

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	N. 248 /2022	Prossima udienza 20.12.2023
Giudice	Dott.ssa PAOLA SALMASO	
Creditore procedente	[REDACTED]	
Parte eseguita	[REDACTED]	



Esperto Stimatore

Ing. ADRIANA FERRARO

Email: ing.ferraroadriana@libero.it

Telefono cell.: 347 7621001

Custode Giudiziario

Avv. MICHELE FONTANA

Email: m.fontana@sartoriefontana.it

Telefono: 045 576818

Ing. ADRIANA FERRARO

*iscritto all'Albo del Tribunale di Verona
con studio in Via Don Carlo Steeb n. 21 VERONA (Vr)*

Telefono cell.: 347 7621001

Email: ing.ferraroadriana@libero.it - Pec: adriana.ferraro@ingpec.eu



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.....	7
D.1.3.1.	Contesto.....	7
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.....	25
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	26
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona.....	27
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile.....	28
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile.....	29
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile.....	31
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	31
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	31
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	31
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	31
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	32
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	32
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	32
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	32
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	32
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	32
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	32
D.1.13.	Valutazione del lotto.....	33
D.1.13.1.	Consistenza	33
D.1.13.2.	Criteri di stima	34
D.1.13.3.	Stima	35
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	35
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	35
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	36



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 248/2022
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Laboratorio artigianale Sup. commerciale: mq 1.455,00
Ubicazione	Cerea (VR), Via Calcara n° 22
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Cerea (VR), Foglio 52 mapp. n° 103 sub.11
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 148.000,00
Stato di occupazione	Non utilizzato – oggetto di liberazione da terzi non aventi titolo con ausilio della Polizia Municipale / Forza Pubblica
Irregolarità edilizie	Presenti: considerate le condizioni dell'immobile che necessita di ristrutturazione ed adeguamento alla normativa vigente, il valore unitario di stima tiene conto dei costi di regolarizzazione edilizia
Irregolarità catastali	Presenti: considerate le condizioni dell'immobile di cui sopra, il valore di stima tiene conto anche dei costi di regolarizzazione catastale
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	<p>1. Il lotto risulta accessibile tramite servitù di fatto con accesso/recesso pedonale e carraio sulle aree Mapp. n. 103 sub 7 e sub 8 del Fg. 52. Costi di eventuale formalizzazione servitù: Euro 3.000,00 già decurtati.</p> <p>2. Esiste a carico dell'immobile pignorato una servitù di fatto di passaggio pedonale per l'accesso ad una porzione di proprietà di terzi (M. 120 Sub 3) sita al P. Primo.</p>



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.



SUPERIORE SECONDA UNITA NEGOZIALE DEL QUADRO B). SU TALE AREA INSISTE AL PIANO TERRA UNA PORZIONE DEL FABBRICATO TRASFERITO A TERZI CON ATTO DI VENDITA 29 NOVEMBRE 1980 N. 82.681 DI REP. NOTAIO SALVATORE DI LEGNAGO, IVI REGISTRATO IL 16 DICEMBRE 1980 AL N. 3110 VOL. 166, TRASCRITTO PRESSO CODESTA CONSERVATORIA IL 6 DICEMBRE 1980 N. 28212 R.G. E N. 20750 R.P. (AL QUALE VIENE FATTO ESPRESSO RIFERIMENTO PER PATTI, DIRITTI E SERVITU) E AL PIANO PRIMO PORZIONE DEL FABBRICATO CONFERITO COL TRASCRIVENDO ATTO. IN OGGETTO E ANCHE LA QUOTA DELLA CORTE PERTINENZIALE DESCRITTA AL SUPERIORE QUADRO B) TERZA UNITA NEGOZIALE.

2. Precedente proprietario

██████████ nato il ██████████ a ██████████, codice fiscale: ██████████ ██████████, per la quota pari a 1/1 di piena proprietà, da data ultra ventennio (26/08/1967) al 01/12/1999, in forza di Atto del 26/08/1967 Rep. n. 13415 Notaio Salvatore in Legnago (VR), trascritto ai RRll di Verona in data 12/09/1967 ai nn. 14325 RG./ 4197 Vol./11026 R.P.

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

Si produce Visura Camerale della Società ██████████ ██████████ (Allegato E.2).

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Intestazione ed identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (Vr):

Intestazione:

██████████, con sede in ██████████, codice fiscale: ██████████, per la quota pari a 1/1 di piena proprietà.

