

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	145-2024
Giudice	Dott.ssa Paola Salmaso
Creditore procedente	BVG CREDIT FINANCE S.R.L.
Parte eseguita	



Esperto Stimatore

Arch. Anna Girardello

annagirardello@libero.it – cell: 347 9490571

Custode Giudiziario

Avv. Silvia Fiorio

fiorio@studiolegalecrema.com – 045592260

Arch. Anna Girardello

Vicolo San Silvestro, 2 – 37122 Verona
cell: 347 9490571
email: annagirardello@libero.it

C.F. GRRNNA68B47L781X
Partita IVA 0282658 023 1
pec. anna.girardello@archiworldpec.it

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	22
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	23
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	25
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile.....	25
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	26
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	28
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	28
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	32
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.....	33
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	33
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	33
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	33
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	33
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	33
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	33
D.1.13.	Valutazione del lotto	34
D.1.13.1.	Consistenza	34
D.1.13.2.	Criteri di stima	35
D.1.13.3.	Stima.....	35
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	40
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	40
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO.....	41

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 145-2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà della quota di 1/1
Tipologia immobile	Area di Distributore carburanti con fabbricato diviso in locali gestore e locali bar Sup. mappale mq. 1569 commerciale area esterna mq 1427, locali gestore mq. 27 locali bar p.t. mq. 155, p.int. mq. 54
Ubicazione	Grezzana (VR), frazione Stallavena, Via Tubaldini n. 8
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Grezzana, foglio 24 mappale 404 subalterno 1 categoria E/3 foglio 24 mappale 404 subalterno 2 categoria C/1 foglio 24 mappale 404 Ente Urbano
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 570.000,00
Stato di occupazione	Occupato
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 3.000,00
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 1.200,00
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
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.I. n. 145-2024 R.E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Arch. Anna Girardello
Custode: Avv. Silvia Florio

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

[REDACTED]
[REDACTED]
Piena proprietà della quota 1/1

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Si tratta di lotto unico. Il pignoramento colpisce un impianto di distributore di carburanti con area con isole di erogazione, manovra e parcheggi e fabbricato composto da porzione a servizio del distributore carburanti con locale ufficio, bagni e magazzino olii e da una porzione dove vi è un bar con bagni e magazzino interrato

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Attuali Proprietari

I beni sono pervenuti [REDACTED]
[REDACTED], in forza di atto di compravendita del 13.04.2006 n. rep. 4090/1120 del notaio Art Paladini, trascritto presso "Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Circoscrizione di Verona – Territorio" ai nn. R.G. 19015 e R.P. 11287 in data 21.04.2006, dal signor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

Precedenti Proprietari

Al ventennio gli immobili risultavano di proprietà del signor [REDACTED]
[REDACTED], con atto di compravendita del 14.12.1972 al n. 32537/844 di rep. Notaio Italo De Veszelka, registrato a Verona il 21.12.1972 al n. 806 atti pubblici e trascritto a Verona presso "Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Verona – Territorio" ai nn. R.G. 112 e R.P. 100 il 02.03.1973, dalla signora [REDACTED]
[REDACTED]

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

La ditta esecutata [REDACTED]

[REDACTED]. Si allega la Visura Camerale (Allegato n. E.2.)

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I beni si trovano in Comune di Grezzana (VR), frazione Stallavena, lungo la Strada Provinciale 14, in questa parte denominata Via Tubaldini n. 8.



I beni sono così identificati al catasto fabbricati del Comune di Grezzana (VR):

foglio 24 mappale 404 subalterno 1

categoria E/3, classe --, consistenza --, superficie catastale --, rendita: € 2.026,00
posto al piano T

foglio 24 mappale 404 subalterno 2

categoria C/1, classe 7, consistenza 116 mq., superficie catastale totale: 132 mq.,
rendita: € 3.091.30, posto al piano S1-T

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Grezzana(VR)

foglio 24 mappale 404 Ente Urbano di are 15 ca 69

Vi è corrispondenza tra i dati catastali attuali, i dati dell'atto di pignoramento e i dati della Nota di Trascrizione del Pignoramento

Non vi sono variazioni catastali di rilievo avvenute nel tempo.

Confini: all'NCT: **nord** mapp. 70 e Via Tubaldini – **sud** mapp. 422 e 425 – **est** Progno di Valpantena – **ovest** mapp. 424 e Via Tubaldini (salvo altri confini più recenti e precisi).

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

I beni oggetto di stima si trovano in Comune di Grezzana, frazione Stallavena, lungo la Strada Provinciale 14, in questa parte denominata Via Tubaldini, al civico n. 8. Si tratta di un'area in fregio alla strada in parte con piazzola per Distributore carburanti, con due isole di erogazione, coperte da pensilina e con Fabbricato insistente sul mappale diviso in due subalterni, in quanto una parte del fabbricato è a servizio del distributore carburanti, mentre nell'altra parte vi è un bar, poi l'area è in parte a parcheggio e area di manovra. Il fabbricato è di un piano fuori terra e con piano interrato che è magazzino collegato al bar. Ci troviamo sulla strada principale, centrale della frazione di Stallavena, si tratta della strada che dal Comune di Verona collega tutti i comuni e le frazioni della Valpantena. La Valpantena è una valle che parte da Verona e sale verso i Monti Lessini passando da Poiano, Quinto di Valpantena, Marzana e Grezzana, questo Comune è situato al confine tra bassa e alta valle, a nord di Grezzana si sviluppano le frazioni di Stallavena e Lugo, il distributore si trova proprio lungo la strada principale nella frazione di Stallavena.

L'area con distributore e bar si trova nel centro della frazione di Stallavena, a circa 5 km dal centro del Comune di Grezzana, siamo a circa 15 Km dal centro della città di Verona. La zona è comoda ai servizi e ai mezzi pubblici. Siamo limitrofi a scuole, a negozi, a supermercati, alla chiesa parrocchiale e all'ufficio postale.

Di fronte vi è un altro distributore carburanti.

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

Il pignoramento colpisce il mappale n. 404 di mq. 1569, dato ricavato dalla visura catastale ai terreni, mentre nell'ultimo progetto approvato tale superficie viene indicata di mq. 1760. Non avendo effettuato un rilievo metrico preciso si ritiene di tener conto nella descrizione e successiva stima dei mq. 1569 della visura catastale.

I beni insistenti sull'ente urbano mappale 404, sono divisi al catasto fabbricati in due subalterni:

- sub 1 è il distributore di carburanti, che occupa una porzione del fabbricato e comprende tutto il piazzale, area scoperta, accatastato come cat. E3.
- Sub 2 è il bar, accatastato come cat. C1 che occupa parte del fabbricato al piano terra più il piano interrato

Più precisamente sul mappale insistono un distributore carburanti con due isole di erogazione coperte da pensilina, un fabbricato di un piano fuori terra e piano interrato. Al piano terra ospita in parte dei locali a servizio del distributore – sub 1 – che sono il locale gestore con antibagno e bagno, il wc disabili e il magazzino oli e in parte, identificato con il sub 2, il bar, il piano interrato si trova sotto al bar ed è a servizio di questo e ne occupa solo parte del sedime. Il fabbricato è di forma rettangolare, con un angolo curvo, di superficie coperta di mq. 142,45.

L'altezza esterna del fabbricato è di mt. 4,20 per un volume di poco meno di 600,00 mc.

I dati stereometrici sono ricavati dai progetti in atti.

Il fabbricato è in struttura di muratura in pietra, in parte i muri esterni sono intonacati e tinteggiati, in parte sono a vista, il tetto è piano, di struttura in c.a.. Internamente è diviso da tramezze e muri in laterizio e in cartongesso, intonacati e tinteggiati.

