

TRIBUNALE DI VERONA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA – LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	N. 269/2024 R.G.E.
Giudice Esecuzione	Dott. Paola Salmaso
Creditore Procedente	
Intervenuto	
Intervenuto	
Intervenuto	
Intervenuto	
Intervenuto	
Intervenuto	
Parte Esecutata	



Esperto Stimatore	Custode Giudiziario
<b>Architetto Claudio Forcato</b>	<b>Avv. Paolo Malizia</b>
Ordine Architetti n. 547	avv_paolo_malizia@hotmail.com
claudio.forcato@archiworldpec.it	avvpaolomalizia@puntopec.it
forcato.claudio@gmail.com	045591854
045 8009870	Verona 37138 – Via Leone Pancaldo 68
Verona 37121 – V.lo Riva S. Lorenzo 4	



## INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	pag.	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	pag.	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	pag.	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	pag.	4
D.1.	<b>LOTTO UNICO</b>	pag.	4
D.1.1.	Proprietà	pag.	4
D.1.1.1.	Ricerca presso gli uffici anagrafici	pag.	6
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto di vendita	pag.	7
D.1.3.	Descrizione dei beni	pag.	11
D.1.3.1.	Contesto	pag.	11
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	pag.	11
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze	pag.	16
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	pag.	16
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	pag.	16
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	pag.	16
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	pag.	19
D.1.7.	Stato occupazionale dell'immobile	pag.	23
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	pag.	23
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	pag.	23
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	pag.	23
D.1.8.1.	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati della procedura	pag.	23
D.1.8.2.	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	pag.	25
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	pag.	26
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi	pag.	26
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine degli oneri condominiali	pag.	26
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	pag.	26
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	pag.	26
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	pag.	26
D.1.13.	Valutazione del lotto	pag.	26
D.1.13.1.	Consistenza	pag.	27
D.1.13.2.	Criteri di stima	pag.	27
D.1.13.3.	Stima	pag.	27
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	pag.	29
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	pag.	29
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	pag.	30

**ICO**  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ASTE GIUDIZIARIE®** Valore



**ASTE GIUDIZIARIE**  
*I dati e  
L'interesse*

riti alla data della periz  
custode giudiziario per u

**STE**  
**DIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE**  
*I dati e  
L'interesse*

**ASTE GIUDIZIARIE®**



## **B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA**

A seguito delle ricerche documentali e dei sopralluoghi effettuati, il Tecnico estimatore, dichiara che i beni risultano in proprietà per la quota di 1/1 a carico della società [REDACTED] con sede in Zevio, c.f. [REDACTED]

Si precisa che attualmente il fabbricato industriale oggetto di pignoramento, adibito a concessionaria e autofficina, risulta utilizzato dalla società esecutata.

## **C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO**

Trattandosi di un fabbricato industriale con annessi legati all'attività svolta e quindi non divisibili in unità autonome, il CTU ritiene di costituire un unico lotto di vendita.

## **D. DESCRIZIONE DEL LOTTO**

### **D.1. LOTTO UNICO**

#### **D.1.1. Proprietà**

Nel ventennio preso in esame, alla data della consegna della presente perizia, si rilevano le seguenti provenienze:

- **Atto tra vivi – Compravendita – NN. 36122/24561 del 12/09/2019.** Atto del Notaio Bevilacqua Guido di Pordenone, del 09/09/2019 rep. n. 55149/40798.

La società [REDACTED], con sede a [REDACTED] c.f. [REDACTED] vendeva alla società [REDACTED], con sede a [REDACTED] c.f. [REDACTED]

[REDACTED] la piena proprietà dei seguenti beni:

NCT del Comune di Zevio (VR)

Fg.27 Part. 519 – Ente Urbano

NCEU del Comune di Zevio (VR)

Fg. 27 Part. 519 Sub. 1 – A/10

Fg. 27 Part. 519 Sub. 2 – D/8

Fg. 27 Part. 519 Sub. 3 – D/7

Fg. 27 Part. 519 Sub. 4 – B.C.N.C.

#### **Quadro B:**

*la società [REDACTED] vende alla società [REDACTED] che compra, la piena proprietà del fabbricato industriale sito in Comune di Zevio (VR), identificato nelquadro b. confini, al perimetro dell'area: su un lato particelle nn. 118 e 522; su un lato particelle nn. 523, 451, 458, 464; su un lato particella n. 113; su un lato particelle nn. 462,455, 449, 468. - le parti si dichiarano a conoscenza dell'esistenza della servitù di metanodotto a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] costituita con atto in data 2luglio 1993 n. 160585 rep. del notaio Ferdinando Ziliotto di cittadella, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Verona il 16 settembre 1993 ai nn.23627/16739.*

*La parte venditrice rende noto alla parte acquirente che il fondo fa partedi una lottizzazione convenzionata con il comune di Zevio, giusto atto in data 27 aprile 1982 n. 43974 rep. del notaio Fiorio, registrato a Verona il 4 maggio 1982 al n. 3858 mod. i, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Verona il 10 maggio 1982 al n. 9545 registro generale e successivo atto modificativo in data 28 maggio 1990 n. 55524 rep. del notaio Fiorio, registrato a Verona il 30 maggio 1990 al n. 2925 mod. i, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di verona il 5 giugno 1990 al n. 14066 registro generale, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare integralmente.*

- **Atto tra vivi – Cessione di diritti reali a titolo oneroso – NN. 51521/38264 del 12/12/2024.** Atto del Notaio Bevilacqua Guido di Pordenone (UD), del 01/07/2019 rep. n. 54841/40556.

La società [REDACTED] con sede ad [REDACTED] c.f. [REDACTED] con scrittura privata e sottoscrizione autenticata di cessione di contratto di locazione finanziaria e dell'immobile ad esso collegato, cedeva alla società [REDACTED] con sede a [REDACTED] c.f. [REDACTED] la piena proprietà dei seguenti beni:

NCT del Comune di Zevio (VR)

Fg. 27 Part. 519 – Ente Urbano

NCEU del Comune di Zevio (VR)

Fg. 27 Part. 519 Sub. 1 – A/10

Fg. 27 Part. 519 Sub. 2 – D/8

Fg. 27 Part. 519 Sub. 3 – D/7

Fg. 27 Part. 519 Sub. 4 – B.C.N.C

Quadro B:

*trattasi precisamente di scrittura privata con sottoscrizione autenticata di cessione di rapporti giuridici individuabili in blocco (ai sensi dell'articolo 58 del decreto legislativo n.385 del 01/09/1993) e relativi immobili ad esso collegati.\*\*\*la presente scrittura privata era subordinata alla condizione risolutiva dell'inadempimento da parte della [REDACTED] dell'obbligazione del pagamento della parte di prezzo indicata nel contratto entro e non oltre 24 ore dalla conclusione dell'attestesso.\*\*\*con scrittura privata di accertamento di mancato avveramento della condizione risolutiva con sottoscrizione autenticata dal notaio Bevilacqua Guido di Pordenone (UD) il 09/07/2019 n. rep. 54887/40594, veniva dichiarato dalla [REDACTED] quale parte cedente che la condizione risolutiva indicata nell'atto di cessione, non si era avverata pertanto il contratto rimaneva efficace a tutti gli effetti.\*\*\*si allega:\*\*\*come titolo principale - copia conforme della scrittura privata di cessione di rapporti giuridici individuabili in blocco con sottoscrizione autenticata dal notaio Bevilacqua Guido il 01/07/2019 n. rep. 54841/40556. \*\*\*come titolo secondario copia conforme della scrittura privata di accertamento di mancato avveramento della condizione risolutiva con sottoscrizione autenticata dal notaio Bevilacqua Guido il 09/07/2019 n.*

- **Atto tra vivi – Compravendita – NN. 27658/17325 del 04/07/2008.** Atto del Notaio Chiddo Raffaele di Verona, del 17/06/2008 rep. n. 103709/25987.

La signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] vendeva alla società [REDACTED] con sede ad [REDACTED] c.f. [REDACTED] la piena proprietà dei seguenti beni:  
NCT del Comune di Zevio (VR)

Fg. 27 Part. 450

Fg. 27 Part. 457

Fg. 27 Part. 463

Fg. 27 Part. 469

- **Atto tra vivi – Divisione – NN. 42458/29166 del 17/10/2002.** Atto del Notaio Tomezzoli Gianfranco di Verona, del 07/10/2002 rep. n. 83759.

La signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] riceveva a seguito di divisione con i sig.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] la piena proprietà dei seguenti beni:

Unità Negoziale n. 3

NCT del Comune di Zevio (VR)

Fg. 27 Part. 171 – 507 – 450 – 457 – 463 – 469 – 430.

#### D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

È stata rilasciata dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Verona la Visura ordinaria Camerale (allegata alla perizia) relativamente alla società [REDACTED] che riporta i seguenti dati di identificazione:

Indirizzo Sede legale	[REDACTED]
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	25/10/2012
Data iscrizione	02/11/2012
Data ultimo protocollo	19/06/2025
Amministratore Unico	[REDACTED]
	Rappresentante dell'Impresa



### D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio catastale Agenzia del Territorio di Verona, è emerso che il terreno, identificato al NCT del Comune di Zevio **Foglio 27 Particella 519 (Ente urbano)** è stato generato con Tipo Mappale del 10/11/2009 Pratica n. VR0416988 in atti dal 10/11/2009 presentato il 09/11/2009 nella quale sono state fuse le particelle 450, 457, 463 e 469.

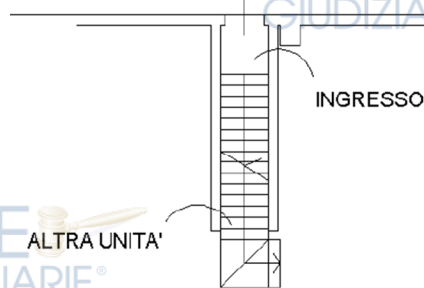
A seguito della creazione dell'ente urbano, particella 519, è stato realizzato il fabbricato industriale, del quale si allegano le planimetrie catastali così come depositate presso il Catasto.

L'immobile è così identificato:

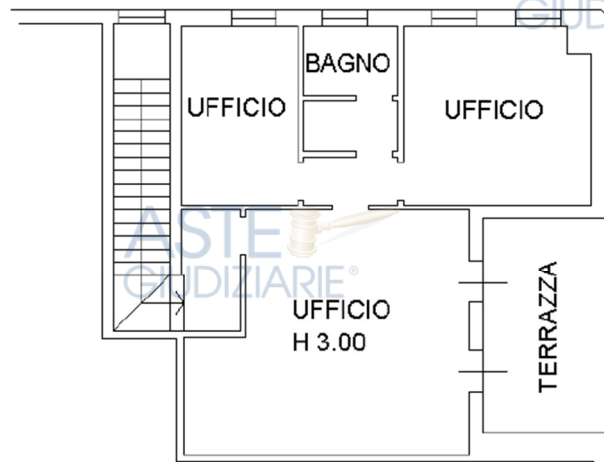
#### NCEU

Ufficio – **Fg. 27 Part. 519 Sub. 1** – Cat. A/10 – Cl. 1 – Cons. 4 vani – Sup. 86,00 mq., deriva da: Variazione nel classamento del 02/09/2010 Pratica n. VR0286774 in atti dal 02/09/2010 (n. 35724.1/2010); Costituzione del 29/03/2010 Pratica n. VR0106810 in atti dal 29/03/2010 (n. 959.1/2010).

*Piano Terra*



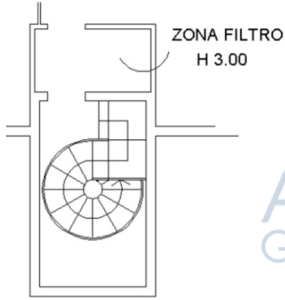
*Piano Primo*



Esposizione e Vendita automobili – Fg. 27 Part. 519 Sub. 2 – Cat. D/8, deriva da: Variazione nel classamento del 16/12/2019 Pratica n. VR0221278 in atti dal 16/12/2019 (n. 86308.1/2019); Diversa distribuzione degli spazi interni del 18/03/2019 Pratica n. VR0033304 in atti dal 19/03/2019 (n. 7835.1/2019); Variazione nel classamento del 02/09/2010 Pratica n. VR0286774 in atti dal 02/09/2010 (n. 35724.1/2010); Costituzione del 29/03/2010 Pratica n. VR0106810 in atti dal 29/03/2010 (n. 959.1/2010).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Piano Interrato



Piano Terra

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

UFFICIO  
H 3.00

UFFICIO  
H 3.00

ATTESA  
H 3.00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

WC

WC

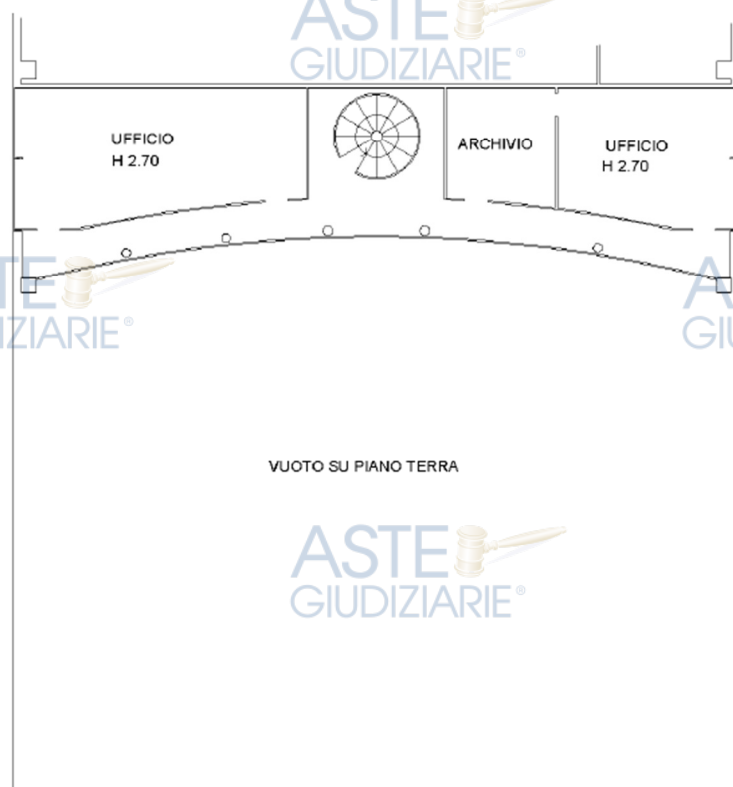
AUTOVETTURE NUOVE  
ZONA ESPOSITIVA  
H 6.20

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Piano Primo



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E.I. 269/2024 R.E.  
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: Arch. Claudio Forcato  
Custode: Avv. Paolo Malizia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



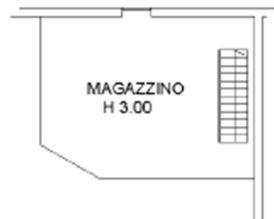
Officina meccanica – **Fg. 27 Part. 519 Sub. 3** – Cat. D/7, deriva da: Variazione nel classamento del 16/12/2019 Pratica n. VR0221278 in atti dal 16/12/2019 (n. 86308.1/2019); Diversa distribuzione degli spazi interni del 18/03/2019 Pratica n. VR0033304 in atti dal 19/03/2019 (n. 7835.1/2019); Variazione nel classamento del 02/09/2010 Pratica n. VR0286774 in atti dal 02/09/2010 (n. 35724.1/2010); Costituzione del 29/03/2010 Pratica n. VR0106810 in atti dal 29/03/2010 (n. 959.1/2010).

