

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzioni Immobiliari	N. 166 / 2024
Giudice	Dott. ATTILIO BURTI
Creditore procedente	
Parte eseguita	



Esperto Stimatore
Ing. ADRIANA FERRARO
Email: ing.ferraroadriana@libero.it
Telefono cell.: 347 7621001

Custode Giudiziario
Avv. MARTA GOLABEK
Email: marta.golabek@veronalex.eu
Telefono: 045 6577271

Tribunale di Verona E.I. n. 166/2024

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: ing. Adriana Ferraro

Custode: avv.to Marta Golabek

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	6
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	6
D.1.3.	Descrizione dei beni	10
D.1.3.1	Contesto	10
D.1.3.2	Descrizione del fabbricato	10
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	51
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	51
D.1.4	Situazione urbanistica della zona	51
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile	56
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	56
D.1.6.1	Certificazione impianti	58
D.1.6.2	Certificazione energetica	59
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	59
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	59
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	59
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	60
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	60
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	62
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	63
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	63
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	63
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	63
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	63
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	63
D.1.13.	Valutazione del lotto	63
D.1.13.1.	Consistenza	63
D.1.13.2.	Criteri di stima	64
D.1.13.3.	Stima	65
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	65
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	66
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	67



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	N. 166 / 2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà della quota pari a 1/1
Tipologia immobile	Porzione di un fabbricato produttivo composta da laboratorio con accessori, locale deposito e stoccaggio, uffici aziendali ed area esterna. Sup. commerciale mq. 2.285,00
Ubicazione	Comune di Legnago (VR), Via Maestri del Lavoro 4
Dati catastali	Comune di Legnago (VR), Catasto Terreni: Foglio 37 mapp. n° 710, Catasto Fabbricati: Foglio 37 mapp. n° 710 sub 4
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 672.000,00
Stato di occupazione	████████████████████ con contratto di affitto di unica azienda del 2/11/23 registrato a Verona il 14/11/23
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione edilizia ed impianti: Euro 45.000,00 già decurtati
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione catastale: Euro 1.500,00 già decurtati
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	Necessità di regolarizzare gli impianti e le utenze attualmente in comune con la porzione di capannone limitrofa mapp. 710 sub. 5.



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. l. n. 166/2024

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: ing. Adriana Ferraro

Custode: avv.to Marta Golabek

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Diritto di piena proprietà per la quota pari a 1/1 in capo al

[REDACTED]

C. DIVISIONI IN LOTTI / LOTTO UNICO

L'immobile è costituito da una porzione di un fabbricato produttivo composto da laboratorio con accessori, locale deposito e stoccaggio, uffici aziendali ed area esterna.

Considerata la natura e la consistenza del bene pignorato si ritiene formare un unico lotto di vendita.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1 LOTTO UNICO

Quota pari ad 1/1 di piena proprietà di una porzione di un fabbricato produttivo composta da laboratorio con accessori, locale deposito e stoccaggio, uffici aziendali ed area esterna, adibita alla fabbricazione di pompe e compressori, sito nel Comune di Legnago (VR), Via Maestri del Lavoro 4.

D. 1.1 Proprietà

1. Attuale proprietario della quota pignorata pari a 1/1 di piena proprietà

[REDACTED]

A. per la quota pari a 1/1 del terreno (C.T. are 18.24) Fg.37, mapp.786, **dal 20/04/2009 ad oggi**, in forza di Atto di compravendita del 20/04/2009 Rep. n. 144479 Notaio Sergio Macchi in Legnago (VR) trascritto ai RRII di Verona in data 23/04/2009 ai nn. 15847 RG./ 9669 R.P, di cui si allega copia (All. E.1a).

B. per la quota pari a 1/1 dell'immobile C.F. Fg.37, mapp.710 (in C.T. are 52.78), **dal 10/06/2010 ad oggi**, in forza di Atto di compravendita, conseguente all'esercizio finale del diritto di opzione relativo a contratto di locazione

finanziaria, del 10/06/2010 Rep. n. 146462 Notaio Sergio Macchi in Legnago (VR) trascritto ai RR II di Verona in data 16/06/2010 ai nn. 23601 RG./ 14409 R.P, di cui si allega copia (All. E.1b).

Con gli Atti di cui ai punti "A" e "B" è pervenuta al [REDACTED] [REDACTED] la proprietà dell'intero capannone.

Successivamente, nel 2018, lo stesso è stato frazionato in due distinte unità in Catasto Fabbricati così identificate:

- Fg.37, mapp.710, sub. 4.
- Fg.37, mapp.710, sub. 5.

Nel 2018 la proprietà del mapp. 710 sub. 5, con atto rep. 90324 del 21/09/2018 Notaio Giuseppe Chiliberti, trascritto ai RR II di Verona in data 8/10/2018 ai nn. 40454 RG. / 27159 R.P., è stata trasferita dal [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Pertanto oggetto dell'attuale procedimento è esclusivamente la porzione rimasta in capo all'esecutato:

- C.F. Fg.37, mapp.710, sub. 4
- C.T. Fg.37, mapp.710 in quota di pertinenza

2. Precedente proprietario della quota pignorata pari a 1/1 di piena proprietà

A. COMUNE DI LEGNAGO per la quota pari a 1/1 del terreno (C.T. are 18.24) Fg.37, mapp.786 (derivante dal mapp.735, a sua volta derivante dal mapp.708, a sua volta derivante dal mapp.697, a sua volta derivante dal mapp.646, a sua volta derivante dal mapp.540) in forza di Atto di cessione bonaria di terreni in corso di procedura espropriativa reso autentico in data del 24/04/1998 Rep. n. 172905 Notaio Salvatore Pio Agostino in Legnago (VR) trascritto ai RR II di Verona in data 11/05/1998 ai nn. 13653 RG./ 8857 R.P.

B. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] per la quota pari a 1/1 del terreno Fg.37 mapp. 648, 650, 655 (successivamente fusi nel mapp. 710, C.T. are 52.78) in forza di Atto di compravendita del 14/12/1998 Rep. n. 175945 Notaio Salvatore Pio

Agostino in Legnago (VR) trascritto ai RRII di Verona in data 18/12/1998 ai nn. 37869 RG./ 25569 R.P (All. E.1d).

Il lotto venduto rientra nel Piano Particolareggiato della Zona Industriale di San Pietro. L'assegnazione è stata effettuata ai sensi del regolamento di assegnazione delle aree fondiarie approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 12 marzo 1996 e n. 106 del 13 novembre 1996, modificato con successive deliberazioni n. 136 del 14 dicembre 2000 e n. 65 del 7 agosto 2001.

La Società [REDACTED] con l'atto di cui sopra ha acquistato l'area in esame allo scopo di concederla in locazione finanziaria alla [REDACTED] intervenuta nell'atto quale parte utilizzatrice a seguito di contratto di locazione finanziaria n. 215513 dell'11 dicembre 1998.