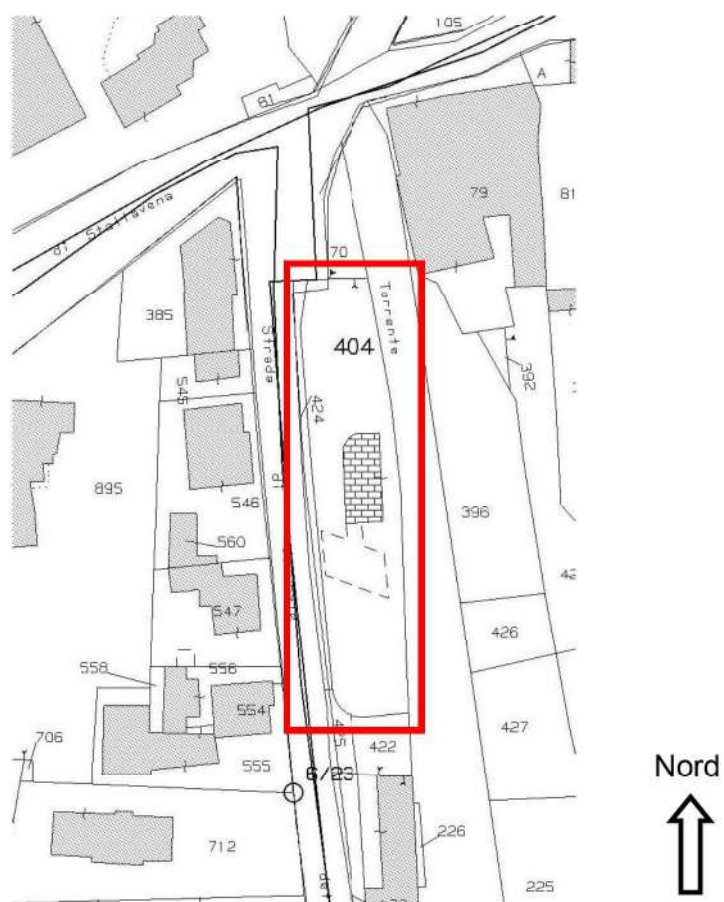
Nel complesso il fabbricato è in un buono stato di manutenzione.

L'area è lungo il confine ovest posta lungo la strada principale di Stallavena, denominata Via Tubaldini, mentre lungo il confine est è in fregio al Progno Valpantena. A nord e sud confina con area verdi.

Si inserisce una foto ravvicinata dell'area per meglio capire come è posizionata e come è organizzato il mappale.



E una porzione dell'estratto di mappa



Parte del piazzale è occupato da due isole per erogatori di benzina con self service, coperti da pensilina e vi sono tre serbatoi interrati per lo stoccaggio. Il resto del piazzale è in parte a parcheggio, nella parte a nord rispetto al fabbricato, il parcheggio viene utilizzato per il bar, nella zona sud del fabbricato, fuori dalla pensilina, è utilizzato per il distributore carburanti per come area di manovra e sosta.

Vi sono a delimitare l'area, lungo il confine sud e lungo la strada in parte a chiusura del confine ovest, delle aiuole piantumate e delimitate da cordolo in cemento. Il confine est, lungo il Progno Valpantena è recintato da muro di sostegno in c.a. con soprastante cancellata/rete metallica su paletti verticali di sezione circolare.

L'edificio è stato costruito prima del '67, si sono reperiti progetti inerenti la sua ristrutturazione e sistemazione, l'ultimo sul fabbricato è il Permesso di Costruire N. 178/PC/2007 rilasciato il 20.06.2008, per ristrutturazione complessiva del fabbricato. L'agibilità è stata rilasciata per silenzio assenso a seguito di Richiesta di Agibilità protocollata in data 2 luglio 2008. Vi sono poi due pratiche successive, una DIA del 2010 Pratica Edilizia n. 83/2010 che riguarda solamente l'accettatore di banconote selfservice e una Pratica Edilizia N. 230/2019 che riguarda la sostituzione delle insegne e pannelli pensilina.

Si inseriscono due foto del complesso edilizio.

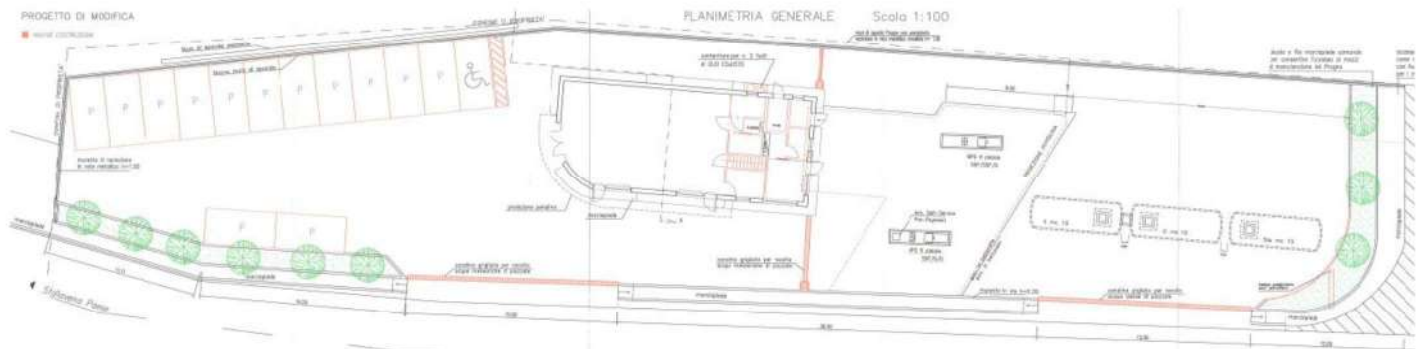




A seguire si inserisce l'elaborato planimetrico che meglio individua i due subalterni.



Per meglio comprendere quanto descritto si inserisce la planimetria generale dell'ultimo progetto presentato che corrisponde a quanto trovato sui luoghi.



Porzione della Tav.1 del Permesso di Costruire 178/2007

DESCRIZIONE SUB 1

Il sub 1 identifica il distributore carburanti. E' composto da tutta l'area scoperta del mappale, che in realtà viene anche utilizzata dal sub 2 (bar) e da una porzione del fabbricato. La porzione di fabbricato, che è a servizio del distributore carburanti, occupa una parte del piano terra per circa mq. 27,00 di superficie lorda complessiva, la restante parte è occupata dal sub 2. Vi è la pensilina che copre la zona di rifornimento dove vi sono due isole di erogazione che ha una superficie di circa mq. 155,00.

Il piazzale, sottratto il sedime del fabbricato, ha una superficie di circa mq. 1427 mq. è quasi del tutto asfaltato, esclusa la zona attorno alle isole di erogazione e sopra in parte alle cisterne interrate di stoccaggio carburanti che sono pavimentate in mattoni autobloccanti di cemento (betonelle) e alle due piccole aiuole che chiudono il mappale a sud e in una piccola porzione del confine ovest. Il piazzale gira attorno al fabbricato che ha una superficie coperta di mq. 142,45 (superficie indicata nell' ultimo progetto approvato che per la stima si arrotonderà a mq. 142,00). Il confine ovest è la strada, Via Tubaldini, dalla quale si accede al piazzale attraverso gli accessi carrabili. Il confine est è il Progno Valpantena. Il distributore occupa tutta l'area a sud del fabbricato con le isole di erogazione e con gli spazi di manovra degli automezzi. La parte di piazzale a nord del fabbricato, anche se accatastata con il sub 1 in realtà è utilizzata e a servizio del sub 2, bar, in quanto è adoperata come plateatico esterno, attualmente occupato da dei gazebo, e come parcheggio e spazio di manovra. La pensilina è metallica con copertura in lamiera nella porzione dove copre gli erogatori e in plexiglass trasparente a forma di volta nella porzione più stretta di collegamento al fabbricato.



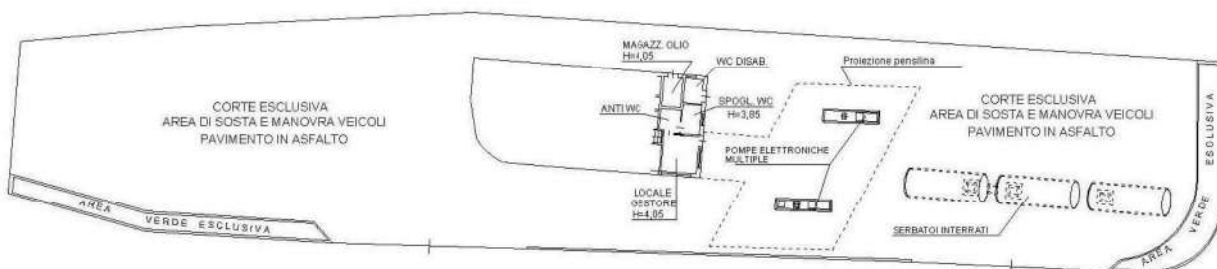
Le due isole di erogazione sono composte ognuna da un accettatore self service e da un erogatore carburanti con sei pompe. La pensilina è sorretta da due pilastri, posizionati uno su ogni isola di erogazione.

Nella parte a sud del piazzale, vi sono interrati tre serbatoi per lo stoccaggio dei prodotti petroliferi, la loro posizione è ben visibile e sopra l'area è pavimentata con le betonelle.

