

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	N. Gen. Rep. 307/2021
Giudice	Dott. ssa Paola Salmaso
Creditore precedente	Banca di Credito Cooperativo Vicentino Pojana Maggiore (Vicenza) Soc. Coop.
Parte eseguita	*****



Esperto Stimatore

Ing. Stefano-Francesco Zuliani

mob. (+39) 349.4736195

email: stefano@zuliani.it

Custode Giudiziario

IVG Verona

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	4
D.1.	LOTTO UNICO.....	4
D.1.1.	Proprietà	4
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	5
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	5
D.1.3.	Descrizione dei beni	6
D.1.3.1.	Contesto	6
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	6
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	15
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	15
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona.....	15
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	15
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile.....	16
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile.....	17
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	17
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	18
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	18
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	18
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	19
D.1.8.3.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	19
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	20
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	20
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	20
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	20
D.1.13.	Valutazione del lotto	20
D.1.13.1.	Consistenza.....	20
D.1.13.2.	Criteri di stima	20
D.1.13.3.	Stima.....	21
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	21
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	22
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO.....	23

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 307/2021
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Centro di raccolta prodotti orticoli
Ubicazione	In Comune di Cologna Veneta (VR) - Via San Sebastiano n. 113/A
Dati catastali	<ul style="list-style-type: none">• CF Foglio 25 Particella 134; Rendita: Euro 6.716,00; categoria D/8, Piano T• CT Foglio 25 Particella 134; Particella con qualità: ENTE URBANO; Superficie: 10.630 m² Intestatari catastali: <ul style="list-style-type: none">• ***** (cod.fisc. *****), con sede in COLOGNA VENETA (VR) Compresa la quota di comproprietà sulle parti comuni al fabbricato di cui è di compendio quanto in oggetto e così su quanto previsto in comune dagli artt. 1117 e seguenti del C.C., per destinazione o per titolo.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 230.000,00
Stato di occupazione	Decreto di sequestro preventivo emesso in data 31/08/2022, n. 5703/22 RG notizie di reato – n. 5514/22 RG GIP Luciano Gorra (in allegato) col quale sono stati colpiti i beni oggetto di esecuzione.
Irregolarità edilizie	Presenti. Costi di regolarizzazione degli abusi sanabili € 5.000,00; costi di ripristino degli abusi non sanabili € 19.000,00 (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	-
	<p><i>I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.</i></p> <p><i>L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti allo stato di occupazione del bene.</i></p> <p><i>La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.</i></p>

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Piena proprietà dell'intero

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

L'immobile (Centro di raccolta prodotti orticoli e area di pertinenza) non è comodamente divisibile. Si potrebbe teoricamente ipotizzare di scorporare la parte di terreno agricolo posta ad ovest dell'immobile, ma la sua piccola dimensione ne renderebbe interessante l'acquisto per il solo confinante, privando al contempo l'immobile di una importante area di pertinenza.

Data la natura dei luoghi si è deciso pertanto per la formazione di un lotto unico.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

- Al ventennio risultavano proprietari, entrambi per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà:
 - ***** nato a Lonigo (VI) il *****
 - ***** nato a Lonigo (VI) il *****in forza di atto di compravendita del 17/11/1973, rep. n. 35445 Not. Alberti Mario di Cologna Veneta, registrato a Legnago il 03/12/1973 al n. 3106 Vol. 159 e trascritto a Verona il 06/12/1973 ai nn. 23896 R.G. e 18926 R.P. Contro (nominativo non indicato nella relazione notarile)
 - ***** , nata a Cornedo Vicentino (VI) il ***** e residente ad *****.
- In forza di atto di cessione di quote stipulato in data 06/03/1990, rep. n. 86307 Not. Andriolo Oscher di Noventa Vicentina e trascritto a Verona in data 11/04/1990 ai nn. 9526 R.G. e 7275 R.P. il sig. ***** nato a Lonigo (VI) il ***** ha ceduto la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà al sig. ***** nnato a Lonigo (VI) il *****.
- In forza di atto di conferimento in società stipulato in data 23/05/2008 rep. n. 125789 e racc. n. 21796 del Not. Beniamino Itri di Lonigo, trascritto a Verona il 03/06/2008 ai nn. 22285 R.G. e 14014 R.P., Contro (nominativo non indicato nella relazione notarile)

- ***** nato a Lonigo (VI) il *****

A favore della società: ***** con sede in Cologna Veneta (VR) – Codice Fiscale *****;

- trasformazione di società del 28/10/2014, rep. n. 135818 Not. Beniamino Itri col quale la società a responsabilità limitata:

***** con sede in Cologna Veneta (VR)

è divenuta società in accomandita semplice

- ***** con sede in Cologna Veneta (VR).

