

TRIBUNALE DI VERONA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| ESECUZIONE IMMOBILIARE | R.G. 91/2025           |
| GIUDICE                | Dott.ssa Paola Salmaso |
| CREDITORE PROCEDENTE   | AMCO spa               |
| PARTE ESECUTATA        | [REDACTED]             |



|                     |                                                                                                                                                                   |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ESPERTO ESTIMATORE  | Arch. Amedeo Margotto<br>Via Zamboni 24<br>37131 Verona<br><a href="mailto:studio@amarchitetto.it">studio@amarchitetto.it</a><br>+39 335 1027834                  |
| CUSTODE GIUDIZIARIO | Avv. Tommaso Trevisiol<br>Piazza Simoni 1<br>37122 Verona<br><a href="mailto:t.trevisiol@sartoriefontana.it">t.trevisiol@sartoriefontana.it</a><br>+39 045 576818 |

|                                                             |                                                                 |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| amedeo margotto<br>via zamboni 24 - vr<br>37131 verona - vr | p.i.: 04950920233<br>c.f.: MRG MDA 63T31 L781K<br>c.d.: KRRH6B9 |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|

**ama**  
studio@amarchitetto.it



SOMMARIO

|          |                                                                                                                             |    |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| A.       | SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO.....                                                                                           | 4  |
| B.       | DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTATA.....                                                                                | 5  |
| C.       | LOTTO UNICO.....                                                                                                            | 5  |
| D.       | DESCRIZIONE DEL LOTTO.....                                                                                                  | 5  |
| D.1.     | LOTTO UNICO.....                                                                                                            | 5  |
| D.1.1.   | Proprietà.....                                                                                                              | 5  |
| D.1.1.1. | Ricerche presso uffici anagrafici – Camera<br>Commercio.....                                                                | 5  |
| D.1.2.   | Identificazione catastale beni oggetto di<br>vendita.....                                                                   | 6  |
| D.1.3.   | Descrizione dei beni.....                                                                                                   | 6  |
| D.1.3.1  | Contesto.....                                                                                                               | 6  |
| D.1.3.2. | Descrizione dell'unità immobiliare e del<br>fabbricato.....                                                                 | 6  |
| D.1.3.3. | Individuazione dei beni condominiali o<br>delle pertinenze con specifica indicazione degli<br>identificativi catastali..... | 9  |
| D.1.3.4. | Individuazione dell'accesso o degli<br>accessi al bene immobile.....                                                        | 9  |
| D.1.4.   | Situazione urbanistica della zona.....                                                                                      | 10 |
| D.1.5.   | Situazione catastale dell'immobile.....                                                                                     | 10 |
| D.1.6.   | Situazione edilizia dell'immobile.....                                                                                      | 10 |
| D.1.7.   | Stato di occupazione dell'immobile.....                                                                                     | 11 |
| D.1.7.1. | Stato di occupazione dell'immobile ed<br>identificazione degli occupanti.....                                               | 11 |
| D.1.7.2. | Opponibilità dello stato d'occupazione<br>dell'immobile.....                                                                | 12 |
| D.1.8.   | Vincoli ed oneri giuridici.....                                                                                             | 12 |
| D.1.8.1. | Vincoli e oneri giuridici che saranno<br>cancellati a cura e spese della procedura.....                                     | 12 |
| D.1.8.2. | Vincoli e oneri giuridici che resteranno a<br>carico dell'acquirente.....                                                   | 14 |
| D.1.8.3. | Accertamento dei vincoli e oneri giuridici<br>che sono opponibili.....                                                      | 14 |