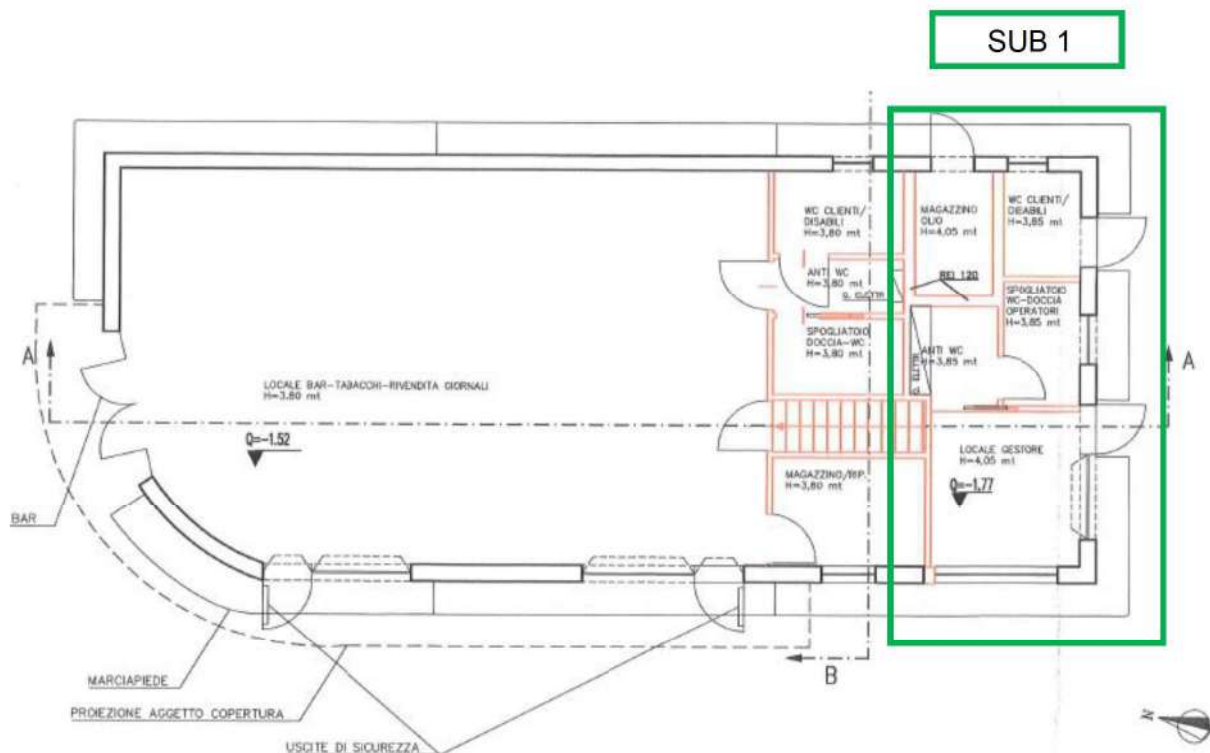
La porzione di fabbricato a servizio del distributore carburanti è formata dai seguenti locali di superfici nette: locale/ufficio gestore di mq. 8,60, anti bagno mq. 2,65, bagno mq. 3,20, bagno clienti/disabili mq. 2,60 e magazzino oli mq. 3,30.

I locali sono pavimentati in piastrelle di gres porcellanato, le porte interne sono in legno, i serramenti esterni sono in alluminio. I muri sono intonacati e tinteggiati. Vi è l'impianto di illuminazione e di riscaldamento. I locali sono controsoffittati.

Si inserisce la planimetria catastale del sub 1



e a seguire la pianta dell'ultimo progetto presentato – P.C. 178/2007



Piano terra



Locale gestore



Anti bagno e bagno operatore





Bagno clienti/disabili



Magazzino oli



DESCRIZIONE SUB 2

Il sub 2 identifica il locale bar. E' composto da una porzione del fabbricato al piano terra e dal piano interrato. La superficie lorda al piano terra è di circa mq. 115,00, al piano interrato ha una superficie lorda di mq. 54,00. L'area esterna attorno è accatastata con il sub 1 ma in parte viene utilizzata come plateatico del bar. Il plateatico occupa una porzione davanti all'ingresso, dove sono stati posizionati due gazebo e una porzione lungo il prospetto est, lato il Progno Valpantena.

La porzione di piazzale a nord è parcheggio e spazio di manovra per lo più utilizzata dagli avventori del bar. La porzione di fabbricato utilizzata come bar è formata dai seguenti locali di superfici nette: ampio locale dove vi è anche l'accesso, tutto utilizzato come bar di mq. 86,00, antibagno mq. 2,40, bagno clienti e disabili mq. 3,60, bagno gestore mq. 4,55, retro negozio/magazzino mq. 5,70 e scala che conduce all'interrato mq. 2,75. I locali sono pavimentati in piastrelle di ceramica, i bagni hanno pavimenti e rivestimenti in piastrelle di gres porcellanato, le porte interne sono in legno, i serramenti esterni sono in alluminio.

I muri sono intonacati e tinteggiati. Vi è l'impianto di illuminazione e idraulico. Il riscaldamento vi è solo per il locale bar ed è dato da split interno con pompa di calore. Vi è una caldaia nel locale retro bar ma non è attiva in quanto non è allacciata al gas. I locali sono controsoffittati.

Il piano interrato è utilizzato come magazzino del bar, si accede dalla scala interna. Si tratta di un locale unico di mq. 30,00 circa. E' pavimentato con piastrelle di gres porcellanato, vi è l'impianto di illuminazione. Presenta pesanti segni di umidità e infiltrazioni sul muro controterra, lato est.

Per quanto riguarda questo locale interrato si sono riscontrate delle difformità tra lo stato dei luoghi e quanto presentato in progetto e poi accatastato, quindi non sono conformi né il progetto né la planimetria catastale.

Le difformità sono le seguenti:

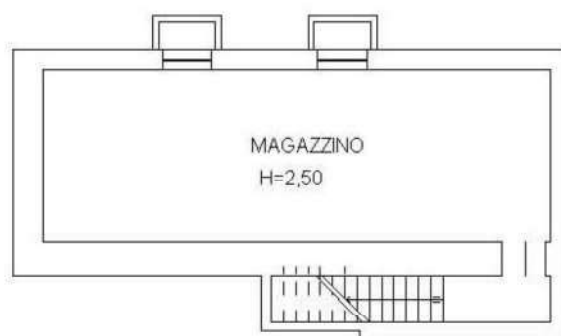
- Riempimento in muratura nell'angolo sud/est, zona che corrisponde circa al locale magazzino oli, è sotto. Quindi l'angolo è pieno (vedi schema planimetria sottostante);
- La lunghezza del locale è minore rispetto al progetto presentato, è lungo 9,00 mt. Invece di 10,35 come da progetto;
- La posizione delle finestre è un po' spostata rispetto a quanto disegnato.
- Vi è un gradino tra magazzino e scala non segnato
- L'altezza interna è h. 2,40 e non h. 2,50 come segnato in progetto e plan. Catastale.

Si fa presente che la destinazione d'uso del grande locale al piano terra, utilizzato interamente come bar, in realtà sia nel progetto che catastalmente è diviso in due utilizzi, una parte di mq. 48 è indicato come area per vendite accessori per auto, l'altra porzione di circa 38 mq. è indicata con destinazione d'uso bar. In realtà attualmente è tutto utilizzato come bar.

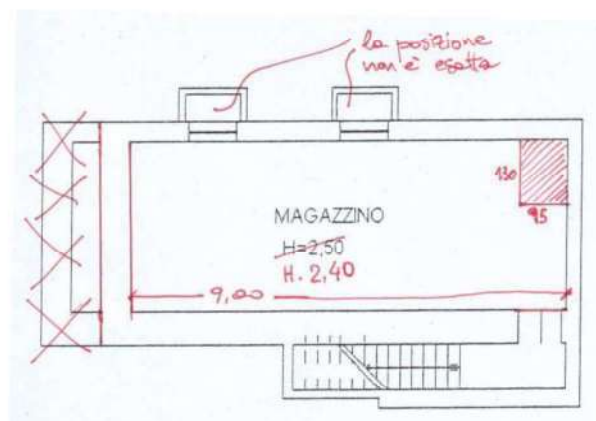
Si inserisce la planimetria catastale del sub 2, del piano terra e del piano interrato e la planimetria dell'interrato corretta con quanto descritto sopra.