Si segnala un refuso nella relazione notarile, ove si riporta: *“Risulta stipulato atto di trasformazione di Società con atto in data 10/12/2010 al n. 130881 di repertorio del Notaio Beniamino Itri di Lonigo col quale la Società “***** ” con sede in Cologna Veneta (VR) si è trasformata in Società: “***** ” con sede in Cologna Veneta (VR), Via San Sebastiano n. 113/A.” Detto atto è un affitto di azienda (cfr. capitolo D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti e ispezione camerale in allegato).*

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

Vedi visura camerale in allegato.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

In Comune di Cologna Veneta (VR)

- CF Foglio 25 Particella 134; Rendita: Euro 6.716,00; categoria D/8
Indirizzo: VIA SAN SEBASTIANO n. 113/A Piano T
- CT Foglio 25 Particella 134; Particella con qualità: ente urbano; Superficie: 10.630 m²

Intestatari catastali:

- ***** (cod.fisc. *****), con sede in COLOGNA VENETA (VR)

Compresa la quota di comproprietà sulle parti comuni al fabbricato di cui è di compendio quanto in oggetto e così su quanto previsto in comune dagli artt. 1117 e seguenti del C.C., per destinazione o per titolo.

L'indirizzo catastale non coincide con l'indirizzo della toponomastica. “San Sebastiano” è la località, la via corretta è “Via Chiesole”. Esternamente all'immobile non ci sono

numeri civici.

I dati catastali e l'indirizzo indicato nel pignoramento risultano corretti e identificano in modo univoco i beni che risultano essere di proprietà dell'Esecutato.

La particella 134 risulta avere come confini in senso NESO: vie Chiesole (a nord, est e sud) m.n. 133, tutti nel foglio 25.

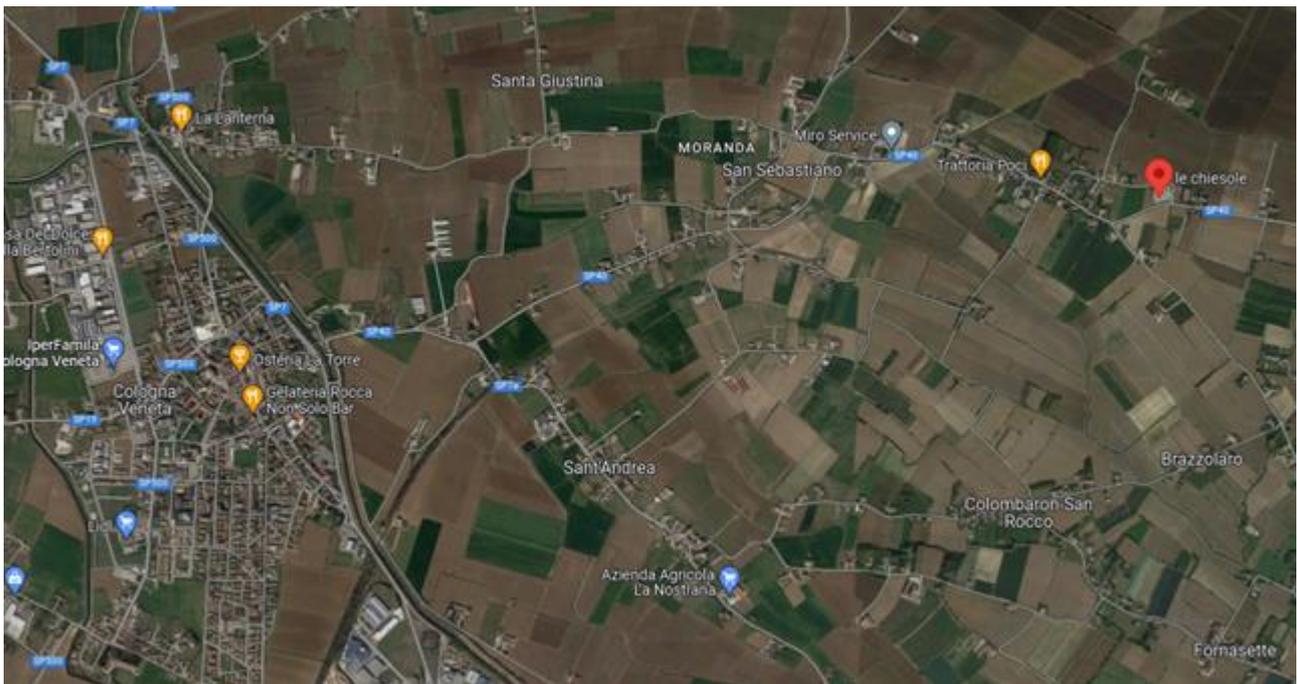


Figura 1: individuazione dei beni con Google Maps

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

L'immobile si trova in una zona agricola del Comune di Cologna Veneta, a circa 5 Km dal centro cittadino. Stante la zona agricola, nelle vicinanze dell'immobile i servizi sono scarsi o nulli, è necessario recarsi nel vicino centro paese. I parcheggi sono sufficienti.

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

Trattasi di capannone destinato a stoccaggio e movimentazione prodotti agricoli con locali ufficio, pensilina, pesa ed area di pertinenza al piano terra.

L'immobile ha ottenuto l'agibilità nel 2002 e, proporzionalmente all'uso derivante

dall'età, è in sufficiente stato di conservazione.

Al lotto si accede da un passo carraio dalla pubblica via.

