 9.000.000,00, contro [REDACTED] ed a favore di [REDACTED]



- Trascrizione in data 14.01.2019 numero 1024 R.G. e numero 673 R.P. relativa a verbale di pignoramento immobili in data 07.01.2019 numero 81/2019 Uff. Giud. di Verona (VR), contro [REDACTED] ed a favore di [REDACTED]

Convenzioni - vincoli – servitù

- Trascrizione in data 09.03.2005 numero 9157 R.G. e numero 5753 R.P. di convenzione edilizia per la realizzazione del piano di lottizzazione della Zona D3/1 in Località San Vito, a favore del Comune di Negrar (VR) di cui all'atto in data 09.02.2005 Repertorio numero 148258/7864 Notaio Franco Celli di San Giovanni Lupatoto, convenzione modificata con l'atto in data 03.03.2015 Repertorio numero 6243/2015 del Segretario Comunale di Negrar (VR), trascritta a Verona il 31.03.2015 al numero 10217 R.G. e numero 6960 R.P.,

- Trascrizione in data 24.12.2018 numero 52913 R.G. e numero 35771 R.P. di vincolo di destinazione ad uso pubblico della porzione di immobili identificata dal m.n. 1107 sub. 2 del Foglio 40 del Catasto Fabbricati del Comune di Negrar (VR), costituito con l'atto in data 21 dicembre 2018 repertorio numero 1163/773 Notaio Lorenzo Celli di San Giovanni Lupatoto.

Al ventennio il terreno sul quale insiste l'immobile in oggetto era di proprietà della Società [REDACTED] ad essa pervenuto con atto in data 03.05.1995 Repertorio numero 50201 Notaio Giuseppe Tucci di Verona, trascritto a Verona il 09.05.1995 al numero 14619 R.G. e numero 10363 R.P.;

- con Atto in data 18.03.1999 Repertorio numero 112403 Notaio Franco Celli di Bovolone, trascritto a Verona il 31.03.1999 al numero 10403 R.G. e numero 7050 R.P., la Società [REDACTED] vendeva il terreno sul quale insiste l'immobile alla Società [REDACTED]

- con Atto in data 16.06.2008 Repertorio numero 157083/9178 Notaio Franco Celli di San Giovanni Lupatoto, trascritto a Verona il 24.06.2008 al numero 25800 R.G. e numero 16201 R.P., la Società [REDACTED] conferiva il terreno sul quale insiste l'immobile, nella Società [REDACTED] che realizzava l'immobile.

Formalità pregiudizievoli

- Iscrizione in data 04.08.2008 numero 33477 R.G. e numero 6958 R.P. di ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario dell'importo complessivo di Euro 4.500.000,00., di cui all'atto in data 30 luglio 2008 repertorio numero 157221/9224 Notaio Franco Celli di San Giovanni Lupatoto (VR), con ipoteca per complessivi Euro 9.000.000,00.=, contro [REDACTED] ed a favore di [REDACTED] con domicilio ipotecario eletto in Bussolengo (VR), Via del Lavoro n. 103. N;B Fiat suddetta formalità grava solo a carico di parte del terreno sul quale; l'immobile in oggetto e precisamente la porzione già identificata con i moli 643 e 641 del Foglio 40 del Catasto Terreni del Comune di Negrar (VR). |

- Iscrizione in data 10 agosto 2018 numero 34511 R.G. e numero 5667 ipoteca conc.amministrativa/riscossione derivante da ipoteca della riscossione dell'importo complessivo di Euro 1.176.391,22.=, di cui all'atto in data 08 agosto 2018 numero 4514459/12218 [REDACTED] (con ipoteca per complessivi Euro 2.352.782,44.=, contro [REDACTED] ed a favore di [REDACTED], con domicilio ipotecario eletto in [REDACTED]. N.B.: detta formalità grava solo a carico della porzione dell'immobile identificata con i mm.nn. 1107 subb. 1, 3 e 4 del Foglio 40 del Catasto Fabbricati del Comune di Negrar (VR).

- Trascrizione in data 28 novembre 2018 numero 48307 R.G. e numero 32485 R.P. relativa a verbale di pignoramento immobili in data 13 novembre 2018 numero 9540/2018 Uff. Giud. di Verona (VR), contro [REDACTED] ed a favore di [REDACTED]

Convenzioni - vincoli - servitù

- Trascrizione in data 09 marzo 2005 numero 9157 R.G. e numero 5753 R.P. di convenzione edilizia per la realizzazione del piano di lottizzazione della Zona D3/1 in Località San Vito, a favore del Comune di Negrar (VR) di cui all'atto in data 09 febbraio 2005 repertorio numero 148258/7864 Notaio Franco Celli di San Giovanni Lupatoto (VR), convenzione modificata con l'atto in data 03 marzo 2015 repertorio numero 6243/2015 del Segretario Comunale di Negrar (VR), trascritta a Verona (VR) il 31 marzo 2015 al numero 10217 R.G. e numero 6960 R.P.,

- Trascrizione in data 24 dicembre 2018 numero 52913 R.G. e numero 35771 R.P. di vincolo di destinazione ad uso pubblico della porzione di immobili identificata dal m.n. 1107 sub. 2 del Foglio 40 del Catasto Fabbricati del Comune di Negrar (VR), costituito con l'atto in data 21 dicembre 2018 repertorio numero 1163/773 Notaio Lorenzo Celli di San Giovanni Lupatoto (VR).



### Quesito n° 8:

Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:

- i) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;
- ii) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;
- iii) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al 26esimo anno di età.

Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato.

Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale procedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura.

In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del 26esimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.

Non risulta emesso provvedimento di assegnazione della casa coniugale

### Quesito n° 9:

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.

L'immobile denominato "CASON" risulta parte di condominio in forma giuridica - Condominio Palazzo Cason [REDACTED] - nel quale sono ricompresi i lotti dal n°2 al 14° oggetto di pignoramento; ad oggi non vi sono spese di manutenzione straordinaria deliberate. I dati sono indicati nell' Allegato 8.

### Quesito n° 10:

Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 m. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 DRP 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.

La struttura ricettiva denominata [REDACTED] - LOTTO 1 - è stata realizzata a seguito delle seguenti autorizzazioni (Vedasi allegato 3) :

- PERMESSO DI COSTRUIRE prot./n. del 126A/2 17/12/2007
- VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE prot./n. del 126B/2 21/11/2008
- 2° VARIANTE - PERMESSO DI COSTRUIRE prot./n. del 126D/2 04/03/2015
- C.I.L.A. 1452 prot./n. del 0048960 03/04/2018
- C.I.L.A. TARDIVA – (con accertamento di compatibilità paesaggistica)1827prot./n. del 0193550 12/12/2018
- S.C.I.A. DI AGIBILITA' PARZIALE (in corso di costruzione e non agibile abitazione piano 4°-5° e sala ricreativa piano 5°)Pratica n° 01552080234-20122018-1805 prot. dal 32861 al 32865 del 28-12-2018.

**IL FABBRICATO RAPPRESENTA LO STATO DEI LUOGHI COME DA TITOLI DI CUI SOPRA (come specificato nella stima al quesito 16, sarà necessario variazione progettuale impianto a pavimento piano terra per renderlo autonomo e relativa realizzazione)**

L'edificio denominato "CASON" - edificato all'interno del quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di pignoramento (LOTTO dal 2-14) - fa parte del piccolo centro storico località San Vito; Gli edifici di questo



centro storico sono stati realizzati intorno alla fine del 1800, ed erano attornati dal complesso agro-industriale delle [redacted] demolite negli anni 80 per fare posto al complesso alberghiero attuale sorto nella limitrofa zona D3/1. L'edificio con grado di protezione 3 e inserito in zona soggetta a vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi della parte 3° D.Lgs 42/2004 è stato oggetto di una ristrutturazione complessiva con molteplici pratiche edilizie:

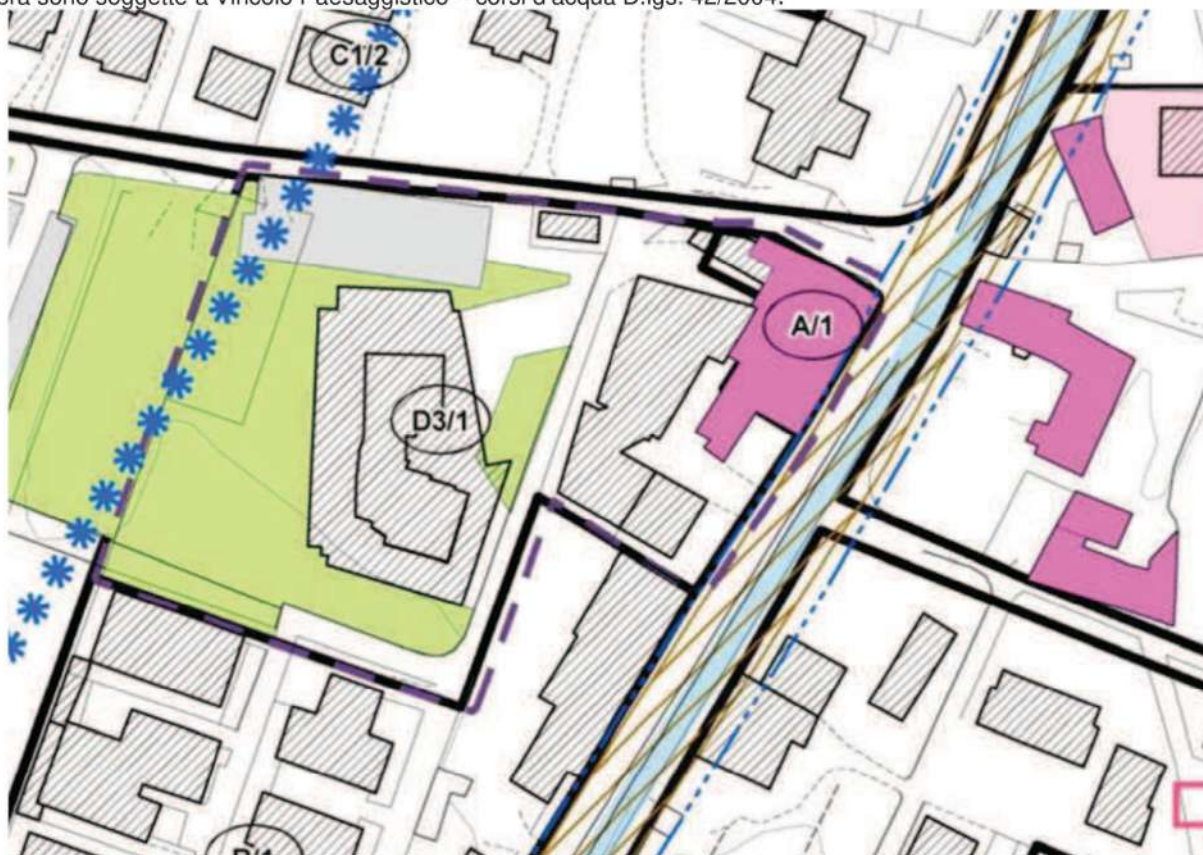
- Denuncia di Inizio Attività n°293A/04 del 23/12/2004
- Permesso di Costruire n.293B/04 del 28/07/2005
- Permesso di Costruire n.293D/04 del 05/02/2007
- Denuncia di Inizio Attività n°293F/04 del 04/09/2007
- Permesso di Costruire n.293F/04 del 12/05/2008 Variante in corso d'opera e ultimazione lavori.
- Permesso di Costruire n.293G/04 del 31/10/2008

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con Domanda Certificato di Agibilità parziale del 03/07/2008 prot. n° 11921 per i sub dal 18 al 38 (foglio 40 mapp. 16) e successiva Domanda Certificato di Agibilità Totale del 26.11.2008 prot. n°20830 (**Vedasi allegato 3**) e rappresenta sostanzialmente lo stato dei luoghi, si precisa che per il sub 43 (unità commerciali al piano terra e interrato) è necessario presentare progetto per rendere le due sale indipendenti - tamponamento della porta piano interrato e opere per rendere impianto elettrico e termico indipendenti- costo generale € 10.000,00.