SUB 2 - Piano terra plan. catastale



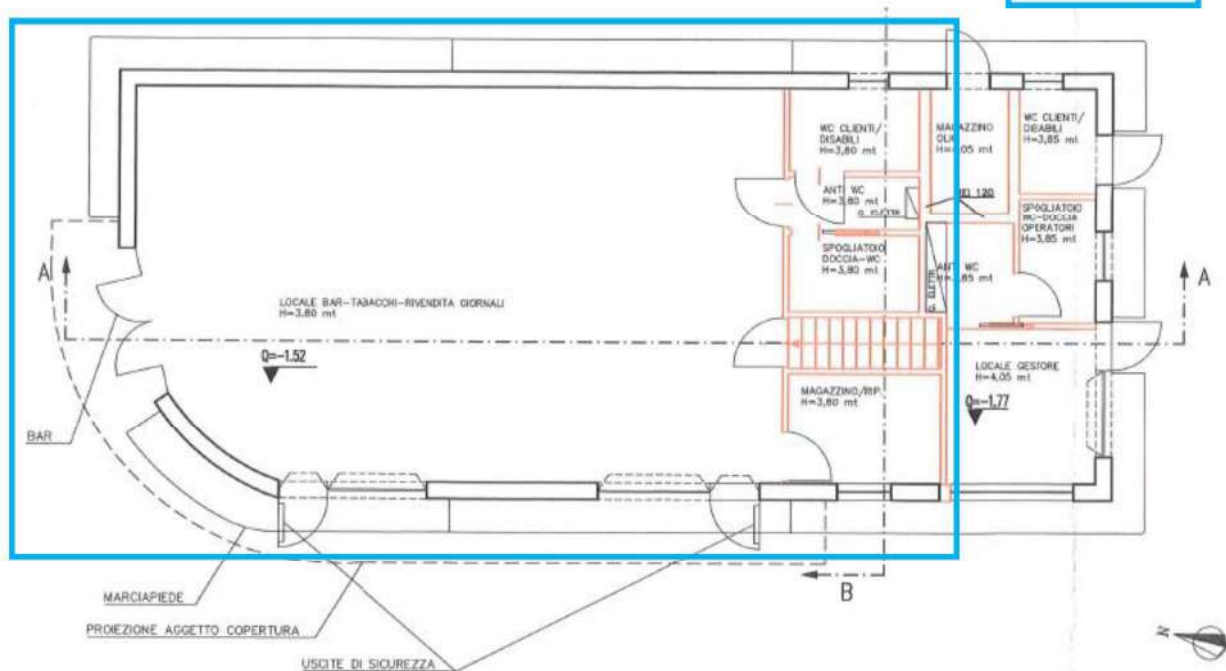
SUB 2 – Piano interrato plan. catastale



Plan. Catastale con correzioni
Come da stato di fatto

e a seguire la pianta dell'ultimo progetto presentato – P.C. n. 178/2007

SUB 2



Piano terra



Tribunale di Verona E.I. n. 145-2024 R.E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Arch. Anna Girardello
Custode: Avv. Silvia Florio





Locale bar



Magazzino/ripostiglio bar





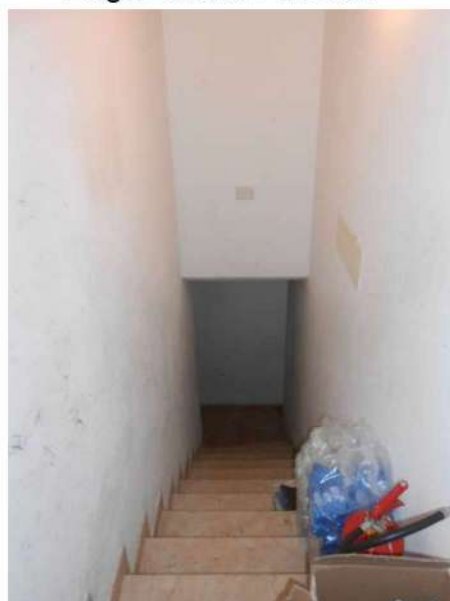
Antibagno



Bagno clienti e disabili



Wc del personale



Scala che porta all'interrato



Magazzino Interrato





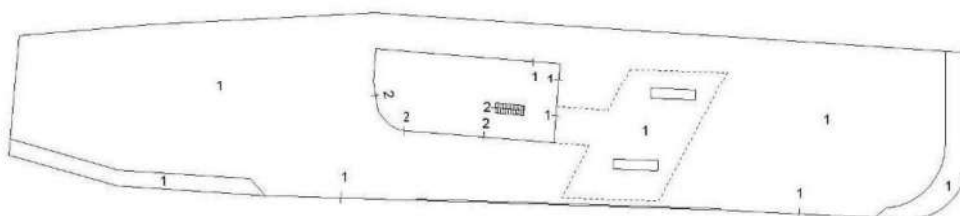
Magazzino Interrato



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

I beni pignorati non fanno parte di un condominio.

Il mappale n. 404 del fg. 24 è un Ente Urbano di mq. 1569, il mappale è diviso in due subalterni il sub 1 comprende una porzione del fabbricato insistente sul mappale 404 che è a servizio del distributore carburanti e tutta l'area esterna dove vi sono le isole di erogazione con gli erogatori, il tutto coperto da pensilina; mentre il sub 2 è l'altra porzione di fabbricato utilizzato come bar. Il piazzale che fa parte del sub 1 è a tutti gli effetti utilizzato anche per accedere al sub 2.



PIANO TERRA

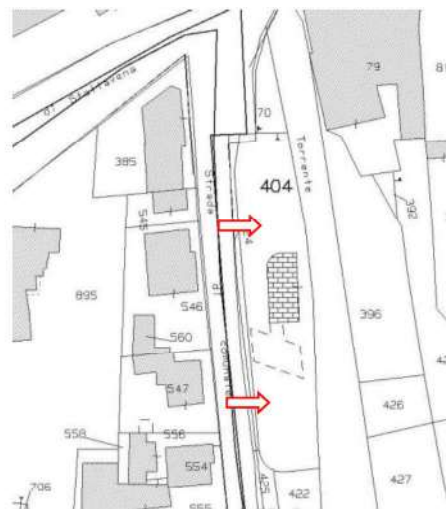
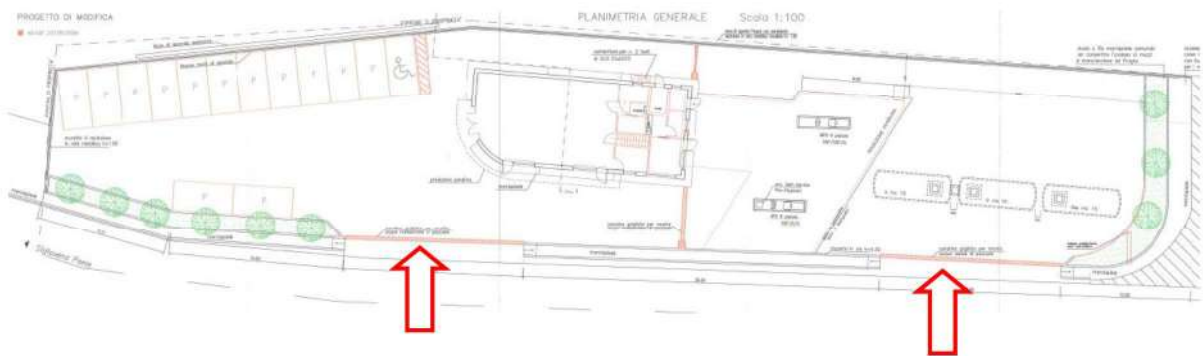
Estratto dell'elaborato planimetrico

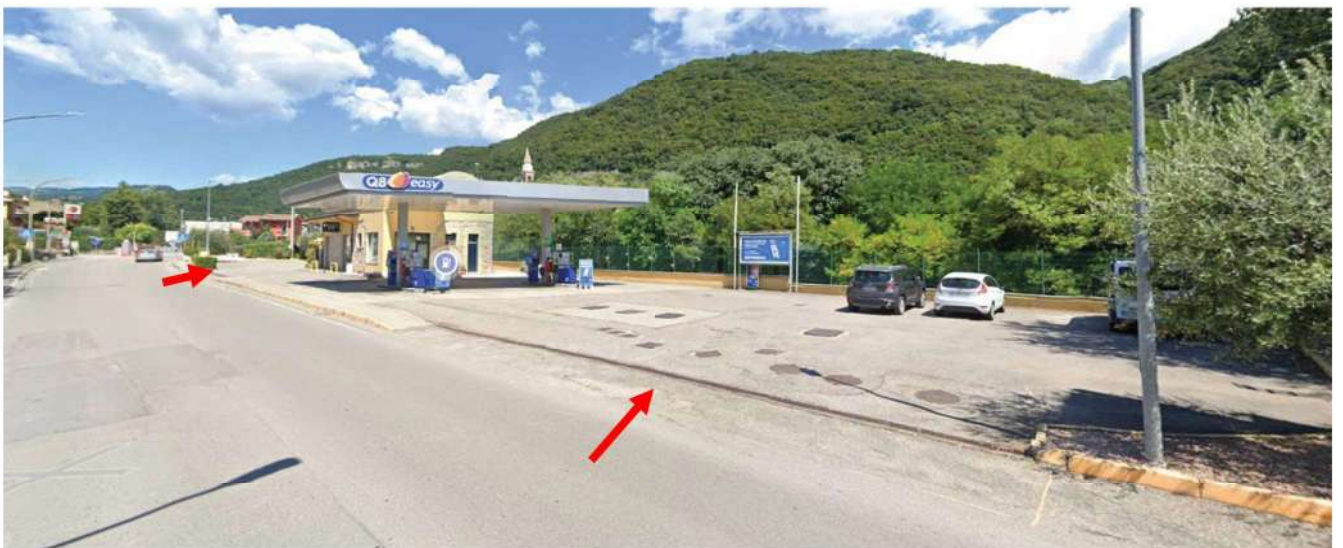
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso all'area, mapp. 404 del fg. 24, avviene direttamente da Via Tubaldini.

