

TRIBUNALE DI VERONA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA  
LOTTO UNICO

<b>Esecuzione Immobiliare</b>	<b>89/2023</b>
<b>Giudice</b>	<b>Dott.ssa Paola Salmaso</b>
<b>Creditore procedente</b>	[REDACTED]
<b>Parte eseguita</b>	[REDACTED]



Esperto Stimatore

Arch. Davide Iembo - [davideiembo@gmail.com](mailto:davideiembo@gmail.com) - 045.6661602

Custode Giudiziario

Avv. Vincenzo Bonanno - [vincenzo.bonanno@studiumfori.it](mailto:vincenzo.bonanno@studiumfori.it) - 045.8006861

SAGACEstudio  
Davide Iembo architetto  
via Ponte Pignolo, 2 - 37129 Verona  
c.f. MBIDVD82A04L020W p.iva 04003800234  
[davideiembo@gmail.com](mailto:davideiembo@gmail.com) - [davide.iembo.ctu@archiworldpec.it](mailto:davide.iembo.ctu@archiworldpec.it)

sagace  
studio  
.com



## INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C. DIVISIONI IN LOTTI / LOTTO UNICO	4
D. DESCRIZIONE DEL LOTTO	4
D.1. LOTTO UNICO	4
D.1.1. Proprietà	4
D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	5
D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	5
D.1.3. Descrizione dei beni	6
D.1.3.1. Contesto	6
D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	7
D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	11
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	11
D.1.4. Situazione urbanistica della zona	12
D.1.5. Situazione catastale dell'immobile	12
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile	13
D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile	15
D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	15
D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	15
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici	15
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	15
D.1.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	16
D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	17
D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	17
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	17
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	17
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata	17
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale	17
D.1.13. Valutazione del lotto	17
D.1.13.1. Consistenza	18
D.1.13.2. Criteri di stima	18
D.1.13.3. Stima	19
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima	19
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	19
E. ALLEGATI LOTTO UNICO	20



## A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 89/2023
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Capannone ad uso Autofficina con annessi ripostigli, spogliatoi con servizi igienici, magazzino al piano primo ed area scoperta. Sup. commerciale mq. 423,53
Ubicazione	Pescantina (VR), Via San Michele / Via Sacco
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Pescantina (VR), Foglio 18 mappale n° 582 subalterno 1
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 186.500,00
Stato di occupazione	[REDACTED]
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 13.500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 2.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	SI
NOTE	



***I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.***

***L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.***

***La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.***

Tribunale di Verona E.l. n. 89/2023 R.E.  
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: Arch. Davide Iembo  
Custode: Avv. Vincenzo Bonanno



## **B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA**

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 intestato al [REDACTED]  
[REDACTED] di capannone  
ad uso autofficina con annessi ripostigli, spogliatoio, servizi igienici, deposito al  
piano primo ed area scoperta esterna.

## **C. DIVISIONI IN LOTTI / LOTTO UNICO**

Il pignoramento colpisce un capannone ad uso autofficina con annessi  
ripostigli, spogliatoio, servizi igienici, deposito al piano primo ed area scoperta  
esterna.

Si è ritenuto opportuno vendere il bene in un unico lotto in quanto il suo  
frazionamento non è sostenibile economicamente e renderebbe le eventuali  
parti frazionate non appetibili come una vendita unica.

## **D. DESCRIZIONE DEL LOTTO**

### **D.1. LOTTO UNICO**

#### **D.1.1. Proprietà**

[REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà, l'immobile  
oggetto di pignoramento è così pervenuto:

\_Per successione testamentaria in morte del [REDACTED]  
[REDACTED] denuncia trascritta a  
Verona il giorno 23 luglio 2020 ai nn. 23950 R.G. e 16818 R.P., pubblicazione di  
testamento olografo con accettazione espressa di eredità in data 25  
settembre 2019 n. 43701 di Repertorio Notaio Luca Paolucci di Sona (VR),  
trascritto a Verona il giorno 30 settembre 2019 ai nn. 38430/38431 R.G. e  
26092/26093 R.P.;



Al precedente proprietario, [REDACTED] l'immobile oggetto di pignoramento era così pervenuto:

\_In parte con atto di compravendita in data 5 marzo 1985 n. 5591 di Repertorio Notaio Giorgio Cavarzere di Bussolengo (VR), trascritto a Verona il giorno 11 marzo 1985 ai nn. 4831 R.G. e 3682 R.P.;

\_In parte con atto di compravendita in data 25 luglio 1986 n. 15848 di Repertorio Notaio Giorgio Cavarzere di Bussolengo (VR), trascritto a Verona il giorno 30 luglio 1986 ai nn. 16827 R.G. e 12215 R.P.;

\_In parte con atto di compravendita in data 15 dicembre 1989 n. 54635 di Repertorio Notaio Luciano Paolucci di San Pietro in Cariano (VR), trascritto a Verona il giorno 23 dicembre 1989 ai nn. 33660 R.G. e 24337 R.P.;

\_In parte con atto di compravendita in data 2 ottobre 1998 n. 111225 di Repertorio Notaio Giorgio Cavarzere di Bussolengo (VR), trascritto a Verona il giorno 8 ottobre 1998 ai nn. 29484 R.G. e 19865 R.P.

[REDACTED] risultava di Stato Libero sia all'atto di accettazione espressa di eredità dei beni in oggetto, stipulato in data 25/09/2019, sia alla data di notifica del pignoramento, effettuata il 15/02/2023.

#### **D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio**

[REDACTED] dal Certificato contestuale di Residenza, Stato Civile e Stato Famiglia rilasciato dal comune di Pescantina (Vr) [REDACTED]

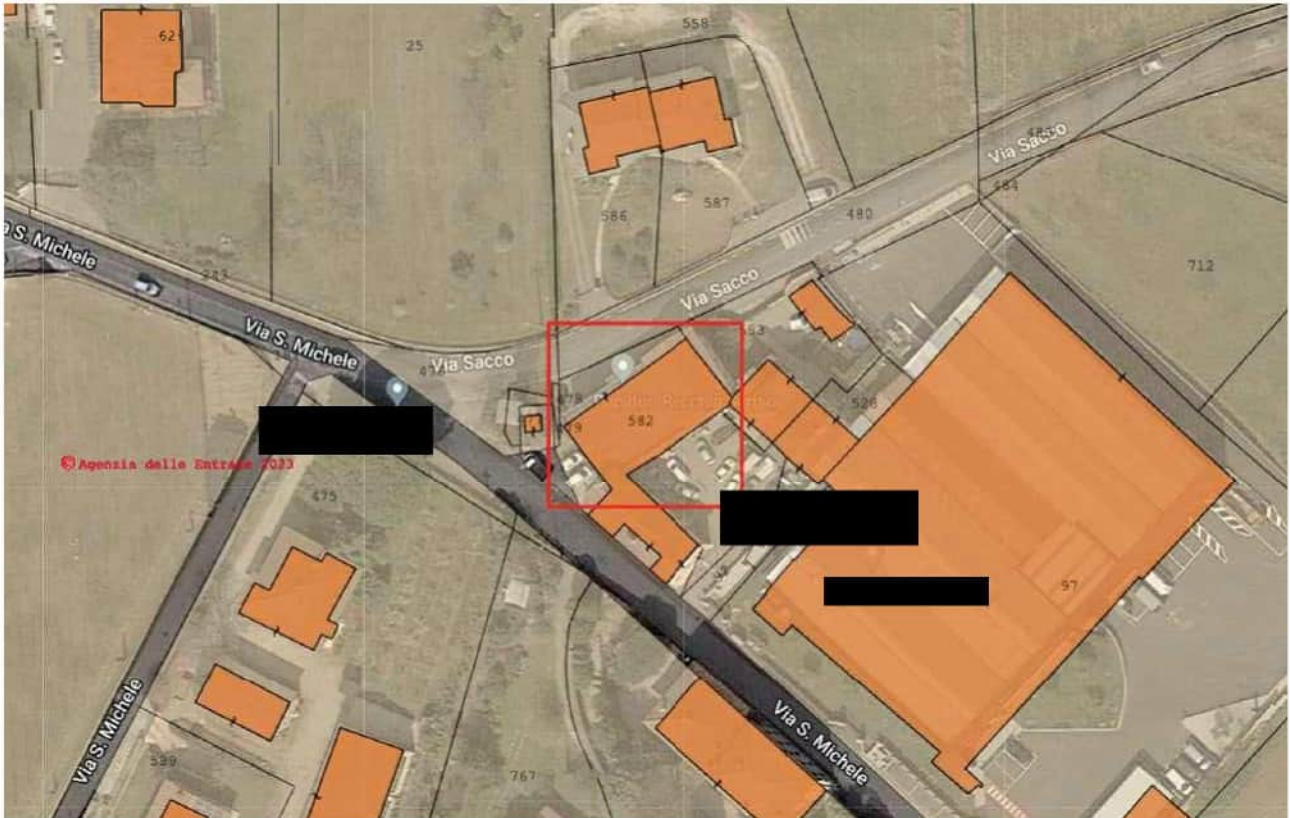
[REDACTED]