*Piano Interrato*

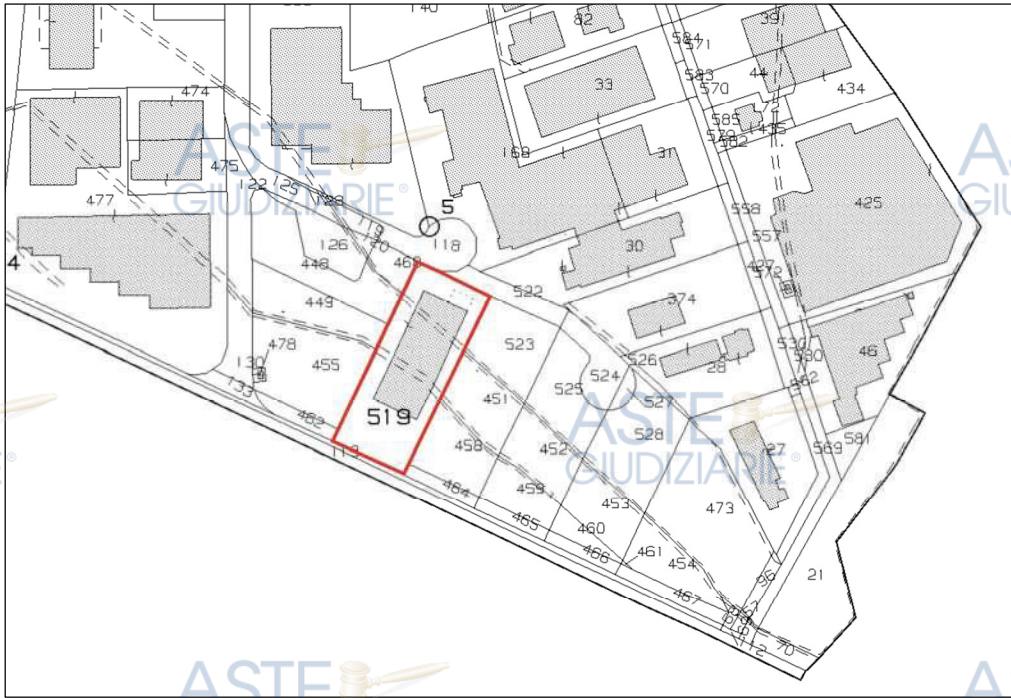
*Piano Terra*



*Piano Primo*



Bene Comune non Censibile – **Fg. 27 Part. 519 Sub. 4**, deriva da: Costituzione del 29/03/2010 Pratica n. VR0106810 in atti dal 29/03/2010 (n. 959.1/2010).



#### Confini

L'immobile risulta edificato all'interno di un'area destinata a zona produttiva di completamento. Trattasi di costruzione libera sui quattro lati inserita in un più ampio terreno di pertinenza (mappale 519). A sud il terreno confina con la Via Ronchesana, sui lati est ed ovest si affaccia su terreni ineditati, mentre sul lato nord, ove è situato l'ingresso, prospetta su una via pubblica interna che si dirama dalla vicina Via Saturno.

Estratto da Google Maps – Via Saturno 33 – Comune di Zevio (VR)





### D.1.3. Descrizione dei beni

#### D.1.3.1. Contesto

Il bene oggetto di perizia è ubicato nella frazione di S. Maria di Zevio ( Comune di Zevio) in posizione quasi equidistante tra il Comune di S. Giovanni Lupatoto ed il Comune di Zevio. La zona è strettamente a destinazione produttiva-artigianale con ancora ampie aree non edificate.

L'immobile è inserito in un lotto di terreno di forma rettangolare di esclusiva proprietà. L'accesso avviene da Via Saturno al civico 33, a poca distanza dalla Via Ronchesana , arteria principale della zona che collega il Comune di Zevio con il Comune di S. Giovanni Lupatoto.

Il compendio immobiliare è situato a breve distanza dallo svincolo della S.S. 434 (Transpolesana) e comunque vicino alla frazione di S. Maria di Zevio.



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

Trattasi di un edificio industriale ad uso salone esposizione e officina auto con annessi uffici.

L'edificio insiste su un'area di ca. 4.000,00 mq. inserita in Zona Omogenea D1 A produttiva di completamento.

Il fabbricato si sviluppa con pianta di forma rettangolare di ca. ml. 25 x 60, la superficie coperta è di complessivi mq. 1.500,00 mentre gli spazi esterni sono destinati a movimentazione automezzi, verde e parcheggi.

L'assetto distributivo sviluppa al piano terra, sul fronte sud, l'area destinata a esposizione/vendita e, nella parte retrostante l'officina dell'attività. Al piano interrato, su una superficie ridotta rispetto al sedime del piano terra, è presente un'area destinata ad autorimessa e servizi vari, sempre a sostegno dell'attività commerciale. Infine al piano primo sono state realizzate delle superfici ridotte con destinazione ad uffici. (*Vedi Documentazione fotografica - Foto 1-2-3*).



Da quanto emerso dalla ricerca effettuata presso l'Edilizia Privata del Comune di Zevio (VR) il fabbricato, è stato autorizzato tramite Permesso di Costruire n. 73/35 rilasciato in data 30/06/2008 con successiva D.I.A. n. 96/09 in variante al P.d.C. presentata in data 13/08/2009 e Certificato di Agibilità n. 8986/10 rilasciato in data 16/10/2010.

Infine è stata presentata in data 26/02/2019 una SCIA in Sanatoria e conseguente Segnalazione Certificata per l'Agibilità depositata in data 22/03/2019.

Le pratiche saranno poi trattate nello specifico al capitolo “D.1.6. *Situazione edilizia dell'immobile*” dedicato.

L'immobile presenta strutture portanti in cemento armato prefabbricato, tamponamenti in pannelli prefabbricati, copertura piana con inserimento di quattro lucernari shed in corrispondenza della zona officina.

La zona esposizione presenta i fronti completamente vetrati con ampi serramenti in alluminio e vetro.

Il bene oggetto di perizia è dotato di un'ampia area esterna scoperta accessibile da nord direttamente da via Saturno tramite un doppio ingresso distinto sia pedonale che carrabile.

La superficie esterna, caratterizzata da una pavimentazione in blocchi di cemento autobloccanti, dispone di recinzione con muretto in c.a. e sovrastante rete in ferro. L'area scoperta è destinata alla movimentazione dei veicoli, parcheggio clienti/dipendenti e spazi di manovra. (Foto 4-5-6-7-8).



