

A	SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO.....	3
B	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C	DIVISIONI IN LOTTI	4
D	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI	4
D.1	LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN via Del Lavoro -San Martino B.A.....	4
D.1.1	Proprietà.....	4
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	4
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	5
D.1.3	Descrizione dei beni	6
D.1.3.1	Contesto.....	6
D.1.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	6
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	9
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	9
D.1.4	Situazione urbanistica della zona.....	9
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile	9
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile.....	10
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	11
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	11
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	11
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici	11
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	11
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	11
D.1.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	11
D.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	11
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	11
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	12
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	12
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale.....	12
D.1.13	Valutazione del lotto	12
D.1.13.1	Consistenza.....	12
D.1.13.2	Criteri di stima.....	12
D.1.13.3	Stima	12
D.1.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima	14
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	14
E	ALLEGATI LOTTO UNICO	15
E.1	Titolo di provenienza del bene e E1 a provenienza fuori ventennio	15
E.2	Certificato di residenza	
E.3	Estratto Riassunto atto di matrimonio	
E.4	Planimetrie e Elaborato Planimetrico	
E.5	Estratto storico catastale	
E.6	Ispesioni ipotecarie	15
E.7	A-B-C-D Titoli abilitativi	15
E.8	IFotografie degli interni	15
E.9	Fotografie degli esterni.....	15
E.10	Elenco Comparativi	15
E.11	Spese Condominiali	15



A SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 262/2023
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Negoziò Sup. commerciale mq 42.00
Ubicazione	San Martino BA (VR), Via Del Lavoro
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di San Martino BA (VR), Foglio 10 map. n°: 362 sub. 477
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 11.000
Stato di occupazione	Occupato dall'esecutato
Irregolarità edilizie	presenti opere edili da rimuovere (parete in legno)
Irregolarità catastali	Conforme lo stato autorizzato
Esistenza di formalità non cancellabili	no
NOTE	



STUDIO VENTUNO
associati
arch. ir. morena zampieri - geom. gian luca martin

Indirizzo via Gardesane 21- Verona

P.IVA 04405130230

e-mail - morena.zampieri@archiworldpec.it



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

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

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

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Il diritto di piena proprietà degli immobili – quota 1/1.

QUOTA 1/1 – Piena proprietà Comune di San Martino BA

fog. 10 map. 362 sub 477 – viale Del Lavoro cat. c/1 – cl 6 mq 42 RC€ 1097,57 -;

C DIVISIONI IN LOTTI

I beni colpiti da pignoramento, per caratteristiche di omogeneità e interdipendenza devono essere convenientemente raggruppati in un unico lotto, risultando così composto da unità abitativa e accessori pertinenziali.

Pertanto si ritiene che gli immobili non siano comodamente divisibili

D DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D1 LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIALE DEL LAVORO

D.1.1 Proprietà

L'intera proprietà è stata acquistata [redacted] con atto di acquisto de [redacted]

[redacted] venditori [redacted]

Anteriormente i venditori acquistavano gli immobili in [redacted]

[redacted]

[redacted]

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

Da ricerche effettuate presso gli uffici dell' Anagrafe [redacted] è risultato che :

Lo [redacted] nato [redacted] risulta residente [redacted]

[redacted] risulta [redacted]