#### **D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita**

I beni oggetto di pignoramento sono siti all'incrocio tra via Sacco e via San Michele nel Comune di Pescantina (Vr) località Arcè.

Confini: a Nord con via Sacco, a Sud con i subalterni 2 e 3 ed il mappale 552, ad Est con il mappale 583 ed a Ovest con la via San Michele ed i mappali 478 e 479;





Attualmente i beni risultano identificati al catasto edilizio urbano come segue:

- N.C.E.U.: **foglio 18 mappale 582 sub. 1**, categoria C/3, cl. 3, piano T-1, via San Michele n. 32, cons. 455 mq., sup. cat. 539 mq., rendita catastale € 1.010,45;

### D.1.3. Descrizione dei beni

#### D.1.3.1. Contesto

Zona periferica a traffico moderato collocata ad ovest del centro di Pescontina (Vr). I beni si collocano nella frazione Arcè di Pescantina adiacente al centro abitato di Bussolengo.

Le zone limitrofe sono prevalentemente a destinazione Residenziale/Agricola.  
Distanze: Sede Comune di Pescantina a 2,20 Km; Centro di Bussolengo a 3,50 Km; Ingresso Tangenziale Sud a 1,30 Km.



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

Piena proprietà per la quota di 1/1 in capo al [REDACTED] di capannone ad uso autofficina con annessi ripostigli, spogliatoio, servizi igienici, deposito al piano primo ed area scoperta esterna. L'immobile risale come anno di costruzione agli anni 70 presenta un'area pavimentata esterna, sul fronte principale, ed una seconda area sul prospetto sud.



*Fronte principale dell'edificio*



*Prospetto est dell'edificio*

La proprietà si compone da un'autofficina, collocata al piano terra, composta da un grande unico ambiente accessibile da un grande portone, da uno spogliatoio con due servizi igienici, da un magazzino posto al piano primo e collegato all'officina mediante una scala a chiocciola e da un locale caldaia. La proprietà include inoltre un' area scoperta che si sviluppa in parte sul fronte principale ed in parte sul prospetto sud. L'intera proprietà si estende su una superficie lorda complessiva di circa 713,00 mq di cui 360,00 mq circa destinati ad officina, 114,00 mq a magazzino e circa 190,00 mq di area scoperta.

L'accesso all'autofficina avviene per mezzo di un portone sezionale automatizzato direttamente dall'area esterna posta su via Sacco. Superato il portone si accede al grande ambiente adibito ad Autofficina. Sul lato opposto all'ingresso sono presenti tre portoni in ferro e vetro che permettono



l'accesso ad una corte posteriore, non oggetto della presente procedura esecutiva.



*Vista ingresso principale officina*



*Vista interna officina*

Dall'ingresso proseguendo sulla destra e scendendo alcuni gradini si accede alla zona antibagno dotata di due servizi igienici ed a sua volta collegata con un secondo ambiente ad uso spogliatoio. Quest'ultimo attualmente presenta un accesso all'adiacente abitazione, non oggetto della presente procedura, che non risulta presente negli elaborati presentati e che dovrà essere tamponato.