Su tale area, con C.E. n. 237/1998 e succ. intestata a [REDACTED] è stato realizzato il capannone artigianale successivamente ceduto da [REDACTED]

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

a) Ricerche inerenti il soggetto debitore presso gli Uffici Anagrafici

Come da certificazione recepita presso gli Uffici competenti del Comune di Legnago e Terrazzo (Vr), [REDACTED] risulta libero per decesso del coniuge con la quale in data 11/06/1979 era stato scelto il regime della separazione patrimoniale dei beni (All. E.2)

b) Ricerche inerenti il soggetto debitore presso la Camera di Commercio di Verona

Si allega la Visura Storica Camerale della Società [REDACTED]

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Intestazione ed identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Legnago

Tribunale di Verona E. I. n. 166/2024

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: ing. Adriana Ferraro

Custode: avv.to Marta Golabek

(Vr)

Intestazione:

_____ per la
quota pari a 1/1 di piena proprietà;

Identificazione:

Catasto Fabbricati del Comune di Legnago (Vr), Via Maestri del Lavoro n. SNC:

- **Fg. 37, Mapp. n. 710, Sub.4**, Categoria D7, Rendita Euro 12.177,00,

NOTE CATASTO FABBRICATI**Dati d'intestazione:**

in capo al _____
_____ per la quota di piena proprietà pari a 1/1, derivanti da:

- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 27/07/2018 Pratica n. VR0112897 in atti dal 30/07/2018 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 37145.1/2018).
- Atto del 10/06/2010 Pubblico ufficiale MACCHI SERGIO Sede LEGNAGO (VR) Repertorio n. 146462 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14409.1/2010 Reparto PI di VERONA in atti dal 17/06/2010.

Dati di classamento attuali derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/06/2019 Pratica n.VR0084387 in atti dal 26/06/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26048.1/2019).
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 27/07/2018 Pratica n. VR0112897 in atti dal 30/07/2018 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 37145.1/2018).
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/04/2018 Pratica n. VR0059746 in atti dal 11/04/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23155.1/2018).
- DIVISIONE del 03/05/2017 Pratica n. VR0059313 in atti dal 04/05/2017 DIVISIONE (n. 12488.1/2017).
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/01/2001 Pratica n. 5257 in atti dal 08/01/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 258.1/2001).
- COSTITUZIONE del 07/01/2000 in atti dal 07/01/2000 (n.D00020.1/2000).

Si evidenzia che le attuali unità Fg. 37 Mapp. 710 Sub 4 (proprietà esecutato) e Sub 5 (proprietà terzi) derivano dalle sopresse unità Fg. 37, Mapp. 710, ex Sub 1- ex

Sub 2 – ex Sub.3, derivanti a loro volta dalla soppressa unità Fg. 37, Mapp. 710 riportata nel titolo di provenienza.

NOTE CATASTO TERRENI

L'area di insistenza e pertinenza identificata al C.T. di Legnago (Vr) al Fg 37, M. 710, Ente Urbano di are 71.02, proveniente da:

- Atto del 10/06/2010 Pubblico ufficiale MACCHI SERGIO Sede LEGNAGO (VR) Repertorio n. 146462 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14409.1/2010 Reparto PI di VERONA in atti dal 17/06/2010.
- Atto del 20/04/2009 Pubblico ufficiale MACCHI SERGIO Sede LEGNAGO (VR) Repertorio n. 144479 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9669.1/2009 Reparto PI di VERONA in atti dal 24/04/2009.

Deriva da:

- Tipo Mappale del 26/07/2018 Pratica n. VR0112222 in atti dal 26/07/2018 presentato il 26/07/2018 (n. 112222.1/2018).
- FRAZIONAMENTO del 09/04/2003 Pratica n. 90166 in atti dal 09/04/2003 (n. 4342.1/2003).
- Tipo Mappale del 27/05/2000 Pratica n. 54798 in atti dal 27/05/2000 (n. 3394.1/2000).
- FRAZIONAMENTO del 29/03/2000 Pratica n. 23362 in atti dal 29/03/2000 (n. 1587.1/2000).
- FRAZIONAMENTO del 20/04/1999 in atti dal 22/04/1999 (n.2103.2/1999).

Si evidenzia che l'attuale Mapp. 710 (are 71.02) deriva dalla fusione del Mapp. ex 710 (are 52.78) con il Mapp. ex 786 (are 18.24).

Il Mapp. ex 710 (are 52.78) a sua volta deriva dalla fusione del Mapp. ex 648 (are 43.75) con il Mapp. ex 650 (are 02.70) e con il Mapp. ex 655 (are 06.33).

Il Mapp. ex 786 (are 18.24) deriva dal Mapp. ex 735 (are 34.81), a sua volta derivato dal Mapp. ex 708 (are 57.26), a sua volta derivato dal Mapp. ex 697 (are 01.42.19), a sua volta derivato dal Mapp. ex 646 (are 01.88.27).



Si evidenzia che i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relazione notarile corrispondono agli attuali identificativi catastali.

Il fabbricato risulta pertanto correttamente identificato.

Confini mapp. 710 rispetto all'estratto di mappa attuale:

Nord: Via Maestri del Lavoro – diramazione (Mapp. nn. 654, 658, 785);

Est: Mapp. n. 790;

Sud: Mapp. nn. 736 e 716;

Ovest: Via Maestri del Lavoro (Mapp. nn. 546, 533, 566)

Localizzazione

L'immobile è sito in Via Maestri del Lavoro n.4 del Comune di Legnago (Vr).

INDIVIDUAZIONE DEL CONTESTO
rispetto alla sede del Comune di Legnago (Vr)



D.1.3 Descrizione dei beni**D.1.3.1 Contesto**

Il compendio in esame è sito in Via Maestri del Lavoro 4 del Comune di Legnago (Vr), in loc. San Pietro, a circa 5.00 Km dalla sede comunale e dista circa 40,00 Km da Verona (Vr).

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

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

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali/produttive/residenziali.

Collegamenti pubblici (km): Strada statale 434 Transpolesana (circa 1,00 Km)

Collegamenti pubblici (km): Casello A4 di Verona Sud (circa 38,00 Km);

D.1.3.2 Descrizione del fabbricato

L'intero capannone, disposto su 1 piano f.t., risulta originato con C.E. n. 237/1998 e successive varianti.

Con Provvedimento Unico Conclusivo codice pratica n. 0235/2018 e succ. il capannone è stato suddiviso in due unità ed esattamente:

- Mapp. 710 sub. 4 oggetto di pignoramento
- Mapp. 710 sub. 5 oggetto di compravendita nel 2018.



Nel suo insieme il sub. 4 oggetto di pignoramento versa in sufficienti condizioni conservative con sup. commerciale complessiva pari a circa mq. 2.285,00.