STUDIO VENTUNO

associati
arch. it. morena zampieri - geom. gian luca martin

Indirizzo via Gardesane 21- Verona

P.IVA 04405130230

e-mail – morena.zampieri@archiworldpec.it



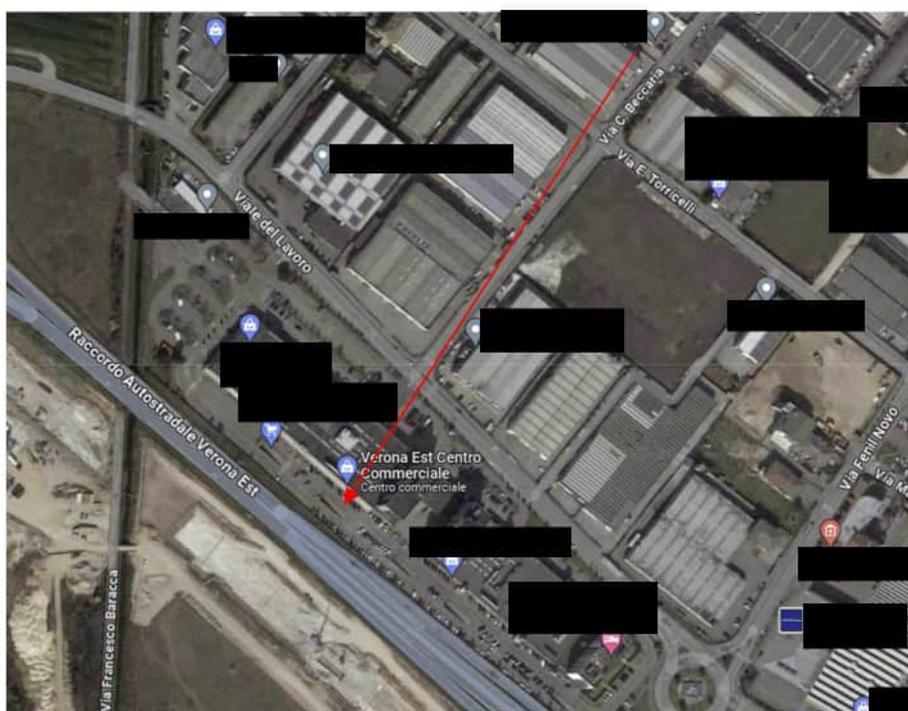
D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

QUOTA 1/1 – Piena proprietà Comune di San Martino BA

Comune di San Martino Buon Albergo, foglio 10, particella 362, subalterno 477, Viale del Lavoro, piano 1, categoria C/1, classe 6, mq. 42, Rendita Euro 1.097,57 -

Nessuna variazione catastale di rilievo se non la variazione AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO - avvenuta in data 14/05/2018 e variazione per 09.11/2015 per inserimento in visura di dati di superficie; variazione del 21.11.2002 pratica n. 319734 per rettifica classamento.

L'immobile è ubicato in San Martino BA via del Lavoro – Centro Direzionale e Commerciale "Rosella"



Con riferimento ai dati catastali del pignoramento- nota di trascrizione, non risultano discrepanze relativamente ai dati aggiornati.

Il map 362 sub 477 (da elaborato planimetrico) confina:

a nord map 362 sub 476 , ad ovest corridoio comune, a sud map 362 sub 456 ed ad est map 362 sub 36

STUDIO VENTUNO
associati
arch. ir. morena zampieri - geom. gian luca martin

Indirizzo via Gardesane 21- Verona

P.IVA 04405130230

e-mail – morena.zampieri@archiworldpec.it



D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

L'immobile è sito nelle vicinanze della tangenziale e dell'autostrada MI-VE, casello Verona Est, è parte di un complesso commerciale, in zona completamente edificata artigianale-industriale, con tipologia edilizia commerciale e produttiva, denominato Centro Commerciale Verona Est

Di facile accesso e reperibilità. La posizione dell'immobile garantisce tutti i servizi primari e secondari.

D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

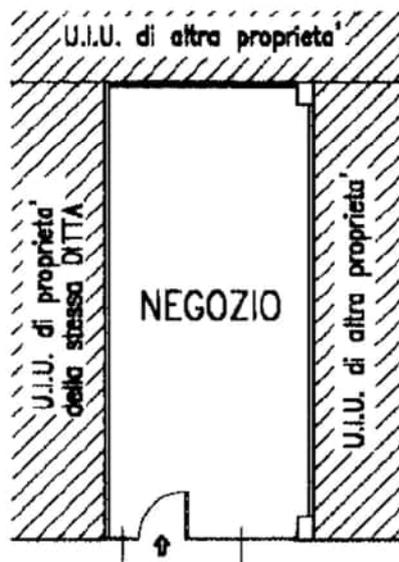
Trattasi di un complesso di 51 negozi, N. 51 uffici, e 324 autorimesse, n.1 deposito unità.