Tipologia di fabbricato	<i>Centro di raccolta prodotti orticoli</i>
Pavim. Interna:	materiale: battuto in calcestruzzo liscio in buono stato; piastrelle per gli uffici. Il tutto in buono stato di conservazione considerata l'età.
Stato dei bagni	Scarso
Infissi esterni:	Uffici: finestra a battente in buono stato di manutenzione Capannone: vetrate metallo e vetro, in condizioni scarse, in parte rotte.
Manto di copertura:	Lastre in fobrocemento.
Impianto Elettrico:	tipologia: sottotraccia. Conformità: <i>come da certificato di conformità in allegato.</i>
Impianto Citofonico:	-
Impianto di allarme	Presente. Conformità: non rinvenuti certificati.
Impianto Termico:	Per i soli uffici: riscaldamento e raffrescamento ad aria con alimentazione elettrica sottotraccia. Conformità: non rinvenute certificazioni presso l'esecutato o presso i Pubblici Uffici. È stata rinvenuta un'APE relativa agli uffici datata 18/12/2014 della durata di anni 10 che certifica i soli uffici in classe "D". La rimanente parte del capannone è priva di impianto di riscaldamento.
Ascensore:	-
Impianto Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone. Conformità: <i>come da certificato di conformità in allegato.</i>
Fognatura:	recapito: collettore o rete comunale. Conformità: non rinvenute certificazioni presso l'esecutato o presso i Pubblici Uffici.

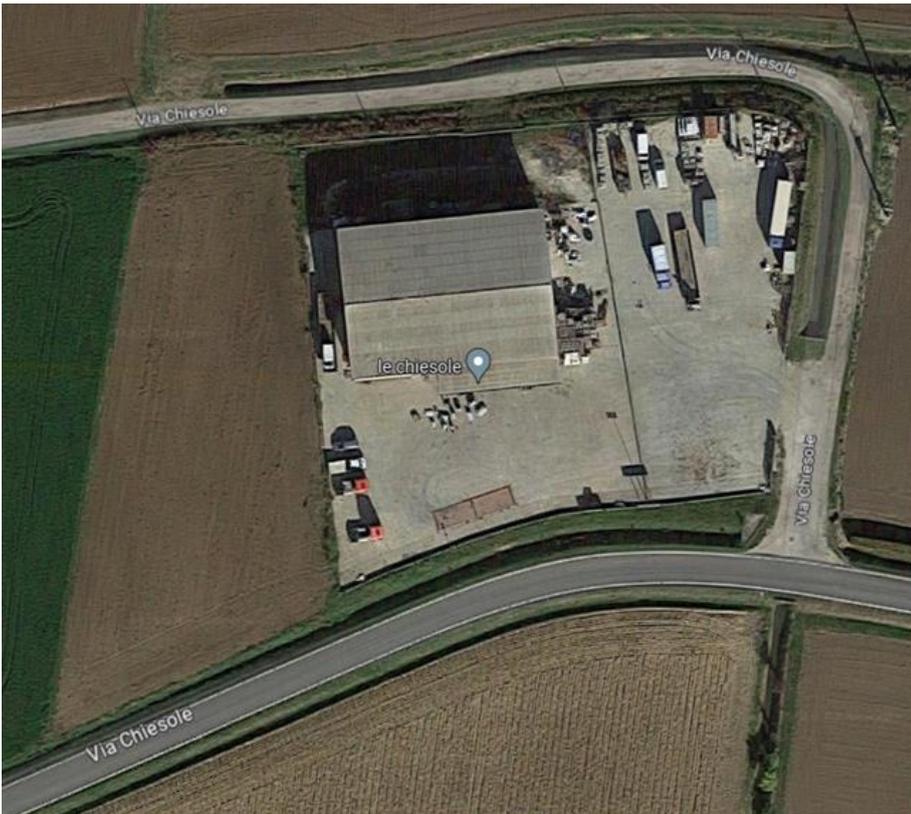


Figura 2: Foto aerea (fonte: Google Maps)



Figura 3: sovrapposizione della foto aerea con la mappa catastale



Figura 4: esterni



Figura 5: esterni



Figura 6: esterni



Figura 7: piazzale antistante e pesa



Figura 8: dettaglio pesa



Figura 9: interni



Figura 10: interni, con uffici e locali tecnici (agli angoli)