In dettaglio, è così composto:

- Area uffici composta da: Ingresso attesa, n. 2 uffici, sala sosta, n. 2 wc con antibagno, ripostiglio e corridoio;
- Area Laboratorio composta da: Laboratorio, n.2 vani controllo qualità, vano distributori automatici, n. 2 wc con antibagno, spogliatoio con n. 2 docce;
- Area Deposito composta da: Deposito non stabilmente presidiato e locale bulloneria;
- Area esterna composta da: zone a verde e parcheggi.

Le altezze interne:

- Area uffici: h. 3,00;
- Area Laboratorio: da min. h. 3,00 a max h. 5.25;
- Area Deposito: h. 5.25;

PLANIMETRIA CATASTALE

Data: 15/07/2024 - n. T366635 - Richiedente: [REDACTED]

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**Dichiarazione protocollo n. VR0112897 del 30/07/2018
Planimetria di u.i.u. in Comune di Legnago
Via Maestri Del Lavoro

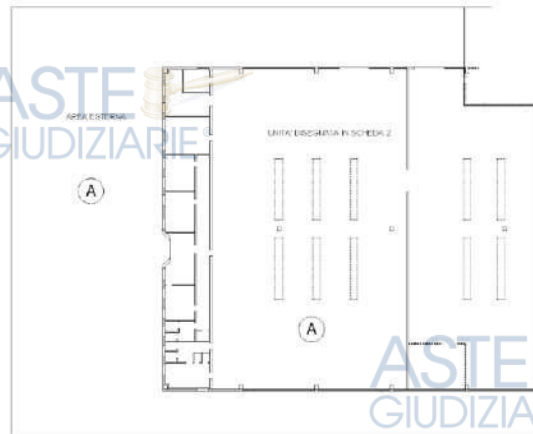
OLV. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 37
Particella: 710
Subalterno: 4Compilata da:
Algarvia Gian Carlo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Verona N. 1466

Scheda n. 1

Scala 1:500

PIANO TERRA CON AREA DI PERTINENZA



N

Data: 15/07/2024 - n. T366635 - Richiedente: [REDACTED]

Foglio scheda: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
1) Piano planimetrico in attoCatasto dei fabbricati - Situazione al 15/07/2024 - Comune di LEGNAGO (32015) - < Foglio 37 - Particella 710 - Subalterno 4 -
VIA MAESTRI DEL LAVORO n. SNC Piano T

Tribunale di Verona E. l. n. 166/2024

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: ing. Adriana Ferraro

Custode: avv.to Marta Golabek

Agencia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Verona

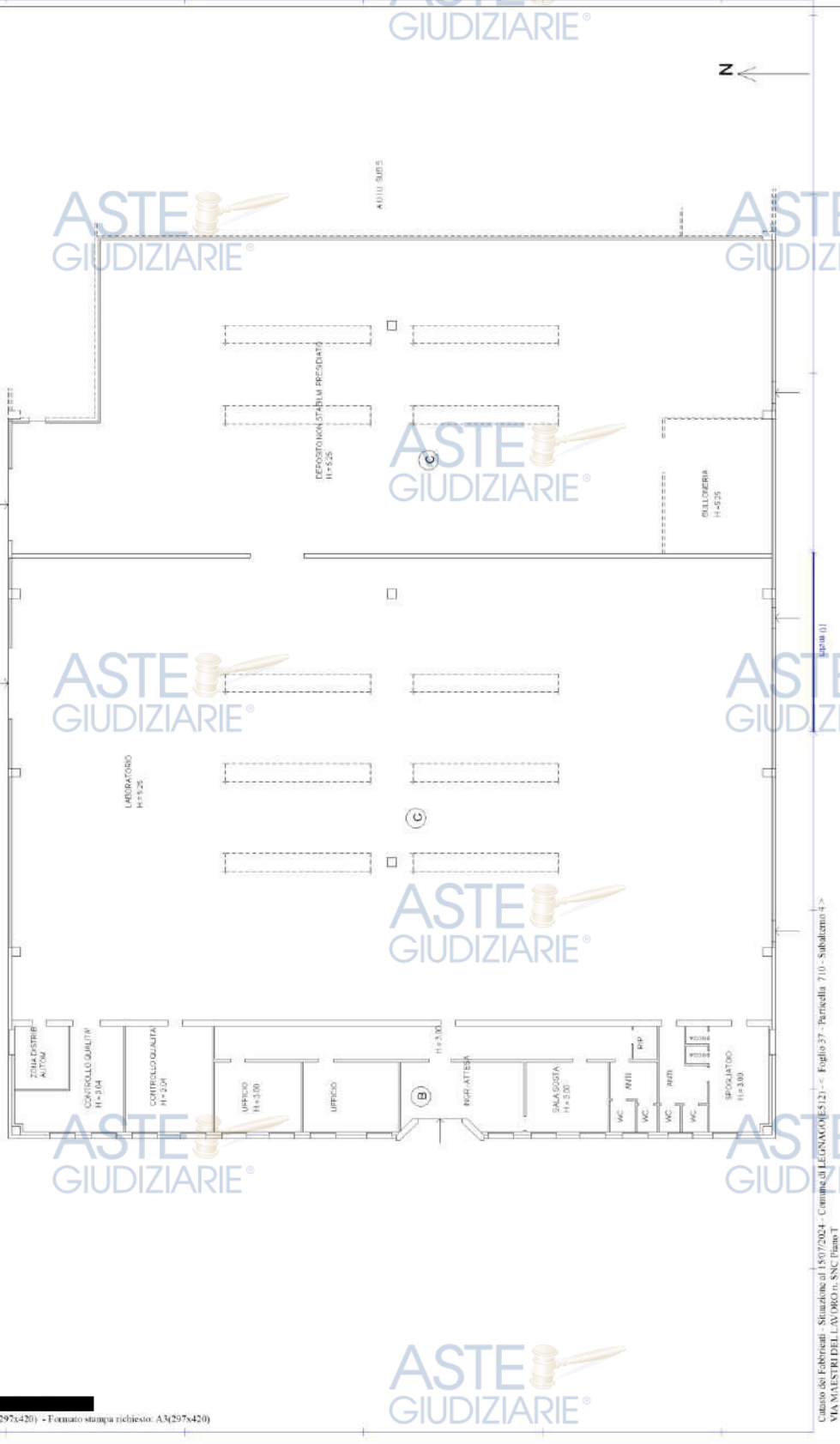
Compiata da:
 Algevia Gian Carlo
 Iscritto all'albo:
 GEOMETRI
 Prov. Verona
 N. 1466

Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 37
 Particella: 710
 Subalterno: 4

Dichiarazione protocollo n. VR112897 del 30/07/2018
 Planimetria di v.l.v. in Comune di Legnago
 Via Maestri Del Lavoro
 civ. SNC

Scala 1: 200

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/07/2024 - Comune di LEGNAGO (FE 512) - Foglio 37 - Particella 710 - Subalterno 4 - VIA MAESTRI DEL LAVORO n. SNC Piano T

Tribunale di Verona E. I. n. 166/2024

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: ing. Adriana Ferraro

Custode: avv.to Marta Golabek

1. CARATTERISTICHE STRUTTURALI:

Struttura	tipo: strutture prefabbricate in c.a normale e precompresso, materiale: c.a, condizioni: sufficienti.
Fondazioni	tipo: superficiale a plinti a bicchiere predisposti per l'inserimento dei pilastri prefabbricati.
Coperture	tipo: travi prefabbricate precomprese con sezione a "T" rovescio centrali ed "H" laterali a sostegno di tegoli in c.a.p., materiale: c.a.p., condizioni: sufficienti.