### Quesito n° 11

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario allegghi copia dei piani urbanistici.*

L'attuale utilizzazione delle aree sulle quali insiste la struttura ricettiva e il fabbricato residenziale nel quale sono ubicate le unità abitative oggetto di pignoramento sono conformi ai piani urbanistici comunali vigenti e/o adottati. L'area sulla quale insiste la struttura ricettiva denominata [redacted] (fg.40 mappale n.1107 sub 1-2-3-4) è classificata nel Piano degli Interventi del Comune di Negrar come "ZONA "D3-1 ATTREZZATURE RICETTIVE". L'area sulla quale insiste il fabbricato residenziale nel quale sono ubicate le unità abitative oggetto di pignoramento denominato "CASON" (fg.40 mappale n.16 sub 43-17-18-19-20-21-23-24-26-28-31-32-33-34) è classificata nel Piano degli Interventi del Comune di Negrar come "ZONA "A1 CENTRO STORICO a destinazione residenziale"; entrambe le zone di cui sopra sono soggette a Vincolo Paesaggistico – corsi d'acqua D.lgs. 42/2004.



### Quesito n° 12:

*Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n°37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità;*

Gli impianti riferiti al LOTTO 1 risultano conformi al progetto depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Negrar, in particolare:

Impianto idro termo sanitario della struttura ricettiva nei piano T. -1°-2°-3°-4° è costituito da climatizzazione estiva ed invernale mediante pompa di calore tipo "DAIKIN VRV" con allacciamento macchine su montanti predisposti. Si precisa che per il riscaldamento a pavimento del piano terra (in aggiunta all'impianto di cui sopra) e per l'acqua calda dei piani, è stato eseguito un allacciamento di derivazione dalla centrale termica dell'hotel esistente denominato [REDACTED]

La struttura alberghiera è provvista di impianti elettrici, meccanici, di sollevamento ed antincendio che risulterebbero conformi alle normative vigenti.

In particolare la dotazione impiantistica della struttura è così composta: impianti elettrici

l'alimentazione dell'energia elettrica avviene in media tensione, tramite un trasformatore di potenza.

La distribuzione avviene mediante linee di cavo posate in cunicoli al piano interrato e piccoli vani nei quali trovano dimora le guaine di alimentazione.

L'immobile è dotato di una serie di quadri elettrici di piano che proteggono e sezionano le linee di partenza per gli utilizzatori finali. La componentistica presente nelle camere, risulta in buono stato di conservazione e composta di frutti di standard buono.

Tutti i punti luce, ad eccezione di quelli collocati nelle camere da letto, sono faretti incassati nella controsoffittatura in cartongesso; La centrale elettrica è situata nella cabina esterna alla struttura principale del complesso.

Vengono allegati le dichiarazioni di conformità complete anche degli schemi grafici (ALLEGATO 7).

Per quanto riguarda gli impianti riferiti all'immobile residenziale denominato "CASON" - edificato all'interno del quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di pignoramento (LOTTO dal 2-14) - ogni unità abitativa ha impianto idro-termo sanitario autonomo in particolare:

- Impianto termico autonomo con caldaia a gas e diffusori - da revisionare
- Impianto elettrico sottotraccia tradizionale con placche e frutti su ogni ambiente - da revisionare
- Impianto di climatizzazione non presente.

Negli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Negrar non sono state reperite copia delle certificazioni conformità degli impianti.

### Quesito n° 13:

*Dica, per i beni pignorati pro-quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura;*

*Proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte eseguita corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.*

Gli immobili non sono stati pignorati pro quota.

### Quesito n° 14:

*Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva dei beni come originariamente acquistato da parte eseguita e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carrajo, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito scherma grafico esplicativo.*

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento saranno vendute in 14 lotti separati:

#### **LOTTO n° 1** "[REDACTED]"

Indirizzo :. Via Giovanni Battista Pighi n° 2 - 37024 Comune di Negrar (VR).

Dati catastali : - Immobile sito in Comune di Negrar (VR) riportati al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al Foglio 40

- m.n. 1107 sub. 1 in Via San Vito snc - P. S1-T-1-2-3-4 Cat. D/2 R.C.Euro 114.317,4
- m.n. 1107 sub. 2 in Via San Vito snc - P. T - area urbana di mq. 405\* (vincolo ad uso pubblico) NON STIMATO
- m.n. 1107 sub. 3 in Via San Vito snc - P. 4-5 - in corso di costruzione
- m.n. 1107 sub. 4 in Via San Vito snc - P. 5 - in corso di costruzione

Catasto Terreni del suddetto Comune al Foglio 40

- m.n. 1107 di Ha 0.41.26 - ente urbano.

**LOTTO n° 2** • m.n. 16 sub. 43 in Via San Vito - P. S1-T Cat. C/1 Cl. 8 mq. 177 Sup.Cat.mq. 222 R.C.Euro 5.484,77

**LOTTO n° 3** • m.n. 16 sub. 18 in Via San Vito n. 24 - P. 1 Cat. A/3 Cl. 2 vani 2,5 Sup.Cat.mq. 45 R.C.Euro 148,48

**LOTTO n° 4** • m.n. 16 sub. 19 in Via San Vito n. 24 - P. 1 Cat. A/3 Cl. 2 vani 2,5 Sup.Cat.mq. 52 R.C.Euro 148,48



**LOTTO n° 5** • m.n. 16 sub. 20 in Via San Vito n. 24 - P. 1 Cat. A/3 Cl. 2 vani 3,5 Sup.Cat.mq. 69 R.C.Euro 207,87

**LOTTO n° 6** • m.n. 16 sub. 21 in Via San Vito n. 24 - P. 1 Cat. A/3 Cl. 2 vani 4 Sup.Cat.mq. 74 R.C.Euro 237,57

**LOTTO n° 7** • m.n. 16 sub. 23 in Via San Vito n. 24 - P. 1 Cat. A/3 Cl. 2 vani 4,5 Sup.Cat.mq. 65 R.C.Euro 267,27

**LOTTO n° 8** • m.n. 16 sub. 24 in Via San Vito n. 24 - P. 1 Cat. A/3 Cl. 2 vani 3,5 Sup.Cat.mq. 67 R.C.Euro 207,87

**LOTTO n° 9** • m.n. 16 sub. 26 e m.n. 457 sub. 11 (tra loro graffati) in Via San Vito n. 24 - P. 2 Cat. A/3 Cl. 2 vani 2,5 Sup.Cat.mq. 39 R.C.Euro 148,48

**LOTTO n°10** • m.n. 16 sub. 28 in Via San Vito n. 24 - P. 2 Cat. A/3 Cl. 2 vani 4 Sup.Cat.mq. 67 R.C.Euro 237,57

**LOTTO n°11** • m.n. 16 sub. 31 in Via San Vito n. 24 - P. 2 Cat. A/3 Cl. 2 vani 2,5 Sup.Cat.mq. 44 R.C.Euro 148,48

**LOTTO n°12** • m.n. 16 sub. 32 in Via San Vito n. 24 - P. 2 Cat. A/3 Cl. 2 vani 4,5 Sup.Cat.mq. 64 R.C.Euro 267,27

**LOTTO n°13** • m.n. 16 sub. 33 in Via San Vito n. 24 - P. 2 Cat. A/3 Cl. 2 vani 3,5 Sup.Cat.mq.67 R.C.Euro 207,87

**LOTTO n°14**• m.n. 16 sub. 34 in Via San Vito n. 24 - P. 2 Cat. A/3 Cl. 2 vani 1,5 Sup.Cat.mq.36 R.C.Euro 89,09

### Quesito n° 15:

*Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette per singola stanza, esposizione prevalente per singolo lotto; condizioni di manutenzione, confini, dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.*

### PREMESSA

Dai sopralluoghi effettuati gli immobili oggetto di esecuzione vengono così descritti:

## **LOTTO n° 1** [REDACTED] “

### Premessa

Nel 2001 veniva presentata una “Proposta di Urbanistico-Unitaria” relativa alle zone D3/1 e A/1, finalizzata all'ampliamento del complesso turistico-ricettivo denominato Hotel [REDACTED] [REDACTED]. Detta progettazione prevedeva la riqualificazione dell'intero ambito, anche mediante la realizzazione di un'ampia zona destinata a verde (di uso pubblico) munita di idonee aree a parcheggio. Già in quella sede si prevedeva la realizzazione di una piscina ad uso pubblico, dotata dei necessari servizi e di un percorso per l'attività fisica e la corsa, alcune aree verdi ad uso pubblico, un anello di verde con piantumazioni; al fine di valorizzare l'ambito di intervento e migliorarne la fruibilità, si prevedeva la realizzazione di percorsi pedonali e marciapiedi per collegare i vari fabbricati (esistenti e futuri) anche in considerazione del futuro sviluppo.

Successivamente veniva dato corso alla “Proposta di Progettazione Urbanistico-Unitaria” mediante la redazione del vero e proprio “Piano di Lottizzazione”, a cui sono collegati il “Progetto Esecutivo delle Opere Tecnologiche” e il “Progetto per le Sistemazioni Esterne (Piscina e Verde di Uso Pubblico)”.

Quanto sopra esposto è stato avveniva mediante i seguenti procedimenti autorizzativi:

- 66/04 del 16/11/2007 piano di lottizzazione di iniziativa privata della zona D3/1 in località San Vito;
- 236A/05 del 16/11/2007 progetto esecutivo delle opere tecnologiche del piano di lottizzazione;
- 84A/3 del 16/11/2007 realizzazione di sistemazioni esterne-piscina ad uso pubblico;
- **126A/02 DEL 17/12/2007 COSTRUZIONE DI UN NUOVO EDIFICIO NEL COMPLESSO ALBERGHIERO [REDACTED]**”.
- 24A/09 del 17/06/2009 realizzazione di una cabina elettrica ad uso del complesso alberghiero.

Nelle convenzioni allegate alcune aree a verde pubblico, la piscina sono state assoggettate nel loro insieme a “Vincolo d'uso Pubblico”; la convenzione ha stabilito che la ditta esecutata gestirà il complesso della piscina.

**Si precisa infine che l'area urbana di mq 405 – mapp 1107 sub 2 come sopra descritto, è soggetta a vincolo di uso pubblico a seguito di convenzione stipulata dalla ditta esecutata con Il comune di Negrar rogito notaio F. Celli di San Giovanni Lupatoto, rep. N° 160532 in data 21.12.2015, e che a seguito di tale vincolo ai sensi dell'art.29 co.1-bis della Legge 27-02-1985 n°52 , trattandosi di arree urbane per le quali non è prevista l'iscrizione nel medesimo Catasto con attribuzione di rendita e di deposito della relativa planimetria ai sensi dell'art.3 co.2 del D.M. 02-01-1988, N°28 e quindi non soggetto a valutazione periziale.**



## Caratteristiche-descrizione beni - Lotto 1

La struttura ricettiva nel suo complesso è composta da un unico corpo di fabbrica di con una cerniera centrale che distribuisce su due ali di forma regolare di cui una piega verso le colline e si presenta oggi come un'unica struttura, amalgamata perfettamente nel suo insieme e nell'ambito circostante. Composto di quattro piani fuori terra, oltre al piano terreno, e un piano interrato.

La struttura internamente è così composta e suddivisa:

- piano interrato composto da: scivolo scoperto, autorimessa collettiva con corsie di manovra e posti auti, gruppo vano scale ascensori (cerniera centrale) scale di sicurezza, ripostiglio, pozzi di aerazione, conforme al progetto e con nulla osta ente Vigili del Fuoco.

- piano terreno composto da: reception-hall, 2 sale multiuso, sala ristorante, ufficio, vano tecnico, bar, dispensa, bagni e zona di servizio della struttura (bagni e spogliatoi per il personale), cucina con celle figro.