Figura 11: uffici



Figura 12: uffici

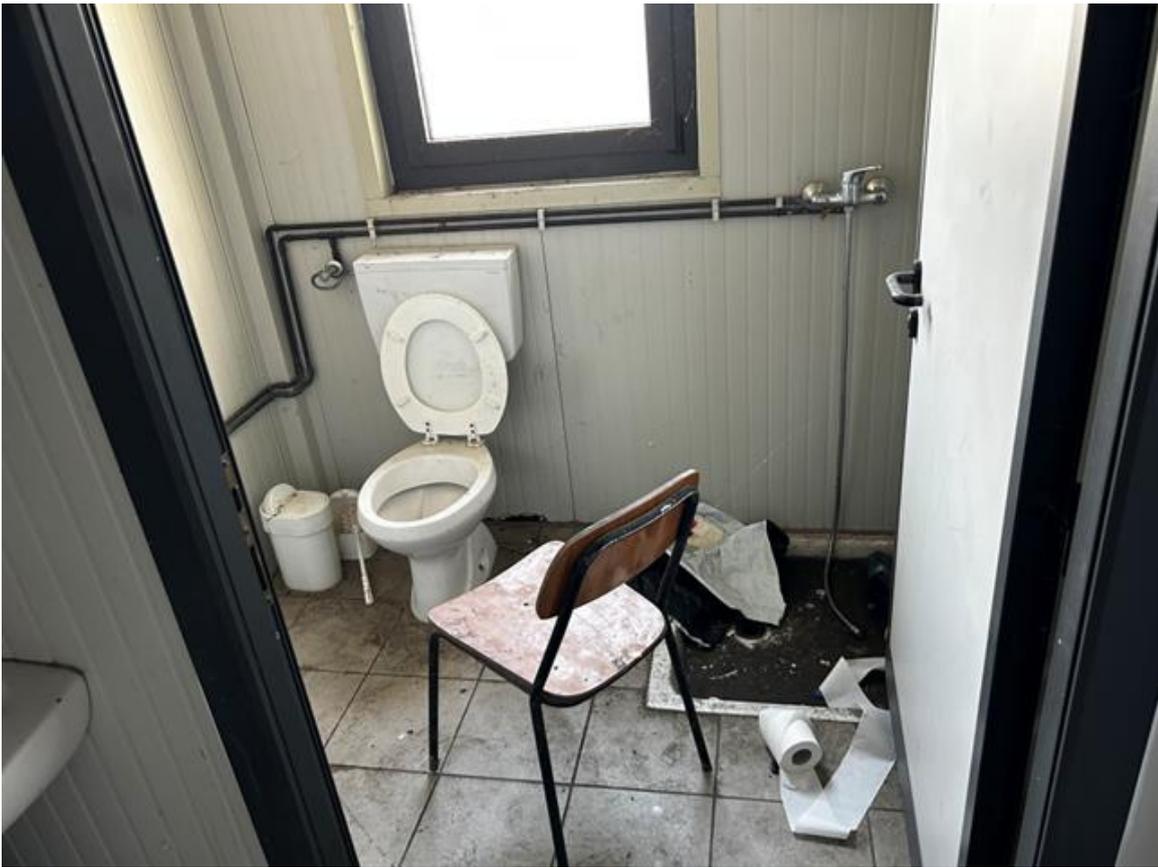


Figura 13: WC

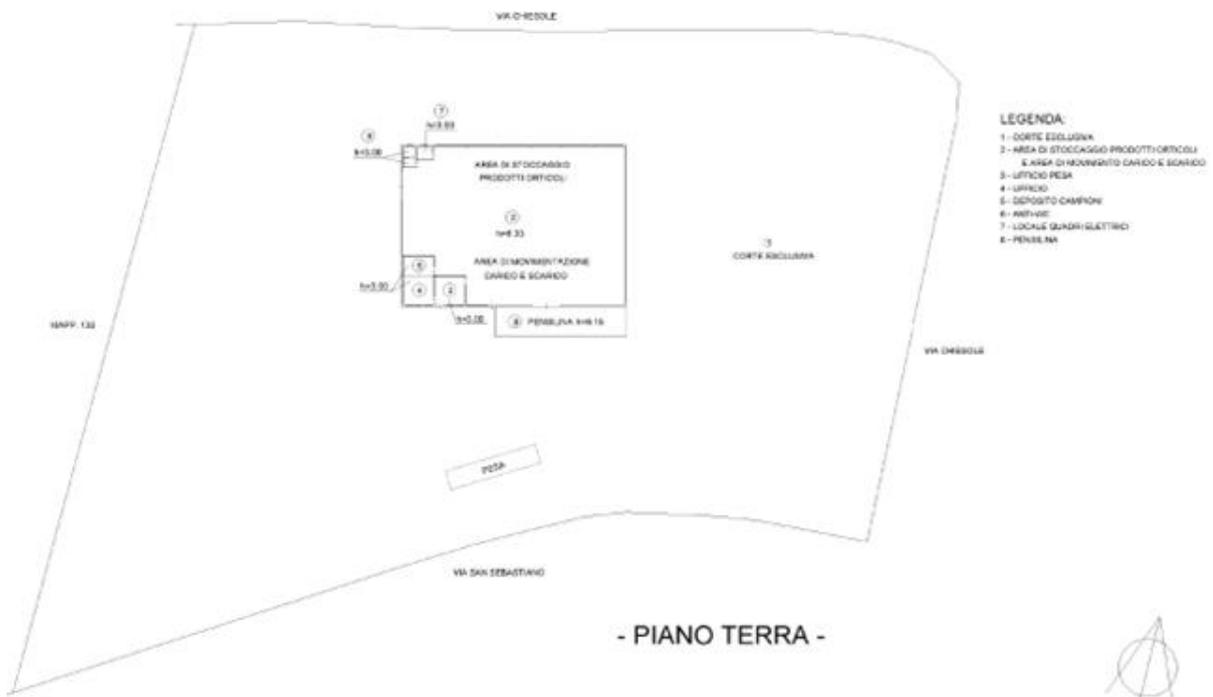


Figura 14: planimetria catastale



PLANIMETRIA SISTEMAZIONE ESTERNA SCALA 1:500

Figura 15: estratto da DIA 25/2021

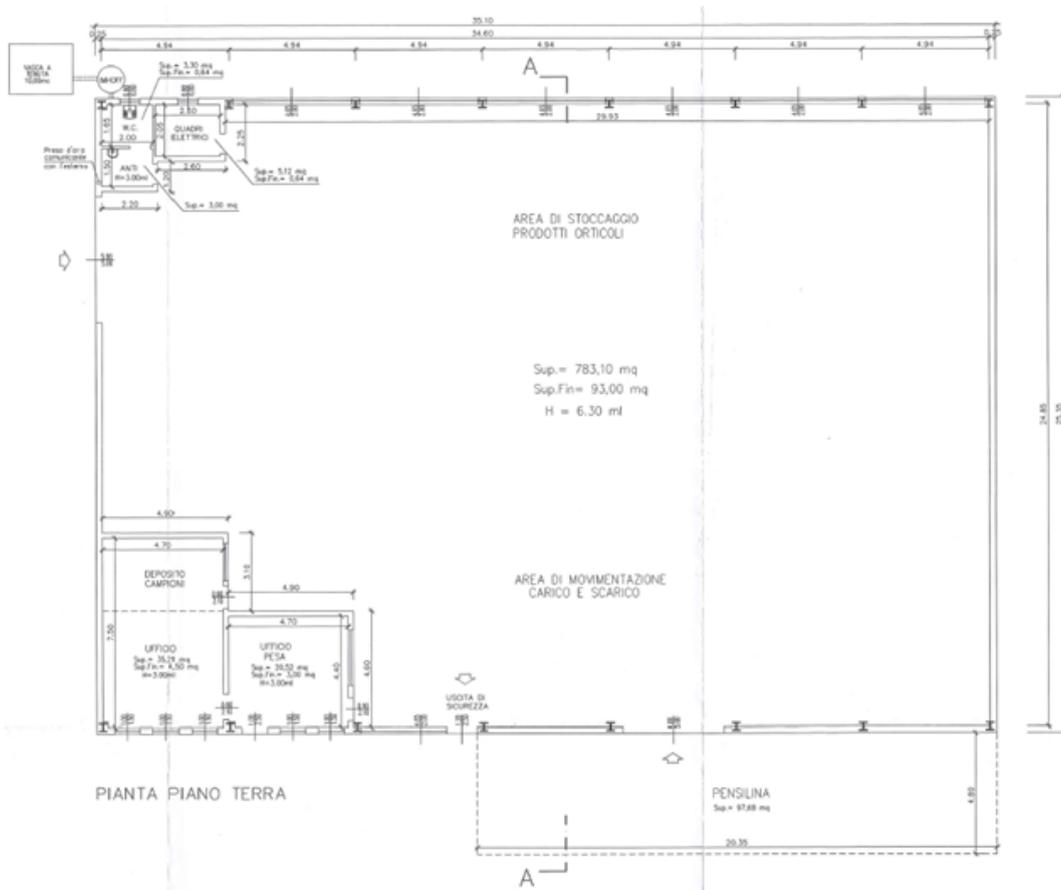


Figura 16: estratto da DIA 25/2021

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

Non sono mai stati depositati l'elaborato planimetrico catastale e l'elenco dei subalterni della particella 134. Il lotto in vendita è l'intero mappale, pertanto non vi sono BCNC a subalterni terzi alla procedura. Il pignoramento ha correttamente individuato e colpito tutti i beni.

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

L'accesso ai beni pignorati avviene dalla strada comunale posta ad est del lotto. Vi è un secondo cancello, apparentemente non usato di recente, posto sul confine nord.

D.1.4. Situazione urbanistica della zona

Come da CDU in allegato, le aree censite al NCT Foglio 25, mappale n.134 del Comune di Cologna Veneta sono classificate come segue:

- *PIANO DEGLI INTERVENTI*
 - *Zona E – AGRICOLA*
 - *Ambito territoriali omogenei – ATO n.05*
 - *Servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 (PARTE)*
 - *Fasce di rispetto stradale (PARTE)*
 - *con prescritta la seguente normativa: art.45.01, art.16, art.17 delle Norme Tecniche Operative del Secondo Piano degli Interventi;*
- *PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO*
 - *Vincoli. Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 (Classe3); Fasce di rispetto stradali (PARTE)*
 - *Invarianti. –*
 - *Fragilità. Compatibilità geologica: Terreno idoneo.*
 - *Trasformabilità. Ambito territoriale omogeneo – ATO n. 5 .*
 - *con prescritta la seguente normativa: art. 7, art.12, art. 20, art.25 delle Norme Tecniche del P.A.T.*

D.1.5. Situazione catastale dell'immobile

L'indirizzo catastale non coincide con l'indirizzo della toponomastica. "San Sebastiano" è la località, la via corretta è "Via Chiesole". Esternamente all'immobile non ci sono numeri civici.