L'area sul fronte strada è delimitata in parte da cordoli e aiuole piantumate. Le parti per l'accesso sono libere, asfaltate e alla stessa quota della strada, vi sono due grandi accessi, uno nella parte più a sud del lotto da dove si accede al distributore di benzina, il secondo accesso più a nord nel lotto fa accedere al parcheggio e bar.

Nelle immagini sottostanti le frecce sono esplicative.



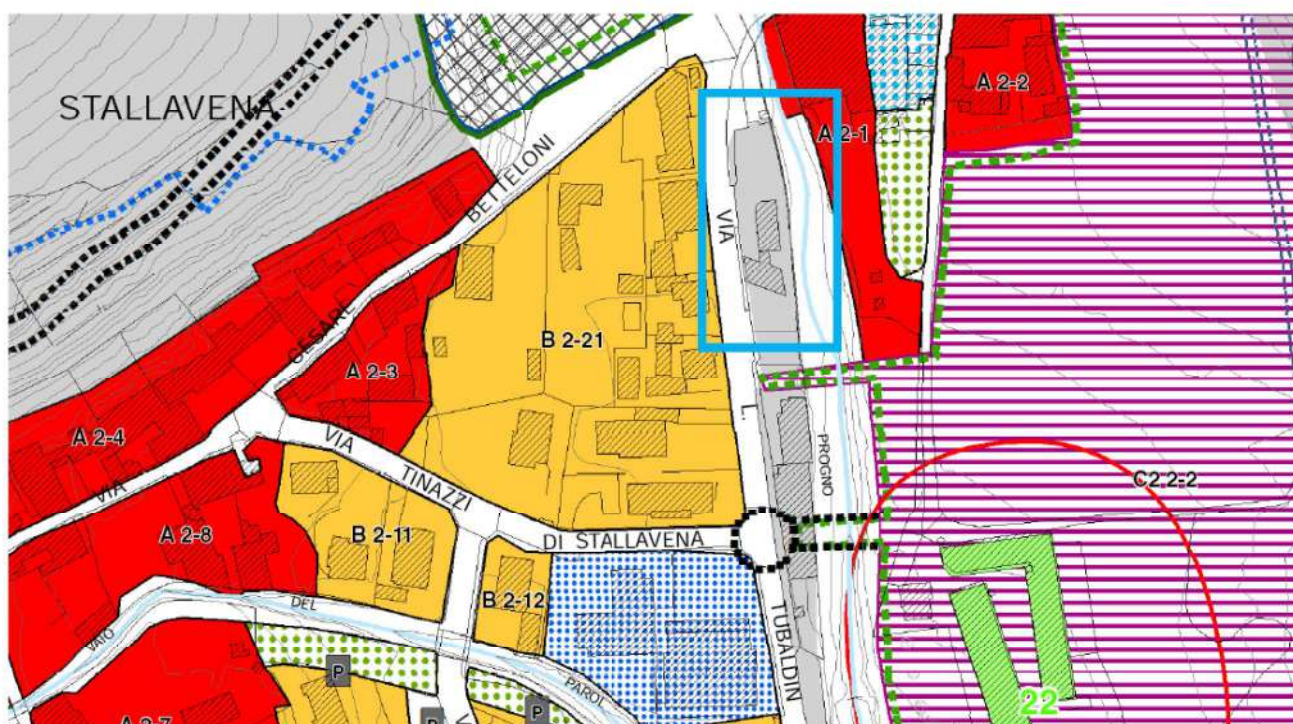


D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Nel Piano degli Interventi del Comune di Grezzana il bene è così normato dall'Art. 100 delle Norme Tecniche Operative:

Il mappale è in zona: fasce e zone di rispetto e di tutela - coni visuali.

Inoltre vi è Vincolo Forestale Idrogeologico vista la vicinanza al Progno Valpantena col quale confina lungo tutto il lato est e vi è Vincolo Paesaggistico secondo il D.L. 42/2004.



Estratto Piano degli Interventi – Tav. D 9 – Carta della Zonizzazione

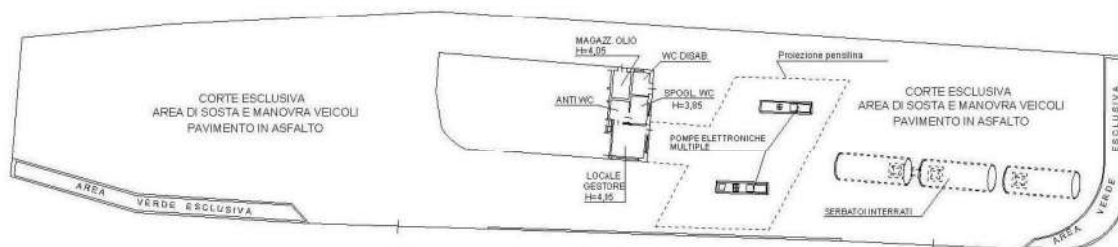
D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Vi è la conformità catastale relativa al nominativo dell'intestatario catastale dell'immobile e quello risultante dalle visure ipotecarie.

Sub 1

La planimetria catastale ha le altezze interne che non sono uguali a quelle riscontrate sui luoghi, probabilmente perché i locali sono stati controsoffittati. Inoltre anche i cordoli e larghezze accessi al piazzale sono un po' diversi rispetto a quanto costruito. Sono tutte difformità esigue che non inficiano la rendita catastale dei beni.

PLANIMETRIA SUB 1



Sub 2

Vi è difformità al piano interrato, l'altezza interna è 2,40 mt., nel disegno è segnata di 2,50 mt.. E' difforme anche il disegno della pianta dell'interrato in quanto nell'angolo corto lato est è difforme, vi è un "riempimento/risega" in muratura di mt. 0,95x1,30 non segnato in pianta. Vi sono difformità in tutte le altezze interne che non sono uguali a quelle riscontrate sui luoghi, probabilmente perché i locali sono stati controsoffittati. Inoltre vi è difformità nella destinazione d'uso del locale bar che è indicato diviso in due usi diversi, una zona bar e una zona vendita accessori auto e invece è totalmente utilizzato come bar. Si rimanda a pag. 17 per le planimetrie.

Si presume un costo, tra oneri tecnici e catastali, per l'aggiornamento delle planimetrie catastali con relativo docfa di € 1.200,00. Costi che verranno sottratti alla stima finale.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

- Licenza di costruzione n. 132 rilasciata il 14.12.1957, per la costruzione di un chiosco uso distributore carburanti. Domanda presentata in data 28.11.1957 dalla signora [REDACTED]. La tavola allegata alla Licenza rappresenta un piccolo chiosco nel mappale oggetto di pignoramento, tale chiosco non vi è più. Nel disegno si vede tratteggiato un fabbricato, della forma del "nostro" oggetto di pignoramento. Questo dimostra che era esistente il fabbricato nel 1957, ma nessuna pratica è stata data alla sottoscritta inerente la costruzione. Si reputa il fabbricato regolarmente costruito, in quanto ante '67. La via era denominata Via Stallavena e il mappale era accatasto ai terreni in Comune di Grezzana Sezione B fg. XXIV mapp. n. 71 (da come si evince dalla tavola allegata).