- piano primo secondo e terzo composto da: n. 26 (ventisei) camere per piano per un totale di 78 camere, ivi compresa camera per disabili, razionalmente arredate su misura, provviste di servizio igienico, riscaldamento, area condizionata, TV a tubo catodico, di frigo-bar, cassette di sicurezza, ed altri comfort. Ogni camera da letto è fornita di servizio igienico, lavabo, water, bidè e piatto doccia e dotato di aerazione forzata.

- quarto piano composto da: parte adibita a struttura ricettiva con 14 camere di cui due suite e abitazione privata allo stato grezzo e in corso di costruzione costituita da ingresso, soggiorno pranzo, cucina, studio, quattro camere da letto, tre bagni e disimpegno centrale di distribuzione, terrazza su tutti i tre lati liberi.

quinto piano composto da: parte adibita a struttura ricettiva composta da sala ricreativa in corso di costruzione, vano tecnico e terrazzo (parte coperto da macchine per il condizionamento); parte adibita ad abitazione sempre in corso di costruzione costituita da ampia zona soggiorno, bagno e camera da letto e due ampie terrazze.



### *Caratteristiche tecniche e finiture*

La struttura del complesso alberghiero è realizzata in calcestruzzo armato con pilastratura in cls alcune visibili in calcestruzzo armato a vista, e altri inseriti all'interno dell'ossatura strutturale, l'autorimessa è realizzata interamente in calcestruzzo con pilastri che delimitano gli spazi a parcheggio e impiantistica a soffitto collegata ai collettori fognari.

La copertura è in parte piana con terrazza aperta parte coperta dalle macchine dell'impianto di condizionamento; in parte in pendenza di falda con struttura lignea e pacchetto di coibentazione e manto in coppi.

I serramenti sono in alluminio a taglio termico con ampie aperture in particolare nella zona hall e ristorazione al piano terra, con vetrate speculari.

La pavimentazione è in piastrelle di gres di prima scelta al piano terra, e in legno all'interno delle camere, nei corridoi di accesso alle stanze è stata posata moquette.

Al piano terra è stato realizzato soffitto in cartongesso che ospita impianti e in particolare le griglie di aerazione e condizionamento.

Lo stesso sistema è stato realizzato all'interno delle camere nella parte di ingresso disimpegno nel quale si accede anche al bagno.

Come si può notare dagli elaborati progettuali i bagni di eguale disegno e dimensione sono prefabbricati e posati come unico blocco con diverse composizioni di colori e rivestimenti in ceramica e dotati di tutti i sanitari con piatto doccia e chiusura vetrata.

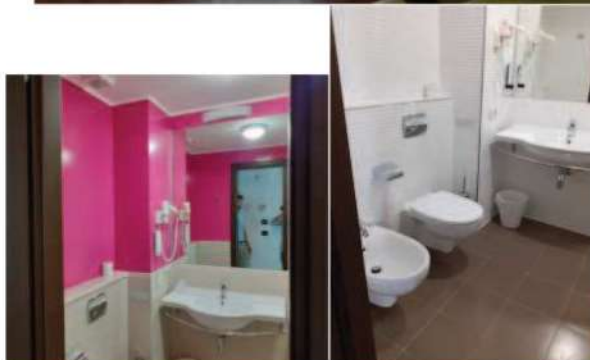
Le camere sono tutte intonacate bianche con vano cabina armadio letti matrimoniale con in alcune accoppiato il terzo letto singolo e piccolo spazio di soggiorno con tavolo e poltrone simil pelle.

Al piano quarto e quinto oltre alla zona ricettiva con camere di cui anche due suite, è in corso di costruzione abitazione con zona mansardata, e sala ricreativa sempre in corso di costruzione.

Le finiture esterne dell'edificio sono sobrie e evidenziano il disegno architettonico dell'edificio con pilotis al piano terra e intonaco di colore tinta pastello tenue che conforma alla zona paesaggistica in alternanza modulare alle finestrate regolari.

Lo spazio esterno oggetto di pignoramento pavimentato con autobloccanti e delimitato dalle griglie di aerazione nella parte est dell'edificio a confine con la piscina sempre realizzata dalla ditta e con vincolo ad uso pubblico e non oggetto di pignoramento.

L'area è spaziosa e oltre ad ospitare posti auto aperti consente il passaggio delle corriere per ospitare quindi gruppi organizzati.

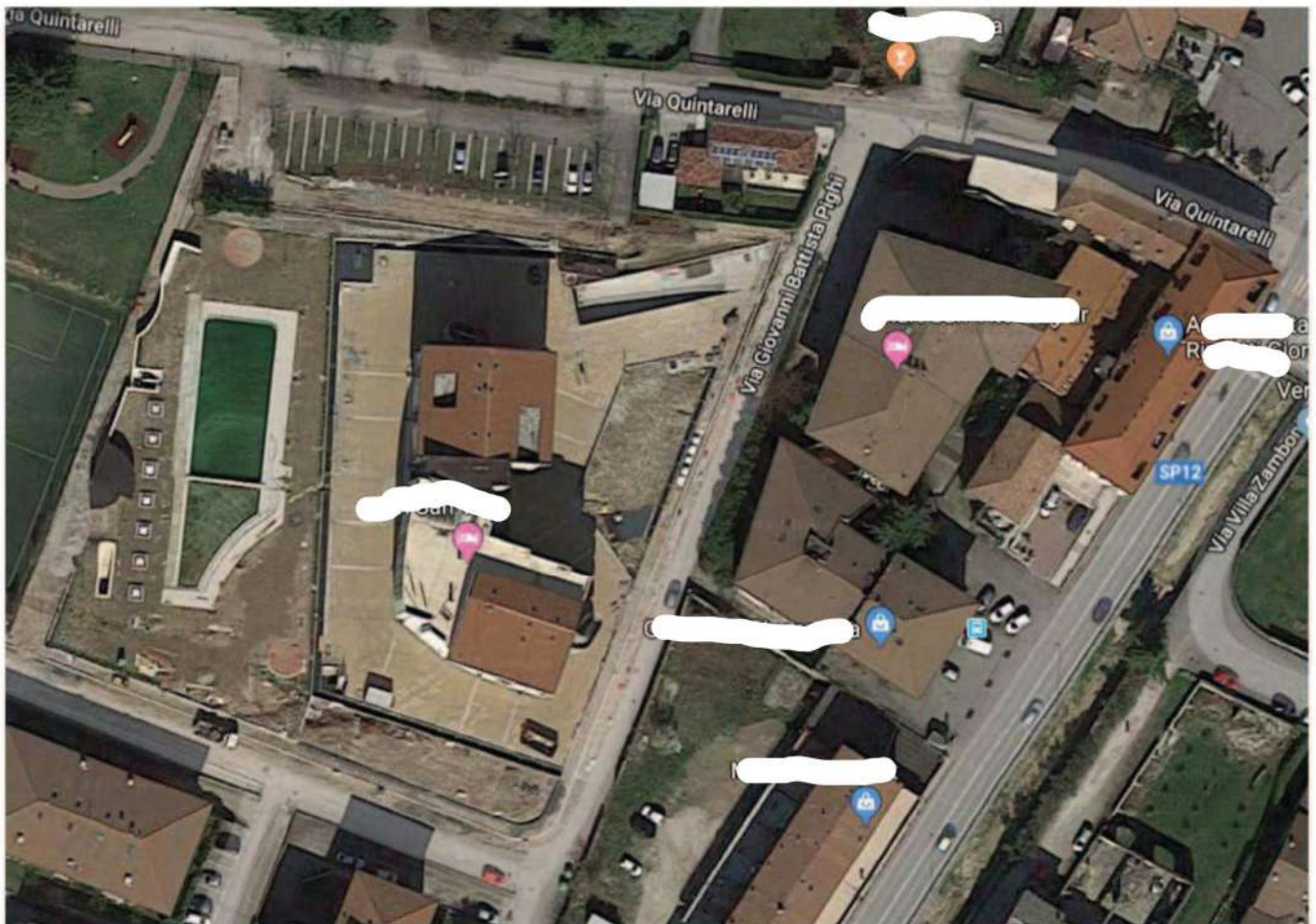
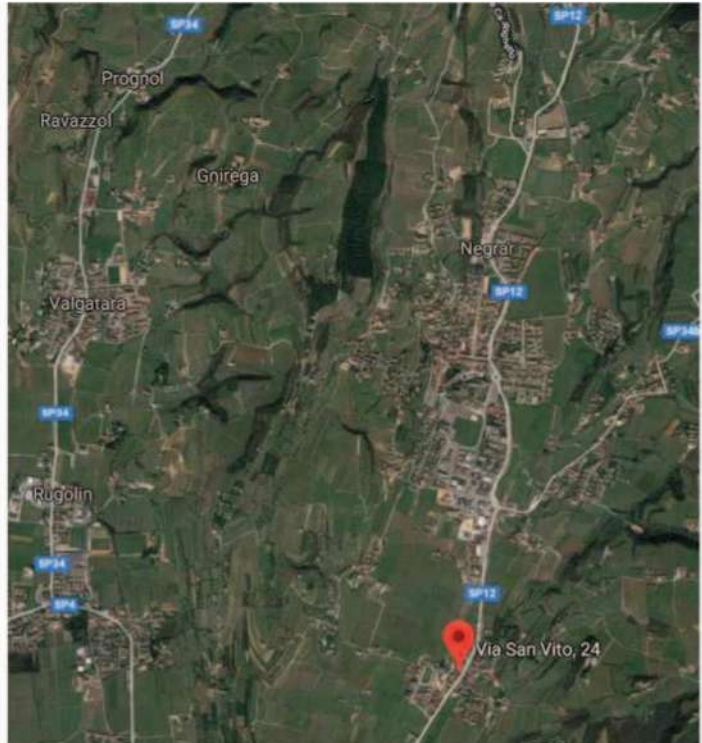




## Caratteristiche esterne beni - Lotto 1

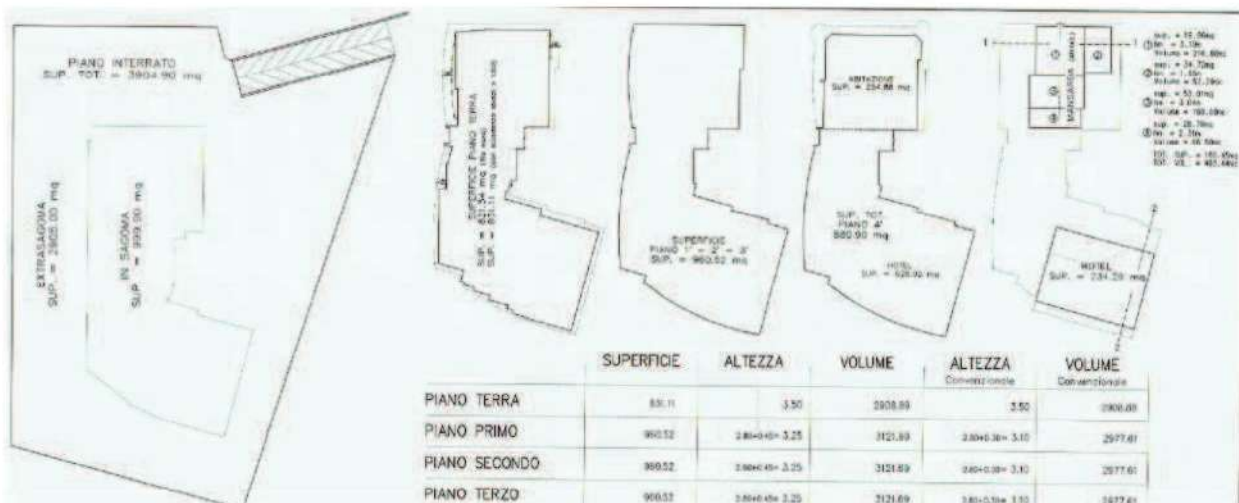
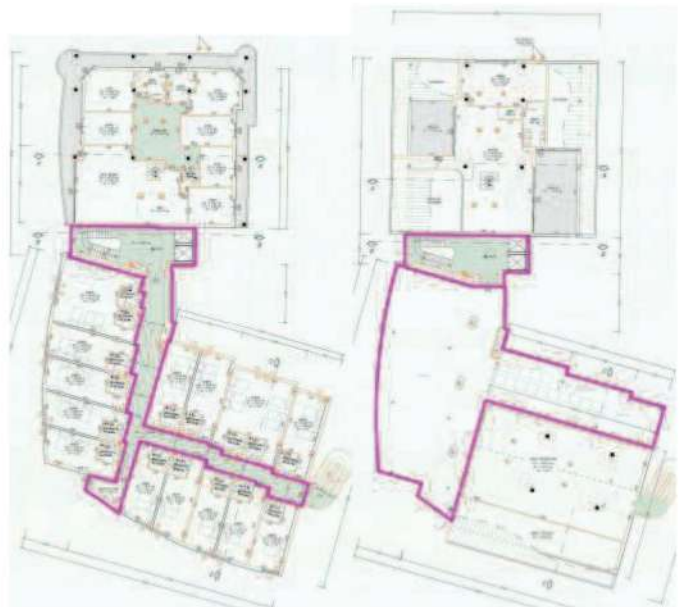
La struttura ricettiva oggetto di pignoramento è ubicata in località San Vito del Comune di Negrar, lo si raggiunge, provenendo da Verona con direzione Negrar, percorrendo la strada provinciale dell'Aquila con angolo su Via Quintarelli. Il Comune di Negrar dista da Verona circa 12 Km., e dal Lago di Garda circa 25 km. L'intero territorio di Negrar si estende per ben 44 kmq, ad una altitudine che varia da mt. 80 slm., (Arbizzano) a mt. 750 (località Schioppo di Fane). L'intero territorio confina a nord con Sant'Anna d'Alfedo, a nord-est con Grezzana, a sud e sud-ovest con San Pietro in Cariano ad Est con Verona e ad Ovest con Marano.

