

PERIZIA DI STIMA  
LOTTO UNICO

**Esecuzione Immobiliare**  
**Giudice**  
**Creditore procedente**  
**Parte eseguita**

**R.G.E. n° 157/2024**  
**Dott.ssa Paola Salmaso**  
**Banco BPM S.p.A.**  
**Surrogante: Marte SPV S.r.l.**



Esperto Stimatore

Geom. MARIO LUISE - e-mail: pedretti.luise@gmail.com - Tel.: 045-8401242

Custode Giudiziario

Avv. RINALDO SARTORI - e-mail: r.sartori@sartoriefontana.it - Tel.: 045-576818

Geom. MARIO LUISE  
Via Emilio Salgari n° 2/C - 37131 Verona  
C.F.: LSU MRA 52A10 L7811  
P. IVA: 02267630230  
e-mail: pedretti.luise@gmail.com - pec: mario.luise@geopec.it  
www.studiopedrettiluise.com

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE**

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO .....	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA .....	5
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO .....	5
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO .....	5
D.1.	LOTTO UNICO .....	5
D.1.1.	Proprietà .....	5
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici - Camera di Commercio .....	6
D.1.2.	Identificazione catastale del bene oggetto della vendita .....	6
D.1.3.	Descrizione del bene .....	8
D.1.3.1.	Contesto .....	8
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato .....	8
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali .....	20
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile .....	20
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona .....	21
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile .....	21
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile .....	22
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile .....	24
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti .....	24
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile .....	25
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici .....	25
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	25
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	27
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili .....	27
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....	27
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali .....	27
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita .....	28
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata .....	28
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale .....	28
D.1.13.	Valutazione del lotto .....	28
D.1.13.1.	Consistenza .....	28
D.1.13.2.	Criteri di stima .....	31
D.1.13.3.	Stima .....	32
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima .....	33
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni .....	33
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO .....	35



**A. SCHEMA SINTETICA LOTTO UNICO**

<b>Procedura</b>	RGE 157/2024
<b>Lotto</b>	unico
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena proprietà dell'intero
<b>Tipologia immobile</b>	Capannone artigianale con annessi uffici, magazzini, corte esclusiva e centrale elettrica pertinentiali Sup. commerciale complessiva: mq 1.193,43 circa di cui: mq 726,29 circa per il capannone, mq 228,81 circa per gli uffici, mq 148,93 circa per i magazzini, mq 83,90 circa per la corte esclusiva e mq 5,50 circa per la cabina elettrica
<b>Ubicazione</b>	San Martino Buon Albergo (VR), Via A. Meucci n° 24
<b>Dati catastali</b>	Catasto Fabbricati, Comune di San Martino Buon Albergo (VR), Foglio 40, mappali n° 457 sub 1 (capannone artigianale con uffici, magazzini e corte esclusiva) e 457 sub 2 (cabina elettrica)
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	€ 745.635,47
<b>Stato di occupazione</b>	Occupato dalla società ██████████ in virtù di un contratto di locazione opponibile alla procedura
<b>Irregolarità edilizie</b>	Presenti Costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia: € 5.032,00 (già scomputati <i>pro quota</i> nel valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Irregolarità catastali</b>	Non presenti Costi di regolarizzazione catastale: nessuno
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	NO
<b>NOTE</b>	La cabina elettrica (rif. mappale n° 457 sub 2) è gravata da servitù di elettrodotto a favore di E.N.E.L. S.p.A.



Tribunale di Verona E.I. n. 157/2024 R.G.E.  
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: Geom. Mario Luise  
Custode: Avv. Rinaldo Sartori



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.





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

Presso l'apposito servizio della C.C.I.A.A. di Verona è stata acquisita la visura camerale relativa alla società eseguita, da cui risultano i seguenti dati relativi alla società [REDACTED]

[REDACTED] (rif. allegato n° 2):

Indirizzo sede legale	San Martino Buon Albergo (VR), via Meucci n° 24 int. 2, cap. 37036
Domicilio digitale/PEC	[REDACTED]
Numero REA	[REDACTED]
Codice fiscale e n. iscr. al Registro Imprese	[REDACTED]
Partita IVA	[REDACTED]
Forma giuridica	società a responsabilità limitata
Data atto di costituzione	09/09/1992
Data iscrizione	19/10/1992
Procedure in corso	liquidazione volontaria
Data ultimo protocollo	17/07/2024
Liquidatore	[REDACTED] Rappresentante dell'Impresa)

### D.1.2. Identificazione catastale del bene oggetto della vendita

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è ubicato nel Comune di San Martino Buon Albergo, Provincia di Verona, in via A. Meucci n° 24.

Il bene è identificato nel catasto fabbricati come segue (rif. allegato n° 3):

- Comune di San Martino Buon Albergo, foglio 40, mappale n° 457 sub 1, categoria C/3, classe 3, consistenza mq 1114, superficie catastale mq 294, piano S1-T-1, rendita: € 2.819,13.
- Comune di San Martino Buon Albergo, foglio 40, mappale n° 457 sub 2, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 17, superficie catastale mq 22, piano S1, rendita: € 26,34.

#### Intestati a:

[REDACTED] con sede a San Martino Buon Albergo, c.f. [REDACTED] - proprietà per 1/1.

#### • Variazioni catastali di rilievo:

gli immobili oggetto di esecuzione sono stati oggetto dei seguenti atti catastali (rif. allegato n° 3):

- 1) con riferimento al mappale n° 457 sub 1:



- impianto meccanografico del 01/01/1989;
  - variazione del 11/02/1998 ampl. attribuzione sub. (n. B00715.1/1998);
  - variazione nel classamento del 20/03/2000 pratica n. 36431 (n. 2196.1/2000);
  - variazione del 29/03/2013 pratica n. VR0099850 - bonifica identificativo catastale (n. 47319.1/2013);
  - variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- 2) con riferimento al mappale n° 457 sub 2:**
- variazione del 12/02/1998 unità afferenti edificate su aree di corte (n. A00459.1/1998);
  - variazione del 29/03/2013 pratica n. VR0099861 - bonifica identificativo catastale (n. 47327.1/2013);

- variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.
- **Confini** (rif. allegato n° 3):
  - per il **compendio immobiliare** costituito dai mappali n° 457 sub 1 e 457 sub 2:
    - a **Nord** con la via pubblica (via A. Meucci);
    - ad **Est** con il mappale n° 688;
    - a **Sud** con il mappale n° 585;
    - ad **Ovest** con il mappale n° 450.