Identificazione:

Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (Vr), al Foglio 52, Mappale 103, Via Calcara n. 22:

Sub. 11, Categoria D/1 (Opifici), Piani T - 1 - Rendita: Euro 6.200,00 –



Pertinenze comuni:

Sub. 10, corte, BCNC al Sub 6 (da cui è derivato il sub 11) ed al Sub 9

NOTE**Dati d'intestazione derivanti da:**

- Atto del 01/12/1999 Pubblico ufficiale LUIGI ALBERTI Sede LEGNAGO (VR) Repertorio n. 85252 - PU Sede LEGNAGO (VR) Registrazione Volume 1 n. 1050 registrato in data 21/12/1999 - VOL. A RETT. COSTIT. SOC. Voltura n. 9817.1/2011
- Pratica n. VR0249686 in atti dal 08/06/2011

Dati di classamento attuale derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/03/2010 Pratica n. VR0083785 in atti da pari data (n. 9576.1/2010).
- DIVISIONE del 12/06/2009 Pratica n. VR0210474 in atti da pari data (n. 23191.1/2009).
- VARIAZIONE del 16/06/1988 Pratica n. 144223 in atti dal 22/06/2000 COMPR. 2439-2437/88 - COMP.A/11 120 1 (n.2438.1/1988).
- VARIAZIONE del 01/01/1992 del quadro tariffario.
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'area di insistenza e pertinenza è identificata al C.T. di Cerea al Fg 52, M. 103, Ente Urbano di are 37.37, derivante da Tipo Mappale del 16/06/1988 Pratica n. VR0192599 in atti dal 23/06/2004 (n. 65247.1/1988) per fusione delle originarie particelle ex M. nn. 269, 270 e 103; quest'ultima particella ex M. n. 103 di 27.23, derivante da Frazionamento in atti dal 24/10/1990 (n. 219580) della particella ex M. n. 103 di 27.93, già all' Impianto meccanografico del 01/01/1975.

Come da verifiche effettuate (in Allegato 2), i dati riportati negli atti di pignoramento corrispondono agli attuali dati identificativi catastali.

Confini, rispetto all'estratto di mappa e/o all'elaborato planimetrico attuali:

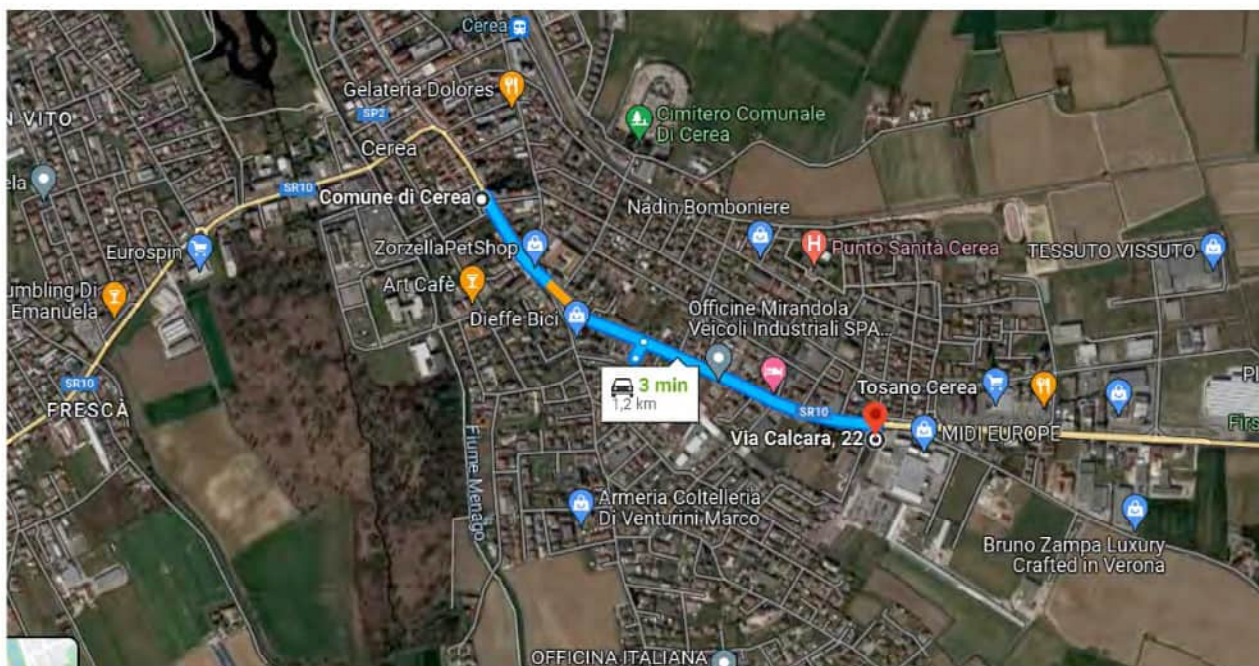
a Nord: M. 103 Sub 9 e 10; a Est: M. 103 Sub 10 e M. 113; a Sud: M. 120 Sub 3, M. 120 e 613; a Ovest: M. 611.



Localizzazione

L'immobile è sito in Via Calcara n. 22 del Comune di Cerea (Vr).