-
- Permesso di Costruire n. 13/PC/2004 rilasciato il 31.01.2007, per ristrutturazione di impianto stradale carburanti. Domanda presentata il 27.01.2004 prot. 1636. Rilasciato alla ditta [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]. Per distributore carburanti sito Via Tubaldini di Stallavena, comune di Grezzana (VR).
 - Permesso di Costruire n. 178/PC/2007 rilasciato il 20.06.2008, per variante al P.C. n. 13/2004 del 31.01.2007 per la ristrutturazione di impianto stradale carburanti, sito in Via Tubaldini a Stallavena. Domanda presentata il 05.10.2007 prot. 19034. Rilasciato alla [REDACTED] Per distributore carburanti sito Via Tubaldini di Stallavena, comune di Grezzana (VR).
 - Richiesta di Agibilità rilasciata per silenzio assenso. Richiesta presentata il 02.07.2008, Agibilità collegata ai due Permessi di Costruire, P.C. n. 13/PC/2004 del 31.01.2007 e P.C. in Variante n. 178/PC/2007 del 30.06.2008 per la ristrutturazione di impianto stradale carburanti, sito in Via Tubaldini a Stallavena. Domanda presentata dal signor [REDACTED] [REDACTED]
 - DIA n. 83/2010 domanda presentata il 16.06.2010 dalla ditta [REDACTED] [REDACTED] per lavori inerenti l'installazione nuovo accettatore self-service e sostituzione calotte su insegna di servizio, nell'impianto stradale carburanti, sito in Via Tubaldini a Stallavena. Si è riscontrato che il disegno del fabbricato è disegnato in modo sbagliato, in quanto è disegnato a forma di rettangolo regolare, mentre ha un angolo curvo. Trattando la pratica solo la parte delle insegne e accettatore self-service tale errore non è da considerarsi, visto che l'ultima pratica edilizia riguardante il fabbricato è il P.C. n. 178/PC/2007.
 - CILA n. 230/2019 domanda depositata con invio telematico il 14.11.2016 dalla ditta [REDACTED] per lavori la sostituzione insegne, sostituzione pannelli pensilina, verniciatura fabbricato ed erogatori nel distributore carburanti sito in Via Tubaldini a Stallavena. Si è riscontrato che il disegno del fabbricato è disegnato in modo sbagliato, in quanto è disegnato a forma di rettangolo regolare, mentre ha un angolo curvo. Trattando la pratica solo la parte delle insegne e accettatore self-service tale errore non è da considerarsi, visto che l'ultima pratica edilizia riguardante il fabbricato è il P.C. n. 178/PC/2007.

Si sono riscontrate delle piccole difformità rispetto all'ultima pratica edilizia presentata che è il Permesso di Costruire in Variante n. 178/PC/2007 e che riguarda tutto il complesso edilizio. Si tratta di piccole difformità sanabili. Le difformità sono nel sub 1 e sub 2 per quanto riguarda le altezze interne che sono indicate diverse in tutte le stanze rispetto allo stato dei luoghi, probabilmente sono stati realizzati dei controsoffitti.

Vi è difformità anche al piano interrato del sub 2, l'altezza interna è 2,40 mt., nel disegno è segnata di 2,50 mt.. E' difforme anche il disegno della pianta dell'interrato in quanto nell'angolo corto lato est vi è un "riempimento/risega" in muratura di mt. 0,95x1,30 non segnato in pianta. Per quanto riguarda i prospetti risultano giusti se non per una difformità "stilistica" in quanto nella tavola in atti in una porzione doveva essere fatta un fascione in rame naturale, lungo il prospetto sud e per una parte del prospetto ovest, tal fascione non è stato realizzato. Altra difformità è nel piazzale dove cordoli e larghezze accessi al piazzale sono un po' diversi rispetto a quanto costruito. Sono tutte difformità esigue che si possono sistemare con pratica di sanatoria.

Per la presentazione della pratica in sanatoria, compresa la sanzione e gli oneri tecnici, si presume un costo di circa € 3.000,00.

Costi che verranno sottratti alla stima finale

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Gli immobili sono occupati con regolari contratti di locazione.

Sub 1

Atto di locazione ultranovennale stipulato il 13.10.2022 al rep. n. 58259/32217, a rogito del notaio Mario Caracciolo notaio in Padova, ivi registrato, trascritto presso "Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Circoscrizione di Verona – Territorio" ai nn. R.G. 47649 e R.P. 34525 del 09.11.2022.

Il contratto è stipulato tra [REDACTED]

[REDACTED] e la ditta [REDACTED]

[REDACTED] Si fa presente che vi era un precedente contratto di locazione ultranovennale tra le parti, del 2008, che questo del 2022 aggiorna agli articoli 4-5 che di seguito verranno riportati, e aggiorna quindi tutto il

precedente contratto. Il precedente contratto era del 03.07.2008 a rogito del notaio Franco Cardarelli, trascritto presso "Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Circoscrizione di Verona – Territorio" ai nn. R.G. 31553 e R.P. 197559 del 25.07.2008. Quindi questo contratto viene sorpassato dal nuovo del 13.10.2022 trascritto il 09.11.2022. A seguire si riportano gli articoli riguardanti la durata e il canone di locazione. Il nuovo contratto rivede gli art. 4 e 5 del precedente. Così dice:

"Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1) *Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente scrittura.*

Articolo 2) *Le società [REDACTED] e [REDACTED] con decorrenza retroattiva dal 3 (tre) luglio 2022 (duemilaventidue), intendono modificare gli articoli 4) e 5) del contratto di locazione citato in premessa nel seguente tenore:*

"Art. 4) DURATA

L'affitto avrà una durata di 15 (quindici) anni a decorrere dal 3 (tre) luglio 2023 (duemilaventitre) e scadenza il 2 (due) luglio 2038 (duemilatrentotto). [REDACTED] *si obbliga ad esercitare l'attività del ramo d'azienda oggetto del presente contratto con facoltà di recesso con un preavviso di sei mesi. Fermo restando quanto disciplinato al successivo articolo 11 resta convenuto che nel caso in cui dovesse venir sospesa o revocata o non rinnovata, per fatto non imputabile alla [REDACTED] l'Autorizzazione petrolifera o qualsiasi altro provvedimento amministrativo necessario all'esercizio dell'impianto, la [REDACTED] potrà unilateralmente ed insindacabilmente ritenere risolto di diritto e con effetto immediato il presente contratto, limitatamente al punto vendita interessato, senza che da parte della Concedente possano essere sollevate eccezioni di sorta o richiesti risarcimenti od Indennizzi a qualsivoglia titolo."*

"Art. 5) CANONE

A decorrere dalla data del 3 (tre) luglio 2023 (duemilaventitre) a titolo di affitto la [REDACTED] corrisponderà un canone annuo di importo variabile pari ad euro 0,042 (zero virgola zero quarantadue) per ogni litro di carburante fatturato da [REDACTED] al gestore dell'impianto, così come certificato dal registro di carico e scarico UTF.

Parimenti [REDACTED] a decorrere dalla data del 3 (tre) luglio 2023 (duemilaventitre) corrisponderà comunque, a titolo di importo minimo garantito annuale, euro 58.000,00

(cinquantottomila virgola zero zero), oltre IVA come per legge, da corrispondersi in una unica soluzione anticipata.

Tale Importo fisso sarà liquidato entro 30 (trenta) giorni dall'inizio dell'annualità di riferimento, mentre il conguaglio del canone, con il pro litro calcolato sul ritirato dei carburanti, sarà liquidato entro 30 (trenta) giorni dal termine dell'annualità di riferimento. Eventuali ritardi nel pagamento del corrispettivo locatizio non possono dare luogo a risoluzioni del presente contratto prima che siano trascorsi almeno 30 (trenta) giorni dalla messa in mora che la concedente abbia intimato alla [REDACTED] a mezzo lettera raccomandata A.R. o PEC.

Tutti gli importi del canone di locazione, a decorrere dall'inizio della seconda annualità, saranno oggetto, ogni anno, per il rimanente periodo contrattuale, ad un aumento nella misura del 100% (cento per cento) delle variazioni verificatesi nell'annualità precedente, del "numero indice nazionale di operai ed impiegati" pubblicato dal Bollettino Mensile di Statistica edito dall'Istituto Centrale di Roma. Entro 30 (trenta) giorni dalla data di decorrenza della presente scrittura, l'Affittuaria verserà alla Concedente l'importo pari a 116.000,00 (centosedicimila virgola zero zero) oltre IVA, quale pagamento anticipato delle prime due annualità del canone minimo garantito.

A decorrere dal terzo anno di decorrenza della presente scrittura il canone minimo garantito verrà liquidato con cadenza annuale anticipata.”

Per leggere nell'interezza il contratto si rimanda all'allegato (Allegato n. E.10.)

Si ritiene il canone congruo, parametrato ai canoni di tale tipologia nella stessa zona.

Sub 2

Alla data del sopralluogo avvenuto nel settembre 2024, il sub 2 – bar, risulta occupato con regolare contratto novennale dal 10.09.2008 fino al 09.09.2017 da ritenersi automaticamente rinnovato come riportato al punto n. 1 del contratto di locazione, che prevede il rinnovo automatico per altri nove anni in mancanza di disdetta motivata.