Rispetto alla planimetria catastale presentata, lo stato dei luoghi presenta alcune piccole difformità metriche interne e non è rappresentata la porzione a piazzale. Il tutto sanabile con una spesa di € 2.000,00.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Come da mio accesso agli atti presso il Comune di Cologna Veneta, sono risultati i seguenti titoli edilizi, in allegato:

- CE n. 92/2001 prot. 5317 del 07/08/2001;
- DIA n. 25/2002, prot. 1338 del 14/05/2002 n. 6576
- DIA 51/2002 del 13/09/2002 n. 13324
- Certificato di agibilità del 02/10/2002 prot. 9056/02

In sede di sopralluogo sono stati rilevati i seguenti abusi edilizi sanabili:

- Rispetto alle ultime tavole presentate, il capannone presenta alcune piccole difformità metriche interne, incluse le altezze dei locali. Inoltre, i locali adibiti ad uffici presentano alcune finestrate rivolte verso il magazzino interno non presenti sulle tavole.
- Nello stato di fatto l'area pavimentata esterna adibita a "piazzale di manovra" è superiore rispetto all'assentita.
- Sul lato nord del lotto è presente un cancello carraio non indicato nelle tavole progettuali.

Fatto salvo più precisi conteggi con gli uffici tecnici comunali, si reputa il tutto sanabile con una spesa di circa € 5.000,00.

In sede di sopralluogo sono stati rilevati i seguenti abusi non sanabili:

- La posizione della pesa è differente rispetto all'assentito. Essendo posizionata all'interno della fascia di rispetto stradale l'abuso non è sanabile, con costo di ripristino di circa € 15.000,00. Da informazioni prese, l'Ente proprietario della strada, la Provincia di Verona, in seguito ad apposita formale domanda, *potrebbe* autorizzarne il mantenimento e conseguentemente permetterne la regolarizzazione edilizia. In cambio potrebbe essere richiesta la rinuncia

risarcitoria in caso di esproprio per allargamento della sede stradale o una compensazione economica da determinarsi solo in sede di istruttoria. Da informazioni prese, non essendo questa ipotesi di certo esito, ai fini della stima si considererà in via cautelativa l'abuso come non sanabile.

- La prevista piantumazione di mascheramento posta sul confine è assente. Abuso non sanabile, con obbligo di ripristino con piantumazione di n. 31 piante da alto fusto, con costo indicativo totale di € 3.000,00.
- Sul retro del fabbricato è presente un piccolo fabbricato abusivo in materiale prefabbricato facilmente demolibile di dimensione 3,5*3 m. di altezza variabile tra i 2 e i 3 metri circa, edificato parzialmente nell'area di rispetto stradale. Abuso non sanabile, ripristinabile con una spesa di € 1.000,00.

D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile

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

- Decreto di sequestro preventivo emesso in data 31/08/2022, n. 5703/22 RG notizie di reato – n. 5514/22 RG GIP Luciano Gorra (in allegato) col quale sono stati colpiti i beni oggetto di esecuzione.

Nel sequestro preventivo è stato nominato Custode ***** della ***** di San Bonifacio, assistito dall'avv. ***** La data del sequestro preventivo è successiva a quella del pignoramento immobiliare.

La relazione storica ventennale è datata 09/09/2021, antecedente il sequestro. Dalle mie ispezioni ipotecarie di controllo (in allegato) non è emersa la trascrizione del sequestro preventivo.

In seguito a mia istanza del 20/06/2023 presso gli uffici della Procura della Repubblica di Verona, in data 21/06/2023 ho ricevuto autorizzazione ad accedere all'area al fine di poter espletare le attività di rito. Tale accesso è avvenuto in data 24/06/2023, alla presenza del Corpo dei Carabinieri della stazione di Cologna Veneta, attualmente nel possesso delle chiavi dell'immobile. All'accesso era presente anche il Custode nominato nella presente procedura.

- Contratto di affitto di ramo di azienda, scrittura privata N. 130.881 Repertorio N. 25198 Raccolta not. Beniamino Itri di Legnago del 10/12/2010, registrato il

30/12/2010 al n. 1857, codice Ufficio: T6L. Il canone annuo di affitto è stato fissato nella somma di € 37.250,00 annui (per l'attività commerciale: Euro 13.800,00; per la porzione immobiliare Euro 23.450,00). Importi + IVA. Da istanza di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate *"non risultano contratti di locazione in essere; in particolare, il contratto di affitto di azienda n. 1857 del 2010, serie 1T non risulta essere stato rinnovato alla scadenza."*

- Contratto di locazione del solo immobile tra la ditta esecutata e la ***** citato nel decreto di sequestro. Prezzo indicato: € 2.500,00 mensili, con formula *"rent to buy"*, in allegato. Si rileva che in detto contratto è stato indicato come codice fiscale della società *"*****"* ***** , al posto di quello corretto *****. Come da mio accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate e da visura ipotecaria, il contratto non risulta essere stato registrato o trascritto e pertanto non è opponibile alla procedura. Come più sopra meglio specificato, la ***** non ha il possesso del bene.

Per completezza, si segnala che all'interno del compendio immobiliare vi sono arredi, materiali e mezzi (es: muletti e la carcassa di una vecchia Fiat 600 ancora targata).