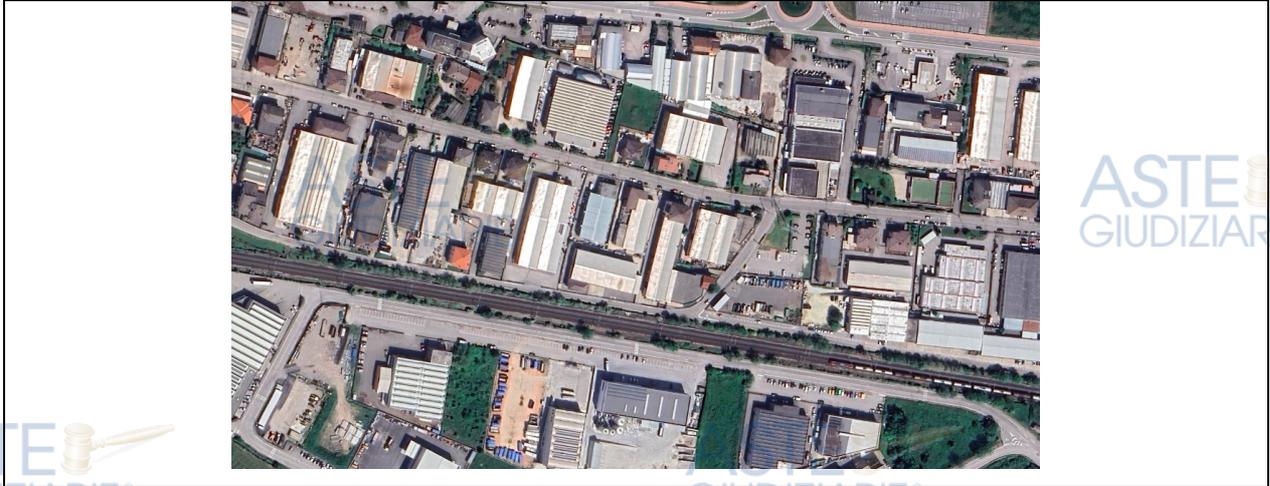
Salvo altri più precisi.

Si riscontra la **corrispondenza** fra i dati catastali degli immobili pignorati ed i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Al riguardo, si evidenzia che il creditore precedente ha provveduto a rettificare la trascrizione del pignoramento immobiliare eseguita in data 14/06/2024 ai nn° 24326 R.G. e 18469 R.P. avanti la Conservatoria di Verona, in ottemperanza al provvedimento del Giudice dell'esecuzione emesso in data 11/09/2024 sulla base delle risultanze comunicate dall'esperto stimatore con nota del 30/08/2024, in quanto nel suddetto pignoramento era stato erroneamente indicato il foglio 12 in luogo del foglio corretto 40 (quest'ultimo corrispondente alla «sezione B, foglio 12» del cessato catasto urbano del Comune di San Martino Buon Albergo).



Rappresentazione grafica della sede del bene



D.1.3. Descrizione del bene

D.1.3.1. Contesto

Caratteristiche zona:	periferica artigianale/industriale/commerciale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi della zona:	supermercato.
Caratteristiche zone limitrofe:	miste residenziali/produttive/commerciali.
Collegamenti pubblici:	autobus.

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

Trattasi dell'intera piena proprietà di un compendio edilizio composto da un **capannone artigianale** (immobile "A") con annessi **uffici** (immobile "A/1"), due **magazzini** (immobile "A/2"), una **corte esclusiva con scivolo carraio** (immobile "A/3") ed una **cabina elettrica** (immobile "A/4"), il tutto sito nel Comune di San Martino Buon Albergo, Provincia di Verona, in via A. Meucci n° 24 (rif. allegato n° 8, foto n° 1 - 2).

Gli immobili sono situati in una zona periferica industriale/artigianale del Comune di San Martino Buon Albergo, a circa Km 2 dal centro di detto Comune.





Il fabbricato oggetto di esecuzione è composto da due corpi di fabbrica adiacenti: il capannone artigianale è disposto al solo piano terra, mentre il secondo corpo di fabbrica è disposto su n° 2 piani fuori terra - occupati dagli uffici - oltre ad un piano interrato, in cui è sito uno dei magazzini. Lo stabile non è dotato di ascensore.



Al piano interrato del compendio edilizio sono altresì ubicati un ulteriore magazzino e la cabina elettrica: il secondo magazzino è sito alla fine dello scivolo carraio di accesso al piano interrato, mentre la cabina elettrica è interrata in prossimità del lato Nord del corpo di fabbrica in cui sono siti gli uffici.



Infine, la corte esclusiva di pertinenza circonda il fabbricato su tutti i lati.





L'accesso pedonale e carraio al compendio edilizio avviene direttamente dalla via pubblica (via A. Meucci) mediante distinti cancelli posti direttamente su detta via, così come documentato dalle foto n° 1 e n° 2 dell'allegato n° 8.

Nella planimetria dimostrativa contenuta nell'allegato n° 8 il sottoscritto ha riportato le vie di accesso agli immobili così come rinvenute sui luoghi, indicandole con delle frecce.

Il **capannone artigianale** (rif. immobile "A") ha una superficie utile complessiva (calpestabile) di mq 691,70 circa ed una superficie lorda, comprese le murature, di **mq 726,29** circa (rif. allegato n° 8, foto n° 3 - 4).

All'interno dell'unità sono presenti i seguenti vani (rif. allegato n° 8, foto da n° 5 a n° 22): un'ampia area adibita all'attività artigianale e n° 2 anti w.c. con relativi locali w.c.





I vani dell'unità immobiliare presentano un'altezza interna da un minimo di m 5,04 circa a un massimo di m 6,67 circa per quanto riguarda l'area adibita ad attività artigianale e un'altezza interna di m 2,50 circa per i locali adibiti ad anti w.c. e w.c.

Le caratteristiche edilizie e le finiture interne dell'unità immobiliare sono le seguenti (rif. allegato n° 8, foto da n° 5 a n° 22):

- struttura portante del tipo a intelaiatura in cls con pareti verticali di tamponamento in laterizio intonacato, il tutto in sufficiente stato di manutenzione e conservazione;
- copertura realizzata con struttura in tegole in c.a. con sovrastanti onduline in fibrocemento;
- porte interne a battente, in scarso stato di manutenzione e conservazione;
- infissi esterni in metallo con specchiature in vetro semplice, il tutto in sufficiente stato di manutenzione e conservazione;
- pavimenti in parte in piastrelle di ceramica e in parte in battuto di cls, il tutto in sufficiente stato di manutenzione e conservazione;
- rivestimenti degli anti w.c. e dei w.c. in piastrelle di ceramica, in sufficiente stato di manutenzione e conservazione;
- sanitari dei bagni di tipo vetusto e in sufficiente stato conservativo;
- riscaldamento mediante termoconvettori elettrici (conformità da verificare);
- impianto elettrico in parte sottotraccia e in parte in canaline/cavi esterni alle murature (conformità da verificare);
- acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico (conformità da verificare);
- adduzione idrica e impianto fognario allacciati alla rete comunale (conformità da verificare);
- portoni d'ingresso con ante scorrevoli a pannelli, in sufficiente stato di manutenzione e conservazione;



- certificazione energetica: con riferimento agli adempimenti di cui al D.Lgs. n° 192/2005 e successive modifiche, il fabbricato oggetto di pignoramento **non risulta dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**.

Il costo per acquisire il suddetto attestato viene esposto - **in via del tutto indicativa** - in **Euro 250,00** circa, compresi accessori di legge (cassa professionale e IVA), pur evidenziando che trattasi di un documento **non obbligatorio** in caso di vendita immobiliare nell'ambito di una procedura esecutiva.

La disposizione planimetrica della porzione immobiliare corrisponde a quanto rilevato dallo scrivente e graficamente raffigurato sulla relativa planimetria catastale contenuta nell'allegato n° 3, fatta eccezione per la presenza di alcuni locali realizzati con pareti amovibili.

Internamente, questa unità immobiliare si presenta in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. Non si rileva la presenza di elementi che possano far supporre l'esistenza di dissesti strutturali dell'immobile.

Il capannone artigianale dispone, quali accessori, di un corpo di fabbrica ad uso **uffici** (rif. immobile "**A/1**"), due **magazzini** (rif. immobile "**A/2**"), una **corte esclusiva con scivolo carraio** (rif. immobile "**A/3**") ed una **cabina elettrica** (rif. immobile "**A/4**").