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| TRIBUNALE DI VERONA | E.I. n. 91/2025 R.I.   |
| GIUDICE             | Dott.ssa Paola Salmaso |
| ESPERTO ESTIMATORE  | Arch. Amedeo Margotto  |
| CUSTODE             | Avv. Tommaso Trevisiol |

|                                                                                                         |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile ..... | 14 |
| D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....                                     | 14 |
| D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....                                 | 14 |
| D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata .....                                              | 14 |
| D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale .....                                              | 15 |
| D.1.13. Valutazione del lotto.....                                                                      | 15 |
| D.1.13.1. Consistenza .....                                                                             | 15 |
| D.1.13.2. Criteri di stima .....                                                                        | 15 |
| D.1.13.3 Stima .....                                                                                    | 16 |
| D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima .....                                                    | 17 |
| D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni.....                                              | 18 |
| E. ALLEGATI LOTTO UNICO.....                                                                            | 19 |



## A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

|                                                |                                                                                      |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| procedura                                      | RGE 91/2025                                                                          |
| lotto                                          | Unico                                                                                |
| diritto oggetto di vendita                     | Piena proprietà (1/1)                                                                |
| tipologia immobile                             | Edificio produttivo (capannone) con pertinenze<br>Superficie commerciale 1.451,25 mq |
| ubicazione                                     | Via S. Giuseppe Artigiano n. 13, Costermano (VR)                                     |
| dati catastali                                 | C.F. Foglio 14 Mapp. 493 Sub. 1,2,3                                                  |
| valore di stima al netto delle<br>decurtazioni | € 594.000,00                                                                         |
| stato di occupazione                           | Parzialmente occupato con titolo (opponibile)                                        |
| irregolarità edilizie                          | Si (solo parzialmente sanabili)                                                      |
| irregolarità catastali                         | Si                                                                                   |
| formalità non cancellabili                     | No                                                                                   |
| note                                           | Edificio realizzato con vincolo derivante da<br>convenzione urbanistica              |



**B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTATA**

Il soggetto esecutato gode della piena proprietà 1/1 di tutti i beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare.

**C. LOTTO UNICO**

La proprietà consta di un unico lotto composto da un edificio produttivo tipo capannone industriale, composto di due subalterni: sub 1 (PT) e sub 2 (P1) finito al grezzo, più un terreno pertinenziale (sub 3).

**D. DESCRIZIONE DEL LOTTO****D.1. LOTTO UNICO****D.1.1. Proprietà**

I beni oggetto della presente esecuzione, identificati al C.F. del Comune di Costermano (VR) al Fg. 14 Mapp. 493 sono pervenuti alla [REDACTED]

[REDACTED] - in forza dell'atto pubblico di fusione di società per incorporazione del notaio Lorenzo Salvatore di Verona del 10 Dicembre 2007, n. 12664 di repertorio, n. 5249 di raccolta, trascritto a Verona il 14 Marzo 2008 ai n.ri 11778/7805 (con rettifica nota del 14 Dicembre 2007 ai n.ri 58635/33343).

Alla [REDACTED] i medesimi beni immobili sono giunti da [REDACTED] - per atto di compravendita dal notaio Fulvio Bidello di Verona del 28 Giugno 2006, n. 99933 di repertorio, n. 13120 di raccolta, trascritto a Verona il 4 Luglio 2006 ai n.ri 33073/19477.

Alla [REDACTED] i terreni sui quali poi sono stati edificati i fabbricati sono giunti dalla [REDACTED] - per atto di compravendita del notaio Marcello Liuzzi di Verona del 1 Ottobre 1998, n. 75616 di repertorio, n. 11837 di raccolta, trascritto a Verona il 8 Ottobre 1998 ai n.ri 29542/19905.

**D.1.1.1. Ricerche presso uffici anagrafici - Camera Commercio**

Quanto emerso dalla visura camerale estratta ed allegata alla presente relazione, [REDACTED] - ha la propria sede in via Enrico Natta n. 3

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| TRIBUNALE DI VERONA | E.I. n. 91/2025 R.I.   |
| GIUDICE             | Dott.ssa Paola Salmaso |
| ESPERTO ESTIMATORE  | Arch. Amedeo Margotto  |
| CUSTODE             | Avv. Tommaso Trevisiol |

5

nel Comune di Pescantina (VR). Si rimanda alla visura per tutti gli ulteriori dettagli.