L'edificio confina a Nord con Via Quintarelli con interposto parcheggio realizzato nell'accordo pubblico-privato, a sud con zona residenziale interna, ad ovest con la zona sportiva e ad est con l'hotel [redacted] di proprietà della [redacted]



## Superficie commerciale complessiva

Piano	Superficie lorda (m <sup>2</sup> )	Indice mercantile	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )
<b>Piano interrato</b> autorimessa aperta per posti auto compreso vani scala e vani ascensore	3904,90	0,50	1.952,45
<b>Piano terra</b> – hall reception – sala multiuso – sala ristorante – sala bar	586,00	1,00	586,00
<b>Piano 1°-2°-3°-4°</b> camere con bagno	2.284,89	1,00	2.284,89
<b>Piano 5°</b> - sala ricreativa in corso di costruzione	174,29	0,50	87,14
<b>Piano 4°-5°</b> abitazione in corso di costruzione	450,00	0,50	225,00
<b>Piano terra</b> – bagni spogliatoi per il personale – bagni comuni e ripostigli	57,10	0,35	19,98
<b>Piano terra</b> – cucina	87,00	0,25	21,75
<b>Vani scala</b> – corridoi e bagni al piano – ascensori – vani tecnici – disimpegni vie di fuga	796,47	0,30	238,94
<b>Scale esterne</b> - antincendio	117,64	0,25	29,41
<b>Area esterna</b> pavimentata – lastricato solare – posti auto	2624,00	0,10	262,40
<b>Piano copertura</b> – terrazza aperta	322,15	25mq x 0.30 297,15mqx0,10	37,21
<b>Totale</b>			<b>5.745,17</b>



## Superfici nette ed altezze

Locale	Superficie netta	Altezza interna
Piano terra – sub 1		
Reception	150,68	3,50
Ufficio	6,04	3,50
Locale tecnico	6,44	3,50
Ripostiglio	8,65	3,50
Ripostiglio bar	6,98	3,50
Sala bar	164,76	3,50
Sala multiuso	63,31	3,50
Gruppo bagni e spogliatoi	57,10	3,50
Vano scale ascensori e anti vie di fuga	45,57	3,50
Sala ristorante	141,90	3,50
Cucina	56,04	3,50
N°2 dispensa/cella	4,86	3,50
Ripostiglio	3,46	3,50
Piano interrato – sub 1		
Autorimessa	3904,90	2,40
Locale	Superficie netta	Altezza interna
Piano 4° sub 1 – n°14 camere		
Camera 1 suite	44,70	2,80
Camera 2	22,30	2,80
Camera 3	22,29	2,80
Camera 4	21,46	2,80
Camera 5	19,73	2,80
Camera 6	19,91	2,80
Camera 7	22,43	2,80
Camera 8	20,23	2,80
Camera 9	22,12	2,80
Camera 10	17,24	2,80
Camera 11	22,74	2,80
Camera 12	22,81	2,80
Camera 13 suite	44,71	2,80
Camera 14	21,25	2,80
N°16 bagni (suite con doppio bagno)	3,97	2,80
Vano centrale scale ascensori	23,09	2,80
Bagno al piano	6,26	2,80
Corridoio	75,00	2,80
Piano 4°-5° sub 3 – abitazione in corso di costruzione		
Ingresso	P 4 14,12	2,80
Soggiorno-pranzo	P 4 55,78	2,80
Cucina	P 4 15,58	2,80
Studio	P 4 15,62	2,80
Bagno	P 4 3,95	2,80
Letto	P 4 13,08	2,80
Letto	P 4 15,75	2,80
Disimpegno centrale	P 4 33,21	2,80
Letto	P 4 19,45	2,80
Letto	P 4 19,43	2,80
Bagno	P 4 8,65	2,80
Bagno	P 4 7,93	2,80
Salotto	82,34	Hm 3,15
Disimpegno	2,88	Hm 3,15
Bagno	9,86	Hm 3,15
Camera	34,11	Hm 3,15
Terrazzo	23,31	
Terrazzo	35,16	

Locale	Superfici e netta	Altezza interna
Piano 1°-2°-3° 26 camere a piano per un totale di n°78		
Camera 1	19,34	2,80
Camera 2	21,68	2,80
Camera 3	21,94	2,80
Camera 4	23,27	2,80
Camera 5	21,16	2,80
Camera 6	22,32	2,80
Camera 7	20,15	2,80
Camera 8	22,32	2,80
Camera 9	18,57	2,80
Camera 10	21,76	2,80
Camera 11	21,24	2,80
Camera 12	22,32	2,80
Camera 13	22,30	2,80
Camera 14	22,29	2,80
Camera 15	21,46	2,80
Camera 16	19,73	2,80
Camera 17	22,74	2,80
Camera 18	22,81	2,80
Camera 19	20,67	2,80
Camera 20	22,80	2,80
Camera 21	21,25	2,80
Camera 22	19,91	2,80
Camera 23	22,43	2,80
Camera 24	20,23	2,80
Camera 25	22,12	2,80
Camera 26	17,24	2,80
N°25 bagni	3,97	2,80
Bagno – H	4,13	2,80
Bagno al piano	6,26	2,80
Vano centrale scale ascensori	23,09	2,80
Corridoio ala nord	28,93	2,80
Corridoio ala sud	75,00	2,80

Locale	Superfici e netta	Altezza interna
Piano 5° - sub 4 in corso di costruzione		
Vano centrale scale ascensori	23,09	2,80
terrazzo		
Sala ricreativa	21,94	2,80
Vano tecnico	23,27	2,80

### Esposizione prevalente

L'immobile è orientato EST-OVEST

### Condizioni di manutenzione

Lo stato di manutenzione è BUONO

### Dati catastali attuali

m.n. 1107 sub. 1 in Via San Vito snc - P. S1-T-1-2-3-4 Cat. D/2

m.n. 1107 sub. 2 in Via San Vito snc - P. T - area urbana di mq. 405\*  
(vincolo ad uso pubblico)NON PERIZIATA

m.n. 1107 sub. 3 in Via San Vito snc - P. 4-5 - in corso di costruzione

m.n. 1107 sub. 4 in Via San Vito snc - P. 5 - in corso di costruzione

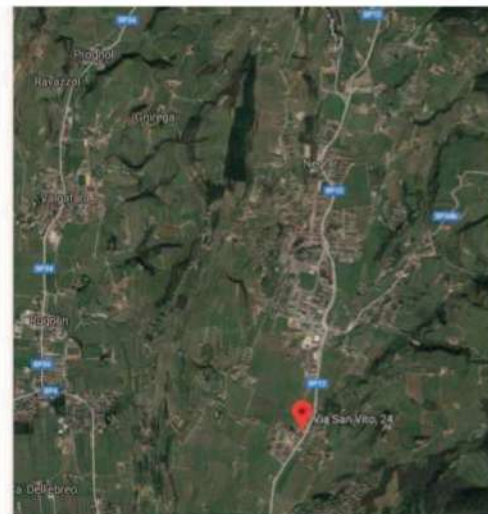


### **DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO DENOMINATO "CASON" – (LOTTI DAL N°2 AL N°14) COMPENDIO IMMOBILIARE RESIDENZIALE**

#### *Caratteristiche esterne*

Il fabbricato nel quale sono ubicate le unità oggetto di pignoramento è ubicato in località San Vito del Comune di Negrar, lo si raggiunge, provenendo da Verona con direzione Negrar, percorrendo la strada provinciale dell'Aquila con angolo su Via Quintarelli. Il Comune di Negrar dista da Verona circa 12 Km., e dal Lago di Garda circa 25 km. L'intero territorio di Negrar si estende per ben 44 kmq, ad una altitudine che varia da mt. 80 slm., (Arbizzano) a mt. 750 (località Schioppo di Fane). L'intero territorio confina a nord con Sant'Anna d'Alfedo, a nord-est con Grezzana, a sud e sud-ovest con San Pietro in Cariano ad Est con Verona e ad Ovest con Marano.

L'edificio confina a Nord con Via Quintarelli, a sud con la corticella privata e con lo spazio a parcheggio delle attività commerciali presenti al piano terra dell'adiacente fabbricato, ad est con la SP Aquilia e ad ovest con l'hotel [REDACTED]



20

#### *Caratteristiche architettoniche del complesso*

Gli edifici di questo centro storico sono stati realizzati intorno alla fine del 1800, ed erano attornati dal complesso agro-industriale delle "Cantine

[REDACTED] demolite negli anni 80 per fare posto al complesso alberghiero attuale sorto nella limitrofa zona D3/1.

L'edificio con grado di protezione 3 e inserito in zona soggetta a vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi della parte 3° D.Lgs 42/2004 è stato oggetto di una ristrutturazione complessiva con molteplici pratiche edilizie.

Il fabbricato a struttura perimetrale verticale in pietra e sasso, solaio per lo più in legno ad esclusioni di alcune porzioni in latero cemento, la copertura con struttura in legno opportuna coibentazione con soprastante manto in coppi, di disegno regolare con modulo definito da paraste esterne e forometrie regolari.

Al piano terra è stato realizzato un passaggio comune pedonale largo 3.00 mt. Lungo tutto il fronte per il transito pedonale e l'accesso al vano scale e ascensore e la realizzazione di una sala polivalente e di attività commerciali.

Hai piani superiori primo secondo e sottotetto venivano realizzate unità abitative, consolidando le strutture, realizzando nuovi solai in legno con cappa in cls, mantenendo inalterate le forometrie esterne, ripristinati i contorni in tufo, sostituiti i serramenti e gli oscuri in legno come gli originali, e realizzando nella ampia e alta soffitta un piano abitativo.

Sono state ricavate n°8 unità abitative al piano primo, n° 9 unità abitative al piano secondo, e n° 5 unità abitative al piano sottotetto.

Tali unità abitative sono quasi tutte bilocali composte da soggiorno cucina camera/e bagno con ripostiglio, meglio descritte successivamente per i mappali oggetto di pignoramento.