Il corpo di fabbrica ad uso **uffici** (rif. immobile "**A/1**"), sito in aderenza al capannone artigianale, è disposto su due piani fuori terra (piano terra e piano primo), ha una superficie utile complessiva (calpestable) di mq 216,84 circa con una superficie lorda (comprese le murature) di **mq 228,81** circa.

All'interno della porzione immobiliare sono presenti i seguenti vani (rif. allegato n° 8, foto da n° 23 a n° 60):

• al **piano terra**:

una zona ingresso, un archivio, un'area a ufficio, una zona a segreteria, compartimentata con pareti amovibili, un anti w.c., un locale w.c. ed un vano scala che si sviluppa dal piano interrato (ov'è ubicato un magazzino - rif. immobile "**A/2**") al piano primo;

• al **piano primo**:

un ufficio, un anti w.c., un locale w.c. e due 2 balconi.

I vani della porzione immobiliare presentano un'altezza interna di m 3,00 circa al piano terra e di m 2,80 circa al piano primo.





Tribunale di Verona E.I. n. 157/2024 R.G.E.  
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: Geom. Mario Luise  
Custode: Avv. Rinaldo Sartori





Le caratteristiche/finiture edilizie interne della porzione immobiliare sono le seguenti (rif. allegato n° 8, foto da n° 23 a n° 60):

- pareti verticali intonacate e tinteggiate al civile, in sufficiente stato di manutenzione e conservazione;
- porte interne a battente, in sufficiente stato di manutenzione e conservazione;
- infissi esterni in alluminio e vetrocamera e con avvolgibili in PVC, il tutto in sufficiente stato di manutenzione e conservazione;



- pavimenti in piastrelle di ceramica, ad eccezione della rampa scala che presenta delle piastrelle in graniglia di marmo, il tutto in sufficiente stato di manutenzione e conservazione;
- rivestimenti dei locali w.c. e anti-w.c. in piastrelle di ceramica in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. Si segnala che il locale w.c. al piano terra presenta la mancanza di alcune piastrelle del rivestimento (rif. allegato n° 8, foto n° 37 - 38);
- sanitari dei locali w.c. e anti-w.c. di tipo vetusto e in scarso stato conservativo;
- impianto di riscaldamento sottotraccia, del tipo "autonomo", con caldaia a gas metano ubicata nel vano scala al piano interrato e termosifoni in ghisa (conformità da verificare);
- impianto elettrico in parte sottotraccia e in parte in canaline/cavi esterni alle murature (con dichiarazione di conformità - rif. allegato n° 6);
- adduzione idrica e impianto fognario allacciati alla rete comunale (con dichiarazione di conformità - rif. allegato n° 6);
- impianto gas sottotraccia, con alimentazione a (conformità da verificare);
- presenza di citofono;
- portoncini d'ingresso del tipo blindato, in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

La disposizione planimetrica della porzione immobiliare corrisponde a quanto rilevato dallo scrivente e graficamente raffigurato sulla relativa planimetria catastale contenuta nell'allegato n° 3, fatta eccezione per l'assenza della parete che - sulla planimetria - al piano terra separa la zona "ingresso" dalla "segreteria".

Internamente, questa porzione immobiliare si presenta in discreto/sufficiente stato di manutenzione e conservazione, fatta eccezione per i balconi che si presentano in uno stato manutentivo scarso e in merito ai quali sono ipotizzabili fenomeni infiltrativi che hanno causato esfoliazioni nelle limitrofe pareti verticali nonché la presenza di muschio (rif. allegato n° 8, foto n° 50 - 52 - 59 - 60).

I due **magazzini** (rif. immobile "**A/2**") sono costituiti da due distinti vani entrambi ubicati al piano interrato, uno al di sotto del corpo di fabbrica ad uso "uffici" e l'altro sottostante l'area cortiva sita lungo il lato Est del capannone artigianale.

Le due porzioni immobiliari hanno una superficie utile complessiva (calpestable) di mq 270,78 circa con una superficie lorda (comprese le murature) di **mq 297,86** circa e presentano, rispettivamente, un'altezza interna di m 2,60 circa per quanto concerne il magazzino sito sotto il corpo di fabbrica ad uso "uffici" e di m 2,54 circa per quanto riguarda quello sottostante l'area cortiva.





Le caratteristiche/finiture edilizie interne delle porzioni immobiliari sono le seguenti (rif. allegato n° 8, foto da n° 61 a n° 96):

- solaio superiore in latero-cemento, in parte in sufficiente stato di manutenzione e in parte (rif. magazzino posto ad Est) in pessimo stato conservativo, con laterizi danneggiati e puntellato tramite tubolari metallici;
- pareti verticali in parte intonacate e in parte con cemento a vista, in sufficiente stato di manutenzione e conservazione;
- pavimenti in battuto di cemento, in adeguato stato di manutenzione e conservazione;
- impianto elettrico in canaline/cavi esterni alle murature (conformità da verificare);
- portoni d'ingresso del tipo ad anta a battente, uno in metallo e vetro ed uno in metallo, entrambi in scarso stato di manutenzione e conservazione.

La disposizione planimetrica delle porzioni immobiliari corrisponde a quanto rilevato dallo scrivente e graficamente raffigurato sulla relativa planimetria catastale contenuta nell'allegato n° 3, fatta eccezione per il tamponamento - nella realtà dei luoghi - della porta di collegamento tra il magazzino sottostante gli uffici e la scala che conduce al piano superiore.

Internamente, le due porzioni immobiliari si presentano in uno stato di manutenzione e conservazione scarso/pessimo.



La **corte esclusiva** (rif. immobile "**A/3**") circonda il fabbricato su tutti i lati e presenta una superficie complessiva, dedotta catastalmente, di **mq 839,00** circa compresa la zona occupata dallo **scivolo carraio** di accesso al piano interrato.



Trattasi di un'area di conformazione planimetrica regolare, avente giacitura piana e interamente pavimentata in battuto di cemento (rif. allegato n° 8, foto da n° 97 a n° 109). La disposizione planimetrica della porzione immobiliare corrisponde a quanto rilevato dallo scrivente e graficamente raffigurato sulla relativa planimetria catastale contenuta nell'allegato n° 3.

Lo stato di manutenzione e conservazione è, in linea generale, adeguato in relazione alla tipologia e destinazione d'uso del bene, trattandosi di un'area rinvenuta in ordine e che si presenta omogenea, ben livellata e senza particolari danneggiamenti che possano pregiudicarne od ostacolarne il normale utilizzo. Il tutto fatta però eccezione per la porzione di corte posta a Est del capannone e che funge da copertura del sottostante magazzino (rif. immobile "**A/2**"), il quale, come già descritto in precedenza, presenta delle notevoli problematiche in relazione al solaio che appare danneggiato e strutturalmente puntellato da tubolari metallici. Oltre a ciò, lo scivolo carraio di accesso al piano interrato è stato rinvenuto in uno stato di abbandono e con la presenza di vegetazione spontanea (rif. allegato n° 8, foto n° 105 - 106 - 107).



Da ultimo, si evidenzia che all'interno della corte esclusiva è stata rinvenuta - addossata al prospetto Sud del capannone - una tettoia, posta a protezione di alcuni motori esterni, apparentemente priva di fondazioni e fissata al suolo tramite viti e/o bulloni di ancoraggio (rif. allegato n° 8, foto n° 108 - 109).



Trattasi di un manufatto "precario" in merito al quale **non è stata rinvenuta alcuna documentazione** da cui si possa evincere la sua regolarità e conformità urbanistico-edilizia, non essendo raffigurato in nessuna delle pratiche edilizie presenti agli atti della P.A. (rif. allegato n° 6).