INDIVIDUAZIONE DEL CONTESTO (rispetto alla sede del Comune di Cerea)



D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Il compendio in esame è sito in Via Calcara n 22 di Cerea (Vr), in zona semiperiferica a circa 1,4 Km dalla sede del Comune di Cerea e dista circa 40,00 Km da Verona (Vr).

Caratteristiche zona: artigianale/produttiva e residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: municipio (buono), polizia (buono), scuola materna (buono), scuola elementare scuola media inferiore (buono), farmacie (buono), spazi verdi (buono), supermercato (buono), negozi al dettaglio (buono).

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali/produttive.

Collegamenti pubblici (km): S.S.434 (circa 4,50 Km).

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

L'immobile originato, tra altro, con Licenza Edilizia n. 1730 del 1968 in ampliamento di un compendio preesistente, è stato poi oggetto di successive sanatorie per variazioni interne, prospettiche e di volume (Conc. Ed. in sanatoria n. SK 2575/1985 e n.SAN94/36 del 1995).





Vista d'insieme dall'area di pertinenza comune m. 103 sub 10

L'immobile pignorato fa parte di un compendio costituito in origine dalla casa padronale fronte strada (oggi m. 103 sub 1 – già oggetto di altra Procedura Esecutiva) e dai retrostanti fabbricati ad uso esposizione e laboratori (oggi m. 103 sub 9 - già oggetto di altra Procedura Esecutiva e m. 103 sub 11 – oggetto della Procedura Esecutiva in esame).

L'immobile in esame versa in cattivo stato conservativo ed è di superficie commerciale complessiva pari a circa mq. 1.455,00; in dettaglio, è disposto su due livelli fuori terra e, con riferimento alla planimetria catastale, così composto:

- **Al Piano Terra:** portico e disimpegno di accesso, magazzino, laboratorio, locale compressore, antibagno e wc, centrale termica, n. 3 locali per lucidatura, locale spedizioni e cabina lucidatura, sala imballo e spedizioni, ripostiglio/disimpegno e scala di collegamento al Piano Primo.
- **Al Piano Primo:** n. 4 locali magazzino, n. 11 locali di esposizione e corridoio.

NOTA: il locale magazzino disposto nell'angolo Sud/Est del P. Primo comprende una porzione di proprietà di terzi (M. 120 Sub 3) allo stato attuale raggiungibile solo dall'interno dell'immobile pignorato e, pertanto, a carico di quest'ultimo si configura di fatto una servitù di passaggio pedonale.

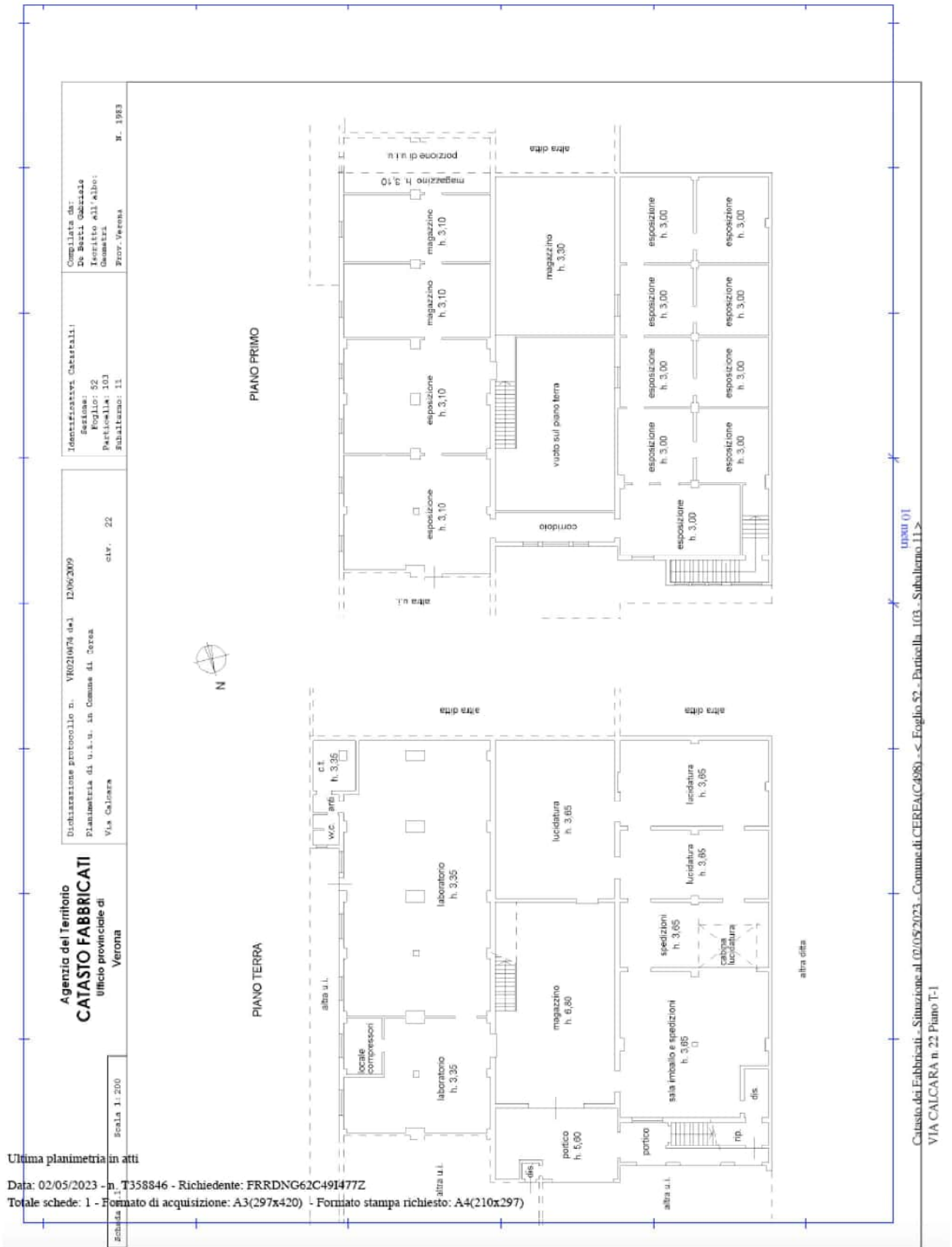
Le altezze interne:

al Piano Terra: da min. h. 3,35, a max h. 3,92.;

al Piano Primo: da min. h. 2,78, a max h. 3,40.



PLANIMETRIA CATASTALE



CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali

Struttura	materiale: c.a. condizioni: mediocri.
Copertura:	tipo: misto, materiali: c.a. e legno, manto di copertura: parte in coppi e parte in lastre di Eternit condizioni: mediocri. Nota: trattasi di una copertura che necessita di controlli periodici con eventuali conseguenti interventi di tipo conservativo o anche di sostituzione. Pertanto ai fini della stima si terrà conto sia della vetustà dell'immobile che delle caratteristiche tipologiche della copertura. In alcuni punti della copertura si riscontrano già dei fori.

Componenti edilizie-costruttive:

Portone d' ingresso:	tipologia: scorrevole, materiale: metallo e vetro, condizioni: mediocri.
Infissi esterni:	tipologia: a battenti, materiale: prevalentemente ferro/alluminio e vetro semplice, condizioni: scarse
Infissi interni:	tipologia: ante a battenti, materiale: ferro/alluminio con vetro semplice e parte legno, condizioni: scarse.
Pavim. Esterna	materiale: parte in battuto di cls e parte in grès, condizioni: scarse.
Pavim. Interna:	materiale: prevalentemente in battuto di cls, condizioni: scarse.
Soffitti:	parte in latero-cemento e parte con struttura lignea a vista, condizioni: mediocri/scarse.
Pareti interne:	intonacate e/o tinteggiate, condizioni: mediocri/scarse. Nota: si rilevano tracce di infiltrazioni e di fessurazioni.
Rivestimento:	ubicazione: servizio, materiale: ceramica, condizioni: pessime.



Impianti:

Elettrico: tipologia: a vista in cavidotto/sottotraccia, tensione: 380V/220V, condizioni: non funzionante, conformità: da verificare

Antincendio : tipologia: estintori a polvere; condizioni e conformità: da verificare..

Fognatura: tipologia: collegata alla rete pubblica

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: rete pubblica

Termico: tipologia: autonomo condizioni: pessime.

Nota: nel locale tecnico risulta disposta una caldaia, di cui non è stato possibile reperire libretto e relative schede di verifiche periodiche, ed un boiler ad alimentazione elettrica per la produzione di acqua calda sanitaria.

Nota per impianti: tutti gli impianti risultano non funzionanti e le relative forniture risultano disattivate e non è stato possibile reperire alcuna certificazione di conformità. Gli stessi sono in parte comuni alle altre unità del compendio originario.

FOTO ESTERNE



Prospetto Nord



FOTO ESTERNE



Prospetto lati Sud ed Ovest



Prospetto Est



FOTO INTERNE PIANO TERRA



Portico di accesso



Magazzino



FOTO INTERNE PIANO TERRA



Laboratorio



Lucidatura 1



FOTO INTERNE PIANO TERRA



Lucidatura 2



Lucidatura 3



FOTO INTERNE PIANO TERRA



Locale spedizioni e cabina lucidatura



Sala imballo e spedizioni



FOTO INTERNE PIANO PRIMO



Magazzino 1



Esposizione 1



FOTO INTERNE PIANO PRIMO



Esposizione 2



Corridoio



FOTO INTERNE PIANO PRIMO



Esposizione 3



Esposizione 4



FOTO INTERNE PIANO PRIMO



Esposizione 5



Esposizione 6



FOTO INTERNE PIANO PRIMO



Esposizione 7



Esposizione 8



FOTO INTERNE PIANO PRIMO



Esposizione 9



Esposizione 10



FOTO INTERNE PIANO PRIMO



Esposizione 11



Magazzino 2



FOTO INTERNE PIANO PRIMO



Magazzino 3



Magazzino 4 a sinistra – Porzione di terzi M. 120 sub 3 a destra



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

Trattasi di corte comune così individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Cerea (Vr) al Fg. 52:

- **M. 103 Sub 10**, BCNC (corte) comune ai sub 6 (da cui è derivato il sub 11 oggetto di pignoramento) e sub 9.

La stessa, dislocata perlopiù nella zona Nord ed Ovest (area di accesso alle unità sub 9 e sub 11) ed in parte lungo il confine Est (corridoio di servizio), è delimitata da recinzione e sistemata parte a verde, parte in terra battuta ed parte in battuto di cls. Si precisa che tale pertinenza comune non risulta espressamente indicata nell'atto di pignoramento nel quale viene però precisato che lo stesso comprende le pertinenze del bene pignorato ed i frutti relativi.



Corte di pertinenza sub 10 zona Nord ed Ovest



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

Il compendio sito in Via Calcara n. 22 del Comune di Cerea (Vr) è così raggiungibile dalla pubblica via:

- 1) tramite area oggi di terzi mapp. n. 103 sub 7 e sub 8;
- 2) successiva corte comune mapp. n. 103 sub 10, quale BCNC al mapp. n. 103 sub 6 (da cui è derivato il sub 11 oggetto di pignoramento) e sub 9.

Si evidenzia che l'immobile pignorato fa parte di un compendio costituito in origine dalla casa padronale fronte strada (oggi m. 103 sub 1 – già oggetto di altra Procedura Esecutiva) e dai retrostanti fabbricati ad uso esposizione e laboratori (oggi m. 103 sub 9 - già oggetto di altra Procedura Esecutiva e m. 103 sub 11 – oggetto della Procedura Esecutiva in esame), con accesso agli immobili stessi tramite l'originaria corte comune di cui oggi in parte è area di terzi (mapp. n. 103 sub 7 e sub 8 - già oggetto di altra Procedura Esecutiva) ed in parte è la corte comune mapp. n. 103 sub 10 di cui sopra.

Pertanto, l'immobile pignorato sin dalla sua origine risulta accessibile tramite servitù di fatto con accesso/recesso pedonale e carraio sulle aree oggi di terzi mapp. n. 103 sub 7 e sub 8 del Fg. 52.

Si indicano comunque i costi di eventuale formalizzazione di tale servitù in Euro 3.000,00.

NOTA: si fa presente che con atto del 28/05/2009 Rep. 103781 Notaio Luigi Alberti (Allegato E.12.a), la società esecutata ritrasferiva al sig. [REDACTED] la piena proprietà per la quota di 2/3 del sub 7 e per l'intero del sub 8 indicando che....*"Parte acquirente e società venditrice avranno ciascuna accesso e recesso autonomo alle e dalle vie pubbliche;...intendo con ciò che i fabbricati ad uso esposizione e laboratori avrebbero dovuto munirsi di autonomo accesso/recesso alla e dalla via pubblica.*

Tuttavia, nel caso in esame, l'unica possibilità di accesso autonomo potrebbe avvenire solo dalla confinante strada m. 611 che allo stato attuale, come da attestazione dell'Ufficio Tecnico competente del Comune di Cerea (in Allegato E.12.b), è di natura privata.



D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Il compendio di cui fa parte l'immobile in esame, come da Certificato di destinazione Urbanistica n. 2023/47 del 20.06.2023 (Allegato E.6), negli strumenti urbanistici vigenti rientra in "ATO 1" - CITTA' - P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) ed in zona "B" - ZONE RESIDENZIALI EDIFICATE – P.I. (Piano degli Interventi).

In particolare, si riporta per tali zone l'art. 28 del P.I.:

1. Queste zone corrispondono ai nuclei consolidati.
2. In queste zone sono ammessi i seguenti tipi di interventi:
 - a) Edilizia esistente: tutti i tipi di interventi, così come definiti all'art. 16 delle presenti norme;
 - b) Interventi di nuova costruzione sulle aree libere.
3. In queste zone sono consentite esclusivamente la destinazione d'uso residenziale 3. e quelle con essa compatibili, secondo il precedente articolo 17.4.a.
4. In queste zone è vietato insediare locali adibiti a sale slot, videolottery e qualsiasi apparecchio da gioco con vincite in denaro.
5. In queste zone è ammesso l'intervento edilizio diretto, salvo diverse indicazioni nella grafia di PI.
6. Si applicano per le autorimesse le norme del precedente articolo 27.6, con secondo posto macchina in superficie, senza monetizzazione.
7. Ai fini dell'edificazione, valgono le seguenti norme:

If = 1,5 mc/mq, ridotti a 0,5 mc/mq negli ambiti di edificazione diffusa.