#### D.1.2. Identificazione catastale beni oggetto di vendita

La proprietà risulta così identificata al C.F. di Costermano (VR)

– Foglio n. 14

– Particella 493 Sub. 1, Cat. D/7, R.C. € 4.741,07 euro, Via S. Giuseppe Artigiano 13 Piano T;

– Particella 493 Sub. 2, Cat. F/3, Via S. Giuseppe Artigiano 13 Piano T-1;

– Particella 493 Sub. 3, Via S. Giuseppe Artigiano 13, corte b.c.n.c. ai sub 1 e 2;

Intestazione:

– Proprietà 1/1;

#### D.1.3. Descrizione dei beni

##### D.1.3.1 Contesto

Il fabbricato e le sue pertinenze si trovano nel Comune di Costermano (VR), in zona quasi esclusivamente destinata ad ospitare il comparto produttivo, posta poco a est del centro storico del comune. Questo contesto urbano, che si trova delimitato a nord dalla SP8, ad ovest dalla SP9 e sugli altri due fronti da zona agricola, è densamente edificato e caratterizzato dalla presenza di edifici a destinazione prevalentemente produttivi. Il bene dunque è posizionato in prossimità delle arterie viarie principali che collegano il comune con tutti i centri limitrofi ed anche con lo svincolo autostradale di Affi (A22), posto solo pochi chilometri a sud.

La zona è ottimamente dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed è ben collegata dal punto di vista viario con tutte le altre zone del centro urbano e delle periferie.

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

Il fabbricato oggetto di stima è sito in Via San Giuseppe Artigiano n. 13, ma ha un altro ingresso dall'adiacente via Stazione (SP8), che collega Costermano con Caprino V.se, e si sviluppa nel suo complesso su un unico livello fuori terra, con eccezione di una piccola porzione distribuita su due livelli sovrapposti. La costruzione, dalla forma molto semplice, ha pianta rettangolare ed è composto di due unità catastali. Più

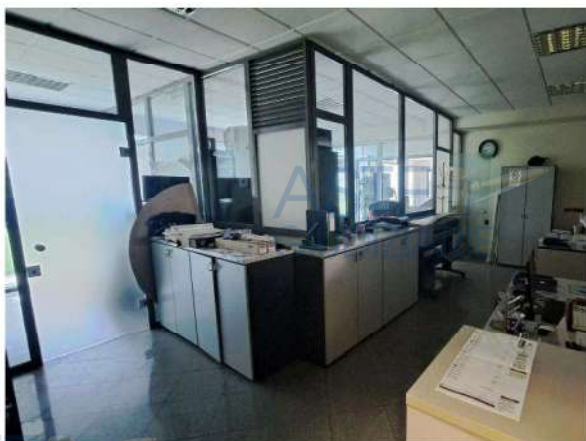
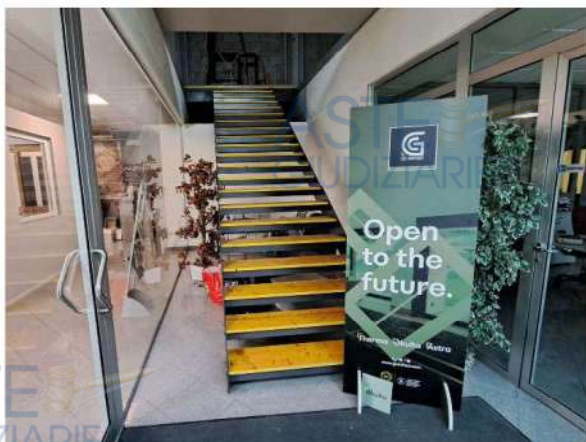
|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| TRIBUNALE DI VERONA | E.I. n. 91/2025 R.I.   |
| GIUDICE             | Dott.ssa Paola Salmaso |
| ESPERTO ESTIMATORE  | Arch. Amedeo Margotto  |
| CUSTODE             | Avv. Tommaso Trevisiol |

6





Sono presenti all'interno del magazzino alcuni impianti di tipo industriale e un carro-ponte di proprietà del locatario.