Sul lato nord, in adiacenza alla rampa carrabile, è presente un piccolo manufatto realizzato con struttura in lamiera leggera con la funzione di raccolta rifiuti. Lo stesso non verrà considerato in sede di stima in quanto non previsto nelle autorizzazioni concesse.



L'immobile al piano terra comprende un ampio salone espositivo con diversi accessi dall'esterno e caratterizzato da pareti vetrate ed un'altezza interna di ca. 6,20 ml.. La zona uffici, destinata a funzioni commerciali/amministrativi, è separata dall'area espositiva con superfici vetrate e dispone di pavimentazione in legno. Sono presenti i locali igienici dotati di antibagno e due servizi separati con pavimentazione e rivestimenti in ceramica. (Foto 9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19).



Tramite una scala circolare in metallo di ampie dimensioni, posizionata internamente al salone espositivo, è possibile raggiungere il piano primo che affaccia direttamente sul salone. Il piano ospita gli uffici direzionali, articolati in locali di rappresentanza e ambienti amministrativi, dotati di pareti vetrate e pavimenti in legno. (Foto 20-21-22-23-24-25).



Nella porzione retrostante il fabbricato, con affaccio verso nord, è situata l'officina attrezzata che dispone di un ampio ambiente con un'altezza interna superiore ai 7,00 ml. all'interno sono presenti una serie di locali tecnici e depositi quali: magazzino, carrozzeria con cabina forno, accettazione per riparazioni, ufficio oltre a spogliatoi e servizi igienici. (Foto 26-27-28-29-30-31-32). Gli ambienti dispongono di pavimentazione in ceramica.

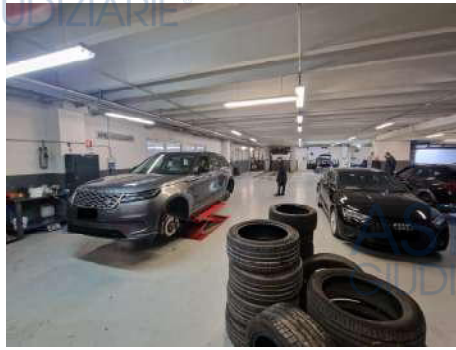


Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: Arch. Claudio Forcato  
Custode: Avv. Paolo Malizia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

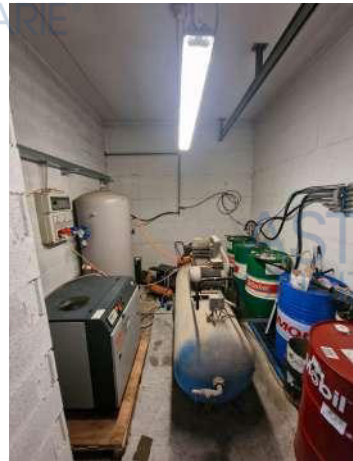


Il piano interrato, dotato di accesso carrabile con rampa esterna, risulta raggiungibile dalla scala circolare presente nell'area esposizione oltre ad una seconda scala posizionata sul fronte nord in corrispondenza del vano officina. All'interno dell'autorimessa è presente un'area lavaggio auto oltre spazi destinati a servizi dell'attività stessa. (Foto 33-34-35-36-37-38-39). L'intero piano è dotato di una pavimentazione in battuto di cemento.



Sullo stesso piano, in adiacenza alla rampa carrabile sono presenti due locali tecnici con zona ingresso condivisa, nei quali sono installati una serie di impianti a sostegno del fabbricato e dell'attività.

Nel locale di sinistra sono installate due caldaie (marca IMMERGAS) che servono per azionare l'impianto di riscaldamento a pavimento dell'intero piano terra. Nel locale di destra sono collocati dei compressori industriali volti ad alimentare macchinari ed utensili presenti nell'officina. (Foto 40-41-42-43).



È presente nell'area espositiva un impianto di condizionamento, con centrale situata nel locale tecnico posto al piano primo sopra la zona servizi igienici dell'officina, la cui diffusione avviene mediante un tubolare in alluminio forato posto nel soffitto dell'area espositiva. (Foto 44-45). Mentre tutti gli uffici dell'area espositiva sono dotati di aria

condizionata generata da diffusori a soffitto comandati da due unità esterne, marca DAIKIN, posizionate sul fronte ovest sopra la tettoia dell'ingresso pedonale all'officina. (Foto 46-47).

L'impianto elettrico è stato posato sottotraccia nella zona espositiva e negli uffici commerciali/direzionali sia del piano terra che primo, mentre nella zona officina e al piano interrato è stato realizzato con canaline esterne. Il quadro generale di controllo è situato nell'area officina sulla parete di confine tra il locale accettazione e l'officina stessa (Foto 48). Sono poi presenti altri quadri di controllo relativi ai diversi settori del fabbricato. (Foto 49-50).

Infine al piano primo, sul fronte nord, con accesso indipendente posto dall'area esterna di pertinenza sub. 4, è presente un'unità immobiliare adibita ad ufficio. Il bene dispone di tre locali, un servizio igienico con antibagno e un ampio terrazzo. (Foto 51-52-53-54-55-56-57).



Le finiture interne vedono un pavimento in legno nei locali principali, mentre il bagno ed il terrazzo dispongono di pavimento in ceramica. Gli infissi sono in alluminio e vetro.

Dal punto di vista impiantistico, l'unità è dotata di:

- Impianto di riscaldamento con caldaia IMMERGAS (Foto 58);
- Impianto di condizionamento con unità esterna, marca DAIKIN, posizionata nella terrazza e tre split interni posizionati in ciascun locale (Foto 59-60);
- Impianto elettrico sottotraccia con quadra di controllo (Foto 61);
- Impianto di allarme con centralina di controllo posizionata al piano terra in corrispondenza dell'ingresso (Foto 62).

Le finiture della zona esposizione con relativi uffici sono di buon livello e le condizioni di manutenzione risultano in linea con la qualità dei materiali utilizzati.

In adiacenza all'ingresso carrabile su via Saturno sono presenti gli alloggiamenti dei contatori della luce e ed il gas.



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

Il compendio industriale è costituito da un fabbricato unico dotato di salone esposizione e officina auto con annessi uffici. Il tutto servito da un'area esterna di pertinenza esclusiva identificata catastalmente al subalterno 4 come bene comune non censibile (BCNC).

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

L'accesso sia pedonale che carrabile al compendio avviene tramite da un'arteria pubblica denominata via Saturno, la quale dalle verifiche effettuate risulta catastalmente intestata al Comune di Zevio.

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

L'unità edilizia in esame è inserita nel Piano degli Interventi 5° fase del Comune di Zevio (VR) nella zona contraddistinta:

“Zona D 1 A – Produttiva di completamento” – Art. 5.11 N.T.O, in “Ambiti prioritari per la protezione del suolo – art. 6.141 N.T.O.”, in “Fascia di ricarica degli acquiferi” – art. 6.12 N.T.O. e in “Perimetro dei centri abitati – art. 6.20 N.T.O. e interessati da “Fascia di rispetto allevamenti – art. 6.12 N.T.O.”.

SI sottolinea inoltre che nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) il bene è interessato marginalmente da “Fascia di rispetto gasdotto – art. 2.1.6 N.T.A.”.

Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente perizia.