C = 35%, ridotta al 20% negli ambiti di edificazione diffusa.

H = 9,50 ml, ridotti a 6,50 ml negli ambiti di edificazione diffusa.

Ds = minimo 5,0 ml.

Dc = minimo 5,00 ml.

Df = minimo 10,00 ml.
8. Negli ambiti di edificazione diffusa residenziale, così come previsto dall'art. 69 della NA del PAT, non è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni con elementi costruiti. Sono ammesse solo recinzioni realizzate con elementi vegetali, eventualmente associate a rete metallica, sostenuta da pali preferibilmente in legno, infissi al suolo.
9. È ammesso un incremento massimo del 20% del valore dell'If, qualora si utilizzino tecniche costruttive secondo quanto previsto dalla L.R. N°4 del 2007 (D.G.R. 2063 del 07/07/2009) e del D.G.R. 2499 del 04/08/2009.



10. È consentita l'edificazione fino ai confini laterali, al fine di realizzare un profilo continuo, in base alle indicazioni grafiche del PI.

11. Si applicano in queste zone le norme di cui al precedente articolo 27.8, 9, 10, 11.

12. Per i laboratori artigianali esistenti, non compatibili con la residenza, è previsto il trasferimento.

Sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

13. Relativamente agli ambiti individuati dal PAT come "Strada mercato", il PI conferma quanto previsto all'art. 72 della NTA del PAT, rinviando a specifici progetti.

14. Visti i contenuti del c. 4 art. 9 delle presenti NTO, per quelle ZTO "B" per le quali è stato realizzato, convenzionato o approvato con Delibera Comunale, anche solo parzialmente, un Piano Urbanistico Attuativo, sono da considerarsi vigenti le previsioni dei rispettivi strumenti urbanistici fino alla loro scadenza da prevedersi ai sensi della normativa vigente, potendosi poi applicare i contenuti del presente articolo, fatto salvo l'obbligo di eventuale versamento dei conseguenti oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previsti.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

L'intestazione catastale risulta conforme a quella risultante dalle visure ipotecarie.

La planimetria catastale presenta le seguenti difformità interne che non incidono sulla rendita (si vedano schemi planimetrici in Allegato foto interne E.8):

Piano Terra:

- nella zona Est, i due locali laboratorio costituiscono un unico ambiente al cui interno il locale compressori è di dimensioni inferiori;
- nella zona Sud, il locale lucidatura 1 è suddiviso in due ambienti (1.a ed 1.b) tra loro comunicanti e separati da una vetrata su muretto;
- il locale lucidatura 1.a è separato dal locale magazzino da una vetrata a tutta altezza;
- diversa posizione di porte e finestre interne con inserimento di nuove aperture e/o con chiusura di altre;
- nella zona magazzino la scala di collegamento con il Piano Primo, risulta diversa per posizione e forma.

Piano Primo:

- nella zona Est, non è rappresentato il balcone del locale esposizione 1,



precisando che trattandosi di opera non autorizzata e non sanabile, tale omissione è corretta in previsione della rimozione;

- nel locale esposizione 2, le due finestre lato Est sono state murate;
- nella zona ovest, inserimento di porte e finestre interne tra i locali esposizione.

Circa il costo di regolarizzazione, si rimanda a quanto indicato nel successivo paragrafo D.1.6.

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

L'immobile pignorato risulta originato, tra altro, con Lic. Ed. n. 1730 del 1968 in ampliamento di un compendio preesistente. Successivamente, gli interventi di variazioni interne, prospettiche e di volume dichiarati eseguiti/ultimati nell'anno 1976, nonché interventi di risanamento conservativo dichiarati eseguiti/ultimati nell'anno 1993 sono stati oggetto di Conc. Ed. in sanatoria (SK 2575/1985 e SAN94/36 del 1995)

Si riportano le seguenti pratiche edilizie inerenti il compendio di cui fa parte l'immobile in esame:

P.E. n. 1730/68, per ampliare e modificare un fabbricato uso magazzino su area distinta in Catasto al Fg. A/11, M. nn. 103, intestata a [REDACTED].

Licenza. Edilizia n. 1730/68, richiesta in data 23/03/1968, e rilasciata in data 04/04/1968 (Allegato E.7.a).

P.E. n. 2575/san, tra altro, per la costruzione di porticato antistante la zona spedizioni e per ampliamento della superficie artigianale su area distinta in Catasto al Fg. 52, M. nn. 103, intestata a [REDACTED].