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

I contratti di locazione sopra citati non sono opponibili alla procedura. Si stimerà l'immobile come libero.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

- Verbale di pignoramento di immobili trascritto in data 20/09/2021 ai nn. 41097 R.G. e 29512 R.P. a favore Banca di Credito Cooperativo Vicentino Pojana Maggiore (Vicenza) Soc. Coop. – cod.fisc. 00152400248 ed a carico della società ***** di Cologna Veneta (VR) – cod.fisc. ***** in forza di atto di pignoramento di immobili del 13/07/2021 Cron. 3756 Uff.Giudiziario del Tribunale di Verona, che grava sul fabbricato oggetto della presente relazione.
- Verbale di pignoramento di immobili trascritto in data 25/06/2014 ai nn. 19854 R.G. e 13984 R.P. a favore del sig. ***** nato a Noventa Vicentina (VI) il

18/11/1961 ed a carico della società ***** in forza di atto di pignoramento di immobili del 29/04/2014 Cron. 4213 Uff.Giudiziario di Verona, che grava sul fabbricato oggetto della presente relazione.

- Iscrizione di ipoteca volontaria in data 22/5/2008 ai nn. 20774 RG e 4306 RP a favore di Banca di Credito Cooperativo Vicentino Pojana Maggiore (Vicenza) Soc. Coop. – cod.fisc. 00152400248, e a carico di ***** in forza di contratto di mutuo stipulato in data 20/05/2008 al n. 125743 di repertorio e n. 21768 di raccolta del Notaio Beniamino Itri di Lonigo. Capitale € 450.000,00, ipoteca di € 700.000,00, grava su tutti i beni immobili oggetto della presente relazione;

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

- Come da CDU, servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 (PARTE)
- *Atto di vincolo di indivisibilità ventennale (ai sensi dell'art. 6 della Legge Regione del Veneto 5.11.1979 n. 85 e dell'art. 11 della Legge 14.8.1971 n. 817) in data 6.3.1990 al n. 86307 di repertorio del Notaio Andriolo Oscher di Noventa Vicentina e trascritto a Verona l'11.4.1990 ai nn. 9527 R.G. e 7276 R.P. a favore della "Regione Veneto Giunta Regionale" - Codice Fiscale 80007580279;*
- *"Vincolo di destinazione d'uso per la costruzione di un annesso rustico da destinare a centro di raccolta prodotti orticoli conferiti dalle aziende associate" del 26/07/2001, n. 125178 di repertorio del Notaio Oscher Andriolo di Noventa Vicentina, trascritto a Verona il 23/08/2001 ai nn. 33250 R.G. e 23232 R.P. a favore del "Comune di Cologna Veneta" gravante sul m.n. 31 del Foglio 25. Come da visura catastale storica allegata, il m.n. 31 è predecessore del m.n. 134, oggetto di relazione. Da informazioni prese, non vi sono "nuove norme", anche relative alla variazione dello strumento urbanistico della zona, che abbiano "mutato la destinazione d'uso del fabbricato in senso meno restrittivo" e pertanto non possono considerarsi cessati gli obblighi assunti con tale atto.*
- Decreto di sequestro preventivo emesso in data 31/08/2022, n. 5703/22 RG notizie di reato – n. 5514/22 RG GIP Luciano Gorra

Di detti vincoli si è già tenuto conto nella stima dei beni.

D.1.8.3. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'immobile non fa parte di un condominio.

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

L'immobile è un bene strumentale di attività di impresa.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Nulla è indicato nell'atto di acquisto del bene del 1976 e nella relazione notarile

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Area di stoccaggio e movimentazione h=6,347	Sup. reale netta	783,1	1	783,1
Ufficio/deposito campioni h=3m.	Sup. reale netta	35,21	1	35,21
Ufficio pesa h=3m	Sup. reale netta	20,52	1	20,52
Quadri elettrici	Sup. reale netta	5,12	1	5,12
Anti bagno	Sup. reale netta	3	1	3
WC	Sup. reale netta	3,3	1	3,3
Pensilina	Sup. reale netta	97,68	0,35	34,188
TOT CAPANNONE	Sup. reale netta	947,93		884,438
Area di pertinenza	Sup. cat.	10630	0,01	106,3
TOT AREA	Sup. cat.	10630		106,3

D.1.13.2. Criteri di stima

La stima viene determinata sulla base delle considerazioni derivanti dal sopralluogo e da informazioni ed indicazioni assunte che hanno permesso di valutare lo stato di conservazione, di manutenzione, la tipologia edilizia, la destinazione d'uso, il grado di finitura, l'ubicazione e la panoramicità.

Si tiene conto inoltre della domanda e dell'offerta corrente in tale zona secondo osservatori del mercato immobiliare della zona e sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio tecnico del Comune di Cologna Veneta, si procede per stima

sintetica comparativa, che si valuta il metodo più idoneo in questo specifico caso atto a individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura.

D.1.13.3. Stima

Fonti di informazione: Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, ufficio tecnico di Cologna Veneta, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, agenzie della zona.

Si dà atto che nel contratto "rent to buy" datato 20/10/2021 il prezzo dell'immobile è stato indicato in € 220.000,00, riconoscendo in caso di cambio di destinazione d'uso (ipotesi non attuabile) un extra prezzo di € 140.000,00.