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

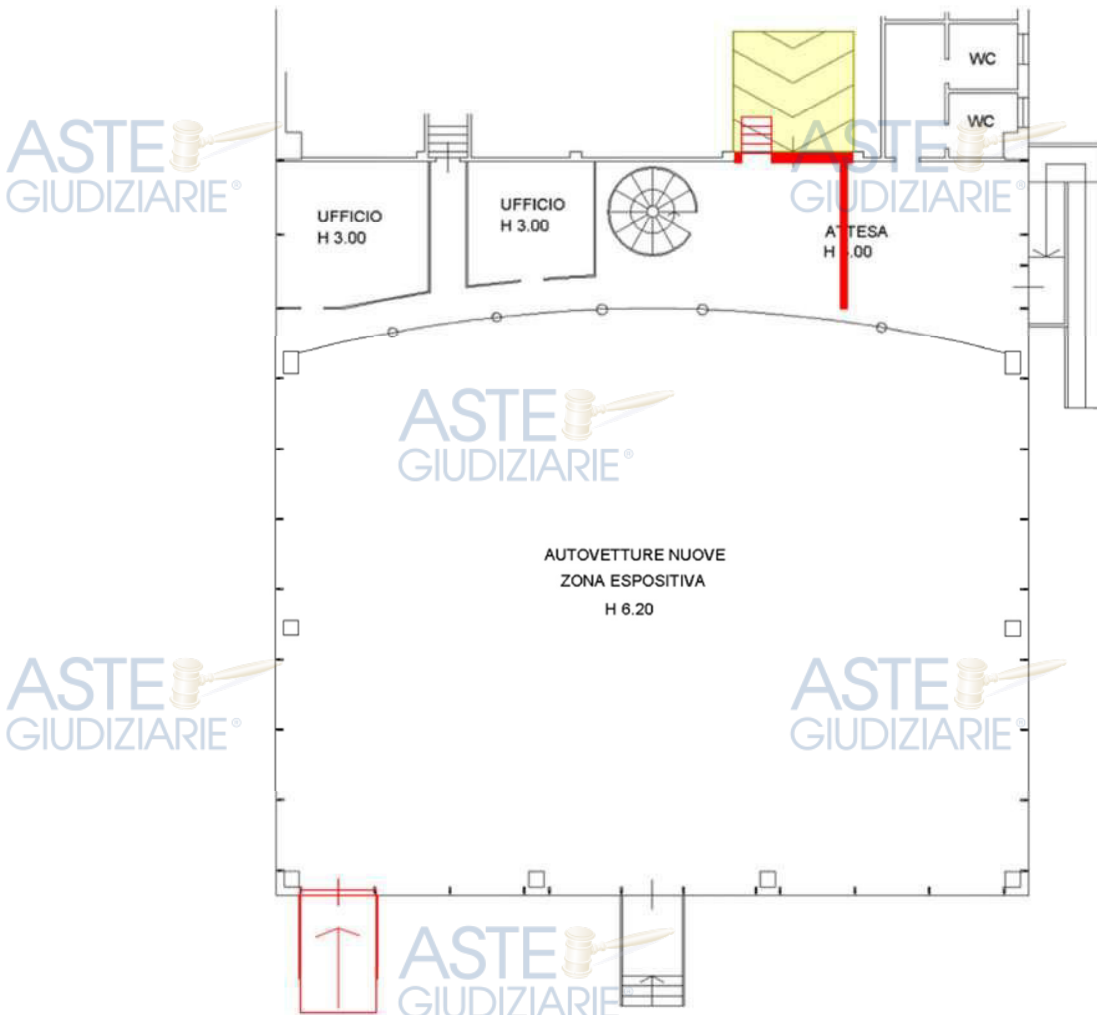
Si attesta la conformità tra la società intestataria catastale dell'immobile e quella risultante dalle visure ipotecarie.

Le planimetrie catastali presenti presso l'Ufficio catastale Agenzia del Territorio di Verona, dopo il sopralluogo effettuato, presentano delle difformità rispetto allo stato di fatto dei luoghi e nello specifico:



**ASTE GIUDIZIARIE®**  
Sub. 2  
Piano Terra

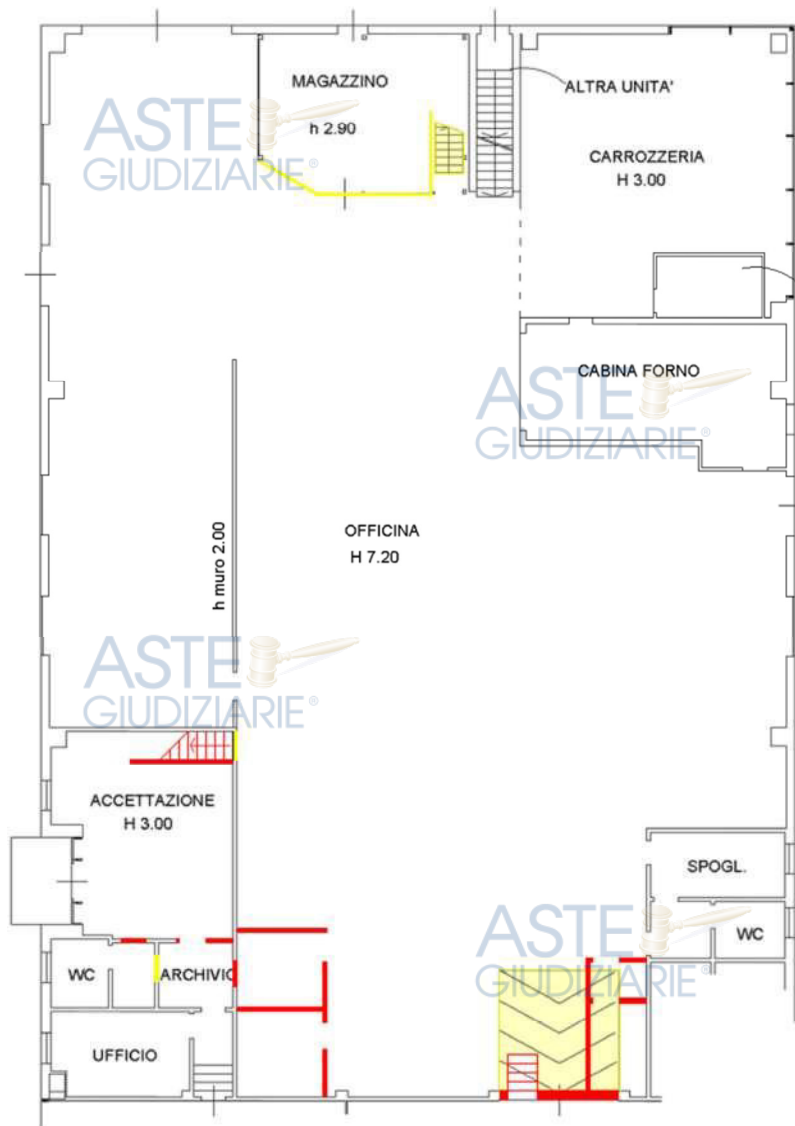
- Presenza di una parete divisoria tra la zona attesa/ricezione e la scala circolare;
- Non è presente l'apertura carrabile che collega la zona esposizione con l'officina ma solamente una porta pedonale;
- Sul fronte principale sud, nell'angolo a sinistra, è stata installato un serramento a doppia anta con rampa carrabile che permette l'accesso alle autovetture dall'esterno;