2. COMPONENTI EDILIZIE COSTRUTTIVE:

Cancelli d' ingresso:	tipologia: pedonale: a battente; carraio: scorrevole materiale: ferro zincato, condizioni: sufficienti.
Portoni d' ingresso	tipologia: pedonale: a battente; carraio: scorrevole materiale: metallo e vetro, condizioni: sufficienti.
Infissi esterni:	tipologia: a battente; materiale: Area uffici: metallo e vetro con veneziane, condizioni: sufficienti; Area laboratorio: metallo e vetro, condizioni: mediocri
Infissi interni:	tipologia: ante a battente; Area uffici: materiale: legno e legno con vetro; condizioni: sufficienti; Area laboratorio: materiale: metallo con vetro o pannelli, condizioni: sufficienti;
Pavim. Esterna	materiale: asfalto e/o battuto di cls; condizioni: scarse con necessità di ripristino e/o adeguamento. Camminamenti e marciapiedi: mattonelle in ghiaino

Pavim. Interna:

lavato e/o simili.

Condizioni: sufficienti;

Area ufficio: materiale ceramico e/o grès;

condizioni: sufficienti;

Laboratorio e deposito: battuto di cls; condizioni:

mediocri.

Soffitti:

Area Uffici : Intonacati e tinteggiati condizioni:

sufficienti;

Laboratorio e deposito: Struttura di copertura a vista,

condizioni: sufficienti;

Locali accessori del laboratorio: Rivestiti con

controsoffitto, sufficienti;

Nota: Si rilevano infiltrazioni dalla copertura del laboratorio.

Pareti interne:

Intonacate e tinteggiate; condizioni: sufficienti;

Nota: Si rilevano lesioni nell'intonaco su alcune pareti interne ed esterne, nonché tracce di infiltrazioni.

Pareti esterne:

Lastre prefabbricate in c.a.v. con finitura esterna parte liscia fondo cassero e parte in ghiaietto lavato;

condizioni: sufficienti;

Nota: Si rilevano lesioni in alcuni contorni in marmo dei serramenti.

Rivestimento:

materiale: ceramica, condizioni: sufficienti.

3. IMPIANTI:

Elettrico:

tipologia: parte a vista e parte sottotraccia;

conformità: da verificare.

Fognatura:

tipologia: allaccio fognatura comunale; condizioni: da verificare.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: rete pubblica,

conformità: da verificare.

Riscaldamento:

Area uffici: caldaia a gas autonoma;

condizioni: attiva, conformità: da verificare.

Area laboratori: n. 3 elementi scaldanti a gas a parete
condizioni: attivi, conformità: da verificare.

Nota: Come documentazione a corredo sono stati riscontrati
solo i libretti della caldaia e degli elementi scaldanti.

Dai libretti risulta per tutti gli elementi ultimo controllo di
efficienza energetica alla data del 22.11.2021 (All. E13a).

Raffrescamento:

Area uffici: Climatizzatori con split esterni Hitachi,
condizioni: attivi, conformità: Dichiarazione di
conformità del 22.06.2020 allegata (All. E13b).