Il negozio oggetto di stima, è al primo piano dell'edificio commerciale, ove si distribuiscono le attività commerciali da corridoi comuni, servito da scala mobile e ascensore per raggiungere il primo piano.

L'accesso al negozio articolato in un'unica stanza, la separazione realizzata con pannello in cartongesso deve essere rimossa, avviene dall'interno del centro, i servizi igienici sono comuni, l'attività è svolta in singole stanze dotate di vetrina che si affaccia sul corridoio comune

Il complesso si sviluppa su due livelli, terra, primo, con ascensore, la cui costruzione risale al 1987, dotata di ampi parcheggi antistanti il centro commerciale dotato di un ingresso principale..

L'unità in oggetto è un negozio con un'unica stanza, al piano primo.



STUDIO VENTUNO
associati
arch. it. morena zampieri - geom. gian luca martin

Indirizzo via Gardesane 21- Verona
P.IVA 04405130230

e-mail - morena.zampieri@archiworldpec.it



La tipologia costruttiva è di tipo prefabbricato con ossatura in cemento armato e pannelli di tamponamento .

Riscaldamento e ricambio d'aria centralizzato

esterno: il Complesso ha la finitura esterna dei pannelli colorata , i serramenti sono metallici di colore nero.

Il piano terra è interamente articolato in vetrine.

Ampia scala distributiva interna al piano terra in marmo rosso Verona.

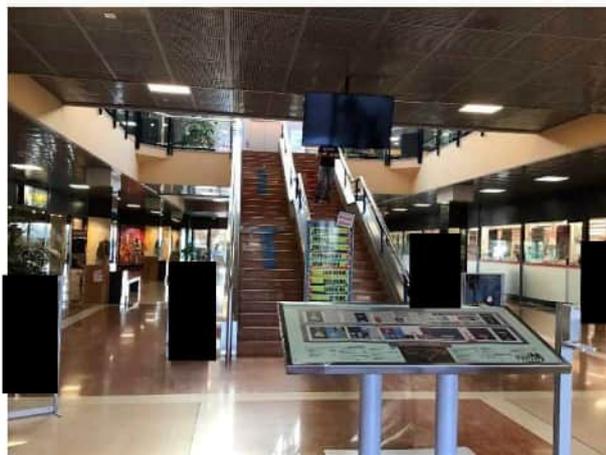
Antistante il centro Commerciale sono posizionati parcheggi per le auto asfaltati.

Interno: L'interno è composto da un'unica stanza, priva di serramenti in quanto i ricambi d'aria sono di tipo meccanizzato e centralizzato, anche i servizi igienici sono comuni .

L'impianto elettrico è antecedente la L.46/90, ha un piccolo quadro elettrico con sgancio. ,