Pertanto, il suddetto manufatto - che **non appare regolarizzabile** in via ordinaria - **dovrà essere rimosso** e non sarà oggetto di specifica stima da parte dello scrivente se non con riferimento all'area cortiva su cui insiste, con quantificazione del presumibile costo per la sua demolizione.

La **cabina elettrica** (rif. immobile "A/4") è anch'essa completamente interrata ed è ubicata nella zona antistante il prospetto Nord del corpo di fabbrica ad uso "uffici" (rif. allegato n° 8, foto n° 110).



Trattasi di un "vano tecnico" il cui accesso, per motivi di sicurezza, è consentito solamente a personale specializzato e autorizzato e che, pertanto, è stato possibile visionare solo dall'esterno.

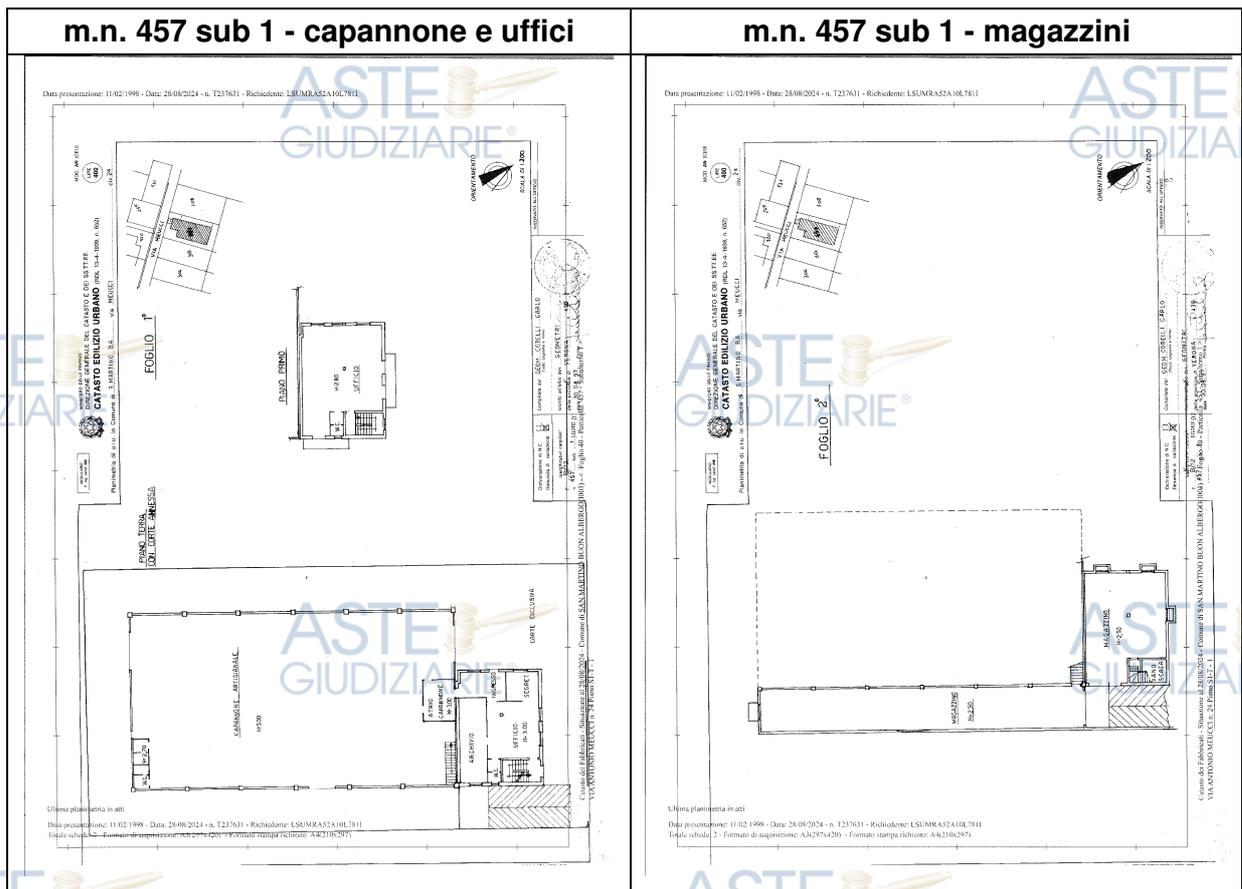


La porzione immobiliare - per quanto desumibile dalla relativa documentazione urbanistico-edilizia e catastale (rif. allegati n° 3 e n° 6) - è composta da un unico vano di forma rettangolare, ha una superficie catastale utile (calpestabile) di mq 17 con una superficie catastale lorda (comprese le murature) di **mq 22** e presenta un'altezza interna di m 2,55. L'ingresso all'interno della cabina elettrica avviene calandosi attraverso una botola, chiusa da una grata metallica, presente sul solaio di copertura.

Come verrà meglio esplicitato nel successivo capitolo n° 1.8.2, la cabina elettrica è gravata da servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.p.A.

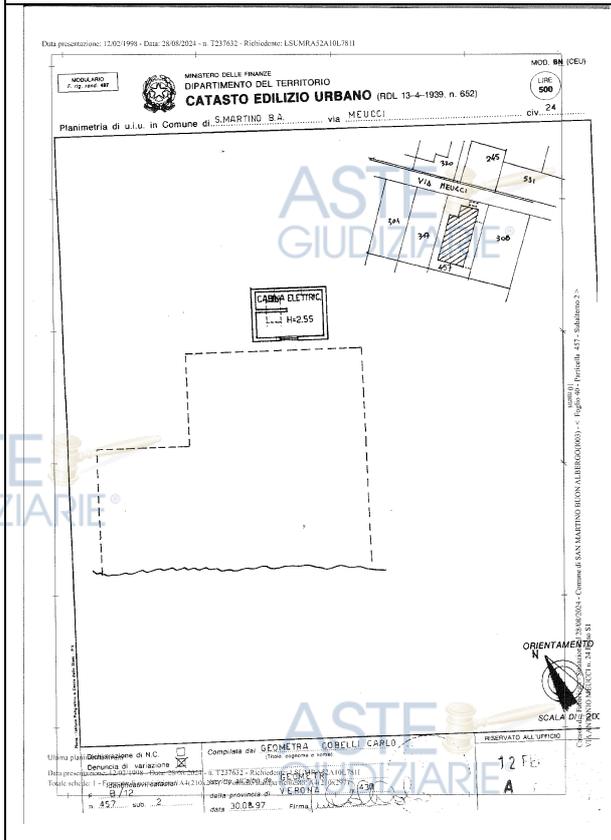
Il fabbricato oggetto di esecuzione - nel suo nucleo originario - è stato costruito nel 1982 ed è stato ampliato nel 1998 (rif. allegato n° 6). Successivamente, l'edificio non risulta essere stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria eseguiti a fronte di pratiche urbanistico-edilizie (rif. allegato n° 6).

**Planimetrie degli immobili:**



**m.n. 457 sub 2 - cabina elettrica**

**estratto di mappa catastale**



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

Trattasi di immobili non facenti parte di un condominio. Non vi è, quindi, da segnalare la presenza di beni e/o pertinenze di natura condominiale.

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

L'accesso pedonale e carraio al compendio immobiliare oggetto di esecuzione avviene direttamente dalla via pubblica - via A. Meucci - varcando i cancelli, pedonale e carrai, che chiudono l'accesso al civico n° 24 di detta via.