Prospetto lato Ovest



Prospetto lati Nord ed Ovest

Tribunale di Verona E. I. n. 166/2024

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: ing. Adriana Ferraro

Custode: avv.to Marta Golabek





Prospetto lato Nord



Prospetto lati Nord ed Est





Prospetto lato Est



Prospetto lato Sud

Tribunale di Verona E. I. n. 166/2024

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: ing. Adriana Ferraro

Custode: avv.to Marta Golabek





Ingresso - attesa



Ingresso - attesa





Corridoio



Corridoio





Ufficio 1



Ufficio 1





Ufficio 1



Ufficio 1



FOTO INTERNE



Ufficio 2



Ufficio 2



Ufficio 2



Ufficio 2





Sala sosta



Sala sosta





Sala sosta



Sala sosta

Tribunale di Verona E. I. n. 166/2024

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: ing. Adriana Ferraro

Custode: avv.to Marta Golabek





Anti WC



Anti WC





WC 1



WC 2



Ripostiglio



Ripostiglio



Laboratorio – vista dal soppalco



Laboratorio – vista dal soppalco



Laboratorio – vista dal soppalco



Laboratorio – vista dal soppalco





Laboratorio



Laboratorio





Laboratorio



Laboratorio – accesso deposito





Vano controllo qualità 1



Vano controllo qualità 1





Vano controllo qualità 1



Vano controllo qualità 1





Vano controllo qualità 2



Vano controllo qualità 2





Vano controllo qualità 2



Vano Controllo qualità 2



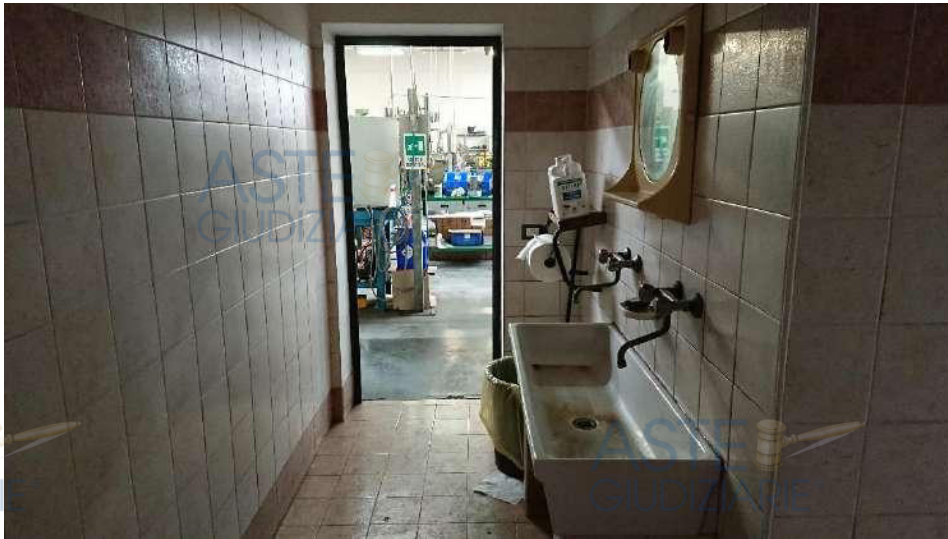


Vano distribuzione automatica



Vano distribuzione automatica





Anti WC



Anti WC





Anti WC



Anti WC



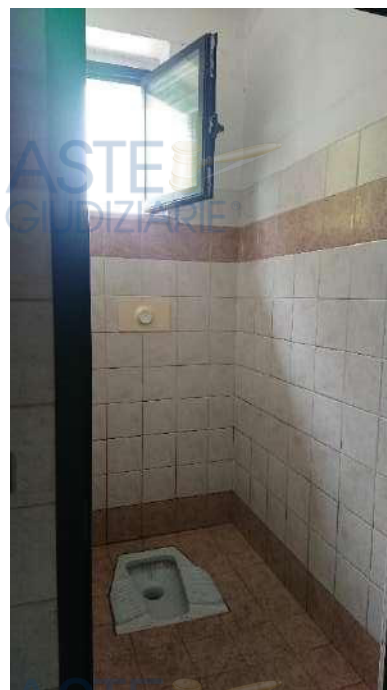
Anti WC



WC1 / WC 2



WC 1



WC 2



Spogliatoio



Spogliatoio





Spogliatoio



Spogliatoio





Doccia 1 / Doccia 2



Doccia 1 / Doccia 2





Deposito: accesso laboratorio



Deposito





Deposito



Deposito





Deposito



Deposito





Deposito – Porta interna di collegamento con il Sub. 5



Deposito





Locale bulloneria – vista dal deposito



Locale bulloneria – vista dal deposito





Locale bulloneria



Locale bulloneria



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

L'immobile in esame non costituisce condominio.

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

Il compendio, è direttamente accessibile sul lato Ovest da via Maestri del Lavoro del Comune di Legnago (Vr), con un accesso pedonale al civico n. 4 ed un accesso carraio al civico n. 4A, tramite area cortiva di pertinenza.

Lo stesso è altresì accessibile sul lato Nord da una diramazione omonima di via Maestri del Lavoro tramite un accesso carraio al civico n. 4B.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Nel Certificato di destinazione Urbanistica Prot.0044155 del 30/09/2024 (All. E.7a),

SI CERTIFICA

- 1) *che in base al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) l'area catastalmente identificata al **Foglio 37 Mappale 710** è classificata in:*
 - **“Sistema Insediativo – Tessuto urbano consolidato/attività economiche non integrabili con la residenza – Art. 43”;**
 - **“Sistema Insediativo – Area produttiva di interesse provinciale – PTCP – Art. 43”;**
 - **“Sistema Insediativo – Ambito produttivo di interesse provinciale con potenzialità di sviluppo strategico – PTCP – Art. 43”;**
disciplinata dagli articoli sopracitati delle relative Norme Tecniche di Attuazione;
- 2) *che in base al secondo Piano degli Interventi l'area catastalmente identificata al:*
Foglio 37 Mappale 710 *è classificata in:*
 - **“Zona D: a prevalente destinazione produttiva, di completamento e di**

nuovo impianto – Sottozona D1: zone produttive – Art. 33-34”;
disciplinata dagli articoli sopracitati delle relative Norme Tecniche Operative.

CAPITOLO VIII - ZONE D: A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA, DI COMPLETAMENTO E DI NUOVO IMPIANTO

Art. 33 - Zone D

33.1 Le zone per insediamenti produttivi e commerciali “D” vengono suddivise in relazione alle caratteristiche funzionali, morfologiche e tipologiche in:

- zone D1 – produttive
- zone D2 – commerciali e terziarie
- zone D3 – ricettive – direzionali – alberghiere
- zona D4 – attrezzature ricettive e direzionali di nuovo impianto
- zone D5 – interportuali di nuovo impianto

33.2 Fatte salve le indicazioni di cui al regolamento comunale per la disciplina delle attività di sala giochi ed installazione di apparecchi da gioco approvato con DCC n° 32 del 04.04.2012, le attività commerciali destinate a sala gioco di cui all'art. 110 comma 6 del TULPS (apparecchi da divertimento ed intrattenimento con premi in denaro) sono consentite unicamente nelle zone D esterne al centro urbano ai sensi della L.R. 50/2012.

Art. 34 - Zone D1: produttive

34.1 Le zone produttive sono destinate alla produzione industriale e artigianale di beni, alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e forestali, allo stoccaggio e manipolazione di materiali energetici, agli impianti ed attrezzature per le comunicazioni e i trasporti, purché non inquinanti o comunque nocivi.

34.2 Sono consentite anche costruzioni per usi direttamente connessi con l'attività principale quali uffici, punti vendita dei relativi prodotti e accessori, servizi d'interesse collettivo al servizio dell'azienda (mensa, sala di ritrovo, ecc.).



34.3 Per attività produttive ricadenti in lotti con superficie minima non inferiore a m2 2.000 è ammessa la costruzione di una sola casa di abitazione per il titolare o per il personale di custodia, della volumetria massima di m3 500. Esclusivamente per attività con documentate esigenze di reperibilità / pronto intervento h24 è ammessa una seconda unità abitativa per il personale operativo, della stessa consistenza. La volumetria residenziale, da incorporare nell'edificio produttivo, deve essere vincolata, con atto di vincolo pertinenziale, registrato e trascritto, alla specifica attività.

34.4 Per gli edifici residenziali esistenti, non pertinenti ad attività produttive, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione, nonché di demolizione e ricostruzione, nella misura della volumetria preesistente, incrementata del 20%.

34.5 Destinazioni d'uso

All'interno di tali aree, oltre le attività produttive, sono insediabili:

- attività di servizio quali mostre ed esposizioni;
- attività di manutenzione dei prodotti;
- silos, magazzini, depositi, impianti di stoccaggio delle merci, impianti per la pesatura dei mezzi;
- attività ricreative per gli addetti;
- attività direzionali;
- parcheggi, impianti ed attività al servizio del traffico;
- impianti tecnici;
- insediamenti commerciali all'ingrosso e al dettaglio, nei limiti di cui all'art. 18;
- pubblici esercizi;
- attività ludico ricreative;
- attività terziarie;
- artigianato di servizio;
- camper stop;

a condizione che siano integrate le aree a standard di cui all'art. 31 della L.R. 11/2004 e s.m.i., da ricavarsi all'interno del lotto edificabile; per gli insediamenti commerciali si dovranno rispettare le disposizioni della L.R. 28 dicembre 2012 n. 50 e del Regolamento regionale di cui all'Allegato A della

34.6 Modalità di intervento

34.6.1 Mediante intervento edilizio diretto, nelle aree urbanizzate non soggette a P.U.A.. Per le aree e i fabbricati esistenti, sono ammessi i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione, nel rispetto degli indici sottoriportati.