Vista corridoio comune

scala comune centrale al centro commerciale



STUDIO VENTUNO
associati
arch. ir. morena zampieri - geom. gian luca martin

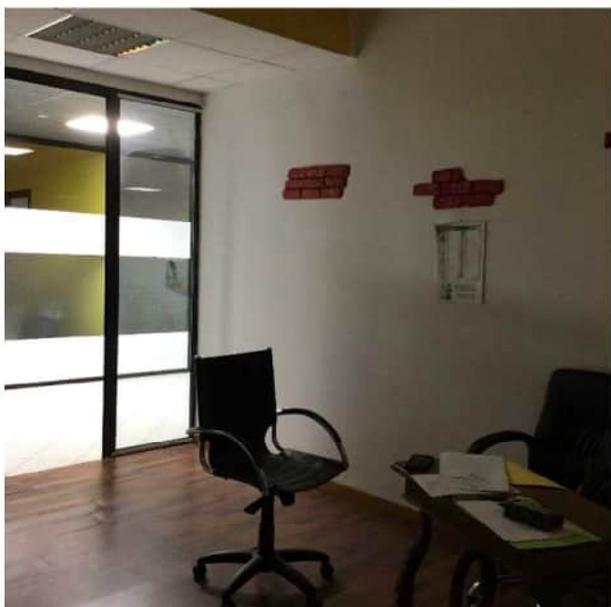
Indirizzo via Gardesane 21- Verona

P.IVA 04405130230

e-mail – morena.zampieri@archiworldpec.it

7 / 15





STANZA INGRESSO



RETRO



VISTA DA retro parete da demolire

STUDIO VENTUNO
associati
arch. ir. morena zampieri - geom. gian luca martin

Indirizzo via Gardesane 21- Verona

P.IVA 04405130230

e-mail - morena.zampieri@archiworldpec.it





NICCHIA CONTATORE

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

Pertinenze:

Parti comuni: E' espressamente compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 C.C. pari a 3.947/1000 (trevirgolanovecentoquarantasette millesimi) per il negozio.

Non esiste un elaborato planimetrico che identifichi beni comuni.

D1.3.4 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso al complesso commerciale è dal parcheggio antistante la strada pubblica viale del Lavoro, mentre l'accesso all'unità immobiliare avviene dal corridoio comune posto al piano primo

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

- Il Comune di San Martino Buon Albergo è dotato di piano di Assetto del Territorio, approvato in conferenza di Servizi in data 29.09.2011 e ratificato dalla Giunta Regionale del Veneto con la Deliberazione n. 1785 del 8.11.2011, pubblicata nel Bollettino Ufficiale Regionale n. 89 in data 29.11.2011;

- La Variante Generale al Piano Regolatore Generale, approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 2667 del 06.08.2004, dopo l'approvazione del PAT, ha costituito P.I. per le parti compatibili;

- In data 30.07.2012, con Delibera di Consiglio Comunale n. 64, è stato approvato il primo Piano degli Interventi comunale,;

STUDIO VENTUNO
associati
arch. ir. morena zampieri - geom. gian luca martin

Indirizzo via Gardesane 21- Verona

P.IVA 04405130230

e-mail - morena.zampieri@archiworldpec.it



- deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 28.5.2013, esecutiva, con cui è stato adottato il Piano degli Interventi

- L'immobile ricade in zona Artigianale-industriale di completamento

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

La planimetria catastale, map 377 sub 24, evidenzia la presenza di un antibagno tra l'angolo cottura e il bagno, ma di fatto non è esistente, tuttavia non è possibile aggiornare la planimetria in quanto del l'antibagno è obbligatoria l'esistenza per normativa edilizia e di igiene. La planimetria rimarrà invariata, mentre verrà considerata la spesa di realizzo di tale parete con relativa porta e detratta dal valore di mercato.

La planimetria catastale, map 377 sub 72 , identifica un 'autorimessa e non presenta difformità.

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

Da indagine esperita presso la P.A risulta che : l'edificio risulta edificato con le seguenti concessioni edilizie

- Concessione edilizia n. 26 del 24.04.1987
- Concessione edilizia n. 27 del 12.04.1989
- Concessione edilizia n. 47 del 08.06.1989
- Agibilità n 26/87 agibiler dal 09.06.1989
- Concessione edilizia n. 39 del 17.11.2000

Nessun'altra autorizzazione risulta rilasciata per modifiche o mutamenti .