La struttura portante dell'edificio è costituita da un telaio in CA prefabbricato con tamponamenti in pannelli alveolari, tipica degli edifici produttivi prefabbricati; il solaio intermedio della parte direzionale sembrerebbe avere una struttura in CAP con soprastante cappa armata, mentre la struttura di copertura piana di tutto il capannone è realizzata con copponi

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| TRIBUNALE DI VERONA | E.I. n. 91/2025 R.I.   |
| GIUDICE             | Dott.ssa Paola Salmaso |
| ESPERTO ESTIMATORE  | Arch. Amedeo Margotto  |
| CUSTODE             | Avv. Tommaso Trevisiol |

8



a doppia T di CAP. Il manto di copertura non appare isolato, ma semplicemente impermeabilizzato con guaina.

La qualità costruttiva dell'edificio è in linea con questa tipologia di edifici e lo stato di manutenzione può definirsi buono.

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

Le pertinenze dell'edificio sono:

- terreno pertinenziale distinto dal sub 3 e b.c.n.c. ai sub 1 e 2. L'area circoscrive il fabbricato innanzi descritto sui lati nord, est e sud ed è in gran parte pavimentata ed utilizzata come zona di stoccaggio esterna. Soltanto sulla porzione a nord del fabbricato la superficie è piantumata a prato, con qualche albero in prossimità dei confini. Proprio questa parte di terreno inerbita è l'unica non delimitata sul perimetro da recinzione.

Sulla parte est dell'area sono collocate due tettoie con struttura metallica: in un caso la struttura può definirsi stabile e ha pannelli di copertura ondulati; nell'altro caso si tratta di un'installazione amovibile con teli di copertura. In entrambe i casi le tettoie sono del tutto abusive. Irregolare è anche l'installazione di un modulo tipo container, destinato ad ufficio, collocato nell'angolo sud-ovest della corte, in prossimità del cancello d'ingresso al terreno.



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

Sul prospetto nord dell'edificio è presente un solo ingresso pedonale, baricentrico alla facciata, che consente l'accesso diretto alla zona direzionale. L'area di corte pavimentata è invece accessibile da un cancello automatizzato per mezzi e per pedoni posto sull'angolo sud-ovest, in fregio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| TRIBUNALE DI VERONA | E.I. n. 91/2025 R.I.   |
| GIUDICE             | Dott.ssa Paola Salmaso |
| ESPERTO ESTIMATORE  | Arch. Amedeo Margotto  |
| CUSTODE             | Avv. Tommaso Trevisiol |

9



alla via San Giuseppe Artigiano. Come innanzi detto la parte del fabbricato destinata a magazzino ha due ingressi principali direttamente aperti sulla corte, con ampio portone scorrevole metallico. Poi vi sono alcuni ingressi secondari (pedonali), più un terzo portone scorrevole sul prospetto est.

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

L'area su cui sorge il fabbricato, da quanto indicato nel P.A.T. e nel P.I. del Comune di Costermano, risulta essere in zona:

PAT TAV3 Fragilità: area idonea ai fini edificatori Art. 15 NTA

PAT TAV 4 Trasformabilità: AT0 sottosistema R1 Artt. 56.3 e 55 NTA; aree di urbanizzazione consolidata Art. 28 NTA; barriere infrastrutturali Art. 19 NTA

PI: vincoli pianificazione territoriale superiore e fasce di rispetto PTRC; PUA convenzionato vigente Artt. 54 e 68

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

L'intestazione dei beni afferenti al lotto e distinti al C.F. del Comune di Costermano (VR) Foglio 14 Mappale 493 sub 1, 2, 3, risulta coerente con il titolo di provenienza.

Le planimetrie catastali, risalenti al 1999, non ritraggono in maniera corretta i beni. Diversa è la conformazione della scala interna che conduce dal PT al P1 nella zona direzionale e non sono rappresentati alcuni dei divisori interni come le pareti modulari uffici e la parete che suddivide in due parti il magazzino.