Il contratto era stato stipulato tra [REDACTED]

[REDACTED] e la ditta [REDACTED]

[REDACTED]
Il contratto è stato registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Verona il 07.10.2008, atti privati Serie 3 n. 12265. [REDACTED] ha effettuato la cessione di azienda e del contratto. A loro è subentrata la ditta [REDACTED] di [REDACTED], il tutto a far data dalla stipulazione dell'atto di

cessione di azienda. La cessione di azienda è datata 28.01.2011, avvenuta per atto del notaio Maria Teresa Battista, in tale atto la [REDACTED] ha ceduto alla ditta [REDACTED] con [REDACTED] la piena proprietà dell'azienda corrente in Stallavena di Grezzana (VR) alla Via Tubaldini n. 8, avente ad oggetto l'attività di pubblico esercizio per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande. Tale cessione di azienda ha previsto anche la cessione del contratto di locazione.

L'affitto è di € 1.500,00 mensili oltre iva, come da art. 4 del canone che si allega (Allegato n. E.11.).

Si ritiene il canone congruo, parametrato ai canoni di tale tipologia nella stessa zona.

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

I contratti sono opponibili in quanto trascritto quello del sub 1 e registrato quello del sub 2 prima del pignoramento.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Verona in data 13.11.2006 nn. R.G. 56519 e R.P. 14256 a garanzia di mutuo concesso a favore di **Banca del Garda – Garda Bank S.p.a.**, con sede a Verona, C.F. 02643250232 e contro la [REDACTED]

[REDACTED]. Gravante sui beni oggetto di pignoramento. Con atto del 09.11.2006 notaio Art Paladini, Rep. 5165.

importo ipoteca: € 720.000,00

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Verona nn. R.G. 24059 e R.P. 5107 del 19.06.2009 a favore della **“Società “Banca Popolare di Verona – San Geminiano e San Prospero Spa”**, con sede a Verona C.F. 03689960239 contro [REDACTED]

[REDACTED]. Gravante sui beni in oggetto all'NCEU.

Importo ipoteca: € 40.000,00

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Verona nn. R.G. 31511 e R.P. 6952 del 06.08.2009 a favore della “**Società “FI.MA.FER. di Filippini Massimiliano”**”, con sede a Verona C.F. 02932840230 contro [REDACTED], gravante sui beni in oggetto all’NCEU.
Importo ipoteca: € 20.000,00

- **Pignoramento Immobili** trascritto a Verona in data 18.05.2010 al n. R.G. 19453 e R.P. 11821 a favore della società “**Studio Tecnico Associato Corso**”, con sede a Verona, C.F. 02757270232 contro la società [REDACTED]. Gravante sui beni oggetto di pignoramento all’NCEU.

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Verona nn. R.G. 20391 e R.P. 4297 del 24.05.2010 a favore della “**Società “BVG CREDIT FINANCE s.r.l.”**”, con sede a Conegliano C.F. 03753970262 contro la società [REDACTED], gravante sui beni oggetto di pignoramento.
Importo ipoteca: € 150.000,00

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Verona nn. R.G. 10145 e R.P. 2041 del 18.03.2011 a favore della “**Banca Popolare di Verona – San Geminiano San Prospero S.p.a.**”, con sede in Verona C.F. 03689960239 contro la società [REDACTED], [REDACTED], gravante sui beni oggetto di pignoramento.
Importo ipoteca: € 40.000,00

- **Ipoteca Legale** iscritta a Verona nn. R.G. 41741 e R.P. 7184 del 18.10.2019 a favore della società “**Agenzia delle Entrate - Riscossione**”, con sede in Roma C.F. 13756881002 contro la [REDACTED], gravante sul mapp. 404 sub 2.
Importo ipoteca: € 71.852,20

- **Ipoteca Legale** iscritta a Verona nn. R.G. 26140 e R.P. 3815 del 27.06.2023 **a favore** della società **“Agenzia delle Entrate - Riscossione”**, con sede in Roma C.F. 13756881002 **contro** la società [REDACTED]

[REDACTED], gravante sul mapp. 404 sub 2.

Importo ipoteca: € 144.342,40

- **Pignoramento Immobili** trascritto a Verona in data 11.06.2024 al n. R.G. 23761 e R.P. 18010 **a favore** della società **“BVG Credit Finance s.r.l.”**, con sede in Conegliano, C.F. 03753970262 **contro** [REDACTED]

[REDACTED]. Si tratta del pignoramento che ha instaurato la presente esecuzione immobiliare ed è quindi gravante su tutti i beni oggetto della procedura.

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

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

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

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

I beni oggetto di pignoramento non fanno parte di un condominio.

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

Parte eseguita è azienda e pertanto la vendita sarà soggetta ad iva.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

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

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Trattandosi di pignoramento della quota di 1/1 non si predispose progetto divisionale.

Si ritiene che il bene non sia divisibile per la tipologia e uso che ha, distributore di carburanti con area annessa e bar.

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Di seguito viene individuata la destinazione e consistenza dei beni immobili oggetto di stima considerando la superficie commerciale degli stessi e ricavando la superficie equivalente, desunta applicando i coefficienti di riduzione.

Si fa presente che il mappale catastalmente identificato all'NCT al Fg. 24 mapp. 404 ha una superficie di mq. 1569. Il sedime del fabbricato che insiste sul mappale è di mq. complessivi 142,00 (arrotondati), il sub 1 occupa al piano terra mq. 27,00, il sub 2 occupa al piano terra 115,00 mq. e al piano interrato mq. 54,00. Il piazzale in parte è coperto da pensilina per mq.155,00 circa, quindi l'area scoperta per parcheggio e manovra è di mq. 1272,00 mq

Mappale Fg. 24 mapp. 404 a destinazione distributore carburanti con insistente fabbricato diviso in due subalterni, sub 1 locali gestore e area esterna con isole di erogazione carburanti coperte da pensilina e sub 2 bar

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Coeff. di riduzione	Superficie equivalente
<u>Sub 1</u> locali a servizio distributore carburanti	Piano Terra	27,00	1	27,00
<u>Sub 2</u> Bar	Piano Terra	115,00	1	115,00
<u>Sub 2</u> Bar	Piano Interrato	54,00	0,50	27,00
Totale edificato		196,00		169,00
Area esterna in parte coperta da pensilina con isole erogazione	Piano Terra	155,00	0,15	23,25
Area esterna Piazzale parcheggio e porzione area con sottostanti cisterne	Piano Terra/interrato	1272,00	0,10	127,20
Totale area esterna	Piano Terra	1427,00		150,45
TOTALE COMPLESSIVO		1623,00		319,45

D.1.13.2. Criteri di stima

D.1.13.3. Stima

La stima viene determinata sulla base delle considerazioni derivanti dal sopralluogo e dalle ricerche effettuate. Dalle indagini di mercato, non si sono trovati immobili "comparabili" al nostro in zona, che siano stati oggetto di contratti di compravendita, al fine di poter fare una stima con il metodo comparativo.

Alla luce di questo si è ritenuto di utilizzare un altro metodo di stima.

Il metodo di stima che si è deciso di utilizzare è quello del **Cost Approach**, o **Metodo del Costo di Ricostruzione Deprezzato**, che si considera il metodo più appropriato e che ci darà il più probabile valore di mercato del bene.

Si tratta di un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del terreno e del costo di ricostruzione dell'edificio e dell'impianto deprezzato, per entrare più nel dettaglio la stima rappresenta il costo che si dovrebbe sopportare all'attualità per riprodurre edifici simili a quello oggetto della stima, ridotto dell'eventuale deprezzamento per vetustà (con "vetustà" si indica il degrado fisico cui è soggetto il bene in seguito all'intemperie, all'uso e al passare del tempo).

La logica è che nella maggior parte dei casi un acquirente non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto del deprezzamento.

In effetti l'acquirente potenziale opta tra l'acquisto di un immobile esistente e la costruzione di un edificio con le stesse caratteristiche su un terreno simile, tenendo conto del grado di deprezzamento del bene esistente.

Le condizioni di applicazione del procedimento di stima riguardano:

- la stima del valore del terreno edificato
- la stima del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio
- la stima del deprezzamento

La stima finale sarà data dalla formula

$$V_m = V_t + C_{rd}$$

Valore di mercato dell'immobile
=

Valore Terreno + Costo ricostruzione a nuovo deprezzato

Vm = Valore di mercato del bene

Vt = Valore del terreno edificato

Crđ = Costo di ricostruzione a nuovo del fabbricato deprezzato

A seguire si calcolano i vari valori per arrivare al Vm Valore di Mercato del bene

STIMA DEL TERRENO EDIFICATO Vt

La stima del valore del terreno edificato del nostro lotto viene effettuata calcolando

- a. il valore del terreno edificabile (come se il mappale fosse libero) dal quale poi si sottraggono
- b. i costi per la demolizione vuoto per pieno del nostro fabbricato, in mc., e delle cisterne nel sottosuolo

a) Di seguito si calcola il valore del terreno edificabile

Trattandosi di immobile costruito in zona di fasce e zone di rispetto e di tutela - con visuali e per intervento diretto non si hanno parametri edilizi nelle Norme Tecniche Operative.