Sub. 3  
Piano Terra

- Non è presente l'apertura carrabile con rampa che collegava la zona esposizione con l'officina ma solamente una porta pedonale con installazione di una scala in ferro;
- Sono state realizzate alcune tramezzature al fine di creare dei locali di supporto all'attività in adiacenza della parete divisoria tra l'officina e l'esposizione;
- Tra il locale archivio ed i servizi igienici è stata murata la porta di collegamento diretto tra l'accettazione e l'anti wc per creare un nuovo passaggio dal locale archivio;

- Nel locale accettazione è stato installato un soppalco autoportante;
- Sul fronte nord, in adiacenza all'ingresso carrabile, non è stato realizzato il magazzino sovrastante con soppalco;



### Sub. 3

#### Piano Primo

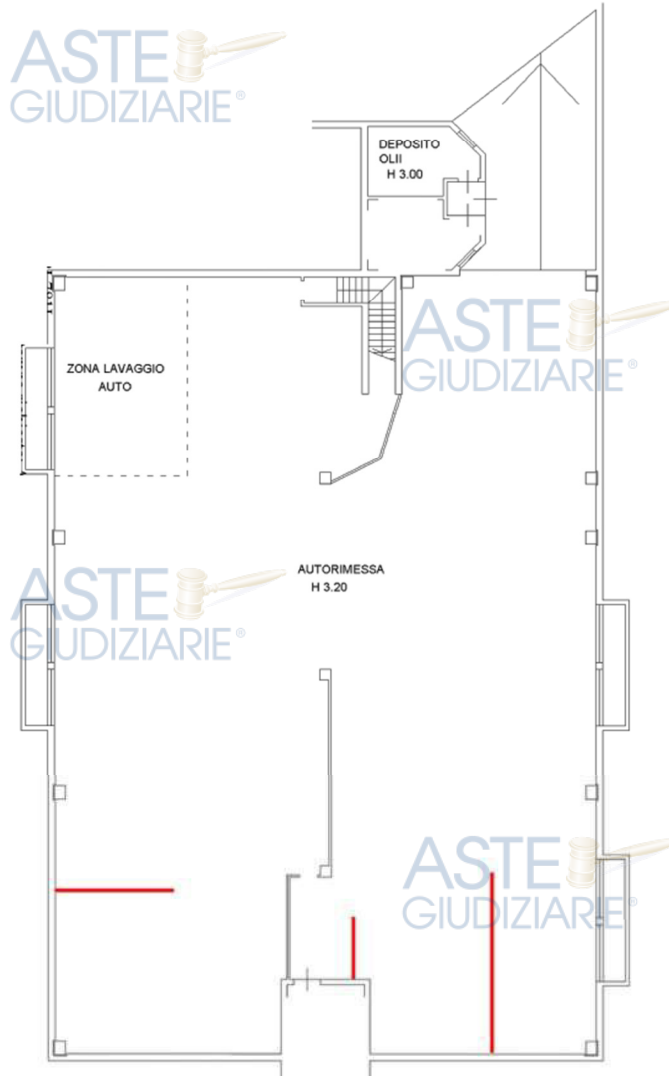
- Il soppalco previsto sopra al magazzino in adiacenza al fronte nord non è stato realizzato.



Sub. 3

Piano Interrato

- Presenza di alcune tramezzature interne sul lato sud con funzione essenzialmente di compartimentazione degli spazi per funzioni diverse.



Alla luce delle difformità riscontrate per la regolarizzare dal punto di vista catastale si dovrà presentare una pratica DOCFA con nuove planimetrie aggiornate. Il costo della pratica viene stimato in ca. 1.200,00 € comprensivi di spese oltre a Iva e oneri di Legge.

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

Da quanto emerso dalla ricerca effettuata presso l'Edilizia Privata del Comune di Zevio (VR) il fabbricato, è stato autorizzato e modificato tramite i seguenti titoli edilizi:

- **Permesso di Costruire n. 73/35** rep. 4629, presentato in data 23/11/2007 prot. n. 23904, rilasciato in data **30/06/2008**, per la costruzione di un edificio industriale ad uso salone ed officina auto con annessi uffici;

- **D.I.A. n. 96/09** in variante al P.d.C. 73/35, presentata in data **13/08/2009** prot. n. 19385, riguardante modifiche apportate al blocco accettazione, agli uffici del piano terra, alla distribuzione dell'officina, alle altezze interne oltre a modifiche prospettiche, nonché alla geometria dell'accesso pedonale e carraio; infine l'originale alloggio custode del primo piano viene modificato ad ufficio.
- **Certificato di Agibilità n. 8986/10** rilasciato in data **16/10/2010**;
- **SCIA in Sanatoria** prot. n. 0000229 presentata in data **26/02/2019** per modifiche interne relative alla distribuzione;
- **SCIA per l'Agibilità** prot. n. 0000317 presentata in data **22/03/2019**.

Dalla documentazione fornita dal Comune di Zevio si può affermare che lo stato dei luoghi, così come apparsi durante il sopralluogo, risultano conformi con l'eccezione di alcune difformità e precisamente:

#### Piano Interrato

- Presenza di alcune tramezzature interne sul lato sud con funzione essenzialmente di compartimentazione degli spazi per funzioni diverse;

#### Piano Terra – zona esposizione

- Presenza di una parete divisoria tra la zona attesa/ricezione e la scala circolare;
- Non è presente l'apertura carrabile che collega la zona esposizione con l'officina ma solamente una porta pedonale; si fa presente che l'originaria apertura è stata tamponata con materiale leggero (cartongesso) e la chiusura con portone scorrevole è tutt'ora presente; quindi l'eventuale ripristino del passaggio potrà avvenire senza intervento su strutture portanti;
- Sul fronte principale sud, nell'angolo a sinistra, è stato installato un serramento apribile che mediante una rampa carrabile in metallo posta all'esterno permette l'accesso delle autovetture all'interno dell'esposizione;