Per mero scrupolo descrittivo, si evidenzia che il tratto di via A. Meucci prospiciente il complesso immobiliare oggetto di esecuzione risulta a tutt'oggi contraddistinto nel catasto terreni del Comune di San Martino Buon Albergo nel foglio 40 dal mappale n° 702, il quale individua un terreno con qualità colturale a "seminativo arborato" di are 23.56 intestato ai sig.ri Girondini Anna Maria Antonietta (nata a Verona, VR, il 04/07/1928) e Gonzato Ines (nata a Colognola ai Colli, VR, il 14/12/1933).



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

Nello strumento urbanistico vigente (Piano di Assetto del Territorio e Piano degli Interventi) gli immobili oggetto di esecuzione ricadono in zona (rif. allegato n° 5):

- ZTO RU\_b1 di riqualificazione di tessuti produttivi esistenti: Viale Urbano Orientale.

Al riguardo, si precisa che:

- il P.I. assoggetta la ZTO Ru\_b1 "Viale Urbano Orientale" ad un Piano di Coordinamento Urbanistico Unitario, esteso all'intero ambito di intervento;
- in assenza dello Strumento Urbanistico Attuativo (P.U.A.) efficace, sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) comma 1, art. 3 D.P.R. n. 380/2001;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia, punto d) comma 1 art. 3 D.P.R. n. 380/2001, sono ammessi senza aumento di cubatura, soddisfacendo gli standard urbanistici, di cui all'art. 7 delle N.T.O.

#### Vincoli gravanti sull'area:

- fascia di ricarica degli acquiferi (art. 55.1 N.T.O.);
- vincolo sismico - Zona 2 (D.G.R.V. n. 244 del 09.03.2021).

#### Norme tecniche ed indici:

si rimanda alla disciplina regolativa richiamata nell'allegato n° 5 (certificato di destinazione urbanistica).

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

##### • Conformità soggettiva:

si attesta la **conformità** tra l'intestatario catastale degli immobili oggetto di pignoramento e quello risultante dalla visura ipotecaria effettuata dallo scrivente (rif. allegato n° 4).

##### • Conformità oggettiva:

lo scrivente ritiene di poter attestare la **conformità** tra lo stato di fatto degli immobili oggetto di pignoramento e le relative planimetrie catastali.

Infatti, pur avendo riscontrato che - nella realtà dei luoghi - nel capannone sono presenti alcuni locali realizzati con pareti amovibili e che, al piano terra del corpo "uffici", non è presente alcuna parete di separazione tra la zona "ingresso" e la "segreteria", oltre ad aver rinvenuto - nel sottostante magazzino - il tamponamento della porta di collegamento col vano scala, si ritiene che - ai sensi della vigente normativa catastale - **non sussista**

**l'obbligo di aggiornare la planimetria catastale** dell'edificio, considerata l'irrelevanza



delle difformità riscontrate in ordine alla consistenza catastale del bene (cfr. Agenzia del Territorio, circolare 2/2010 - prot. n° 36607, punto 3, lettera D).

Visitati gli immobili oggetto di esecuzione, si è potuto verificare che gli stessi - per quanto è stato possibile visionare, vista l'impossibilità di accedere alla cabina elettrica - presentano la consistenza riportata sulle suddette planimetrie catastali (rif. allegato n° 3).

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

Trattasi di un fabbricato costruito - nel suo nucleo originario - nel 1982 e successivamente ampliato, relativamente al quale sono state rinvenute le seguenti pratiche urbanistico-edilizie e precisamente (rif. allegato n° 6):

- **Concessione Edilizia n° 43/1981, prot. n° 12216**, per la costruzione di un capannone artigianale, intestata a [REDACTED] domanda presentata in data 23/10/1979 e Concessione Edilizia rilasciata in data 09/07/1981.

L'**agibilità** è stata rilasciata in data 23/10/1982 (rif. allegato n° 6).

- **Concessione Edilizia n° 35/96, prot. n° 4346**, per la costruzione di una palazzina ad uso uffici in un capannone ad uso artigianale, intestata a [REDACTED] domanda presentata in data 08/03/1996 integrata definitivamente in data 14/05/1996 e Concessione Edilizia rilasciata in data 14/11/1996.

- **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. n° 10403** per la realizzazione di volumi tecnici per impianti tecnologici al servizio dei fabbricati, intestata alla ditta [REDACTED] e presentata in data 04/04/1996.

L'**agibilità** relativa alle due pratiche edilizie del 1996 è stata richiesta in data 01/04/1998 (rif. allegato n° 6) e deve intendersi rilasciata per silenzio-assenso ai sensi della normativa vigente all'epoca.

- **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia.**

Visitate le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione, sono state rilevate alcune "difformità" urbanistico-edilizie rispetto alle tavole progettuali allegata alle varie pratiche edilizie (rif. allegato n° 6) e precisamente:

- 1.- all'interno del capannone sono presenti, nella zona a Nord, alcuni locali non riportati in progetto, realizzati con pareti amovibili; inoltre il "bocco" dei vani w.c. e anti-w.c. presenta delle dimensioni in pianta leggermente superiori rispetto a quelle di progetto;
- 2.- al piano terra del corpo "uffici" è stata realizzata una suddivisione interna dei vani differente da quella di progetto; inoltre il "bocco" dei vani w.c. e anti-w.c. presenta una

larghezza leggermente superiore (oltre il limite della tolleranza costruttiva di cui all'art. 34 bis del D.P.R. n° 380/2001) rispetto a quella di progetto;

**3.-** nel magazzino sottostante il corpo "uffici" non sono presenti le pareti interne che, in progetto, ripartiscono questa superficie interrata in n° 3 vani (due magazzini ed un corridoio di collegamento), oltre a rilevare - nella realtà dei luoghi - il tamponamento della porta di collegamento con l'adiacente vano scala.

**4.-** da ultimo, all'interno della corte esclusiva è stata rinvenuta - addossata al prospetto Sud del capannone - una tettoia posta a protezione di alcuni motori esterni, la quale non compare in nessuna delle pratiche edilizie rinvenute agli atti della P.A. (rif. allegato n° 6).

Trattasi di "difformità" **regolarizzabili** mediante S.C.I.A. in Sanatoria o altra diversa pratica richiesta dall'Amministrazione Comunale, fatta eccezione per quanto concerne la tettoia addossata al prospetto Sud del capannone.

Il sottoscritto, informatosi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Martino Buon Albergo sull'eventuale possibilità di regolarizzare le "difformità" riscontrate, **ha ricevuto una risposta - seppure solo di massima - affermativa** relativamente alle modifiche interne di cui ai precedenti punti n° 1, n° 2 e n° 3, salva la reale possibilità, da parte dell'Ufficio, di **valutare la concreta sanabilità delle opere solo al momento della presentazione di un'apposita istanza**, corredata di elaborati progettuali e di tutta la documentazione a corredo degli stessi.