*Vista zona anti-bagno*



*Vista zona spogliatoio*

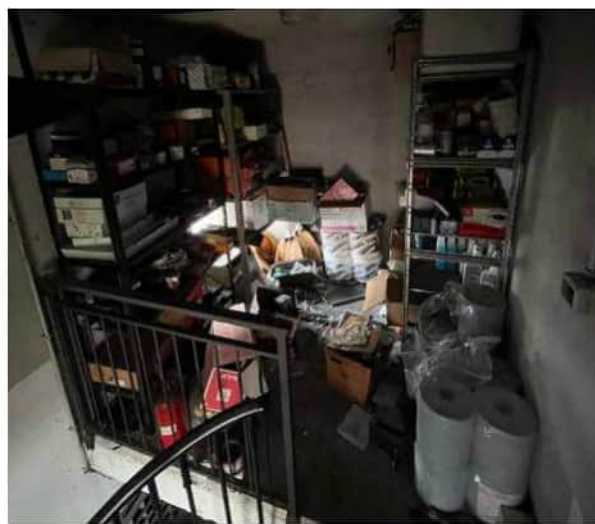




Dall'ingresso attraversando tutta la zona lavorazione si raggiunge nell'angolo nord-est dell'edificio un piccolo ripostiglio all'interno del quale è collocata una scala chiocciola in metallo che collega da prima un piano mezzanino e successivamente una zona adibita a magazzino posta al piano sottotetto. Qui sono presenti due affacci, mediante balcone, uno sul prospetto est ed uno su quello ovest.



*Scala a chiocciola*



*Vista zona mezzanino*



*Zona magazzino p. Primo*



L'autofficina è dotata di serramenti esterni in ferro/alluminio con vetro singolo. E' presente un sistema di riscaldamento a pavimento garantito da caldaia collocata all'interno del magazzino al piano primo. I pavimenti sono in cemento elicotterato e l'impianto elettrico è a vista. I bagni e l'anti-bagno sono dotati di pavimento e rivestimento in ceramica fino a circa 220 cm di altezza ed allestiti con una grande livella e due "turche". In questa zona le porte sono in alluminio tamponate con pannelli ciechi e le finestre in legno con vetro camera. IL magazzino al piano primo invece presenta un soffitto inclinato con lastre "predalles", a terra un battuto di cemento senza alcuna finitura ed impianto elettrico a vista. I serramenti, finestre e porte-finestre, sono in pvc effetto legno con vetro-camera.

La proprietà include inoltre un locale ad uso centrale termica posizionato sotto il portico dell'abitazione adiacente ( non oggetto di procedura esecutiva ) . Si compone di un piccolo ambiente di circa 2,40 mt x 1,80 mt, e presenta un pavimento in ceramica, impianto elettrico a vista con punto luce ed una porta d'ingresso tagliafuoco. **In sede di sopralluogo l'attuale proprietà ha affermato che la caldaia al suo interno va attualmente a servire l'abitazione ( non oggetto di procedura esecutiva ).**