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

Gli immobili oggetto di esecuzione sono stati edificati secondo il progetto approvato dal Comune di Costermano mediante il rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n° 6479 – prot. 98C/2339 – del 25/09/1998 (prima edificazione fabbricato)
- Concessione Edilizia in Variante n° 6776 del 28/06/1999 (variante al primo progetto)
- Permesso di Agibilità parziale (solo PT) n. 6479 del 06/12/1999

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| TRIBUNALE DI VERONA | E.I. n. 91/2025 R.I.   |
| GIUDICE             | Dott.ssa Paola Salmaso |
| ESPERTO ESTIMATORE  | Arch. Amedeo Margotto  |
| CUSTODE             | Avv. Tommaso Trevisiol |

10

- DIA prot. 5046 del 01/07/2010 per autorizzazione provvisoria alla realizzazione di un accesso pedonale e area di sosta esterna

Effettuate, per quanto possibile nell'ambito delle operazioni assegnate al perito estimatore, le verifiche visive e metriche all'atto del sopralluogo si sono evidenziate alcune difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nei documenti tecnici disponibili innanzi elencati ed allegati alla stima.

Più dettagliatamente il perito ha rilevato una diversa conformazione della scala interna che conduce dal PT al P1 nella zona direzionale e la realizzazione di alcuni dei divisori interni come le pareti modulari uffici e la parete che suddivide in due parti il magazzino. Trattandosi di modifiche non sostanziali si può immaginare tanto un ripristino dello stato autorizzato, quanto la presentazione di una richiesta di sanatoria agli enti competenti, grossomodo a parità di onerosità.

Andranno invece definitivamente rimossi i manufatti esterni collocati sull'area di pertinenza del fabbricato (tettoie fisse e container).

Il perito non ha rilevato nessun'altra difformità sostanziale, nei limiti concessi dalla fattispecie di questo incarico e delle ispezioni possibili in fase di sopralluogo. Ciò non esclude che, in conseguenza di più approfondite analisi e più dettagliati rilievi, possano emergere ulteriori elementi di difformità/irregolarità.

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

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

La porzione dell'immobile destinata ad uffici e servizi (parte del sub 1 PT e P1) ad oggi è utilizzata stabilmente dalla ditta proprietaria, ovvero la [REDACTED] – benché questa abbia sede legale nel Comune di Pescantina (VR). La medesima ditta dispone anche della porzione del sub 3 (corte b.c.n.c.) a giardino posta a nord del fabbricato, in corrispondenza dell'ingresso principale di questa parte di costruzione.

La rimanente parte del sub 1, ovvero i magazzini, e del sub 3 (area di corte pavimentata) è stata locata dal proprietario esecutato alla ditta [REDACTED]



Il contratto di tipo commerciale ha durata di anni 6+6 a partire dal 01/11/2024, prevede un canone annuo di € 24.000,00 + IVA, è stato sottoscritto dalle parti in data 07/10/2024 e registrato telematicamente presso AdE Ufficio Territoriale di Verona 1 il 07/10/2024 al prot. n° 24100714\*53819243. Copia del contratto, allegata alla stima, è stato fornito direttamente dal soggetto esecutato, in accordo con il locatario.

All'interno degli immobili si trovano arredi, attrezzature e materiali di proprietà degli occupanti o in gestione ai medesimi. Si intenda per la propria parte di competenza (proprietà/locazione). In modo particolare si sottolinea come il carro-ponte installato nei magazzini sia stato dichiarato di proprietà della ditta locataria [REDACTED].

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

Dall'analisi della documentazione in allegato alla stima risulta che il contratto di locazione di parte dell'immobile oggetto di esecuzione, meglio descritto al precedente punto D.1.7.1., sia titolo opponibile alla procedura. Il contratto infatti è stato registrato presso AdE con dichiarazione telematica del 07/10/2024, mentre la data di notifica del pignoramento immobiliare è il 03/04/2025, quindi posteriore alla data di registrazione.