34.6.2 Mediante P.U.A. in caso di:

- aree di espansione non urbanizzate, individuate con apposita perimetrazione negli elaborati grafici del P.I.;
- interventi di ristrutturazione urbanistica che comportino variazioni urbanistiche quali la riorganizzazione della viabilità e dei servizi.

34.6.2.1 In tali zone dovrà essere garantita la realizzazione di aree da destinare a servizi collettivi pubblici o d'uso pubblico (standard secondari), a cui devono concorrere tutte le aree comprese all'interno del perimetro indicato nelle planimetrie di piano. La realizzazione di tali aree deve avvenire contestualmente a quella relativa alle opere di urbanizzazione primaria.

34.6.2.2 Le aree a standard sono inedificabili ai fini produttivi; è ammessa la realizzazione di attrezzature collettive pubbliche o d'uso pubblico (mense, circoli, attrezzature sportive, ricreative e religiose) secondo gli indici:

- | | |
|-------------------------------|---------------------------------------|
| - indice di densità fondiaria | = 2,00 m ³ /m ² |
| - altezza massima | = 7,50 m |

parametri edificatori	
indice di Utilizzazione Fondiaria (m ² /m ²)	0,80
indice di copertura (ic%)	60%
distanze	vedasi art. 7
altezza massima	Attività produttive: m 15,00, salve maggiori altezze per impianti tecnologici e per documentate esigenze produttive. Attività commerciali e direzionali: m 12,00. L'altezza massima potrà essere derogata per comprovate esigenze correlate al ciclo produttivo. È ammessa, oltre il limite dell'altezza e con un massimo di m 30,00, la costruzione di manufatti funzionali all'uso dell'edificio principale (tipo magazzini sviluppati in altezza con gestione interamente automatizzata); tali manufatti non dovranno essere praticabili. Relativamente a tali edifici dovrà essere prodotto uno specifico studio per la mitigazione dell'impatto visivo, attraverso un adeguato studio di colori, forme, materiali, mascheramenti vegetali, ecc. La distanza minima dalle
	strade e dai confini non dovrà essere inferiore a metà dell'altezza, restando validi gli altri parametri urbanistici.
INDICAZIONI PARTICOLARI	Per il lotto n° 1 dell'ex lottizzazione "Rovere" sono ammessi nuovi accessi unicamente da via R. Lombardi. Per la D1 di via Ghiacciaia, l'attuazione degli interventi, in alternativa al P.U.A., sono ammessi tramite Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001.

34.6.3 Per le attività esistenti, all'entrata in vigore della presente variante al P.I., che hanno saturato l'indice di zona o che abbiano una potenzialità residua inferiore al 20% dell'indice di utilizzazione

fondiaria, è consentito un ampliamento “una tantum” del 20% della S.L.P., a condizione che vengano reperiti i relativi parcheggi, opportunamente attrezzati, aperti al pubblico e vincolati, con apposito atto di vincolo, all’uso pubblico e che vengano rispettati i limiti di distanza e altezza.

In allegato al C.D.U. attestato di cessazione vincoli riguardanti il Piano Particolareggiato di San Pietro di Legnago.

Si produce inoltre stralcio del P.I. vigente (All. E.7b)

D.1.5 Situazione catastale dell’immobile

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

L’immobile risulta conforme alla planimetria catastale.

Considerato che a seguito della eliminazione della porta interna di collegamento tra il Sub.4 ed il Sub. 5 si renderà necessario l’adeguamento dell’elaborato planimetrico e della relativa planimetria catastale si quantifica il seguente costo:

Costo per adeguamento catastale

Euro 1.500,00

D.1.6. Situazione edilizia dell’immobile -

L’immobile pignorato risulta originato con Concessione Edilizia n. 237 del 1998 e successive varianti.

Si riportano le seguenti pratiche edilizie inerenti l’immobile:

1. **C.E n. 237/1998 prot. 7487** del 9/09/2018 per la costruzione di n. 1 capannone intestata ad [REDACTED] (All. E.8a).
2. **D.I.A prot. n. 16652/1999** dell’8/07/1999 presentata dal [REDACTED] [REDACTED] (All. E.8b).
3. **Agibilità prot. 18211/1999 del 27/08/1999** intestata ad [REDACTED] (All. E.8c).
4. **Provvedimento Unico conclusivo codice pratica n. 0235/2018** del 4/07/2018 rilasciato al [REDACTED] (All. E.8d).
5. **SCIA variante, n. prat. 2027/2018** dell’8/08/2018 rilasciato al [REDACTED] [REDACTED] (All. E.8e).

La dichiarazione di agibilità è attualmente conforme.

Rispetto all'ultimo stato autorizzato (SCIA variante, n. prat. 2027/2018) non si riscontrano difformità.

Si riscontrano comunque sui luoghi le criticità di seguito riportate.

1. Durante il corso dei sopralluoghi è emerso che a seguito della divisione dell'originario immobile in due lotti non è stata, tuttavia, effettuata la suddivisione degli impianti e di conseguenze delle utenze.

Sui luoghi infatti sono stati riscontrati solo i contatori originari delle forniture Idrica, Energia Elettrica, Gas posizionati all'ingresso del Sub. 4 che attualmente contabilizzano i consumi di entrambe le unità Sub. 4 e Sub 5.

Parimenti unica è la fornitura idrica dell'impianto antincendio (comune ad entrambe le unità) con relativo pozzetto posizionato all'ingresso del Sub. 4, l'impianto di messa a terra e la linea fognaria.

Si prevede pertanto la necessità che i due lotti si rendano indipendenti, per quanto necessario e possibile, relativamente agli aspetti impiantistici per lo meno per quanto riguarda le Utenze EE, Acqua, Gas e Telefonia.

La rete idrica dell'impianto antincendio e la rete fognaria, salvo diversa pattuizione fra gli utilizzatori, potranno anche mantenersi in comune.

Per quanto riguarda il posizionamento dei contatori di pertinenza del Sub. 5 si precisa al riguardo che il Sub. 5 confina con la via Maestri di Lavoro - diramazione dotata di idonei sottoservizi.

Si precisa che nell'atto di compravendita del Sub. 5 non ci sono indicazioni specifiche in merito alla gestione degli impianti.

2. Internamente esiste una porta di collegamento tra il Sub. 4 oggetto di pignoramento ed il confinante Sub. 5. Si prevede l'eliminazione della porta.
3. Il portone carraio scorrevole di accesso al locale deposito del Sub.4 durante lo scorrimento invade l'area di pertinenza del Sub.5. Si prevede la sostituzione con un serramento con caratteristiche idonee compreso eventuale adeguamento di parti del corrispondente cancello carraio



scorrevole.