Conc. Edilizia in sanatoria SK 2575/san, Prot. n. 2550, richiesta in data 30/09/1986, e rilasciata in data 03/02/1997 (Allegato E.7.b).

P.E. n. SAN94/36 del 1995, per opere di risanamento conservativo su area distinta in Catasto al Fg. 52, M. nn. 103, intestata a intestata a [REDACTED].

Conc. Edilizia in sanatoria n. SAN94/36, Prot. n. 7811, richiesta in data 28/02/1995 e rilasciata in data 28/04/1997 (Allegato E.7.c).

L'agibilità è stata rilasciata in data 24/04/1972 (Allegato E.7.d).

Si precisa che la dichiarazione di agibilità non è attualmente conforme in quanto risalente al 1972, laddove l'immobile ha subito successive modifiche e tenendo anche conto che allo stato attuale necessita di intervento di manutenzione generale e di adeguamento degli impianti alla normativa vigente.



Rispetto all'ultimo stato autorizzato (P.E. n. SAN94/36 del 1995) si riscontrano le seguenti difformità:

Piano Terra:

- nella zona Sud, il locale laboratorio (al C.F. indicato come lucidatura) è suddiviso in due ambienti tra loro comunicanti e separati da una vetrata su muretto;
- il locale laboratorio (al C.F. indicato come lucidatura) è separato dal locale magazzino da una vetrata a tutta altezza;
- diversa posizione di porte e finestre interne con inserimento di nuove aperture e/o con chiusura di altre;
- nella zona magazzino la scala di collegamento con il Piano Primo risulta diversa per posizione e forma.

Piano Primo:

- nella zona Est nel locale laboratorio (al C.F. indicato come esposizione) è presente un balcone – difformità non sanabile;
- nel successivo locale esposizione lato Est, le due finestre sono state murate; lo stesso è di consistenza maggiore in quanto comprende il disimpegno di collegamento all'unità limitrofa M. 103 Sub 9 e con cui risulta ancora comunicante;
- nella zona Ovest, inserimento di porte e finestre interne tra i locali esposizione.

NOTA: la zona di cortile comune M. 103 Sub 10, lungo tutto il lato Est presenta una copertura in ferro e onduline in plastica non autorizzata – difformità non sanabile.

Considerato che l'immobile in esame necessita di un intervento di manutenzione straordinaria generale con anche adeguamento degli impianti alla normativa vigente, si prevede una nuova pratica edilizia in parziale sanatoria per un generale riordino con contestuali opere di adeguamento e parziali opere di ripristino (rimozione balcone e tettoia lato Est), per regolarizzare la delimitazione dall'unità confinante M.103 Sub 9, per la separazione degli impianti e per adeguare le destinazioni interne dei vari locali alle future esigenze di utilizzo con conseguente adeguamento della planimetria catastale di cui sopra.

Pertanto non vengono indicati costi per gli adeguamenti urbanistici e catastali in quanto ritenuti inclusi nel valore di stima esposto.



D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile risulta non utilizzato ed occupato da mobili e/o banchi di lavoro.

Lo stesso, nel corso dei sopralluoghi è stato oggetto di liberazione da terzi non aventi titolo con ausilio della Polizia Municipale e della Forza Pubblica.

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

Come da verifiche effettuate presso l'Agenzia Entrate di Verona, non risultano contratti di affitto (Allegato E. 10).

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici -

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

Iscrizioni:

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED], cod. fisc.: 03656170960, contro [REDACTED], con sede in [REDACTED], cod. fisc.: [REDACTED], per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà, tra altro, a firma del Notaio Alberti Luigi di Legnago (Vr) in data 20/02/2009 al nn. Rep./Racc. 103606/18894, iscritta ai RRil di Verona in data 03/03/2009 ai nn. 8170 RG. / 1524 R.P.

Durata: anni 10.

Importo ipoteca: 1.200.000,00 Euro.

Importo capitale: 600.000,00 Euro.

Annotazione n. 4473 del 23/06/2009 (RESTRIZIONE DI BENI), riguarda le porzioni di accesso dalla via calcara ora M. 103 sub 7 e 8.

Costo necessario per la cancellazione: Euro 35,00

Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED], cod. fisc.: [REDACTED], contro [REDACTED], con sede in [REDACTED], cod. fisc.: [REDACTED], per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà, a firma di Tribunale di Verona in data 18/08/2022 al n. Rep. 5372, trascritto ai R.R.I.I. di Verona in data



22/09/2022 ai nn. 39803 R.G. / 28864 R.P.

Costo necessario per la cancellazione: Euro 294,00.

Altre trascrizioni e/o limitazioni d'uso: Nessuna

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

In base alle verifiche effettuate non risultano vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

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

In base alle verifiche effettuate non risultano vincoli ed oneri giuridici opponibili.