Per quanto concerne, invece, la **tettoia** presente all'interno della corte, a ridosso del prospetto Sud del capannone, la stessa **non appare regolarizzabile** in conformità con la vigente normativa urbanistico-edilizia e pertanto lo scrivente ritiene che il suddetto manufatto **debba essere rimosso/demolito.**

- Costi per la regolarizzazione degli immobili:

ribadendo, come già precedentemente esposto, che **la concreta sanabilità delle opere potrà essere valutata dall'Ufficio solo al momento della presentazione di un'apposita istanza**, corredata di elaborati progettuali e di tutta la documentazione a corredo degli stessi, il sottoscritto - a seguito delle informazioni assunte presso il Comune di San Martino Buon Albergo - può riportare solo dei **costi di massima relativi alla rimozione della tettoia ed alla sanzione amministrativa minima** presumibilmente applicabile in relazione alle "difformità" interne riscontrate rispetto ai progetti approvati e precisamente:

- costi di ripristino (rimozione/demolizione della tettoia): Euro 1.000,00

- sanzione urbanistica: Euro 1.032,00 (importo minimo);

Tribunale di Verona E.I. n. 157/2024 R.G.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Geom. Mario Luise

Custode: Avv. Rinaldo Sartori



- diritti di segreteria e imposte di bollo: non presenti.

Per un importo complessivo pari ad **Euro 2.032,00** circa.

All'importo qui indicato sono da aggiungere i costi - onorari e spese, attualmente non quantificabili con precisione - del professionista che dovrà eventualmente espletare tutti gli adempimenti necessari per la presentazione della pratica di sanatoria.

Tali costi possono essere esposti - in via del tutto indicativa - in **Euro 3.000,00** circa, compresi accessori di legge (cassa professionale e IVA).

Si ribadisce che gli importi sopra esposti devono considerarsi dei valori **del tutto indicativi**, in quanto i costi esatti necessari per l'eventuale regolarizzazione potranno essere definiti dall'Ufficio competente solo al momento dell'effettiva presentazione della relativa pratica.

Riepilogo costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia:

- costi di ripristino dei luoghi (rimozione della tettoia): € 1.000,00;
- sanzione urbanistica: € 1.032,00;
- diritti di segreteria e imposte di bollo: non presenti;
- spese tecniche-progettuali: € 3.000,00 circa.

Oneri totali: **€ 5.032,00** circa.

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

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

All'atto del sopralluogo il bene si presentava occupato dalla ditta [REDACTED] (c.f. e p. IVA: [REDACTED]) in virtù di un contratto di locazione di immobile strumentale - con esercizio dell'opzione per l'assoggettamento all'IVA - stipulato in data 01/06/2005, della durata di sei anni, per l'importo di € 40.253,40 annui corrispondenti ad € 3.354,45 mensili. Il contratto scadrà in data 31/05/2029 (rif. allegato n° 7).

Il contratto è stato **registrato** presso l'Agenzia delle Entrate di "Verona 2" in data 24/11/2006 al n° 1803 serie 3T (rif. allegato n° 7).

Il contratto è stato stipulato in data **anteriore al pignoramento** ed è, pertanto, opponibile alla procedura.

##### Giudizio di congruità del canone di locazione.

Il sottoscritto ritiene che il giusto canone di locazione del bene - determinato sulla scorta di importi medi di mercato della zona così come individuati da borsini immobiliari e da ricerche storiche e tenuto conto che il contratto di locazione è stato stipulato nel 2005 - sia



ricompreso tra l'importo minimo di € 35.000,00 circa annui e l'importo massimo di € 42.000,00 circa annui.

Il tutto tenuto conto delle caratteristiche specifiche del fabbricato e dell'andamento del mercato immobiliare della zona con riferimento alla locazione di beni simili a quello oggetto di stima nonché considerato lo stato di profonda stagnazione del mercato delle locazioni degli immobili strumentali e tenuto, altresì, conto dell'anno in cui il contratto di locazione è stato stipulato.

Ne consegue che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2923 co. 3 c.c., il canone di locazione di € 40.253,40 annui (corrispondenti € 3.354,45 mensili) pattuito contrattualmente **può ritenersi congruo**, essendo ricompreso tra i due importi - minimo e massimo - che, a parere dello scrivente, individuano il giusto corrispettivo per la locazione del bene in relazione all'anno di stipula del contratto.

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

Come incarico del sig. Giudice, il sottoscritto ha effettuato delle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate al fine di verificare se agli atti dell'Ufficio risultino registrati e attualmente in essere contratti di locazione, di affitto e/o di comodato relativi all'immobile oggetto di esecuzione. La ricerca ha dato esito **positivo**, evidenziando l'esistenza del «Contratto di locazione di immobile strumentale» registrato presso l'Agenzia delle Entrate di "Verona 2" in data 24/11/2006 al n° 1803 serie 3T (rif. allegato n° 7).

Poiché la registrazione del contratto di locazione è **anteriore** alla data di notifica dell'atto di pignoramento immobiliare, si ritiene che il titolo di detenzione del bene da parte del conduttore sia **opponibile** al creditore procedente, tenuto altresì conto della valutazione di **congruità del canone** di locazione che - ai sensi e per gli effetti dell'art. 2923 co. 3 c.c. - è già stata esposta nel precedente capitolo D.1.7.1.

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

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

###### **A) Iscrizioni:**

• Iscrizione volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, a favore della **BANCA POPOLARE DI VERONA - S. GEMINIANO E S. PROSPERO S.P.A., contro** [REDACTED] **debitore**



**non datore** [redacted] in forza dell'atto in data 19/03/2009 rep. n° 132659/31736 del Notaio Vincenzo Quaratino, iscritta a Verona in data 14/04/2009 ai nn° 14396 R.G. e 2880 R.P.

importo capitale: € 600.000,00

importo ipoteca: € 1.200.000,00

**Note:**

si evidenzia la presenza delle seguenti annotazioni all'iscrizione (rif. allegato n° 4):

- annotazione R.P. n° 2413 (R.G. n° 10436) del 22/03/2013 per riduzione di somma: il capitale viene ridotto dall'importo di € 600.000,00 ad € 562.000,00 in virtù dell'atto in data 07/03/2013 rep. n° 138044/35508 del Notaio Vincenzo Quaratino;
- annotazione R.P. n° 6666 (R.G. n° 36277) del 19/10/2015 per modifica della durata: l'apertura di credito viene prorogata sino al 31/12/2020 in virtù dell'atto in data 30/09/2015 rep. n° 1621/1165 del Notaio Francesco Amabile.

• Iscrizione legale (attiva) a favore dell'**AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE**, **contro** [redacted] derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo in data 02/12/2021 rep. n° 3409/12221 dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione, iscritta a Verona in data 03/12/2021 ai nn° 54034 R.G. e 8517 R.P.

importo capitale: € 155.097,20

importo ipoteca: € 310.194,40

**Note:** l'ipoteca colpisce solamente il mappale n° 457 sub 1 (rif. allegato n° 4).

**B) Pignoramenti:**

• Pignoramento a favore del Banco BPM S.p.A., **contro** [redacted] [redacted] derivante da verbale di pignoramento immobiliare in data 02/05/2024 rep. n° 3132 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona, trascritto a Verona in data 14/06/2024 ai nn° 24326 R.G. e 18469 R.P.

**Note:**

nel pignoramento è indicato in maniera imprecisa il foglio catastale di ubicazione del bene. La presente nota di trascrizione è stata successivamente rettificata con la formalità trascritta in data 30/09/2024 ai nn° 38881 R.G. e 29020 R.P.

• Pignoramento a favore del Banco BPM S.p.A., **contro** [redacted] [redacted] derivante da verbale di pignoramento immobiliare in data 02/05/2024 rep. n° 3132/2024 dell'Ufficiale Giudiziario di Verona, trascritto a Verona in data 30/09/2024 ai nn° 38881 R.G. e 29020 R.P.



Note:

trattasi di rettifica alla precedente nota di trascrizione del pignoramento, effettuata in ottemperanza al provvedimento del Giudice dell'esecuzione emesso in data 11/09/2024.