DIFFORMITA' RISCONTRATE:

La difformità riscontrata è data dalla parete, di altezza m.2.50 circa, che separa in due l'unica stanza autorizzata come negozio, e dalla parete posta sul fondo con nicchie a vista, che per gli impianti di ricambio d'aria a soffitto esistenti e per l'eventuale declassamento a magazzino, la parte retrostante, è opportuno rimuovere e ripristinare così la regolarità edilizia originaria

L'importo delle opere di costruzione per regolarizzare l'unità immobiliare saranno detratte da valore di stima, calcolato su un immobile finito, e conforme alla autorizzazione.

Rimozione DI PARETE in cartongesso	A corpo	€ 1.000,00
------------------------------------	---------	------------

STUDIO VENTUNO
associati
arch. ir. morena zampieri - geom. gian luca martin

Indirizzo via Gardesane 21- Verona

P.IVA 04405130230

e-mail - morena.zampieri@archiworldpec.it



D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile risulta occupato dall'esecutato .

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

Non esistono locazioni e/o contratti opponibili.

D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

Vincoli che non sono opponibili all'acquirente dell'immobile e che saranno cancellati.

- Ipoteca giudiziale [redacted] – Pubblico Ufficiale Uff. Giudice Giudice di pace [redacted]
- Verbale di pignoramento [redacted] – Pubblico Ufficiale Uff. [redacted]

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

Non si sono rilevati i vincoli che non saranno cancellati.

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

Non si sono rilevati i vincoli opponibili.

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

Non si rilevano diritti di prelazione.

D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Il Condominio [redacted], L' amministratore protempore [redacted] in capo [redacted] premesso che [redacted] consuntivo 2021-
perventivo 2021/2022, per € 4.419.23 per i rimanenti esercizi risultano, compresi del debito precedente :

- dal bilancio consuntivo esercizio 2022/2023 divenuta € - 4520.63 (prec. Esercizi) + €- 4091.44
- dal bilancio preventivo esercizio 2023/2024 precedente € 8951.00 prev tot. Compreso prec.
- € 9969.49

STUDIO VENTUNO
associati
arch. it. morena zampieri - geom. gian luca martin

Indirizzo via Gardesane 21- Verona

P.IVA 04405130230

e-mail – morena.zampieri@archiworldpec.it



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

Si tratta di FABBRICATO strumentale .

D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile NON è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Trattasi di un NEGOZIO, non divisibile in natura sia per l'accesso, unico, sia per la dimensione dell'unità immobiliare che non consente separazioni utili e formazione di porzioni autonome funzionalmente .

D.1.13 Valutazione del lotto

La stima viene fatta attenendosi scrupolosamente alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ. avendo cura di precisare i dati comparativi assunti.

D.1.13.1 Consistenza

DESTINAZIONE	SUPERF. LORDA	COEFF.	SUPERF. RAGGUAGLIAT
Negozi p. primo	42	1,00	42
totale sup. commerciale			42,00

D.1.13.2 Criteri di stima

Si applica il sistema di cui alla normativa europea UE n. 575/2013 e UNI 11558/2014.

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

Nella fattispecie si è eseguito il MCA per le varie caratteristiche di immobili oggetto di vendita, distinte: Il complesso si distingue con la seguente tipologia: negozi

D.1.13.3 Stima

Si è effettuato una ricerca nel mercato immobiliare, allo scopo di reperire dati per beni compravenduti nella zona in oggetto ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, e utilizzate

STUDIO VENTUNO
associati
arch. ir. morena zampieri - geom. gian luca martin



come comparativi nella stima e si sono visionati anche le offerte da parte di agenzie immobiliari di zona. Si è effettuato una ricerca nel mercato verificando le offerte da agenzie immobiliari, allo scopo di reperire dati per beni simili nella zona in oggetto (sulle offerte si è applicata la detrazione di 12,5% come ag entrata, per incertezza del prezzo di vendita)

Sono state confrontate le informazioni desunte, raccogliendo i valori singolarmente e comparati per caratteristiche, tenuto conto la tipologia, la superficie, le finiture, gli accessori.