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

Non sussistono diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale e quelli ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'immobile non costituisce condominio

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

L'immobile durante l'attività della ditta eseguita, costituiva bene strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

La data di provenienza del bene risale al 01.12.1999 (Alleg. E.1).

Si precisa che ad oggi l'immobile non è utilizzato e che dalla Visura Camerale la ditta eseguita risulta in liquidazione volontaria con atto del 20.07.2017.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Caso non pertinente.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Caso non pertinente.



D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

TABELLA SUPERFICI NETTE (si vedano schemi planimetrici in Allegato foto interne E.8):

Destinazione	mq
PIANO TERRA:	
Portico	53,60
Disimpegno Portico	1,20
Magazzino	104,71
Laboratorio	242,24
Locale compressore1	1,50
Antibagno	2,53
Locale wc	3,49
Centrale termica	8,37
Lucidatura 1	80,88
Lucidatura 2	58,76
Lucidatura 3	47,03
Spedizioni e cabina Lucidatura.	47,38
Sala imballo e spedizioni	90,53
Ripostiglio e disimpegno	5,34
PIANO PRIMO:	
Magazzino 1	84,75
Magazzino 2	45,50
Magazzino 3	45,31
Magazzino 4	17,86
Esposizione 1	76,50
Esposizione 2	76,24
Corridoio	22,09
Esposizione 3	38,64
Esposizione 4	23,62
Esposizione 5	23,17
Scala	18,02
Esposizione 6	24,25
Esposizione 7	24,11
Esposizione 8	23,91



Esposizione 9	23,52
Esposizione 10	30,63
Esposizione 11	29,38
TOTALE Sup. Nette	1.375,04

TABELLA SUPERFICI LORDE

Destinazione	mq	Coeff.	Superficie commerciale
PIANO TERRA:			
Laboratori e magazzini	742,43	1	742,43
WC e CT	13,90	1	13,90
Portico e scala esterna	72,94	0,5	36,47
PIANO PRIMO:			
Magazzini ed esposizione	661,81	1	661,81
TOTALE Sup. Lorde	1.454,61		1.454,61
TOTALE Sup. Lorde in CT			1.455,00

D.1.13.2. Criteri di stima

Il metodo di stima è di tipo sintetico/comparativo, basato sulle informazioni e conoscenze acquisite circa l'attuale andamento dei prezzi medi di mercato immobiliare in relazione alla localizzazione, alle caratteristiche ed alla consistenza degli immobili, nonché circa l'esito delle indagini effettuate presso i Pubblici Uffici del Catasto, dei RRII, delle Entrate e dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cerea (Vr) .

Le fonti d'informazione sono date da: Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza e di Verona, Ufficio Tecnico di Cerea (Vr), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato; si sono assunte informazioni presso operatori immobiliari della zona, circa recenti ed analoghe transazioni, oltre che da osservatori del mercato immobiliare operanti sull'intero territorio nazionale con riferimenti, nell'ambito di ogni Comune, alle specifiche caratteristiche di zona e di tipologia immobiliare.

In allegato si produce copia di atto di vendita del 18/02/2022 di un laboratorio artigianale sito in zona prossima - Viale dell'Artigianato n. 37 (Alleg. E.11), venduto a circa 240,00 Euro/mq. di più recente costruzione (2000 – 2005).

Considerando per il caso in esame l'epoca di realizzazione, gli interventi di manutenzione eseguiti e tutte le caratteristiche intrinseche ed estinseche, incluso la destinazione urbanistica del contesto, si considera rispetto al valore di comparazione



di cui sopra un abbattimento di circa il 45% per cui si ritiene congrua, in relazione alla consistenza dell'immobile, una valutazione media pari a 130,00 Euro/mq.

D.1.13.3. Stima

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Sup commerciale	Valore al mq	Valore commerciale
Laboratorio Sub 11	Mq. 1.455,00	€ 130,00	€ 189.150,00

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità o difformità per qualsiasi motivo non considerati, oneri / obblighi / oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€ 37.830,00

Costi di costituzione servitù di passaggio pedonale e carraio

€ 3.000,00

Costi di cancellazione n. 1 iscrizione d'ipoteca volontaria

€ 35,00

Costi di cancellazione n. 1 trascrizioni di pignoramento

€ 294,00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni

€ 147.991,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni in C.T.

€ 148.000,00

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, 17/11/2023

Il perito estimatore
Ing. Adriana Ferraro



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Visura camerale
- E.3. Planimetria catastale
- E.4. Estratto storico del Catasto
- E.5. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.6. Certificato di Destinazione Urbanistica e stralcio PI
- E.7. Titoli Abilitativi
- E.8. Fotografie degli interni
- E.9. Fotografie degli esterni
- E.10. Verifiche locazioni presso Ufficio Entrate di Verona
- E.11. Dati comparativi acquisiti e fonti
- E.12. Verifiche per servitù di fatto per accesso/recesso su area oggi di terzi