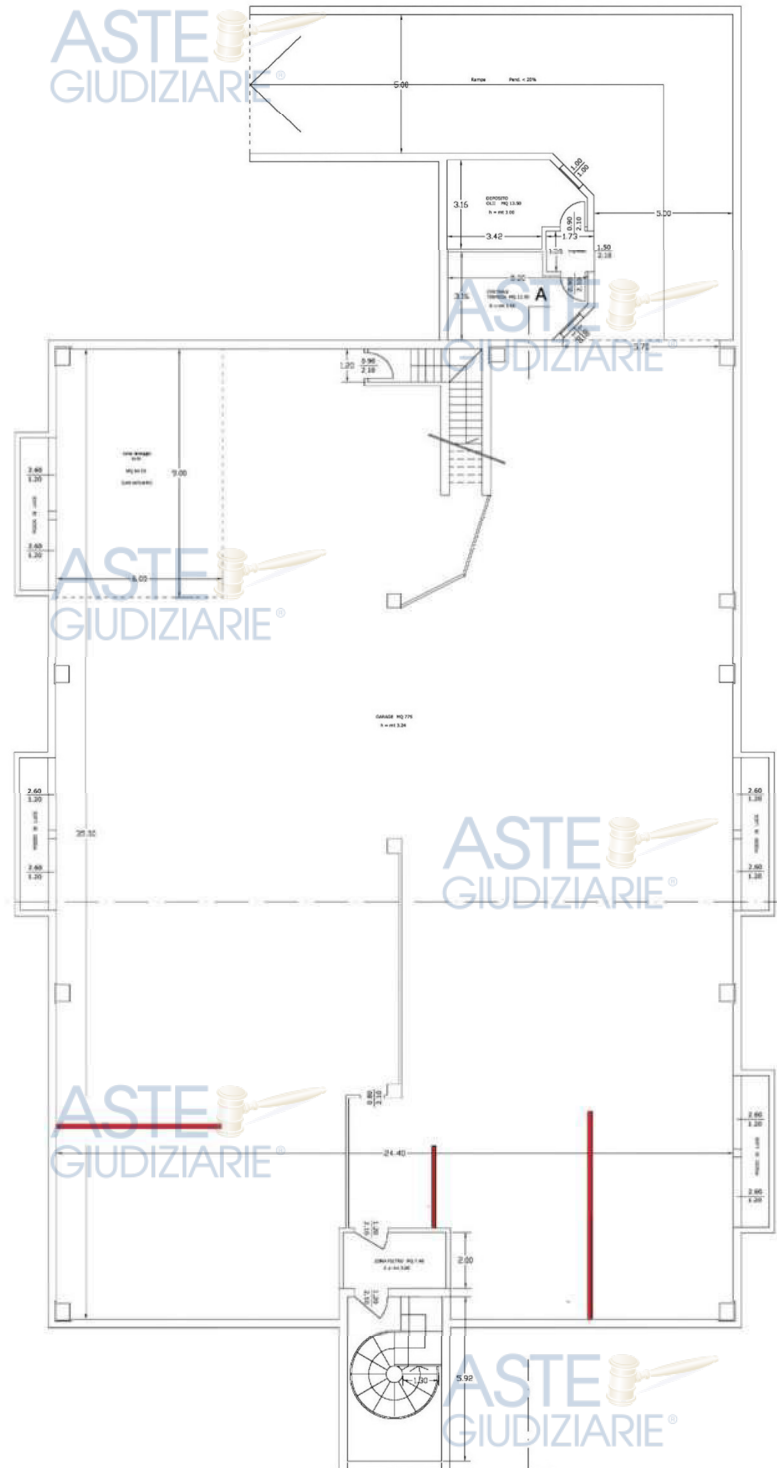
#### Zona officina

- Non è presente l'apertura carrabile con rampa che collega la zona esposizione con l'officina ma solamente una porta pedonale con installazione di una scala in ferro;
- Sono state realizzate alcune tramezzature al fine di creare dei locali di supporto all'attività in adiacenza della parete divisoria tra l'officina e l'esposizione;
- Tra il locale archivio ed i servizi igienici è stata murata la porta di collegamento diretto tra l'accettazione e l'anti wc per creare un nuovo passaggio dal locale archivio;
- Nel locale accettazione è stato installato un soppalco autoportante ad uso magazzino che è andato a sostituire quello previsto sul fronte nord, in adiacenza all'ingresso carrabile;



Di seguito si riportano le planimetrie relative all'ultima SCIA in Sanatoria depositata, con evidenziate le difformità riscontrate durante i sopralluoghi eseguiti:

Piano Interrato



Tribunale di Verona E.I. 269/2024 R.E.  
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: Arch. Claudio Forcato  
Custode: Avv. Paolo Malizia

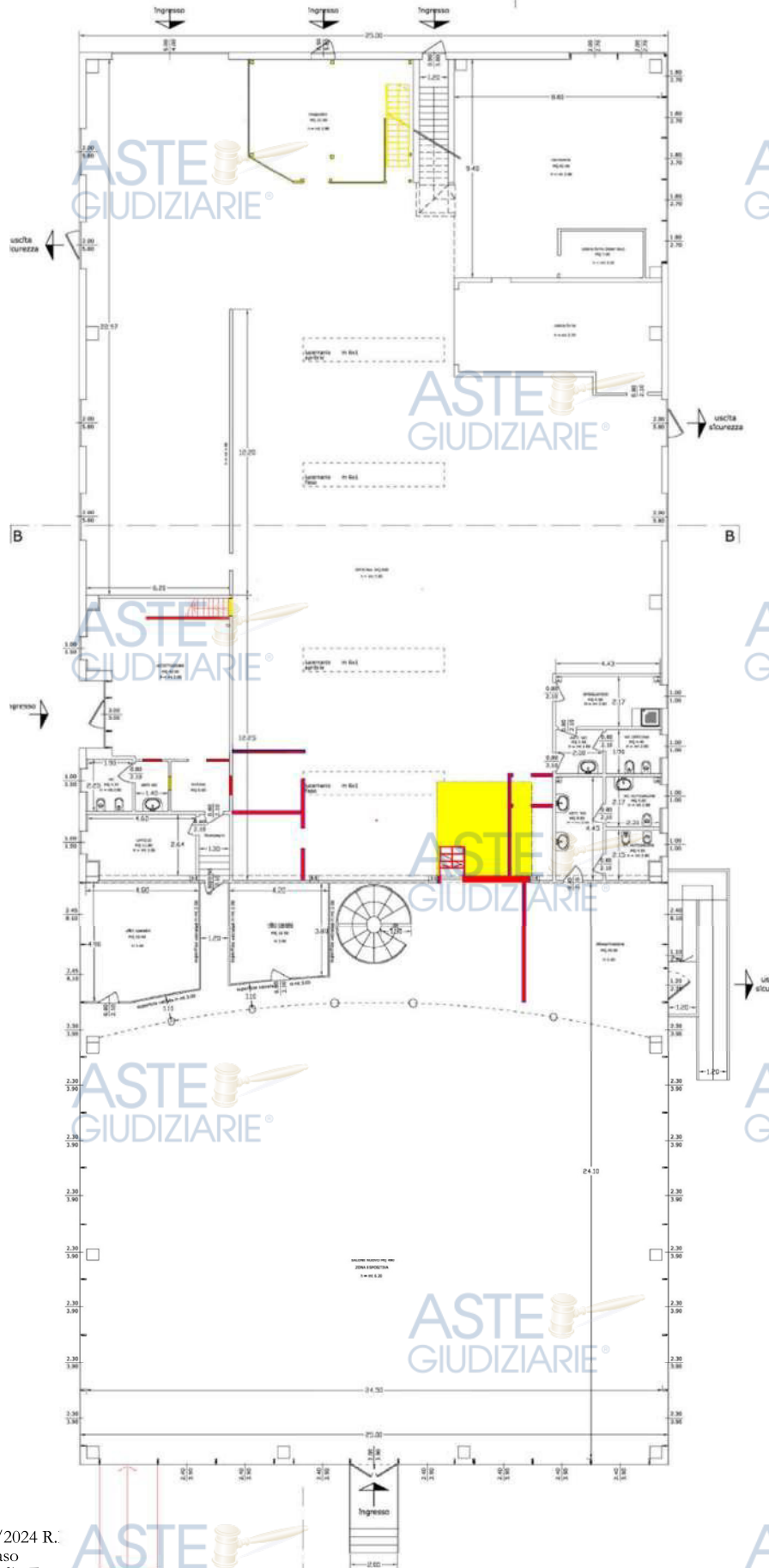
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FORCATO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32e4da

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Piano Terra – zona esposizione e officina*

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E.I. 269/2024 R.  
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: Arch. Claudio Forcato  
Custode: Avv. Paolo Malizia