NEGOZIO N.1					
PROCEDIMENTO STIMA		COMPRAVENDITE			SUBJECT
		Unità A	Unità B	Unità C	S
M C A					
1	Prezzo totale PRZ (euro)	70 000,00	50 000,00	138 000,00	-
2	Data di compravendita DAT (mesi) detraz 12,5%	-8 750,00 €	-6 250,00 €	-17 250,00 €	0
3	Superficie SUP (mq)	165,00	89,00	100,00	42,00
4	Elementi Accessori				
	AREA ESCLUSIVA (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Servizi igienici SER (n) o secondo servizio	0	0	1	0
11	Box (n)	0	0	0	0
12	Quota millesimale	0,000	0,000	100,000	0,000
P D A o SISTEMA DI STIMA					
13	vetrine	2,00	2,00	2,00	1,00
14	livello di finitura (1,2,3)	1,00	1,00	3,00	1,00

NEGOZIO N. 1						
	PREZZO E CARATTERISTICHE	Unità A	Unità B	Unità C	N.UNITA'	VALORE SUBJECT
1	Prezzo totale PRZ (euro)	70 000,00	50 000,00	138 000,00		
2	Data di compravendita DAT (mesi) detraz 12,5%	8 750,00	6 250,00	17 250,00		
3	Superficie SUP (mq)	-52 181,82	-19 939,39	-24 606,06		
4	Elementi Accessori					
	AREA ESCLUSIVA (mq)	0,00	0,00	0,00		
7	Servizi igienici SER (n) o secondo servizio	0,00	0,00	-10 000,00		
11	Box (n)	0,00	0,00	0,00		
A	Subject = (V1 + V2 + V3) / 3	26 568,18	36 310,61	120 643,94	3	=
13	vetrine	-19 484,85	-19 484,85	-19 484,85		
14	livello di finitura (1,2,3)	0,00	0,00	-72 621,21		
B	Sistema di Stima	7 083,33	16 825,76	28 537,88	2	= 11 954,55

Nella parametrizzazione l'unità immobiliare comparabile C, viene eliminata perché non omogenea ed eccedente nel parametro di verifica, quindi il valore dell'immobile oggetto di stima viene parametrato esclusivamente sui comparabili A e B.

STUDIO VENTUNO
 associati
 arch. ir. morena zampieri - geom. gian luca martin



valore di stima del negozio : **€ 11954 CHE SI ARROTONDA A € 12.000**

D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Sono previsti deprezzamenti :

Tutti i prezzi di riferimento riscontrati sono riconducibili ad immobili finiti, agibili e privi di sanatorie e sanzioni .

Pertanto dal valore di mercato desumibile, a confronto con i comparabili verranno detratti seguenti importi:

- Opere edili di adeguamento € 1.000 + iva 22% = € 1220 .

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni per arrotondamento **€ 10.780**

VALORE € 11.000

Esperto estimatore

Morena Zampieri

STUDIO VENTUNO
associati
arch. it. morena zampieri - geom. gian luca martin

Indirizzo via Gardesane 21- Verona

P.IVA 04405130230

e-mail – morena.zampieri@archiworldpec.it

14 / 15



E ALLEGATI LOTTO UNICO

E 1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE,

E 1 A TITOLO DI PROVENIENZA FUORI VENTENNIO

E 2 CERTIFICATO DI RESIDENZA

E 3 CERTIFICATO ESTRATTO RIASSUNTO ATTO MATRIMONIO

E 4. PLANIMETRIE CATASTALI – ELABORATO PLANIMETRICO-ELENCO SUB

E.5 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO

E.6 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE

E.7 A -B-C-D-E TITOLI ABILITATIVI

E.8 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI

E.9 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI

E.10 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE

E.11 A-B -SPESE CONDOMINIALI

STUDIO VENTUNO
associati
arch. it. morena zampieri - geom. gian luca martin

Indirizzo via Gardesane 21- Verona

P.IVA 04405130230

e-mail – morena.zampieri@archiworldpec.it

15 / 15