Il canone di locazione pattuito fra le parti può ritenersi leggermente inferiore ai dati espressi dal mercato di zona, che offre una forbice di valori di locazione compresa tra i 2,70 e i 3,80 €/mq/mese. Il canone pattuito di € 2.000,00 + IVA mensili, per una superficie di circa 860 mq locati darebbe un'incidenza di 2,32 €/mq/mese, quindi leggermente inferiore al valore minimo della forbice, ma, ai sensi dell'ex Art. 2923 comma 3 del CC, non tale da definirsi vile.

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

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

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramento gravanti sugli immobili descritti nella presente stima:

##### *Iscrizioni*

- Ipoteca volontaria derivante da atto di mutuo fondiario del notaio Fulvio Bidello – rep. 99934 – del 28/06/2006, iscritta a Verona in data

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| TRIBUNALE DI VERONA | E.I. n. 91/2025 R.I.   |
| GIUDICE             | Dott.ssa Paola Salmaso |
| ESPERTO ESTIMATORE  | Arch. Amedeo Margotto  |
| CUSTODE             | Avv. Tommaso Trevisiol |

12



04/07/2006 al n° 33074 R.G. e al n° 8306 R.P. a favore di Banca del Garda spa – C.F. 02643250232 – con sede in Verona, per la somma complessiva di € 1.260.000,00 a garanzia di un capitale di € 700.000,00 a carico di [REDACTED] –

[REDACTED] L'ipoteca di cui sopra riguarda per l'intero l'unica unità negoziale qui identificata come Lotto 1.

- Annotazione all'iscrizione di cui al precedente punto registrata a Verona in data 23/09/2014 al n° 29991 R.G. e al n° 4577 R.P. per surrogazione mutuo da Banca del Garda spa a Veneto Banca scpa – C.F. 00208740266 – con sede in Montebelluna (TV).
- Ipoteca legale derivante da ruolo Art. 77 DPR 602/73 di Equitalia Nord spa rep. 386/12213, iscritta a Verona in data 02/04/2013 al n° 11496 R.G. e al n° 1310 R.P. a favore di Equitalia Nord spa – C.F. 07244730961 – con sede in Milano, per la somma complessiva di € 705.677,10 a carico della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. L'ipoteca di cui sopra riguarda per l'intero soltanto il bene identificato al Fg. 14 Mapp. 493 sub 1 facente parte dell'unica unità negoziale qui identificata come Lotto 1.
- Ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Verona rep. 4411/2013, iscritta a Verona in data 24/09/2013 al n° 31765 R.G. e al n° 4180 R.P. a favore di Unicredit spa – C.F. 00348170101 – con sede in Roma, per la somma complessiva di € 260.000,00 a carico della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Innanzi identificata. L'ipoteca di cui sopra riguarda per l'intero l'unica unità negoziale qui identificata come Lotto 1.

#### Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili, iscritto in dipendenza di atto giudiziario esecutivo o cautelare del Tribunale di Verona n° 2693, trascritto a Verona in data 09/05/2025 al n° 18383 R.G. e al n° 13515 R.P. a favore di AMCO Asset Management Company spa – C.F. 05828330638 – con sede in Napoli e contro la [REDACTED] [REDACTED] innanzi identificata. L'ipoteca di cui sopra riguarda per l'intero l'unica unità negoziale qui identificata come Lotto 1.

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| TRIBUNALE DI VERONA | E.I. n. 91/2025 R.I.   |
| GIUDICE             | Dott.ssa Paola Salmaso |
| ESPERTO ESTIMATORE  | Arch. Amedeo Margotto  |
| CUSTODE             | Avv. Tommaso Trevisiol |

13



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

Le ispezioni ipotecarie effettuate sui beni oggetto di esecuzione, come anche la relazione notarile sostitutiva stilata e depositata in Cancelleria ai sensi della L. 302/1998, non hanno evidenziato la presenza di vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente al termine della presente procedura.

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

Non risultano esistere vincoli o oneri giuridici opponibili alla presente procedura esecutiva. Fa eccezione soltanto l'opponibilità del contratto di locazione già illustrata al punto D.1.7.2.

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

Dagli accertamenti effettuati sui beni oggetto di esecuzione non è emersa l'esistenza di diritti di prelazione.