Le caratteristiche interne generali sono pavimentazione in gres porcellanato, murature intonacate al civile, soffitto piano in legno, rivestimenti ceramici nel bagno, impianto termico autonomo con caldaia a gas.

Si precisa che l'indiscusso valore architettonico dell'edificio per la struttura esterna le caratteristiche dei materiali tipici della zona vengono offuscati dal grado di manutenzione dell'edificio in particolare delle unità abitative e degli spazi comuni, sia per l'incuria dei condomini che per un degrado anche sociale che ho riscontrato nei sopralluoghi eseguiti che inficiano anche il valore commerciale finale.



**LOTTO 2 • m.n. 16 sub. 43 - P. S1-T Cat. C/1 SALE POLIFUNZIONALI**

**Caratteristiche - descrizione beni - Lotto 2**

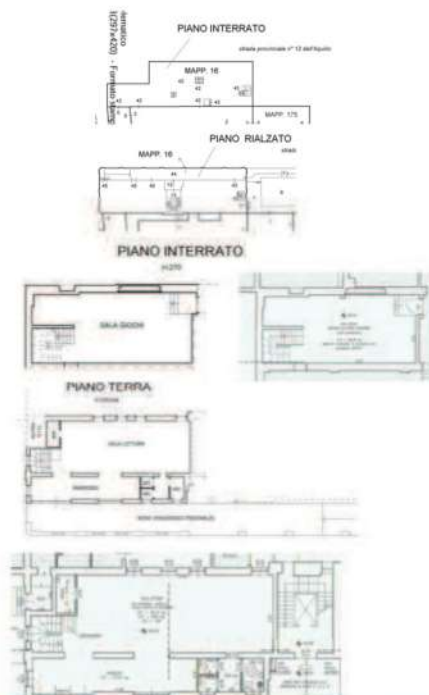
*Descrizione unità commerciali e Finiture:*

**L'unità oggetto di pignoramento sub 43** posta al piano interrato e terra a destinazione commerciale, sono sale polifunzionali utilizzate e con accesso dal passaggio pedonale ma accessibili anche dall'interno dalla sala ristorante dell'hotel non oggetto di procedura. **Si precisa che per poter essere vendute sarà necessario tamponare l'accesso interno al piano interrato e rendere autonomi gli impianti.**

Al piano interrato troviamo un'unica sala con scala di collegamento alla sala al piano terra composta da zona ingresso e blocco bagni (con bagno per disabili) e un vano ripostiglio.

Le rifiniture interne essere così riassunte:

- ... pavimentazione in cotto di pregio, soffitti in legno
- ... pareti in conci di pietra
- ... vetrate in legno con vetrocamera
- ... tinteggiatura interna a tempera nella zona servizi
- ... portoncino d'ingresso blindato
- ... porte in legno tamburate



**Superficie commerciale complessiva**

Piano	Superficie lorda (m <sup>2</sup> )	Indice mercantile	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )
Piano interrato – sala polifunzionale	77,00	1,00	77,00
Piano terra – sala polifunzionale con accessori	148,00	1,00	148,00
<b>Totale</b>			<b>225,00</b>

**Superfici nette ed altezze**

Locale	Superficie netta	Altezza interna
Piano interrato – sala polivalente		
Sala polifunzionale	55,25	2,70
Piano terra – sala polivalente e vani accessori		
Sala polifunzionale	78,14	3,25
Ingresso	27,26	3,25
Zona servizi	10,31	3,25
Ripostiglio	3,78	3,25

**Esposizione prevalente**

L'immobile è orientato NORD-SUD

**Condizioni di manutenzione**

Lo stato di manutenzione è BUONO

**Dati catastali attuali**

Dati catastali abitazione: fg 40 mapp. n°16 sub 43

**Pertinenze e accessori**

Non presenti



## LOTTO 3 • m.n. 16 sub.18 - P. 1 Cat. A/3 ABITAZIONE

### Caratteristiche - descrizione beni - Lotto 3

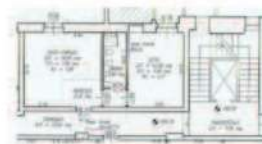
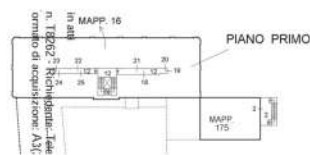
*Descrizione unità abitativa e Finiture:*

**L'unità oggetto di pignoramento sub.18** posta al piano primo, composta da soggiorno cucina pranzo in unico ambiente con accesso corridoio comune, dal disimpegno si accede al bagno e alla camera da letto matrimoniale. Le rifiniture interne essere così riassunte:

- ... pavimentazione in ceramica
- ... soffitto in legno
- ... rivestimento alle pareti dei servizi e della cucina in ceramica
- ... infissi in legno con vetrocamera
- ... scuretti in legno a specchiatura piena
- ... tinteggiatura interna a tempera
- ... portoncino d'ingresso in legno
- ... porte interne in legno tamburate

*Impianti tecnologici:*

- ... idro-termo-sanitario autonomo a gas metano
- ... impianto elettrico sottotraccia



### Superficie commerciale complessiva

Piano	Superficie lorda (m <sup>2</sup> )	Indice mercantile	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )
Piano primo - ABITAZIONE	43,00	1,00	43,00
<b>Totale</b>			<b>43,00</b>

### Superfici nette ed altezze

Locale	Superficie netta	Altezza interna
Piano primo - ABITAZIONE		
Ingresso	3,22	2,88
Soggiorno - pranzo	14,40	2,88
Disimpegno	1,30	2,88
Bagno	3,90	2,88
Camera	12,50	2,88

### Esposizione prevalente

L'immobile è orientato NORD

### Condizioni di manutenzione

Lo stato di manutenzione scarse

### Dati catastali attuali

Dati catastali abitazione: fg 40 mapp. n°16 sub 18

### Pertinenze e accessori

Non presenti



## LOTTO 4 • m.n. 16 sub.19 - P. 1 Cat. A/3 ABITAZIONE

### Caratteristiche - descrizione beni - Lotto 4

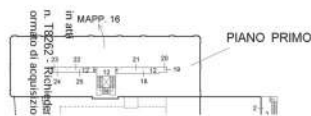
Descrizione unità abitativa e Finiture:

**L'unità oggetto di pignoramento sub.19** posta al piano primo, composta da soggiorno cucina pranzo in unico ambiente con accesso corridoio comune, dal disimpegno si accede al bagno e alla camera da letto matrimoniale. Le rifiniture interne essere così riassunte:

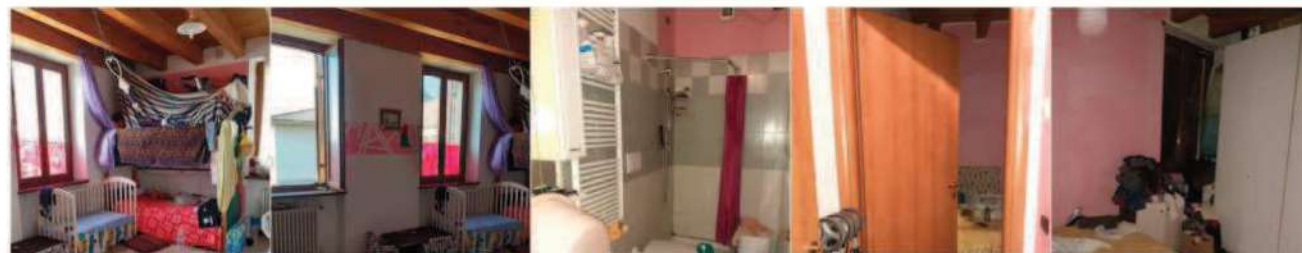
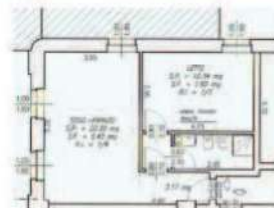
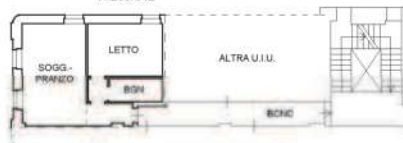
- ... pavimentazione in ceramica
- ... soffitto in legno
- ... rivestimento alle pareti dei servizi e della cucina in ceramica
- ... infissi in legno con vetrocamera
- ... scuretti in legno a specchiatura piena
- ... tinteggiatura interna a tempera
- ... portoncino d'ingresso in legno
- ... porte interne in legno tamburate

**Impianti tecnologici:**

- ... idro-termo-sanitario autonomo a gas metano
- ... impianto elettrico sottotraccia



PIANO PRIMO  
H.288/312



### Superficie commerciale complessiva

Piano	Superficie lorda (m <sup>2</sup> )	Indice mercantile	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )
Piano primo - ABITAZIONE	51,00	1,00	51,00
<b>Totale</b>			<b>51,00</b>

### Superfici nette ed altezze

Locale	Superficie netta	Altezza interna
Piano primo - ABITAZIONE		
Ingresso	3,17	2,88
Soggiorno - pranzo	20,30	2,88
Disimpegno	1,30	2,88
Bagno	4,15	2,88
Camera	12,34	2,88

### Esposizione prevalente

L'immobile è orientato NORD-OVEST

### Condizioni di manutenzione

Lo stato di manutenzione è medio-scarso

### Dati catastali attuali

Dati catastali abitazione: fg 40 mapp. n°16 sub 19

### Pertinenze e accessori

Non presenti



**LOTTO 5 • m.n. 16 sub.20 - P. 1 Cat. A/3 ABITAZIONE**

**Caratteristiche - descrizione beni - Lotto 5**

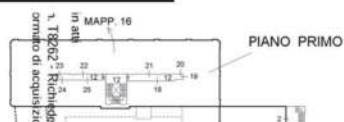
*Descrizione unità abitativa e Finiture:*

**L'unità oggetto di pignoramento sub.20** posta al piano primo, composta da soggiorno cucina pranzo in unico ambiente con accesso corridoio comune, dal disimpegno si accede al bagno con spazio tecnico (lavatrice) e due camere una doppia e una matrimoniale. Le rifiniture interne essere così riassunte:

- ... pavimentazione in ceramica
- ... soffitto in legno
- ... rivestimento alle pareti dei servizi e della cucina in ceramica
- ... infissi in legno con vetrocamera
- ... scuretti in legno a specchiatura piena
- ... tinteggiatura interna a tempera
- ... portoncino d'ingresso in legno
- ... porte interne in legno tamburate

*Impianti tecnologici:*

- ... idro-termo-sanitario autonomo a gas metano
- ... impianto elettrico sottotraccia



**Superficie commerciale complessiva**

Piano	Superficie lorda (m <sup>2</sup> )	Indice mercantile	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )
Piano primo - ABITAZIONE	70,00	1,00	70,00
<b>Totale</b>			<b>70,00</b>

**Superfici nette ed altezze**

Locale	Superficie netta	Altezza interna
Piano primo - ABITAZIONE		
Soggiorno - pranzo	27,57	2,88
Disimpegno	2,50	2,88
Bagno	4,47	2,88
Camera	9,42	2,88
Camera	14,30	2,88

**Esposizione prevalente**

L'immobile è orientato SUD-OVEST

**Condizioni di manutenzione**

Lo stato di manutenzione è medio-scarso

**Dati catastali attuali**

Dati catastali abitazione: fg 40 mapp. n°16 sub 20

**Pertinenze e accessori**

Non presenti





## **LOTTO 6 • m.n. 16 sub.21 - P. 1 Cat. A/3 ABITAZIONE**

### **Caratteristiche - descrizione beni - Lotto 6**

*Descrizione unità abitativa e Finiture:*

**L'unità oggetto di pignoramento sub.21** posta al piano primo, composta da ampio ingresso, soggiorno cucina pranzo dal quale si accede ad un vano ripostiglio e ad una camera da letto, dall'ingresso infine si accede alla camera matrimoniale e al bagno. Le rifiniture interne essere così riassunte:

- ... pavimentazione in ceramica
- ... soffitto in legno
- ... rivestimento alle pareti dei servizi e della cucina in ceramica
- ... infissi in legno con vetrocamera
- ... scuretti in legno a specchiatura piena
- ... tinteggiatura interna a tempera
- ... portoncino d'ingresso in legno
- ... porte interne in legno tamburate

*Impianti tecnologici:*

- ... idro-termo-sanitario autonomo a gas metano
- ... impianto elettrico sottotraccia



### **Superficie commerciale complessiva**

Piano	Superficie lorda (m <sup>2</sup> )	Indice mercantile	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )
Piano primo - ABITAZIONE	75,00	1,00	75,00
<b>Totale</b>			<b>75,00</b>

### **Superfici nette ed altezze**

Locale	Superficie netta	Altezza interna
Piano primo - ABITAZIONE		
Ingresso	8,75	2,88
Soggiorno - pranzo	15,91	2,88
Disimpegno	4,15	2,88
Bagno	5,26	2,88
Camera	14,24	2,88
Camera	13,39	2,88

### **Esposizione prevalente**

L'immobile è orientato SUD

### **Condizioni di manutenzione**

Lo stato di manutenzione è medio-scarso

### **Dati catastali attuali**

Dati catastali abitazione: fg 40 mapp. n°16 sub 21

### **Pertinenze e accessori**

Non presenti



## LOTTO 7 • m.n. 16 sub.23 - P. 1 Cat. A/3 ABITAZIONE

### Caratteristiche - descrizione beni - Lotto 7

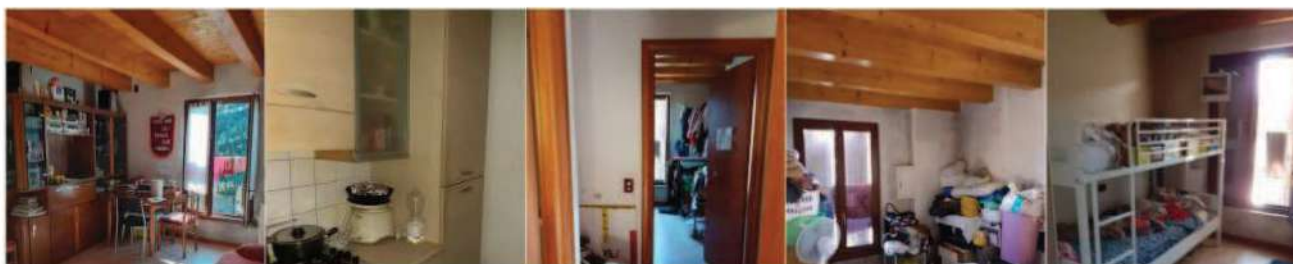
Descrizione unità abitativa e Finiture:

**L'unità oggetto di pignoramento sub.23** posta al piano primo, composta da soggiorno pranzo in unico ambiente con accesso corridoio comune, il ripostiglio è in realtà un vano adibito ad angolo cottura dal disimpegno si accede al bagno e alle due camere da letto di cui una matrimoniale. Le rifiniture interne essere così riassunte:

- ... pavimentazione in ceramica
- ... soffitto in legno
- ... rivestimento alle pareti dei servizi e della cucina in ceramica
- ... infissi in legno con vetrocamera
- ... scuretti in legno a specchiatura piena
- ... tinteggiatura interna a tempera
- ... portoncino d'ingresso in legno
- ... porte interne in legno tamburate

**Impianti tecnologici:**

- ... idro-termo-sanitario autonomo a gas metano
- ... impianto elettrico sottotraccia



### Superficie commerciale complessiva

Piano	Superficie lorda (m <sup>2</sup> )	Indice mercantile	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )
Piano primo - ABITAZIONE	65,00	1,00	65,00
<b>Totale</b>			<b>65,00</b>

### Superfici nette ed altezze

Locale	Superficie netta	Altezza interna
Piano primo - ABITAZIONE		
Ingresso	2,94	2,70
Soggiorno - pranzo	14,00	2,70
Ripostiglio (angolo cottura)	3,97	2,70
Disimpegno	3,38	2,70
Bagno	5,33	2,70
Camera	9,24	2,70
Camera	14,22	2,70

### Esposizione prevalente

L'immobile è orientato SUD-EST

### Condizioni di manutenzione

Lo stato di manutenzione è medio-scarso

### Dati catastali attuali

Dati catastali abitazione: fg 40 mapp. n°16 sub 23

### Pertinenze e accessori

Non presenti



## LOTTO 8 • m.n. 16 sub.24 - P. 1 Cat. A/3 ABITAZIONE

### Caratteristiche - descrizione beni - Lotto 8

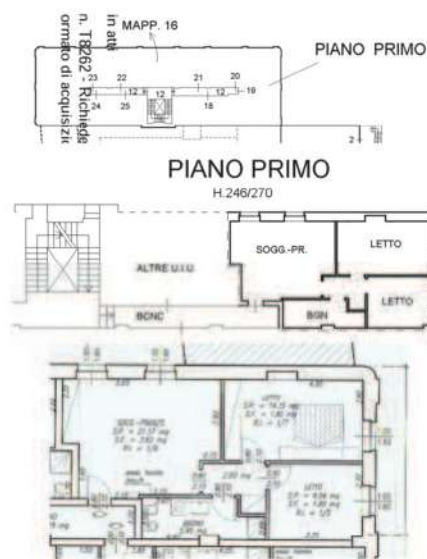
Descrizione unità abitativa e Finiture:

**L'unità oggetto di pignoramento sub.24** posta al piano primo, composta da soggiorno pranzo in unico ambiente con accesso corridoio comune, dal disimpegno si accede al bagno e alle due camere da letto di cui una matrimoniale. Le rifiniture interne essere così riassunte:

- ... pavimentazione in ceramica
- ... soffitto in legno
- ... rivestimento alle pareti dei servizi e della cucina in ceramica
- ... infissi in legno con vetrocamera
- ... scuretti in legno a specchiatura piena
- ... tinteggiatura interna a tempera
- ... portoncino d'ingresso in legno
- ... porte interne in legno tamburate

**Impianti tecnologici:**

- ... idro-termo-sanitario autonomo a gas metano
- ... impianto elettrico sottotraccia



### Superficie commerciale complessiva

Piano	Superficie lorda (m <sup>2</sup> )	Indice mercantile	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )
Piano primo - ABITAZIONE	67,00	1,00	67,00
<b>Totale</b>			<b>67,00</b>

### Superfici nette ed altezze

Locale	Superficie netta	Altezza interna
Piano primo - ABITAZIONE		
Soggiorno - pranzo	21,57	2,70
Disimpegno	2,50	2,70
Bagno	5,95	2,70
Camera	9,04	2,70
Camera	14,35	2,70

### Esposizione prevalente

L'immobile è orientato NORD-EST

### Condizioni di manutenzione

Lo stato di manutenzione è medio-scarso

### Dati catastali attuali

Dati catastali abitazione: fg 40 mapp. n°16 sub 24

### Pertinenze e accessori

Non presenti



## **LOTTO 9 • m.n. 16 sub. 26 e m.n. 457 sub. 11 (tra loro graffati) P. 2 Cat. A/3 ABITAZIONE**

### **Caratteristiche - descrizione beni - Lotto 9**

*Descrizione unità abitativa e Finiture:*

**L'unità oggetto di pignoramento** posta al piano secondo, monolocale composta da soggiorno pranzo e camera in unico ambiente con appendice ad uso angolo cottura. In ingresso spazio di servizio con bagno. Le rifiniture interne essere così riassunte:

- ... pavimentazione in ceramica
- ... soffitto in legno
- ... rivestimento alle pareti dei servizi e della cucina in ceramica
- ... infissi in legno con vetrocamera
- ... scuretti in legno a specchiatura piena
- ... tinteggiatura interna a tempera
- ... portoncino d'ingresso in legno
- ... porte interne in legno tamburate

*Impianti tecnologici:*

- ... idro-termo-sanitario autonomo a gas metano
- ... impianto elettrico sottotraccia



### **Superficie commerciale complessiva**

Piano	Superficie lorda (m <sup>2</sup> )	Indice mercantile	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )
Piano secondo - ABITAZIONE	39,00	1,00	39,00
<b>Totale</b>			<b>39,00</b>

### **Superfici nette ed altezze**

Locale	Superficie netta	Altezza interna
Piano secondo - ABITAZIONE		
Ingresso	3,05	2,70
Bagno	4,19	2,70
Monolocale	17,81	2,70
Angolo cottura	3,90	2,70

### **Esposizione prevalente**

L'immobile è orientato NORD

### **Condizioni di manutenzione**

Lo stato di manutenzione è medio

### **Dati catastali attuali**

Dati catastali abitazione: fg 40 mapp. n°16 sub 26 graffato  
Con il mapp.n°457 sub 11

### **Pertinenze e accessori**

Non presenti



## LOTTO 10 • m.n. 16 sub.28 - P. 2 Cat. A/3 ABITAZIONE

### Caratteristiche - descrizione beni - Lotto 10

Descrizione unità abitativa e Finiture:

**L'unità oggetto di pignoramento sub.28** posta al piano secondo, composta da soggiorno pranzo in unico ambiente con accesso corridoio comune, dal disimpegno si accede al bagno, vano porta lavatrice e alle due camere da letto di cui una matrimoniale. Le rifiniture interne essere così riassunte:

- ... pavimentazione in ceramica
- ... soffitto in legno
- ... rivestimento alle pareti dei servizi e della cucina in ceramica
- ... infissi in legno con vetrocamera
- ... scuretti in legno a specchiatura piena
- ... tinteggiatura interna a tempera
- ... portoncino d'ingresso in legno
- ... porte interne in legno tamburate

**Impianti tecnologici:**

- ... idro-termo-sanitario autonomo a gas metano
- ... impianto elettrico sottotraccia



### Superficie commerciale complessiva

Piano	Superficie lorda (m <sup>2</sup> )	Indice mercantile	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )
Piano secondo - ABITAZIONE	67,00	1,00	67,00
<b>Totale</b>			<b>67,00</b>

### Superfici nette ed altezze

Locale	Superficie netta	Altezza interna
Piano secondo - ABITAZIONE		
Ingresso	1,80	2,70
Soggiorno - pranzo	22,31	2,70
Disimpegno	4,17	2,70
Bagno	3,90	2,70
Camera	9,94	2,70
Camera	14,04	2,70

### Esposizione prevalente

L'immobile è orientato SUD-EST

### Condizioni di manutenzione

Lo stato di manutenzione è scarso

### Dati catastali attuali

Dati catastali abitazione: fg 40 mapp. n°16 sub 28

### Pertinenze e accessori

Non presenti



**LOTTO 11 • m.n. 16 sub.31 - P. 2 Cat. A/3 ABITAZIONE**

**Caratteristiche - descrizione beni - Lotto 11**

Descrizione unità abitativa e Finiture:

**L'unità oggetto di pignoramento sub 31** posta al piano secondo, monocale composta da soggiorno pranzo e camera in unico ambiente con accesso al ripostiglio, dal vano ingresso si accede al bagno. Le rifiniture interne essere così riassunte:

- ... pavimentazione in ceramica
- ... soffitto in legno
- ... rivestimento alle pareti dei servizi e della cucina in ceramica
- ... infissi in legno con vetrocamera
- ... scuretti in legno a specchiatura piena
- ... tinteggiatura interna a tempera
- ... portoncino d'ingresso in legno
- ... porte interne in legno tamburate

Impianti tecnologici:

- ... idro-termo-sanitario autonomo a gas metano
- ... impianto elettrico sottotraccia



**Superficie commerciale complessiva**

Piano	Superficie lorda (m <sup>2</sup> )	Indice mercantile	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )
Piano secondo - ABITAZIONE	44,00	1,00	44,00
<b>Totale</b>			<b>44,00</b>