4. Nell'area antistante il Sub. 4 è posizionato un pozzo dal quale viene attinta l'acqua che, da quanto è stato possibile verificare, viene utilizzata per l'irrigazione dell'area a verde antistante il Sub. 4.

Per tale pozzo non è stata riscontrata la necessaria autorizzazione degli Enti competenti (All. E.15).

Si prevede l'eliminazione del pozzo.

5. Sul lato Sud è presente una pensilina in metallo non autorizzata, posta al confine con il Sub.5, della quale si prevede l'eliminazione.

6. Si riscontra l'assenza di rete di delimitazione tra le aree cortive delle due porzioni di capannone (sub. 4 e sub. 5).

Costi per adeguamenti urbanistici ed impianti:

Costi per CILA/SCIA.....€ 4.000,00

Costi per adeguamento impianti Sub. 4€ 6.000,00

Costi per adeguamento serramento/cancello,
eliminazione porta interna e posizionamento rete
di delimitazione aree cortive€ 8.000,00

Costi per eliminazione pozzo compresa eventuale
sanzione per assenza di autorizzazione.....€ 12.000,00

Imprevisti per maggiori costi anche in relazione alla
problematica connessa agli impianti € 10.000,00

Totale per adeguamento urbanistico ed impianti..... € 40.000,00

D.1.6.1 Conformità impianti

Tutti gli impianti sono datati e comunque da verificare per cui se ne terrà conto ai fini della stima.

Si indica il costo per le certificazioni impianti pari:.....€ 5.000,00

D.1.6.2 Certificazione energetica

Per l'immobile in oggetto è stato rilasciato Attestato di Prestazione Energetica n. 114409/2023 valido fino al 31/10/2033 classe Energetica C (All. E.14b).

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile risulta attualmente occupato dalla [REDACTED]

[REDACTED] in virtù del contratto di affitto di unica azienda sottoscritto con il [REDACTED]

in data 02/11/2023, Rep. 94934/19320, notaio Giuseppe Chiliberti. (All. E.9a)

L'immobile risulta occupato in parte da mobili, banchi e attrezzature di lavoro.

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

Come da verifiche effettuate presso l'Agenzia Entrate di Verona, in virtù del contratto di affitto di unica azienda sottoscritto con il [REDACTED]

[REDACTED] in data 02/11/2023, Rep. 94934/19320, notaio Giuseppe Chiliberti. (All. E.9a) l'immobile risulta regolarmente affittato fino alla data di scadenza indicata nel contratto di affitto di cui sopra e cioè tre anni successivi la data di sottoscrizione del 02/11/2023.

Considerato che la data di sottoscrizione del contratto di affitto è antecedente la data di notifica del pignoramento si conclude la inopponibilità dello stato di occupazione dell'immobile.

Per l'immobile in oggetto da idonee indagini risulta un canone di locazione di mercato unitario pari a circa €. 2,25 /mq x mese cui consegue un canone mensile pari a:

$$€ 2,25 \times \text{mq. } 2.285,00 = € 5.141,25$$

Pertanto in ordine al suddetto contratto, in quanto opponibile alla procedura (registrato in data anteriore al Pignoramento), ai sensi e per gli effetti dell'art. 2923, comma 3 c.c., si indica che il canone mensile pattuito per la parte immobiliare in

Euro 3.700,00, possa ritenersi **congruo** in quanto non inferiore a 2/3 del canone di locazione di mercato.

Si allega alla presente il contratto di affitto stipulato in data 01.05.2024 di un immobile in San Pietro di Morubio (Vr), sito al confine con la SS 434 - Transpolesana ed in prossimità della rampe di ingresso/uscita dalla stessa, di analoghe dimensioni ma di condizioni generali migliori (stato di conservazione - altezza capannone), affittato con un canone annuo di €.72.000,00 corrispondente ad un canone mensile di €. 6.000,00 (All.E.9b).

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:*

- 1) **Iscrizione di ipoteca volontaria** ai RRll di Verona in data 21/07/2010 ai nn. 29017 RG. / 6439 R.P. a favore della [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del Notaio Sergio Macchi di Legnago (Vr) in data 28/06/2010 al nn. Rep./Racc. 146506/23539, gravante sui seguenti immobili:

- Comune di Legnago (Vr) C.F. Fg. 37 mapp. 710
 - Comune di Legnago (Vr) C.T. F.g. 37 mapp. 710 (ente urbano, are 52.78)
- Importo capitale: 500.000,00 Euro
Importo ipoteca: 750.000,00 Euro.
Durata: anni 10.

A margine dell'iscrizione sono presenti le seguenti annotazioni:

- a) **ANNOTAZIONE** del 01/08/2014, 25327 RG. / 3695 R.P.
– **Modifica durata** – atto dell'8 luglio 2014 rep. 5539/4127 notaio Maria Pia Marinucci in Cologna Veneta;



Durata estesa fino al 30/06/2021

- b) ANNOTAZIONE del 07/04/2017 14086 RG. / 2648 R.P.

– **Modifica durata** – atto del 22 marzo 2017 rep. 88374 notaio Giuseppe Chiliberti in Cerea (Vr);

Durata estesa fino al 30/06/2025

- c) ANNOTAZIONE del 09/10/2018 40623 RG. / 6519 R.P.

– **Restrizione di beni** – atto del 21 settembre 2018 rep. 90323 notaio Giuseppe Chiliberti in Cerea.

In tale atto viene liberato dall'iscrizione l'immobile C.F. 37 mapp. 710 sub. 5 non oggetto della procedura e viene riportato che l'ipoteca resta ferma su tutti gli altri beni residui per l'importo originariamente iscritto.

I beni residui sono così identificati:

- Fg. 37 mapp. 710 Sub. 4

2. Iscrizione di ipoteca volontaria ai RRll di Verona in data 15/10/2018 ai nn. 41804 RG. / 7036 R.P. a favore della [REDACTED]

[REDACTED] per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà, derivante da concessione a garanzia di mutuo a firma del notaio Giuseppe Chiliberti in Cerea (Vr) in data 12/10/2018 al nn. Rep./Racc. 90401/16266, gravante sul seguente immobile:

- Comune di Legnago (Vr) C.F. Fg. 37 mapp. 710 sub. 4

Importo capitale: 400.000,00 Euro

Importo ipoteca: 600.000,00 Euro.

Durata: anni 15.

3. Iscrizione di ipoteca giudiziale ai RRll di Verona in data 13/08/2024 ai nn. 34679 RG. / 5108 R.P. a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà, derivante da Atto Giudiziario del Tribunale Ordinario di Brescia rep. 2905 del 05/8/2024, gravante sul seguente immobile:

- Comune di Legnago (Vr) C.F. Fg. 37 mapp. 710 sub. 4

Importo capitale: 139.462,77 Euro

Importo ipoteca: 170.000,00 Euro.