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

L'immobile ha destinazione produttiva e non è costituito in condominio.

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

L'immobile ha destinazione produttiva e risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa della [REDACTED] di [REDACTED]. Esso è stato acquistato dalla ditta con prezzo indicato più IVA di legge esposta.

Il bene è pervenuto all'esecutato in data 10/12/2007 con atto di fusione di società per incorporazione del notaio Lorenzo Salvatore.

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

L'edificio oggetto della presente esecuzione è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica secondo atto del Segretario Comunale del Comune di Costermano datato 23/02/1998 – rep. 1490 – registrato a Caprino V.se (VR) il 09/03/1998 al n° 26 e trascritto a Verona in data 17/03/1998 al n° 7365 R.G. e al n° 4813 R.P. Al medesimo atto (in allegato) si rimanda per la definizione dei vincoli imposti dalla convenzione.



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

In ragione della conformazione e della destinazione d'uso dei beni, il perito opta per la composizione di un unico lotto, ritenendo la divisione penalizzante da un punto di vista della commerciabilità degli immobili.

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

Composizione e dislocazione delle unità immobiliari e relativa superficie commerciale:

| DESTINAZIONE           | SUP.   |
|------------------------|--------|
| Uffici e servizi PT    | 285,00 |
| Magazzini PT           | 861,00 |
| Porzione al grezzo P1  | 277,00 |
| Area pert. a giardino  | 370,00 |
| Area pert. aavimentata | 770,00 |

**D.1.13.2. Criteri di stima**

In conformità all'art. 568 del c.p.c. lo scrivente al fine di individuare il più probabile "valore di mercato" del bene immobile oggetto di esecuzione immobiliare tenuto conto: dell'ubicazione, della tipologia costruttiva, della consistenza e dello stato di conservazione, della conformità urbanistica ed edilizia (in estrema sintesi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene), ritiene di adottare il criterio di stima sintetico-comparativo che prevede l'utilizzo di parametri quali il metro quadrato (lordo) e coefficienti (in diminuzione o aumento) che tengano conto delle caratteristiche del bene assoggettato a stima.

Il valore di mercato (stima) determinato come sopra è da intendersi riferito alla data di valutazione e viene assunto come valore di riferimento ai fini della libera compravendita tra le parti; da ultimo si precisa che il valore poco più avanti determinato dallo scrivente tiene conto di informazioni assunte presso l'Agenzia Territoriale Competente, agenzie immobiliari che operano con carattere continuativo nel territorio che ricomprende l'immobile oggetto di stima e osservatori, introducendo quando necessario appositi correttivi (coefficienti in riduzione e/o aumento) che tengano conto della realtà effettiva da stimare.



## D.1.13.3 Stima

Ai fini della corretta stima dei beni oggetto di esecuzione, a titolo di confronto sono stati assunti i seguenti dati:

Agenzia delle Entrate banca dati quotazioni immobiliari OMI: Costermano territorio versante monte

Produttivo: min €/mq. 500 max €/mq. 700

Borsino immobiliare: Costermano

Capannoni tipici: min €/mq. 388 max €/mq. 679

In conformità a quanto stabilito dalle linee guida del CSM (delibera 11/10/2011) e da ABI (2024) con riferimento alle indicazioni di International Valutation Standards, si espone nel seguito quanto reperito e verificato in termini di atti di compravendita:

- atto di compravendita notaio Cristiana Cascone repertorio n° 171880 del 10/06/2024 (immobile D/7) \*\*
- atto di compravendita del notaio Vincenzo Terracciano repertorio n° 607 del 29/07/2024 (immobile D/7)
- atto di compravendita del notaio Elia Zocca repertorio n° 5154 del 09/06/2022 (immobile D/7) \*\*

\*\* stesso immobile

Quanto emerge da tali verifiche è che il valore di mercato più probabile (sugli ultimi 48 mesi) per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima (cat. D/7 – stato di conservazione normale) è pari a € 459,71 per metro quadro (€ 609,71 per stato di conservazione ottimo).