**Superfici nette ed altezze**

Locale	Superficie netta	Altezza interna
Piano secondo - ABITAZIONE		
Ingresso	2,78	2,70
Bagno	4,45	2,70
Monocale	25,48	2,70
Ripostiglio	3,73	2,70

**Esposizione prevalente**

L'immobile è orientato SUD

**Condizioni di manutenzione**

Lo stato di manutenzione è pessimo

**Dati catastali attuali**

Dati catastali abitazione: fg 40 mapp. n°16 sub 31

**Pertinenze e accessori**

Non presenti



## LOTTO 12 • m.n. 16 sub.32 - P. 2 Cat. A/3 ABITAZIONE

### Caratteristiche - descrizione beni - Lotto 12

Descrizione unità abitativa e Finiture:

**L'unità oggetto di pignoramento sub.32** posta al piano secondo con accesso corridoio comune, composta da ingresso soggiorno pranzo in unico ambiente, il ripostiglio è in realtà un vano adibito ad angolo cottura dal disimpegno si accede al bagno e alle due camere da letto di cui una matrimoniale. Le rifiniture interne essere così riassunte:

- ... pavimentazione in ceramica
- ... soffitto in legno
- ... rivestimento alle pareti dei servizi e della cucina in ceramica
- ... infissi in legno con vetrocamera
- ... scuretti in legno a specchiatura piena
- ... tinteggiatura interna a tempera
- ... portoncino d'ingresso in legno
- ... porte interne in legno tamburate

**Impianti tecnologici:**

- ... idro-termo-sanitario autonomo a gas metano
- ... impianto elettrico sottotraccia



### Superficie commerciale complessiva

Piano	Superficie lorda (m <sup>2</sup> )	Indice mercantile	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )
Piano primo - ABITAZIONE	65,00	1,00	65,00
<b>Totale</b>			<b>65,00</b>

### Superfici nette ed altezze

Locale	Superficie netta	Altezza interna
<b>Piano primo - ABITAZIONE</b>		
Ingresso	6,08	2,70
Soggiorno - pranzo	11,89	2,70
Ripostiglio (angolo cottura)	3,65	2,70
Disimpegno	2,88	2,70
Bagno	4,39	2,70
Camera	9,04	2,70
Camera	14,14	2,70

### Esposizione prevalente

L'immobile è orientato SUD-EST

### Condizioni di manutenzione

Lo stato di manutenzione è buono

### Dati catastali attuali

Dati catastali abitazione: fg 40 mapp. n°16 sub 32

### Pertinenze e accessori

Non presenti



**LOTTO 13 • m.n. 16 sub.33 - P. 2 Cat. A/3 ABITAZIONE**

**Caratteristiche - descrizione beni - Lotto 13**

*Descrizione unità abitativa e Finiture:*

**L'unità oggetto di pignoramento sub.33** posta al piano secondo con accesso corridoio comune, composta da soggiorno pranzo in unico ambiente, dal disimpegno si accede al bagno e alle due camere da letto di cui una matrimoniale. Le rifiniture interne essere così riassunte:

- ... pavimentazione in ceramica
- ... soffitto in legno
- ... rivestimento alle pareti dei servizi e della cucina in ceramica
- ... infissi in legno con vetrocamera
- ... scuretti in legno a specchiatura piena
- ... tinteggiatura interna a tempera
- ... portoncino d'ingresso in legno
- ... porte interne in legno tamburate

*Impianti tecnologici:*

- ... idro-termo-sanitario autonomo a gas metano
- ... impianto elettrico sottotraccia



**Superficie commerciale complessiva**

Piano	Superficie lorda (m <sup>2</sup> )	Indice mercantile	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )
Piano secondo - ABITAZIONE	67,00	1,00	67,00
<b>Totale</b>			<b>67,00</b>

**Superfici nette ed altezze**

Locale	Superficie netta	Altezza interna
Piano secondo - ABITAZIONE		
Soggiorno - pranzo	20,50	2,70
Disimpegno	3,05	2,70
Bagno	5,26	2,70
Camera	9,64	2,70
Camera	12,60	2,70

**Esposizione prevalente**

L'immobile è orientato NORD-EST

**Condizioni di manutenzione**

Lo stato di manutenzione è buono

**Dati catastali attuali**

Dati catastali abitazione: fg 40 mapp. n°16 sub 33

**Pertinenze e accessori**

Non presenti





**LOTTO 14 • m.n. 16 sub.34 - P. 2 Cat. A/3 ABITAZIONE**

**Caratteristiche - descrizione beni - Lotto 14**

*Descrizione unità abitativa e Finiture:*

**L'unità oggetto di pignoramento sub 34** posta al piano secondo, monocale composta da soggiorno pranzo e camera in unico ambiente, dal vano ingresso si accede al bagno. Le rifiniture interne essere così riassunte:

- ... pavimentazione in ceramica
- ... soffitto in legno
- ... rivestimento alle pareti dei servizi e della cucina in ceramica
- ... infissi in legno con vetrocamera
- ... scuretti in legno a specchiatura piena
- ... tinteggiatura interna a tempera
- ... portoncino d'ingresso in legno
- ... porte interne in legno tamburate

*Impianti tecnologici:*

- ... idro-termo-sanitario autonomo a gas metano
- ... impianto elettrico sottotraccia



**Superficie commerciale complessiva**

Piano	Superficie lorda (m <sup>2</sup> )	Indice mercantile	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )
Piano secondo - ABITAZIONE	36,00	1,00	36,00
<b>Totale</b>			<b>36,00</b>

**Superfici nette ed altezze**

Locale	Superficie netta	Altezza interna
Piano secondo - ABITAZIONE		
Ingresso	1,77	2,70
Bagno	3,79	2,70
Monocale	21,03	2,70

**Esposizione prevalente**

L'immobile è orientato NORD

**Condizioni di manutenzione**

Lo stato di manutenzione è pessimo

**Dati catastali attuali**

Dati catastali abitazione: fg 40 mapp. n°16 sub 34

**Pertinenze e accessori**

Non presenti



## Quesito n° 16:

Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici.

## Lotto 1

### Premessa

#### METODOLOGIA E CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Il giudizio o valore di stima rappresenta una previsione del prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, un bene verrà scambiato. Pertanto la stima, basandosi su prezzi già verificatisi, è in sostanza la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene.

E' fondamentale conoscere la ragione pratica della stessa, altrimenti il giudizio di valore che verrà espresso non potrà considerarsi attendibile.

Il bene oggetto di valutazione viene comparato ad altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche.

Nello svolgimento delle operazioni di stima, il sottoscritto si atterra' al principio dell'ordinarietà che esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive.

I criteri estimativi da adottare possono essere differenti, per essere poi paragonati e messi a confronto addivenendo ad una più corretta determinazione del valore commerciale.

Come accennato in premessa a questo capitolo, per determinare il valore della proprietà si è ritenuto di applicare diversi metodi di stima e precisamente: il metodo del **valore di mercato o diretto** che è il più' corrente e maggiormente usato mediandolo con **il procedimento sintetico comparativo: stima a camera e con il criterio a costo di costruzione.**

Il sottoscritto si è avvalsa dei dati desunti da vari manuali immobiliari e prontuari editi dal "IL SOLE 24 ORE" e da guida operativa "exeo edizioni", nonché da dati desunti su siti internet, da colloqui con operatori del settore immobiliare ed alberghiero operanti nella zona, e dai contenuti dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferiti a zone omogenee e al periodo di affitto.

Per i metodi valutativi "di mercato" sono state calcolate le superfici complessive dei vari piani, verrà tenuto conto come coefficiente di deprezzamento, ed il canone locativo in corso.

#### Valore di mercato o diretto

Considerando la tipologia dell'immobile e valutando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i valori di mercato riscontrati in zona, tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione, dell'ubicazione, della domanda sul mercato immobiliare, considerato ogni altro fattore che possa influire sulla valutazione il sottoscritto ritiene di poter attribuire a questa tipologia di immobili un valore che si riscontra pari a 1.850,00 €/m2.

### Valore lotto 1

	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valore lotto (€)
<b>Unità immobiliare – struttura ricettiva</b> m.n. 1107 sub. 1 in Via San Vito snc - P. S1-T-1-2-3-4 Cat. D/2 m.n. 1107 sub. 3 in Via San Vito snc - P. 4-5 - in corso di costruzione m.n. 1107 sub. 4 in Via San Vito snc - P. 5 - in corso di costruzione	5.745,17	1.850,00	10.628.564,50
<b>deprezzamento per immobile locato (coefficiente di deprezz. -20% di 10.628.564,50)</b>			- 2.125.712,90
<b>Valore della mobilia e intervento con relativo progetto per rendere autonomo impianto a pavimento piano terra</b>			-150.000,00
<b>Minor valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene</b>			-27.851,60
<b>TOTALE</b>			<b>8.325.000,00</b>



## Procedimento sintetico comparativo: stima a camera

### Unità immobiliare – struttura ricettiva

m.n. 1107 sub. 1 in Via San Vito snc - P. S1-T-1-2-3-4 Cat. D/2  
m.n. 1107 sub. 3 in Via San Vito snc - P. 4-5 - in corso di costruzione  
m.n. 1107 sub. 4 in Via San Vito snc - P. 5 - in corso di costruzione

### Determinazione del valore della struttura a nuovo

Sulla base dei dati economici espressi nelle rilevazioni di mercato si ottiene che per strutture di tipo ricettivo, aventi caratteristiche similari a quella in valutazione, il "costo di costruzione" per un albergo a tre stelle può variare da € 70.000 a € 100.000 circa per camera (oneri finanziari ed utile esclusi).

Adottiamo il valore di € 85.000 a camera avremo:

camere n.92x85.000 €/camera = € 7.820.000 in c.t.

Gestione manageriale dell'operazione: 8% del costo:

$0,08 \times 7.820.000 = € 625.600$  in c.t.

Utile dell'imprenditore 15% del costo totale:

$€ (7.820.000 + 625.600) \times 0,15 = € 1.266.840$

Totale parziale:

$(7.820.000 + 625.600 + 1.266.840) = € 9.712.440$

Valore dell'area. Al sopraddetto valore si somma il valore dell'area che abbiamo individuato intorno al 28% del costruito.

Si ottiene:  $€ 9.712.440 \times 0,28 = € 2.719.483,20$  in c.t.

Valore totale dell'edificio alberghiero ad edificazione avvenuta (valore finale)

Per cui il valore della struttura alberghiera "a nuovo" risulta:

$€ (9.712.440 + 2.719.483,20) = € 12.431.923,20$  in c.t.

### Determinazione del valore della struttura deprezzata per contratto di locazione (20%)

Si ottiene pertanto il seguente valore del complesso :

Deprezzamento:  $€ (12.431.923,20 \times 0,20) = € 2.486.384,64$

**Valore di mercato attuale: € (12.431.923,20 – 3.624.652,8) =**

**€ 9.945.538,56 arrotondato in € 9.945.538,00**

### Critero a costo di costruzione.

#### Unità immobiliare – struttura ricettiva

m.n. 1107 sub. 1 in Via San Vito snc - P. S1-T-1-2-3-4 Cat. D/2  
m.n. 1107 sub. 3 in Via San Vito snc - P. 4-5 - in corso di costruzione  
m.n. 1107 sub. 4 in Via San Vito snc - P. 5 - in corso di costruzione

I dati sono stati desunti da analisi di mercato riportate su riviste specializzate per tipologie edilizie destinate od assimilabili ad alberghi in funzione delle caratteristiche costruttive, grado di finitura, dotazione impiantistica e consistenza oltre che ad elaborazioni relative a strutture campione. Per la tipologia in esame (Hotel a 3 stelle) si assume il parametro unitario pari a €/mq 300, come rilevabile dalle indagini di mercato. Per le sistemazioni esterne, strettamente necessarie, si considera la percentuale del 10%.

Per cui si ha:

$(300 \times 1,10) = €/mq 330$

Considerando un'altezza media di h= 3,30 m si ottiene:

$(330 \times 3,30) = €/mq 1.089,00$

Incidenza spese tecniche e oneri accessori (10%).