NOTA: trattasi di Ipoteca iscritta in data successiva alla certificazione notarile in atti e, pertanto, viene prodotta relativa nota. (All. E.6).

4. **Iscrizione di ipoteca giudiziale** ai RRII di Verona in data 13/08/2024 ai nn. 34679 RG. / 5109 R.P. a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà, derivante da Atto Giudiziario del Tribunale Ordinario di Brescia rep. 2905 del 05/8/2024, gravante sul seguente immobile:

- Comune di Legnago (Vr) C.F. Fg. 37 mapp. 710 sub. 4

Importo capitale: 71.796,03 Euro

Importo ipoteca: 72.000,00 Euro.

NOTA: trattasi di Ipoteca iscritta in data successiva alla certificazione notarile in atti e, pertanto, viene prodotta relativa nota. (All. E.6).

B) Pignoramenti:

1) **Trascrizione** ai RRII di Verona in data 24/06/2024 ai nn. 25618 R.G. / 19410 R.P. del **verbale di pignoramento immobili** del Tribunale di Verona del 27/05/2024 rep. n. 3980/2024 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] gravante sul seguente immobile:

- Comune di Legnago (Vr) C.F. Fg. 37 mapp. 710 sub. 4

- Comune di Legnago (Vr) C.T. Fg. 37 mapp. 710 (are 71.02) senza indicazione di quota

Altre trascrizioni e/o limitazioni d'uso: Nessuna

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

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

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

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

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

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

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'immobile non costituisce condominio

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

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

La data di provenienza del bene risale al 10/06/2010 (All. E.1b).

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Caso non pertinente.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Trattasi di fabbricato allo stato attuale non divisibile.

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

TABELLA SUPERFICI NETTE ESISTENTI

DESTINAZIONE	mq.
SUPERFICI NETTE INTERNE	
Ingresso - attesa	25,29
Corridoio	42,41
Ufficio 1	21,04

Tribunale di Verona E. l. n. 166/2024

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: ing. Adriana Ferraro

Custode: avv.to Marta Golabek

Ufficio 2	19,13
Sala sosta	18,37
Antibagno	5,65
WC 1	1,68
WC 2	2,49
Ripostiglio	2,39
Laboratorio	1.097,38
Vano controllo qualità 1	28,71
Vano controllo qualità 2	24,44
Vano distribuzione automatica	10,50
Antibagno	8,37
WC 1	2,10
WC 2	1,71
Spogliatoio	19,26
Doccia1	1,24
Doccia2	1,27
Deposito	652,01
Bulloneria	45,84
Totale superfici nette interne	2.031,27
AREA CORTIVA	1.825,00

TABELLA SUPERFICI LORDE

Destinazione	mq	Coeff.	Superficie commerciale
Capannone	2.103,00	1	2.103,00
Area Cortiva	1.825,00	0,1	182,50
TOTALE Sup. Commerciale			2.285,50
TOTALE Sup. Commerciale in C.T.			<u>2.285,00</u>

D.1.13.2. Criteri di stima

Il metodo di stima è di tipo sintetico/comparativo, basato sulle informazioni e conoscenze acquisite circa l'attuale andamento dei prezzi medi di mercato immobiliare in relazione alla localizzazione, alle caratteristiche ed alla consistenza



degli immobili, nonché circa l'esito delle indagini effettuate presso i Pubblici Uffici del Catasto, dei RRII, delle Entrate e dell'Ufficio Tecnico del Comune di Legnago (Vr).

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

In allegato si produce copia di 1 atto di vendita di un immobile ad uso produttivo cat.

D/7 così localizzato:

1. Legnago (Vr), loc. S. Pietro di Legnago, via Meucci n. 8 venduto in data 09.07.2024 a circa 300,00 Euro/mq., realizzato con C.E. prot. 6109/1977 e dichiarato agibile dal 8/01/1980 e successivi provvedimenti urbanistici (All. E.12a) e pertanto di precedente realizzazione.

Si allega inoltre:

- a) Annuncio della stampa specializzata relativamente ad un immobile similare in vendita a S. Pietro di Legnago (Vr) per il quale la richiesta è di €. 468,00/mq. (All. E.12f).
- b) Tabella OMI - 1° semestre anno 2024 solo a titolo di raffronto (All. E.12g).

Per l'immobile in esame, considerato tutto quanto prima riportato, si ritiene congruo un valore pari a circa **370,00 Euro/mq.**

D.1.13.3. Stima

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

Destinazione	Sup commerciale	Valore al mq	Valore commerciale
Mapp. 710 Sub. 4	Mq. 2.285,00	€. 370,00	€ 845.450,00

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi,

anche se occulti, per mancanza di qualità e/o difformità per qualsiasi motivo non considerate, per oneri / obblighi di qualsiasi genere e comunque non evidenziati in perizia, per maggiori oneri connessi alla regolarizzazione degli impianti del capannone ed alla presenza di pozzo non autorizzato e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

€ 126.817,50

Costi complessivo per adeguamento

€ 40.000,00

Costo per adeguamento catastale

€ 1.500,00

Costi per certificazione impianti

€ 5.000,00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni

€ 672.132,50

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

€ 672.000,00

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, 19/12/2024

Il perito estimatore

Ing. Adriana Ferraro



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1 Titoli di provenienza del bene;

- E.1a Atto di compravendita del 20/04/2009 Rep. n. 144479 Notaio Sergio Macchi.
- E.1b Atto di compravendita del 10/06/2010 Rep. n. 146462 Notaio Sergio Macchi.
- E.1c Atto di compravendita del 21/09/2018 Rep. n. 90324 Notaio Giuseppe Chiliberti.
- E.1d Atto di compravendita del 14/12/1998 Rep. n. 174945 Notaio Salvatore Pio Agostino.

E.2 Documentazione anagrafica [REDACTED]

E.3 Visura storica camerale [REDACTED]

E.4 Planimetria Catastale;

E.5 Estratto Storico del Catasto;

E.6 Ispezioni ipotecarie aggiornate;

E.7 Certificato di Destinazione Urbanistica (a) e stralcio P.I. (b);

E.8. Titoli Edilizi;

E.9. Verifica Agenzia delle Entrate di Verona e dati comparativi per locazione:

- E.9a Contratto di affitto di unico ramo d'azienda del 2.11.2023 rep. 94934 notaio Giuseppe Chiliberti.
- E.9b Comparabile per locazione del 1.05.2024.

E.10 Elaborato Fotografico degli INTERNI;

E.11 Elaborato Fotografico degli ESTERNI;

E.12 Dati comparativi acquisiti per stima;

E.13 Documentazione caldaie (a,b) e climatizzatori (c);

E.14 Documentazione messa a terra (a), APE (b) e VVF (c);

E.15 Corrispondenza Ufficio Genio Civile di Verona.