*Lotto unico*

Proprietà 1000/1000 di capannone tipico con uffici e magazzini (C.F. Fg. 14 Mapp. 493 Sub. 1 e 2) ed area pertinenziale (Sub 3), site nel Comune di Costermano (VR), in via San Giuseppe Artigiano n° 13.

Attribuito il valore corrente medio, per unità aventi caratteristiche analoghe, di € 450,00 (quattrocentocinquanta/00 euro) per mq., si ottiene il seguente valore di stima:

|   |                          |        |      |            |
|---|--------------------------|--------|------|------------|
| 1 | Uffici e servizi PT      | 285,00 | 125% | 356,25     |
| 2 | Magazzini PT             | 861,00 | 100% | 861,00     |
| 3 | Porzione al grezzo P1    | 277,00 | 50%  | 138,50     |
| 4 | Area pert. a giardino    | 370,00 | 5%   | 18,50      |
| 5 | Area pert. pavimentata   | 770,00 | 10%  | 77,00      |
|   | sup. totale ragguagliata |        |      | 1451,25    |
|   | valore unitario €/mq.    | €      |      | 450,00     |
|   | valore Lotto             | €      |      | 653.062,50 |

Per arrotondamento si stima un valore complessivo dell'immobile pari a € 650.000,00 seicentocinquantamila/00 euro.

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

Ai fini della vendita dovrà essere ripristinata la regolarità edilizia/catastale degli immobili, come meglio descritto al precedente capitolo D.1.6. Andrà eliminata la tettoia abusiva e ripristinata o regolarizzata con idonea richiesta, la diversa distribuzione interna. Per avere l'agibilità integrale anche della zona uffici al piano primo del sub 1, andranno ultimate le opere e completato l'iter amministrativo interrottosi anni addietro.

Non considerando il costo delle opere di completamento degli uffici al piano primo, valutati nella stima nel loro attuale stato, il perito in via prudenziale ritiene che le opere di ripristino dello stato legittimo e la presentazione delle pratiche amministrative innanzi sommariamente descritte, rappresenti un onere quantificabile in € 10.000,00 (diecimila/00 euro).

Riguardo al vincolo derivante dal contratto di locazione di una consistente parte (magazzini e area pertinenziale) dell'immobile, che andrà a scadere il 31/10/2030, considerando il canone di locazione pattuito non vile, ma comunque basso rispetto alle medie del mercato di zona, il perito ritiene di dover applicare una decurtazione del valore pari alla presunta mancata rendita della locazione dal 01/01/2026 al 31/10/2030, così come di seguito calcolata:

- valore unitario della differenza tra la potenziale rendita media della porzione locata e l'attuale rendita  $[(3,80 + 2,70) / 2] - 2,32 = 3,25 - 2,32 = 0,93$  €/mq/mese
- valore unitario X superficie locata  $0,93 \times 860 = 799,80$  €/mese
- periodo dal 01/01/2026 al 31/10/2030 = 58 mesi

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| TRIBUNALE DI VERONA | E.I. n. 91/2025 R.I.   |
| GIUDICE             | Dott.ssa Paola Salmaso |
| ESPERTO ESTIMATORE  | Arch. Amedeo Margotto  |
| CUSTODE             | Avv. Tommaso Trevisiol |

17

- valore di decurtazione  $799,80 \times 58 = € 46.388,40$  (per arrotondamento € 46.000,00 quarantaseimila/00 euro al netto dell'incidenza dell'aggiornamento ISTAT dei canoni di locazione e dell'aliquota IVA)

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 594.000,00  
cinquecentonovantaquattroamila/00 euro

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, 30/12/2025

il perito estimatore

Arch. Amedeo Margotto



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Visura camerale
- E.3. Planimetrie catastali
- E.4. Estratto storico del catasto
- E.5. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.6. Titoli abilitativi
- E.7. Fotografie degli interni
- E.8. Fotografie degli esterni
- E.9. Dati comparativi acquisiti e fonte
- E.10 Contratti di locazione
- E.11 Convenzione urbanistica