$€/mq (1.089 \times 0,10) = €/mq 108,90$



Somma totale €/mq 1.197,90 in c.t. arrotondato a €/mq 1.200,00

Incidenza dell'area

Incidenza area a metro quadrato di costruzione:

Immobile " 3 stelle" : €/mq 500

Spese notarili ecc.

maggiorazione per spese registrazione, notarili ecc (5%): €/mq 525

Interessi passivi

a) interessi passivi del 8% sull'area per due anni e complessivamente 16%:

$$16\% \times 525 = \text{€/mq } 84$$

b) interessi passivi del 10% sulla costruzione per 1,5 anni e complessivamente 15%:

$$15\% \times 1.600 = \text{€/mq } 240$$

$$\text{Somma spese } (84 + 240) = 324 \text{ €/mq}$$

Somma costi ed oneri:

$$(1.200 + 525 + 324) = \text{€/mq } 2.049 \text{ in c.t.}$$

Profitto imprenditoriale 15% :

$$(2.049 \times 0,15) = \text{€/mq } 307,35 \text{ arrotondato in difetto €/mq } 307,00$$

Restano:

$$(2.049 + 307) = \text{€/mq } 2.356$$

Il valore unitario di €/mq 2.356 rappresenta il più probabile valore di mercato riscontrabile per un albergo con caratteristiche a tre stelle. Ove si voglia, più correttamente, stabilire il valore a camera per tale tipologia, si osserva che per una struttura alberghiera a tre stelle la superficie occupata da una camera risulta di circa mq (50-70) a seconda delle caratteristiche e dei servizi presenti (garage, saloni, ristorante, ecc).

Si ottiene pertanto il seguente più probabile intervallo di valori, riferito a camera:

$$\text{€/mq } 2.356 \times 60 \text{ mq} = \text{€/camera } 141.360$$

Pertanto si ottiene:

$$\text{Camere } 92 \times \text{€/camera } 141.360 = \text{€ } 13.005.120 \text{ in c.t.}$$

B) Determinazione del valore della struttura deprezzata per contratto di locazione (20%)

Si ottiene pertanto il seguente valore del complesso :

$$\text{Deprezzamento: € } (13.005.120 \times 0,20) = \text{€ } 2.601.024$$

**Valore di mercato attuale: € (13.005.120 – 2.601.024) = € 10.404.096,00**

## **Riconciliazione dei valori**

Nella stima de qua sono stati utilizzati tre procedimenti. Si pone il problema di effettuare una riconciliazione dei valori complessivi determinati.

Pertanto si ha:

Con il metodo del valore di mercato o diretto si è ottenuto il valore di € 8.325.000,00

Con il procedimento sintetico a camera si è ottenuto il valore di € 9.945.538,00

Con il criterio a costo di costruzione si è ottenuto il valore di € 10.404.096,00

$$\text{media valori VM - VCA - VCO} \qquad \qquad \qquad = \text{€ } 9.558.211,33$$

**Valore finale arrotondato in difetto - LOTTO 1 pari a € 9.558.000,00**



## Lotto dal 2 al 14

### Premessa

L'area adibita a passaggio pedonale ad uso pubblico –mapp.16 sub 44. e vani comuni ( interno edificio) ingresso corridoi e vani scale – mapp.16 sub 12 - **costituenti il bene comune non censibile** non è stata computata, in quanto costituisce una pertinenza inscindibile delle unità immobiliari sotto riportate, pertanto non alienabile separatamente dalle stesse. Il valore dell'area stessa sarà pertanto da ritenersi compreso nel valore delle unità immobiliari identificate ai lotti 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14. Si precisa infine che i beni identificati al CT di Negrar, foglio 40 mappale 16 (fabbricato promiscuo) , mappale 16 subalterno 1 (porzione rurale di fabbricato promiscuo) e mappale 498 (fabbricato rurale) non vengono valorizzati nella presente stima immobiliare in quanto già ricompresi, meglio rappresentati ed identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Negrar al foglio 40 mappale numero 16 subalterni 43-18-19-20-21-23-24-26-28-31-32-33-34

Considerando la tipologia dell'immobile e valutando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i valori di mercato riscontrati in zona, tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione, dell'ubicazione, della domanda sul mercato immobiliare, considerato ogni altro fattore che possa influire sulla valutazione il sottoscritto ritiene di poter attribuire a questa tipologia di immobili un valore che si riscontra pari a 1.400,00 €/m2.

### Valore lotto 2

		Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valore lotto (€)
SUB 43	Unità immobiliare commerciale Foglio 40 - particella 16 – sub 43 sale polifunzionali	225,00	1.400,00	315.000,00
	Progetto e costo delle opere per rendere le due sale indipendenti (tamponamento della porta piano interrato e opere per rendere impianto elettrico e termico indipendenti).			-10.000,00
	Minor valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene			-20.000,00
	<b>TOTALE</b>			<b>285.000,00</b>

Considerando la tipologia dell'immobile e valutando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i valori di mercato riscontrati in zona, tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione, dell'ubicazione, della domanda sul mercato immobiliare, si precisa che essendo immobili locati con parziale mobilia di proprietà della ditta oggetto di pignoramento verrà applicato un coefficiente di riduzione; considerato ogni altro fattore che possa influire sulla valutazione il sottoscritto ritiene di poter attribuire a questa tipologia di immobili un valore che si riscontra pari a 1.300,00 €/m2.

### Valore lotto 3

		Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valore lotto (€)
SUB 18	Unità immobiliare residenziale Foglio 40 - particella 16 –sub 18 abitazione	43,00	1.300,00	55.900,00
	deprezzamento per immobile locato (coefficiente di deprezz. -20% di 55.900,00)			-11.180,00
	Minor valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene			-4.720,00
	<b>TOTALE</b>			<b>40.000,00</b>

### Valore lotto 4

		Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valore lotto (€)
SUB 19	Unità immobiliare residenziale Foglio 40 - particella 16 –sub 19 abitazione	51,00	1.300,00	66.300,00
	deprezzamento per immobile locato (coefficiente di deprezz. -20% di 66.300,00)			-13.260,00
	Minor valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene			-3.040,00
	<b>TOTALE</b>			<b>50.000,00</b>



## Valore lotto 5

		Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valore lotto (€)
SUB 20	Unità immobiliare residenziale Foglio 40 - particella 16 –sub 20 abitazione	70,00	1.300,00	91.000,00
	deprezzamento per immobile locato (coefficiente di deprezz. -20% di 91.000,00)			-18.200,00
	Minor valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene			-2.800,00
	<b>TOTALE</b>			<b>70.000,00</b>

## Valore lotto 6

		Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valore lotto (€)
SUB 21	Unità immobiliare residenziale Foglio 40 - particella 16 – sub 21 abitazione	75,00	1.300,00	97.500,00
	deprezzamento per immobile locato (coefficiente di deprezz. -20% di 97.500,00)			-19.500,00
	Minor valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene			-3.000,00
	<b>TOTALE</b>			<b>75.000,00</b>

## Valore lotto 7

		Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valore lotto (€)
SUB 23	Unità immobiliare residenziale Foglio 40 - particella 16 – sub 23 abitazione	65,00	1.300,00	84.500,00
	deprezzamento per immobile locato (coefficiente di deprezz. -20% di 84.500,00)			-16.900,00
	Minor valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene			-2.600,00
	<b>TOTALE</b>			<b>65.000,00</b>

## Valore lotto 8

		Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valore lotto (€)
SUB 24	Unità immobiliare residenziale Foglio 40 - particella 16 – sub 24 abitazione	67,00	1.300,00	87.100,00
	deprezzamento per immobile locato (coefficiente di deprezz. -20% di 87.100,00)			-17.420,00
	Minor valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene			-2.680,00
	<b>TOTALE</b>			<b>67.000,00</b>

## Valore lotto 9

		Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valore lotto (€)
SUB 26	Unità immobiliare residenziale Foglio 40 - particella 16 – sub 26, particella 457 sub 11(fra loro graffiati) abitazione	39,00	1.300,00	50.700,00
	deprezzamento per immobile locato (coefficiente di deprezz. -20% di 50.700,00)			-10.140,00
	Minor valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene			-560,00
	<b>TOTALE</b>			<b>40.000,00</b>



## Valore lotto 10

		Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valore lotto (€)
SUB 28	Unità immobiliare residenziale Foglio 40 - particella 16 – sub 28 abitazione	67,00	1.300,00	87.100,00
	deprezzamento per immobile locato (coefficiente di deprezz. -20% di 87.100,00)			-17.420,00
	Minor valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene			-2.680,00
<b>TOTALE</b>				<b>67.000,00</b>

## Valore lotto 11

		Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valore lotto (€)
SUB 31	Unità immobiliare residenziale Foglio 40 - particella 16 – sub 31 abitazione	44,00	1.300,00	57.200,00
	deprezzamento per immobile locato (coefficiente di deprezz. -20% di 57.200,00)			-11.440,00
	Minor valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene			-1.760,00
<b>TOTALE</b>				<b>44.000,00</b>

## Valore lotto 12

		Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valore lotto (€)
SUB 32	Unità immobiliare residenziale Foglio 40 - particella 16 – sub 32 abitazione	65,00	1.300,00	84.500,00
	deprezzamento per immobile locato (coefficiente di deprezz. -20% di 84.500,00)			-16.900,00
	Minor valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene			-1.600,00
<b>TOTALE</b>				<b>66.000,00</b>

## Valore lotto 13

		Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valore lotto (€)
SUB 33	Unità immobiliare residenziale Foglio 40 - particella 16 – sub 33 abitazione	67,00	1.300,00	87.100,00
	deprezzamento per immobile locato (coefficiente di deprezz. -20% di 87.100,00)			-17.420,00
	Minor valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene			-2.680,00
<b>TOTALE</b>				<b>67.000,00</b>

## Valore lotto 14

		Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valore lotto (€)
SUB 34	Unità immobiliare residenziale Foglio 40 - particella 16 – sub 34 abitazione	36,00	1.300,00	46.800,00
	deprezzamento per immobile locato (coefficiente di deprezz. -20% di 46.800,00)			-9.360,00
	Minor valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene			-440,00
<b>TOTALE</b>				<b>37.000,00</b>



## RIEPILOGO VALORI LOTTI

LOTTO 1 = € 9.558.000,00  
LOTTO 2 = € 285.000,00  
LOTTO 3 = € 40.000,00  
LOTTO 4 = € 50.000,00  
LOTTO 5 = € 70.000,00  
LOTTO 6 = € 75.000,00  
LOTTO 7 = € 65.000,00  
LOTTO 8 = € 67.000,00  
LOTTO 9 = € 40.000,00  
LOTTO 10 = € 67.000,00  
LOTTO 11 = € 44.000,00  
LOTTO 12 = € 66.000,00  
LOTTO 13 = € 67.000,00  
LOTTO 14 = € 37.000,00

---

## ALLEGATI:

Allegato n. 1 - Documentazione catastale;  
Allegato n. 2 - Titoli edilizi;  
Allegato n. 3 - Atti di provenienza;  
Allegato n. 4 - Contratti d'affitto e registrazioni Ufficio Entrate Verona  
Allegato n. 5 - Convenzioni [REDACTED] // Comune di Negrar  
Allegato n. 6 - Documentazione urbanistica  
Allegato n. 7 - Dichiarazione di Conformità Impianti - LOTTO 1  
Allegato n. 8 - Spese Condominiali fabbricato CASON - LOTTI DAL 2 AL 14  
Allegato n. 9 - Rilievo Fotografico

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima dei beni ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere della parte offerente, a propria cura, verificare preventivamente i beni mediante sopralluogo e sotto ogni altro profilo.

Legnago 09/11/2019

Esperto estimatore  
degli immobili pignorati

**Arch. Stefano Sartori**  
Via Magenta n° 1  
37045 LEGNAGO (VR)