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

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna***
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna***
- *Diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto:*

servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.p.A., a carico ( [REDACTED]

[REDACTED] gravante sul mappale n° 457 sub 2, in virtù della scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 11/02/1998 rep. n° 95765 del Notaio Vincenzo Quaratino, trascritta a Verona in data 06/03/1998 ai nn° 6288 R.G. e 4178 R.P. (rif. allegato n° 4).

- *Fondi patrimoniali e negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ: **Nessuno***
- *Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: **Nessuno***
- *Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno***

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

- *Altri vincoli e limitazioni d'uso:*

visionato l'atto di provenienza del bene al debitore, in esso non risulta l'esistenza di particolari oneri e/o vincoli gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione, fatta eccezione per i vincoli connessi alla zona urbanistica in cui gli stessi sono ubicati.

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

- *Diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale: **Nessuno***
- *Diritti di prelazione ai sensi dell'art. 9 del D.Lgs. n° 122/2005: **Nessuno***

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

Trattasi di immobili non facenti parte di un condominio. Non vi sono, quindi, da segnalare informazioni di natura condominiale relativamente agli immobili oggetto di esecuzione.

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

Trattasi di vendita **non soggetta a IVA**, in quanto - trattandosi del trasferimento di un immobile strumentale la cui costruzione e/o ristrutturazione è stata ultimata da oltre 5 anni - trova applicazione l'ordinario regime di esenzione IVA.

Pertanto, il trasferimento dei beni sarà soggetto all'applicazione:

- dell'imposta di registro, pari al 9% del prezzo di aggiudicazione, con un'imposta minima pari ad € 1.000,00. In alternativa - e sussistendo i necessari requisiti - l'aggiudicatario potrà richiedere l'applicazione dell'imposta sulla base del "valore catastale" dei beni anziché sulla base del prezzo di aggiudicazione;
- dell'imposta ipotecaria, nella misura fissa di € 50,00;
- dell'imposta catastale, nella misura fissa di € 50,00.

Il tutto fatti salvi eventuali diversi importi quantificabili al momento del trasferimento del bene (compreso l'eventuale assoggettamento ad IVA).

Gli immobili sono pervenuti alla società esecutata in data 09/09/1992 per quanto concerne l'originario capannone (con relativa area di insidenza e pertinenza), il cui ampliamento è stato ultimato nel 1998.

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

L'edificio oggetto di esecuzione non risulta costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

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

Essendo stata pignorata l'intera piena proprietà degli immobili (e non una quota indivisa degli stessi), non si esprime alcuna valutazione in merito alla comoda divisibilità del bene né si elabora alcun progetto divisionale.

**D.1.13. Valutazione del lotto****D.1.13.1. Consistenza**

Le seguenti tabelle riportano, per ciascuna locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie lorda, la superficie lorda, l'esposizione e le condizioni di manutenzione:



**CAPANNONE ARTIGIANALE AL PIANO TERRA - IMMOBILE "A" (RIF. M.N. 457 SUB 1 PARTE)**

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	COEF. F.	SUPERFICIE LORDA	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Capannone artigianale	m <sup>2</sup> 683,03 ~	1,05	m <sup>2</sup> 717,18 ~	Nord, Sud, Ovest ed Est	discrete
Anti w.c.	m <sup>2</sup> 3,06 ~	1,05	m <sup>2</sup> 3,21 ~	Sud	sufficienti
W.c.	m <sup>2</sup> 1,70 ~	1,05	m <sup>2</sup> 1,79 ~	Sud	sufficienti
Anti w.c.	m <sup>2</sup> 1,70 ~	1,05	m <sup>2</sup> 1,79 ~	Sud	sufficienti
W.c.	m <sup>2</sup> 2,21 ~	1,05	m <sup>2</sup> 2,32 ~	Sud	sufficienti
<b>TOTALE</b>	<b>m<sup>2</sup> 691,70 ~</b>		<b>m<sup>2</sup> 726,29 ~</b>		

**UFFICI AI PIANI TERRA E PRIMO - IMMOBILE "A/1" (RIF. M.N. 457 SUB 1 PARTE)**

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	COEFF.	SUPERFICIE LORDA	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Ufficio, archivio, ingresso e segreteria - p. T	m <sup>2</sup> 93,24 ~	1,10	m <sup>2</sup> 102,56 ~	Sud, Ovest ed Est	discrete
Anti w.c. - p. T	m <sup>2</sup> 1,68 ~	1,10	m <sup>2</sup> 1,85 ~	interno	discrete
W.c. - p. T	m <sup>2</sup> 1,85 ~	1,10	m <sup>2</sup> 2,04 ~	Est	discrete
Vano scala - da p. S1 a p. 1°	m <sup>2</sup> 10,00 ~	1,20	m <sup>2</sup> 12,00 ~	interno	discrete
Ufficio - p. 1°	m <sup>2</sup> 93,24 ~	1,10	m <sup>2</sup> 102,56 ~	Sud, Ovest ed Est	sufficienti
Anti w.c. - p. 1°	m <sup>2</sup> 1,68 ~	1,10	m <sup>2</sup> 1,85 ~	interno	sufficienti
W.c. - p. 1°	m <sup>2</sup> 1,75 ~	1,10	m <sup>2</sup> 1,93 ~	Est	sufficienti
Balcone - p. 1°	m <sup>2</sup> 5,87 ~	0,30	m <sup>2</sup> 1,76 ~	Est	scarse
Balcone - p. 1°	m <sup>2</sup> 7,53 ~	0,30	m <sup>2</sup> 2,26 ~	Sud	scarse
<b>TOTALE</b>	<b>m<sup>2</sup> 216,84 ~</b>		<b>m<sup>2</sup> 228,81 ~</b>		

**MAGAZZINI AL PIANO INTERRATO - IMMOBILE "A/2" (RIF. M.N. 457 SUB 1 PARTE)**

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	COEFF.	SUPERFICIE LORDA	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Magazzino	m <sup>2</sup> 98,49 ~	1,10	m <sup>2</sup> 108,34 ~	interrato	scarse
Magazzino	m <sup>2</sup> 172,29 ~	1,10	m <sup>2</sup> 189,52 ~	interrato	pessime
<b>TOTALE</b>	<b>m<sup>2</sup> 270,78 ~</b>		<b>m<sup>2</sup> 297,86 ~</b>		

Tribunale di Verona E.I. n. 157/2024 R.G.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Geom. Mario Luise

Custode: Avv. Rinaldo Sartori

### CORTE ESCLUSIVA E SCIVOLO CARRAIO - IMMOBILE "A/3" (RIF. M.N. 457 SUB 1 PARTE)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	COEFF.	SUPERFICIE LORDA	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Corte esclusiva	m <sup>2</sup> 779,00 ~	1,00	m <sup>2</sup> 779,00 ~		sufficienti
Scivolo carraio	m <sup>2</sup> 60,00 ~	1,00	m <sup>2</sup> 60,00 ~		scarse
<b>TOTALE</b>	m <sup>2</sup> <b>839,00</b> ~		m <sup>2</sup> <b>839,00</b> ~		

### CABINA ELETTRICA AL PIANO INTERRATO - IMMOBILE "A/4" (RIF. M.N. 457 SUB 2)

DESTINAZIONE	CONSISTENZA CATASTALE	COEFF.	SUPERFICIE CATASTALE LORDA	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Cabina elettrica	m <sup>2</sup> 17,00	//	m <sup>2</sup> 22,00 ~		non definibili
<b>TOTALE</b>	m <sup>2</sup> <b>17,00</b>		m <sup>2</sup> <b>22,00</b> ~		