Utilizziamo i dati di quanto già esistente/costruito. Come dati abbiamo che il mappale ha una superficie catastale di mq. 1569, che i mq. realizzati sono circa 142,00 al piano terra e mq. 54,00 all'interrato, la superficie equivalente applicati i coefficienti di riduzione per l'interrato, che considereremo per la stima, è pari a mq. 169,00 e che la volumetria fuori terra costruita è di circa 600 mc., la superficie equivalente considerata l'area esterna è di mq. 319,45, come calcolato nel capitolo precedente D.1.13.1.

Quindi il calcolo del valore del terreno edificabile è il seguente.

Si procede con un metodo sintetico di calcolo.

Avendo già quantificato al cap. D.1.13.1 la consistenza dei beni ed avendo calcolato la superficie equivalente edificata (tra fabbricato e area esterna, mq. ragguagliati con coefficienti di riduzione) i **mq. realizzati**, come descritto sopra, sono pari a totali **mq. 319,45** e si va a calcolare il valore del mq. edificabile con il procedimento sintetico dove il valore dell'area è stimato come quota % del valore di mercato dell'edificazione.

La formula sarà:

$$Va = Vmp \times Ia$$

Dove:

Va = Valore dell'area

Vmp = valore di mercato post trasformazione

Ia = incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione (generalmente tra il 10% e

il 20%).

Dove $V_{mp} = V_e \times I_f \times S$

V_e = Valore di mercato dell'edificazione

I_f = indice di edificabilità

S = superficie dell'area.

Abbiamo già i mq. pari a 319,45 (mq, equivalenti) del fabbricato e area. Si stima poi un valore di mercato di vendita V_e dell'edificazione del nuovo in tale zona di edifici come questo a servizio di attività commerciale bar e distributore carburanti pari a € 2.000,00 al mq., valori ricavati da indagini di mercato in zona, comprensiva di tutte le urbanizzazioni, e di ciò che il lotto abbisogna come impiantistica per il distributore, impianti, asfalto, aiuole, verde, spese tecniche di progetto, tutto quanto porti all'opera finita.

Avremo:

$V_{mp} = € 2.000,00 \times 319,45 \text{ mq.} = € 638.900,00$ che si arrotonda a **€ 640.000,00**

Si reputa di considerare un la pari al 15% avremo

$V_a = € 640.000,00 \times 15\% = \textbf{€ 96.000,00}$ valore terreno edificabile

b) si calcolano i costi per la demolizione vuoto per pieno del nostro fabbricato e area distributore

Si calcolano i mc di massima, vuoto per pieno

del fabbricato esistente che sono circa i seguenti

Piano terra sono (142,00 mq. x h. 4,20) = 596,4 mc. che si arrotondano a **600,00 mc.**

Piano interrato sono (54,00 mq. x h. 3,50) -compreso solaio e fondazione- = 189,00 mc. che si arrotondano a **190,00 mc.**

Vuoto per pieno totali **600 + 190 = 790 mc.**

Più pensilina di mq. 155,00

Da ricerche da imprese edili si ritiene che la demolizione per tale tipologia edilizia e per tale zona costi € 27,00 al mc.

Quindi il costo della demolizione del fabbricato è

$€ 27,00 \times 790 \text{ mc.} = € 21.330,00$ **pari arrotondati ad € 21.000,00**

Più demolizione e smaltimento pensilina che a corpo si reputa avere un costo di **€ 3.000,00**

Inoltre si stima un valore a corpo della demolizione dell'asfaltatura e rimozione impianti e cisterne pari ad altri **€ 15.000,00**

Il totale della demolizione del costruito è quindi dato da

€ 21.000,00 + € 3.000,00 + € 15.000,00 = **€ 39.000,00**

Abbiamo visto che il valore del terreno edificabile è di € 96.000,00

Quindi il valore del terreno edificato è dato da

Vt = € 96.000,00 - € 39.000,00 = € 57.000,00 Valore terreno edificato

COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO Crd

Per determinare il costo di ricostruzione deprezzato bisogna

- a) in primo luogo calcolare il Cr che è il costo di ricostruzione a nuovo
- b) successivamente togliere a questo il deprezzamento d.

a) Il costo di ricostruzione a nuovo del fabbricato edificio e piazzale, calcolo comprensivo di tutto quanto porti all'opera finita, è già stato calcolato precedentemente al punto a) pag. 36 e 37 ed è pari ad € 640.000,00

b) Dobbiamo ora calcolare il deprezzamento, il dato d.

Per calcolarlo utilizziamo la seguente formula dell'Unione Europea degli Esperti contabili detta UEC

$$D = \frac{\left(\frac{t}{n} * 100 + 20\right)^2}{14.000} - 0,0286$$

Il calcolo del deprezzamento di un bene immobile è un processo fondamentale per valutare il suo valore attuale nel tempo. La formula classica proposta dall'Unione Europea dei periti contabili, economici e finanziari, sopra riportata, offre una base solida per determinare la perdita di valore dovuta alla vetustà.

Tale formula viene applicata per il degrado delle strutture, parti edili e impiantistiche.

Dove D = Deprezzamento

t = vetustà nel nostro caso conteggiamo dall'ultimo progetto presentato con agibilità che è del 2008, sono 17 anni di vetustà non essendo stati effettuati particolari lavori di ristrutturazioni se non manutenzioni ordinarie all'immobile.

n = vita utile delle varie parti che si analizzano

Di seguito viene effettuato il calcolo del deprezzamento applicando la formula UEC
Suddividendo l'incidenza delle parti edilizie applicando ad ogni voce la formula sopra
esposta per ricavare il deprezzamento tenendo conto della vetustà (t) che è di 17 anni e
della vita utile delle varie parti edilizie (n).

L'ultima colonna ci dà il CDR che è il costo di ricostruzione deprezzato degli immobili da
stimare.

Epoca di Costruzione	2008
Fabbricato comprensivo di interrato e area esterna (sup. equivalente)	mq. 319,45
Costo a Nuovo Unitario	€ 2.000,00
Costo a nuovo Complessivo Arrotondato	€ 640.000,00

Parti	Incidenza	Costo a Nuovo (CN)	t vetustà	n vita utile	Metodo di Deprezzamento	Deprezzamento (€)	CRD = Costo a nuovo - Deprezzamenti
Strutture	36%	€ 230.400,00	17	100	UEC	€ 21.413,42	€ 208.986,58
Edilizia	50%	€ 320.000,00	17	80	UEC	€ 44.244,83	€ 275.755,17
Impianti	14%	€ 89.600,00	17	40	UEC	€ 22.437,44	€ 67.162,56
	100%	€ 640.000,00				€ 88.095,68	€ 551.904,32

Quindi il Costo di ricostruzione a nuovo è di € 640.000,00

I deprezzamenti calcolati sono pari a € 88.095,68

Quindi il Costo di ricostruzione deprezzato è di € 551.904,32

Che si arrotonda a € 552.000,00

Al costo di costruzione deprezzato va aggiunto il valore del terreno edificato come sopra
calcolato. Quindi la formula è:

$$V_m = V_t + C_{rd}$$

Valore di mercato dell'immobile

=

Valore Terreno + Costo ricostruzione a nuovo deprezzato

Valore di mercato dell'immobile = € 57.000,00 + € 552.000,00 = € 609.000,00

Avendo il proprietario riferito che la parte di distributore, pensilina e pompe sono della azienda petrolifera si fa un abbattimento della stima ulteriore del 15%

Quindi € 609.000,00 - 15% = € 517.650,00 che si arrotondano ad **€ 517.000,00**

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico/edilizia:	€ 3.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 1.200,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni circa:	€ 1.500,00
Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto in funzione di quanto descritto in relazione - 7%	€ 36.190,00
TOTALE da sottrarre alla stima dell'immobile	€ 41.890,00

Quindi il valore dell'immobile è dato da

€ 517.000,00 - € 41.890,00 = € 475.110,00

*Che si arrotonda ad **€ 475.000,00***

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile, quota di 1/1 in capo alla ditta eseguita
al netto delle decurtazioni

€ 475.000,00

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, 28/02/2025

Il perito estimatore

Arch. Anna Girardello



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Visura Camerale
- E.3. Planimetrie catastali
- E.4. Visure storiche del Catasto
- E.5. Estratto di mappa
- E.6. Elaborato Planimetrico ed Elenco subalterni
- E.7. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.8. Titoli Abilitativi
- E.9. Estratto Piano degli Interventi
- E.10. Contratto Ultrannovenale sub 1
- E.11. Contratto locazione sub 2
- E.12. Fotografie degli interni
- E.13. Fotografie degli esterni