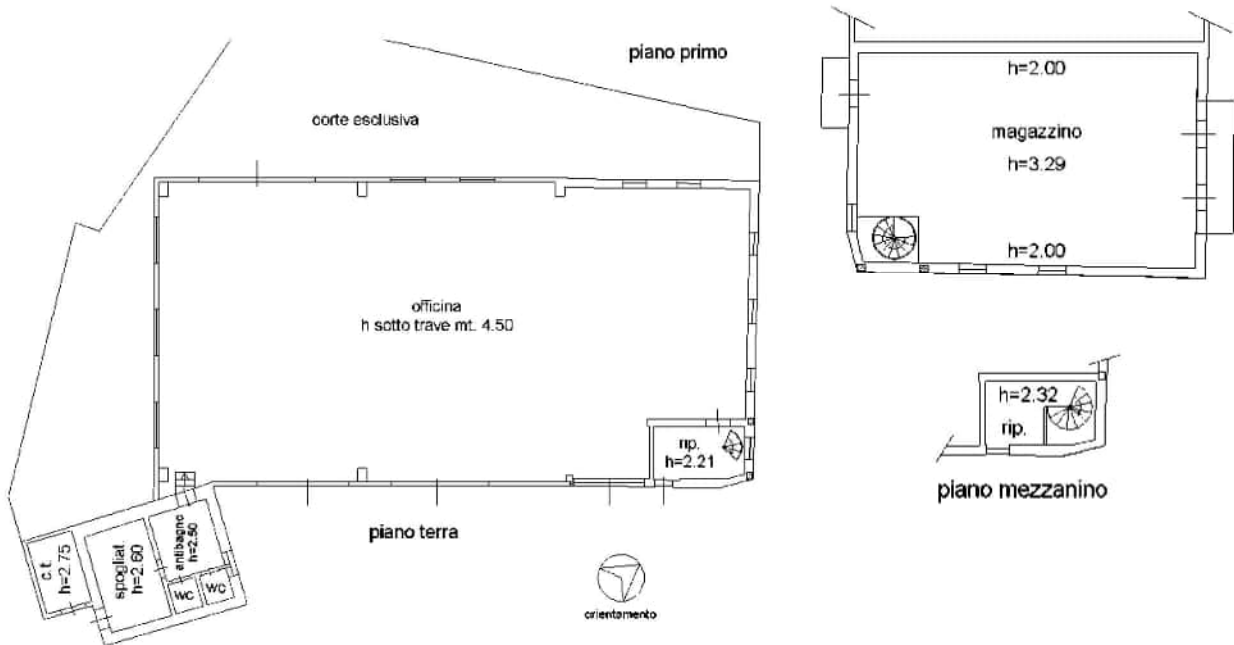
*Ingresso c.t.*



*Interno c.t.*



*Giudizio di conservazione del bene:* il bene si trova in discrete condizioni di mantenimento pur presentando evidenti segni di usura ed incuria dovuti anche alla tipologia di lavorazioni che avvengono all'interno di esso.



*Officina con aree esterne, magazzino e piano mezzanino*

*Foglio 18 mappale 582 subalterno 1*

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

Nessuno;

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

L'accesso all'autofficina avviene dalla dalla via Sacco mediante un portone sezionale. Attualmente risulta inoltre accessibile, mediante due portoni di grandi dimensioni ed un terzo più piccolo, dalla corte distinta con il mappale n. 552 e non oggetto della presente procedura.

E' presente inoltre un collegamento all'abitazione distinta al mappale 582 subalterno 2 mediante una porta tagliafuoco collocata all'interno dello spogliatoio dell'officina.



#### **D.1.4. Situazione urbanistica della zona**

Per le informazioni sulla destinazione urbanistica dell'area in cui ricadono gli immobili oggetto di perizia si riporta al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pescantina (Vr).

Le aree censite al NCT del Comune di Pescantina (Vr), per effetto del vigente Piano Regolatore Generale costituito dal P.A.T. approvato D.G.R.V. n° 1494 del 31.07.2012, Variante di adeguamento al P.A.T. approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 26.03.2019 e dal P.I. approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 26 del 22.07.2020, sono classificate come segue:

\_ **Fg.18, Mappale n° 582:**

#### **P.I.: Tav. P 03 d /Disciplina del suolo – zone significative**

L'area ricade nel Tessuto produttivo di completamento (D1-7) disciplinato dagli artt. 19-27 delle NTO.

Le aree sopra individuate sono inoltre soggette ai seguenti vincoli:

L'area è individuata nel PAQE in Ambito di interesse paesaggistico ambientale e in Ambito prioritario per la protezione del suolo (art. 90 delle NTO).

L'area è ricompresa all'interno del perimetro del centro abitato.

#### **D.1.5. Situazione catastale dell'immobile**

Si attesta la piena conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle Visure Catastali ed Ipotecarie effettuate.

Dai rilievi in sede di sopralluogo si è accertato che la raffigurazione nelle planimetrie catastali risulta **NON CONFORME** con lo stato dei luoghi. Queste andranno aggiornate successivamente alla presentazione delle pratiche edilizie descritte nel paragrafo seguente ( D.1.6. ).

***Le spese per l'aggiornamento delle planimetrie sono stimate in 2.000,00 €.***



#### **D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile**

L'immobile oggetto di procedura risulta edificato e successivamente variato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Pescantina (Vr):

- **Concessione Edilizia n. 31/1986 del 24/09/1986** per " Ampliamento di un fabbricato adibito ad attività artigianale in via San Michele nel comune di Pescantina di proprietà [REDACTED] ";
- **Concessione Edilizia n. 118/1987 del 31/12/1987** in variante alla **Concessione Edilizia n. 31/1986 del 24/09/1986** per " Ampliamento di un fabbricato adibito ad attività artigianale in via San Michele nel comune di Pescantina di proprietà [REDACTED] ";
- **Certificato di Agibilità n. 12.1989 prof. 8789 del 18/03/1989** riferito a fabbricato ad uso officina meccanica sito in loc. Arcè nel comune di Pesacntina (Vr);
- **Permesso di Costruire n. 99/2004 del 29/04/2005** per " Ristrutturazione e cambio d'uso di un fabbricato sito in via San Michele n. 30 a Pescantina (Vr) di proprietà del [REDACTED]";
- **Denuncia di Inizio Attività D.I.A. del 19/11/2007 in Variante al P.d.C. n. 99/2004 del 29/04/2005** per " Ristrutturazione e cambio d'uso di un fabbricato sito in via San Michele n. 30 a Pescantina (Vr) di proprietà del [REDACTED]";