La superficie commerciale delle singole porzioni immobiliari viene determinata applicando alle superfici lorde come sopra determinate i coefficienti di ragguglio corrispondenti alla specifica tipologia di immobile:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFF. RAGG.	SUPERFICIE COMMERCIALE
Capannone Artigianale (m.n. 457 sub 1 parte) - IMMOBILE "A"	m <sup>2</sup> 726,29 ~	1,00	m <sup>2</sup> 726,29 ~
Uffici (m.n. 457 sub 1 parte) - IMMOBILE "A/1"	m <sup>2</sup> 228,81 ~	1,00	m <sup>2</sup> 228,81 ~
Magazzini (m.n. 457 sub 1 parte) - IMMOBILE "A/2"	m <sup>2</sup> 297,86 ~	0,50	m <sup>2</sup> 148,93 ~
Corte esclusiva e scivolo carraio (m.n. 457 sub 1 parte) - IMMOBILE "A/3"	m <sup>2</sup> 839,00 ~	0,10	m <sup>2</sup> 83,90 ~
Cabina elettrica (m.n. 457 sub 2) - IMMOBILE "A/4"	m <sup>2</sup> 22,00 ~	0,25	m <sup>2</sup> 5,50 ~
<b>TOTALE</b>	m <sup>2</sup> <b>2.113,96</b> ~		m <sup>2</sup> <b>1.193,43</b> ~

Si evidenzia che il coefficiente di ragguglio applicato alla superficie lorda della cabina elettrica tiene conto sia delle particolari condizioni costruttive della porzione immobiliare (trattasi di un vano completamente interrato, accessibile dall'esterno attraverso un'apertura presente sul soffitto e chiusa da una grata in ferro) sia del fatto che la porzione immobiliare è gravata da servitù di elettrodotto a favore di E.N.E.L. S.p.A.

### D.1.13.2. Criteri di stima

- **Criterio di stima.**

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione del compendio edilizio oggetto di esecuzione è il suo valore di mercato.

La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico-comparativo.

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone redditi netti e saggi di capitalizzazione costanti; pertanto, nelle attuali condizioni di instabilità economica, non sempre porta a risultati attendibili.

Per le ragioni sopra esposte, il sottoscritto ritiene pertanto conveniente ricorrere alla valutazione per via **sintetico-comparativa**, sulla base di valori di mercato di beni simili **compravenduti in loco in epoca recente**, tenuto debitamente conto delle caratteristiche specifiche degli immobili e dell'andamento del mercato immobiliare della zona in cui è ubicato il bene oggetto di esecuzione.

Tale procedimento consiste nell'attribuire un valore unitario al parametro mq (metro quadrato), determinato per diretto confronto con **beni simili** di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

- **Parametri di valutazione.**

Nella valutazione del compendio edilizio oggetto di stima con il procedimento sintetico-comparativo, il sottoscritto ha tenuto debitamente conto di tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci che possono influire sulla sua valutazione, quali:

sua attuale situazione urbanistica, accessibilità, ubicazione, superficie e forma, tipo d'impianti e loro stato di manutenzione, finiture presenti e materiali utilizzati per la costruzione e, in particolare, la sua vetustà e il suo stato di manutenzione e conservazione.

Si è inoltre tenuto debitamente conto che, in questo momento storico, il mercato immobiliare della zona - come anche in generale - è fortemente condizionato, anche per i beni come quello oggetto di esecuzione, da una profonda stagnazione.

La valutazione viene eseguita prendendo in considerazione come parametro il mq (metro quadrato) e sulla scorta di un'indagine di mercato effettuata presso qualificati operatori/osservatori del mercato immobiliare operanti nel Comune di San Martino Buon



Albergo, nonché sulla scorta delle proprie conoscenze professionali e tenuto debitamente conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona.

Il tutto evidenziando che quelli qui di seguito indicati costituiscono dei **valori medi**, i quali possono variare in relazione all'interesse commerciale che il mercato immobiliare della zona può presentare in un determinato momento storico.

• **Fonti di informazione.**

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio del Registro di Verona, Ufficio Tecnico del Comune di San Martino Buon Albergo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

- Tecnocasa Group;
- Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari.

**D.1.13.3. Stima**

La stima viene eseguita facendo specifico riferimento alla descrizione del bene precedentemente esposta.

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale come determinata nel precedente capitolo D.1.13.1.

Si precisa che la valutazione della corte esclusiva (rif. immobile **"A/3"**) viene effettuata considerando - relativamente alla tettoia presente al suo interno - il solo valore dell'area d'insistenza del manufatto, trattandosi di un elemento di cui si prevede la rimozione.

Pertanto, tenuto conto dei parametri di valutazione e di tutti gli ulteriori aspetti precedentemente descritti e, in particolare, considerata l'ubicazione del bene, informatosi sui valori di mercato della zona e in base alle proprie conoscenze professionali nonché tenuto conto dei borsini economici consultati, il sottoscritto valuta il compendio edilizio oggetto di esecuzione come segue:

Destinazione	Superficie Commerciale	Valore Unitario	Valore Totale	Quota Pignorata	Valore Finale della Quota
		Euro/m <sup>2</sup>	Euro		Euro
Capannone artigianale (m.n. 457 sub 1 parte) - IMMOBILE "A"	m <sup>2</sup> 726,29 ~	€ 740,00	537.454,60	1/1	537.454,60
Uffici (m.n. 457 sub 1 parte) - IMMOBILE "A/1"	m <sup>2</sup> 228,81 ~	€ 740,00	169.319,40	1/1	169.319,40
Magazzini (m.n. 457 sub 1 parte) - IMMOBILE "A/2"	m <sup>2</sup> 148,93 ~	€ 740,00	110.208,20	1/1	110.208,20

Tribunale di Verona E.I. n. 157/2024 R.G.E.  
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: Geom. Mario Luise  
Custode: Avv. Rinaldo Sartori



Corte esclusiva e scivolo carraio (m.n. 457 sub 1 parte) - IMMOBILE "A/3"	m <sup>2</sup> 83,90 ~	€ 740,00	62.086,00	1/1	62.086,00
Cabina elettrica (m.n. 457 sub 2) - IMMOBILE "A/4"	m <sup>2</sup> 5,50 ~	€ 740,00	4.070,00	1/1	4.070,00
<b>TOTALE</b>			<b>883.138,20</b>		<b>883.138,20</b>
<b>VALORE DI STIMA</b>				<b>Euro</b>	<b>883.138,20</b>

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

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 132.470,73</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 5.032,00</b>
Spese tecniche di acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) - non obbligatorio:	<b>Nessuna</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>
<b>TOTALE</b>	<b>€ 137.502,73</b>

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni:	<b>€ 745.635,47</b>
---	---------------------

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

Verona, 28.04.2025

Il perito estimatore  
Geom. Mario Luise

- E.1. Titolo di provenienza del bene all'esecutato
- E.2. Documentazione della C.C.I.A.A. relativa alla società eseguita: visura camerale storica
- E.3. Documentazione catastale: estratto di mappa, planimetria catastale ed estratto storico del Catasto
- E.4. Ispezione ipotecaria aggiornata
- E.5. Certificato di Destinazione Urbanistica
- E.6. Titoli abilitativi
- E.7. Contratto di locazione ad uso commerciale
- E.8. Documentazione fotografica: planimetria dimostrativa delle vie di accesso al lotto e fotografie degli esterni e degli interni
- E.9. Dati comparativi acquisiti e fonte