Si dà atto che in data 13/12/2014 nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 370/2014 è stata redatta una perizia di stima del compendio oggetto della presente relazione datata pari a € 450.000,00.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
<i>Area di stoccaggio e movimentazione h=6,347</i>	<i>783,1</i>	<i>€ 300,00</i>	<i>€ 234.930,00</i>
<i>Ufficio/deposito campioni h=3m.</i>	<i>35,21</i>	<i>€ 300,00</i>	<i>€ 10.563,00</i>
<i>Ufficio pesa h=3m</i>	<i>20,52</i>	<i>€ 300,00</i>	<i>€ 6.156,00</i>
<i>Quadri elettrici</i>	<i>5,12</i>	<i>€ 300,00</i>	<i>€ 1.536,00</i>
<i>Anti bagno</i>	<i>3</i>	<i>€ 300,00</i>	<i>€ 900,00</i>
<i>WC</i>	<i>3,3</i>	<i>€ 300,00</i>	<i>€ 990,00</i>
<i>Pensilina</i>	<i>34,188</i>	<i>€ 300,00</i>	<i>€ 10.256,40</i>
TOT CAPANNONE	884,438		€ 265.331,40
<i>Area di pertinenza</i>	<i>106,3</i>	<i>€ 300,00</i>	<i>€ 31.890,00</i>
TOT AREA	106,3		€ 31.890,00
TOTALE			€ 297.221,40

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Adeguamenti e correzioni della stima	
Valore di partenza	€ 297.221,40
Spese condominiali insolute	-
Decurtazione per stato d'uso rispetto ad immobili simili ristrutturati 15%	-
Decurtazione per possesso (se immobile locato o gravato da altro diritto)	-
Altri vincoli o oneri giuridici non cancellabili	-
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	-€ 26.000,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni	-
Subtotale	€ 271.221,40
Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto -15% Mancanza di qualità o difformità per qualunque tipo non considerati, oneri di qualunque genere, a titolo esemplificativo e non esaustivo oneri urbanistici, derivanti dalla necessità di collaudi statici e all'adeguamento di impianti alle leggi vigenti anche se occulti e/o comunque non evidenziati nella presente e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.	€ 40.683,21
TOTALE	€ 230.538,19
TOTALE con arrotondamento	€ 230.000,00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 230.000,00

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

Verona, 22/08/2023

L'esperto estimatore
Ing. Stefano-Francesco Zuliani

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1. Titolo di provenienza del bene

1.1 1973 atto acquisto ALBERTI.pdf

1.2 1990 cessione quote e indivisibilità ventennale Andriolo.pdf

1.3 - 200805 Assemblea.pdf

1.4 - 2001 apposizione vincolo Andriolo.pdf

1.5 - 2008 conferimento quote ITRI.pdf

E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato (non applicabile)

E.3. Certificato di residenza dell'esecutato

3 - Visura camerale.pdf

E.4. Planimetrie catastali

4 - Catasto planimetria.pdf

E.5. Estratto storico del Catasto

5.1 - Catasto visura capannone.pdf

5.2 - Catasto visura terreno.pdf

5.3 - Catasto mappa.pdf

E.6. Ispezioni ipotecarie aggiornate

6.0 - Conservatoria - elenco per soggetto.pdf

6.1 - Conservatoria - elenco.pdf

6.2 - Conservatoria - elenco terreno.pdf

6.3 - Conservatoria - ipoteca 2008.pdf

6.4 - Conservatoria - conferimento 2008.pdf

6.5 - Conservatoria - pignoramento 2014.pdf

6.6 - Conservatoria - elenco per soggetto *****.pdf

E.7. Certificato di Destinazione Urbanistica

7 - CDU.pdf

E.8. Titoli Abilitativi

8.1.1 - CONCESSIONE EDILIZIA CE N. 92-2001.PDF

8.1.2 - TAV. 1 - ELABORATO GRAFICO PE N. 92-2001.PDF

8.1.3 - TAV. 2 - ELABORATO GRAFICO PE N. 92-2001.PDF

8.2.1 - DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' DIA N. 52-2002.PDF

8.2.2 - TAV. 1 - ELABORATO GRAFICO DIA 52-2002.PDF

8.2.3- TAV. 2 - ELABORATO GRAFICO DIA 52-2002.PDF

8.2.4 - TAV. 3 - ELABORATO GRAFICO DIA 52-2002.PDF

8.2.5 - TAV. 4 - ELABORATO GRAFICO DIA 52-2002.PDF

8.3.1 - DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' DIA N. 51-2002.PDF

8.3.2 - ELABORATO GRAFICO DIA N. 51-2002.PDF

8.4.1 - AGIBILITA' PE N. 92-01 E DIA N. 25-02.PDF

8.4.2 - DICH. CONFORMITA' IMP. ELETTRICO.PDF

8.4.3 - DICH. CONFORMITA' IMP. IDRAULICO.PDF

8.4.4 - APE.pdf

8.4.5 - no ape capannone.pdf

E.9. Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)

9.1 - AGEDP-VR_72924_2023_561.pdf

9.2 - AGEDP-VR_72924_2023_561_All1.pdf

9.3 - 201012 affitto di azienda.pdf

9.4 - AGEDP-VI_144810_2023_1669.pdf

9.5 - AGEDP-VI_144810_2023_1669_All1.pdf

9.6 - contratto preliminare e scrittura integrativa datati 20.10.2021.pdf

9.7 - Decreto di sequestro preventivo.pdf

E.10. Fotografie (riportate nel corpo della relazione)

E.11. Dati comparativi acquisiti e fonte

11.1 - OMI.pdf

E.12. Spese condominiali (non applicabile)