Dall'accesso agli atti effettuato presso il comune di Pescantina (Vr) si è riscontrato che il PdC n. 99/2004 e la successiva D.I.A. di Variante non risultano concluse in quanto carenti di fine lavori e successiva richiesta di agibilità. Si dovrà quindi regolarizzare la situazione edilizia mediante la presentazione di fine lavori e successiva richiesta di agibilità completa delle relative conformità degli impianti.

***Le spese per la presentazione della pratica sopra citata sono stimate in 5.000,00 € escluse eventuali sanzioni ed oneri.***



Dai rilievi effettuati nel sopralluogo la raffigurazione negli elaborati grafici depositati nella D.I.A. di Variante presso il comune di Pescantina (Vr) risulta **NON CONFORME** con lo stato dei luoghi. Nello specifico si sono rilevate le seguenti difformità:

- All'interno della centrale termica è stata aperta una finestra non presente negli elaborati grafici depositati;
- L'altezza interna del locale magazzino al piano primo ( attualmente allo stato grezzo ), calcolata allo stato finito, risulta maggiore di circa 15 cm. rispetto alla quota concessionata di 3,29 mt. al colmo e di circa 8 cm. rispetto alla quota di 2,00 mt. sul perimetro interno ( quote al finito );

Le irregolarità sopra rilevate potranno essere regolarizzate mediante idonea pratica di sanatoria per opere difformi allo stato concessionato.

**Le spese per la presentazione della pratica sono stimate in 2.500,00 € escluse eventuali sanzioni ed oneri.**

- All'interno dello spogliatoio dell'officina la porta di uscita verso il portico dell'abitazione risulta trasformata in finestra e risulta creata una porta di collegamento interno con l'abitazione adiacente;

Queste irregolarità non potranno essere regolarizzate ma si dovrà provvedere al ripristino dei luoghi con il relativo tamponamento della porta verso l'abitazione ed il ripristino della porta di uscita verso il portico.

**Le spese per i lavori di realizzazione di quanto descritto sopra sono stimate in circa 3.000,00 €.**

**Si dovrà provvedere ad istituire una servitù di passaggio a favore del subalterno 1 ( oggetto di pignoramento ) e contro il subalterno 2 ( abitazione ) per poter permettere l'accesso all'attuale centrale termica attraverso il portico dell'abitazione ed inoltre a procedere al lievo della caldaia presente all'interno dell'attuale centrale termica e non funzionale al compendio pignorato.**



In sede di sopralluogo si è rilevata inoltre la presenza di un manufatto prefabbricato all'interno dell'officina ad uso ufficio e locale deposito non presente nelle pratiche depositate e che dovrà essere rimosso.

**Le spese per la rimozione e lo smaltimento di quanto sopra sono stimate in 3.000,00 €.**

**Sarà inoltre necessario, mediante il bloccaggio dei portoni esistenti, impedire l'accesso alla corte( non oggetto della presente procedura ) dall'interno dell'officina.**

#### **D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile**

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

L'immobile e gli accessori oggetto di pignoramento, in sede di sopralluogo, risultavano utilizzati ed occupati dal proprietario [REDACTED] per l'esercizio della propria professione di meccanico. [REDACTED]

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

Nessuna;

#### **D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici**

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

1. **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo, a favore di [REDACTED] [REDACTED] sopra generalizzata, con domicilio ipotecario [REDACTED] [REDACTED] iscritta a Verona il giorno 21 novembre 2022 ai nn. 49168 R.G. e 8667
2. **Pignoramento** derivante da Atto Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Verona a favore di [REDACTED]



relativamente all'intero diritto di piena proprietà, a firma del Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 21/10/2022 repertorio n. 6884, trascritto a Verona in data 22/11/2022 ai nn. R.G. n. 49348 R.P. n. 35775.

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

1. **Convenzione per concessione edilizia per ampliamento di fabbricato adibito ad attività produttiva** a favore del Comune di Pescantina (VR), in data 28 giugno 1986 n. 36625 di Repertorio Notaio Luciano Paolucci di San Pietro in Cariano (VR), trascritta a Verona il giorno 23 luglio 1986 ai nn. 16008 R.G. e 11614 R.P.;
2. **Dichiarazione di sottomissione ai fini del rilascio da parte del Comune di Pescantina di una concessione edilizia** per la costruzione e per l'ampliamento di un fabbricato adibito ad attività artigianale, in data 4 settembre 1986 n. 37267 di Repertorio Notaio Luciano Paolucci di San Pietro in Cariano (VR), trascritta a Verona il giorno 15 settembre 1986 ai nn. 19123 R.G. e 13790 R.P.;
3. **Convenzione per concessione edilizia per ampliamento di fabbricato adibito ad attività produttiva** a favore del Comune di Pescantina (VR), in data 17 dicembre 1987 n. 43854 di Repertorio Notaio Luciano Paolucci di San Pietro in Cariano (VR), trascritta a Verona il giorno 31 dicembre 1987 ai nn. 31949 R.G. e 22830 R.P.;
4. **Costituzione di servitù di sopraelevazione e servitù di veduta** a favore di  
trascritto a Verona il giorno 8 ottobre 1998 ai nn. 29485/29486 R.G. e 19866/19867 R.P.;





---

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

Nessuno;

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

Nessuno;

### **D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali**

Nessuno;

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

Nessuno;

### **D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata**

Nessuno;

### **D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale**

Nessuno;

### **D.1.13. Valutazione del lotto**

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Si è tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione, e dell'ubicazione dell'unità immobiliare, procedendo all'analisi plani-volumetrica dell'immobile mediante rilievi metrici, fotografici, e grafici a campione. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente



mandato. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

#### D.1.13.1. Consistenza

destinazione	unità di misura	superficie lorda	coefficiente	superficie commerciale
Officina con spogliatoio e servizi	mq	367,51	1,00	367,51
Magazzino p. Primo	mq	114,89	0,35	40,21
Balconi p. Primo	mq	7,57	0,25	1,89
Ripostigli	mq	25,02	0,35	8,76
Centrale Termica	mq	8,35	0,15	1,25
Area scoperta	mq	190,15	0,10/0,02	5,80
totale immobile		713,49		<b>425,42</b>

#### D.1.13.2. Criteri di stima

Osservatorio del mercato immobiliare dell' Agenzia delle Entrate - OMI, Borsino Immobiliare e Agenzie Immobiliari del comune di PESCANTINA e limitrofi.

#### CAPANNONE ARTIGIANALE

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
OMI 2° sem. 2022 (Osservatorio mercato immobiliare) Produttivo - Capannoni Tipici	415,00 €	600,00 €	507,50 €
Agenzie immobiliari (valore medio tra quelli presi a campione, 3 )	461,54 €	763,64 €	589,64 €
Borsino Immobiliare - Capannoni Tipici	329,00 €	574,00 €	451,50 €
<b>VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA</b>			<b>516,21 €</b>



### D.1.13.3. Stima

Corpo	destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessiv o
	Capannone con annessi ed area esterna	425,42	516,21 €	219.606,06 €
	<b>totale</b>			219.606,06 €

### D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese per lavori ripristino dei luoghi:	€ 6.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€ 7.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 2.000,00
Riduzione per l'assenza di garanzia di vizi del bene 8 %	€ 17.568,48

### D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni	<b>€ 186.537,58</b>
Si arrotonda a	<b>€ 186.500,00</b>

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

Verona, 13/09/2023.

Il Perito Stimatore  
Arch. Davide Iembo



---

## E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Certificato contestuale di Residenza, di Stato Famiglia e di Stato Civile
- E.3. Mappa, Elaborato Planimetrico e Planimetrie catastali
- E.4. Visura storica catastale
- E.5. Ispezione ipotecaria aggiornata
- E.6. Certificato di Destinazione Urbanistica
- E.7. Titoli Abilitativi
- E.8. Fotografie degli interni
- E.9. Fotografie degli esterni
- E.10. Dati comparativi acquisiti e fonti