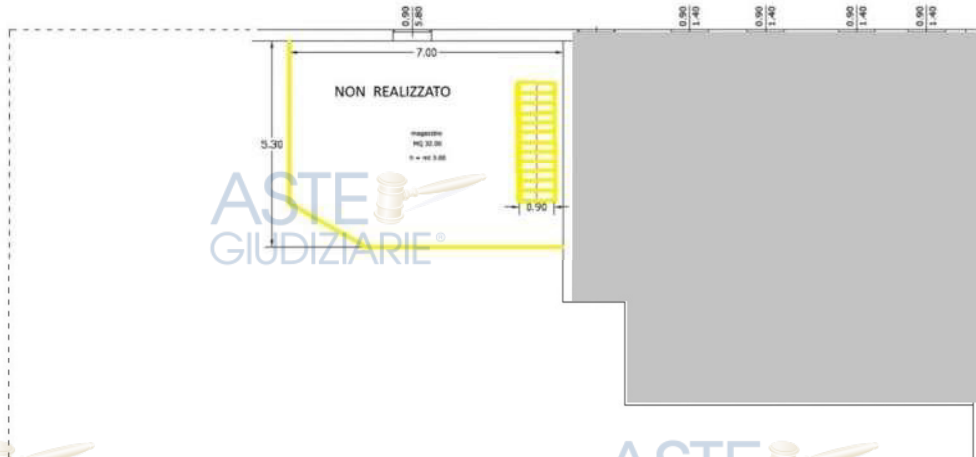
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE GIUDIZIARIE® *Piano Primo – zona officina*



Alla luce delle difformità evidenziate in sede di sopralluogo, dopo un confronto avuto con l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Zevio, per la regolarizzazione della situazione edilizia sarà necessario la presentazione di una SCIA in Sanatoria per modifiche interne ed esterne già eseguite. Gli importi relativi alle spese tecniche per la presentazione e l'oblazione possono essere indicate in ca. €. 4.000,00 + Iva e oneri di legge.

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

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

A seguito del sopralluogo effettuato il compendio risulta tutt'ora utilizzato come concessionaria e officina auto dalla società esecutata [REDACTED]

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

Non vi è alcuna opponibilità sullo stato di occupazione dell'immobile.

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

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

Nel ventennio preso in esame, alla data della consegna della presente perizia, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario – NN. 36123/6190 del 12/09/2019.** Atto del Notaio Bevilacqua Guido, di Pordenone (PN), del 09/09/2019 rep. n. 55151/40799.

Concessione a garanzia di mutuo per un capitale di €. 750.000,00, per un totale di €. 1.125.000,00, ed una durata di anni 16.

A favore di [REDACTED]  
[REDACTED] con sede a [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED],  
con sede a [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Per la quota di 1/1 di piena proprietà in merito agli immobili così identificati:

NCEU Comune di Zevio (VR)

- Fg. 27 Part. 519 Sub. 1
- Fg. 27 Part. 519 Sub. 2
- Fg. 27 Part. 519 Sub. 3
- Fg. 27 Part. 519 Sub. 4

NCT Comune di Zevio (VR)

- Fg. 27 Part. 519

• **Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo – NN. 36832/5352 del 15/09/2023.** Atto

Giudiziario del Tribunale di Torino, del 20/06/2023 rep. n. 2740/2023.

Importo capitale €. 35.000,00, importo totale di €. 50.000,00.

A favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] c.f. [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED], con sede a [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Per la quota di 1/1 di piena proprietà in merito agli immobili così identificati:

NCEU Comune di Zevio (VR)

- Fg. 27 Part. 519 Sub. 1
- Fg. 27 Part. 519 Sub. 2
- Fg. 27 Part. 519 Sub. 3
- Fg. 27 Part. 519 Sub. 4

NCT Comune di Zevio (VR)

- Fg. 27 Part. 519

• **Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo – NN. 40268/6106 del 08/10/2024.** Atto

Giudiziario del Tribunale di Verona, del 03/10/2024 rep. n. 4678/2024.

Importo capitale €. 409.101,95, importo totale di €. 613.653,00.

A favore di [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro  
[REDACTED], con sede a [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Per la quota di 1/1 di piena proprietà in merito agli immobili così identificati:

NCEU Comune di Zevio (VR)

- Fg. 27 Part. 519 Sub. 1
- Fg. 27 Part. 519 Sub. 2
- Fg. 27 Part. 519 Sub. 3
- Fg. 27 Part. 519 Sub. 4



NCT Comune di Zevio (VR)  
- Fg. 27 Part. 519

- **Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo – NN. 40269/6107 del 08/10/2024.** Atto Giudiziario del Tribunale di Verona, del 03/10/2024 rep. n. 4678/2024.

Importo capitale €. 38.178,54, importo totale di €. 57.300,00.

A favore di [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro  
[REDACTED], con sede a [REDACTED] (VR), c.f. [REDACTED]

Per la quota di 1/1 di piena proprietà in merito agli immobili così identificati:

NCEU Comune di Zevio (VR)

- Fg. 27 Part. 519 Sub. 1
- Fg. 27 Part. 519 Sub. 2
- Fg. 27 Part. 519 Sub. 3
- Fg. 27 Part. 519 Sub. 4

NCT Comune di Zevio (VR)

- Fg. 27 Part. 519

- **Atto Giudiziario – Verbale di pignoramento immobili – NN. 41352/30798 del 14.10.2024.** Atto dell'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Verona, del 26/09/2024 rep. n. 7811.

A favore di [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro  
[REDACTED], con sede a [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Per la quota di 1/1 di piena proprietà in merito agli immobili così identificati:

NCEU Comune di Zevio (VR)

- Fg. 27 Part. 519 Sub. 1
- Fg. 27 Part. 519 Sub. 2
- Fg. 27 Part. 519 Sub. 3
- Fg. 27 Part. 519 Sub. 4

NCT Comune di Zevio (VR)

- Fg. 27 Part. 519

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

- **Trascrizione – Costituzione di servitù di metanodotto – NN. 23627/16739 del 16/09/1993.** Atto Notaio Ziliotto Ferdinando di Cittadella (PD), del 02/07/1993 rep. n. 160858.



A favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED]  
 [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED]  
 [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]  
 [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]  
 [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]  
 [REDACTED] nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED]  
 nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED]  
 [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Costituzione di una servitù di metanodotto sui seguenti mappali:

NCT Comune di Zevio (VR)

- Fg. 27 Part. 114 - 123 - 129 - 130 - 131 - 132 - 133 - 134 - 139 - 16 - 20 - 6 -  
 8.

### **D.1.8.3. Vincoli ed oneri giuridici che sono opponibili**

Non vi sono vincoli ed oneri giuridici opponibili.

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

Non vi sono diritti di prelazione.

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

Essendo un compendio unico non sono presenti oneri condominiali.

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

Si tratta di immobile strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

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

L'immobile in oggetto non rientra fra quelli costruiti in regime di edilizia convenzionata pubblica.

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

Il pignoramento investe la piena proprietà dell'immobile in perizia.

### **D.1.13. Valutazione del lotto**

La stima del bene oggetto di pignoramento viene fatta avvalendosi della prescrizione contenuta all'interno dell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ., determinando il valore di mercato sulla base degli elementi necessari di seguito analizzati.



Pertanto nella valutazione si sono considerate le superfici in base alla loro destinazione di utilizzo.

Per un possibile raffronto si allegano di seguito le indicazioni economiche dell'OMI dell'Agenzia del Territorio e del Borsino Immobiliare.

#### Valori OMI



**Dettagli Riferimento**

Immobiliare  
Catasto  
OMI  
Comune  
Sezione censuaria  
Posizione  
Street view  
Icona  
Condividi

**Valori OMI 2024/2**

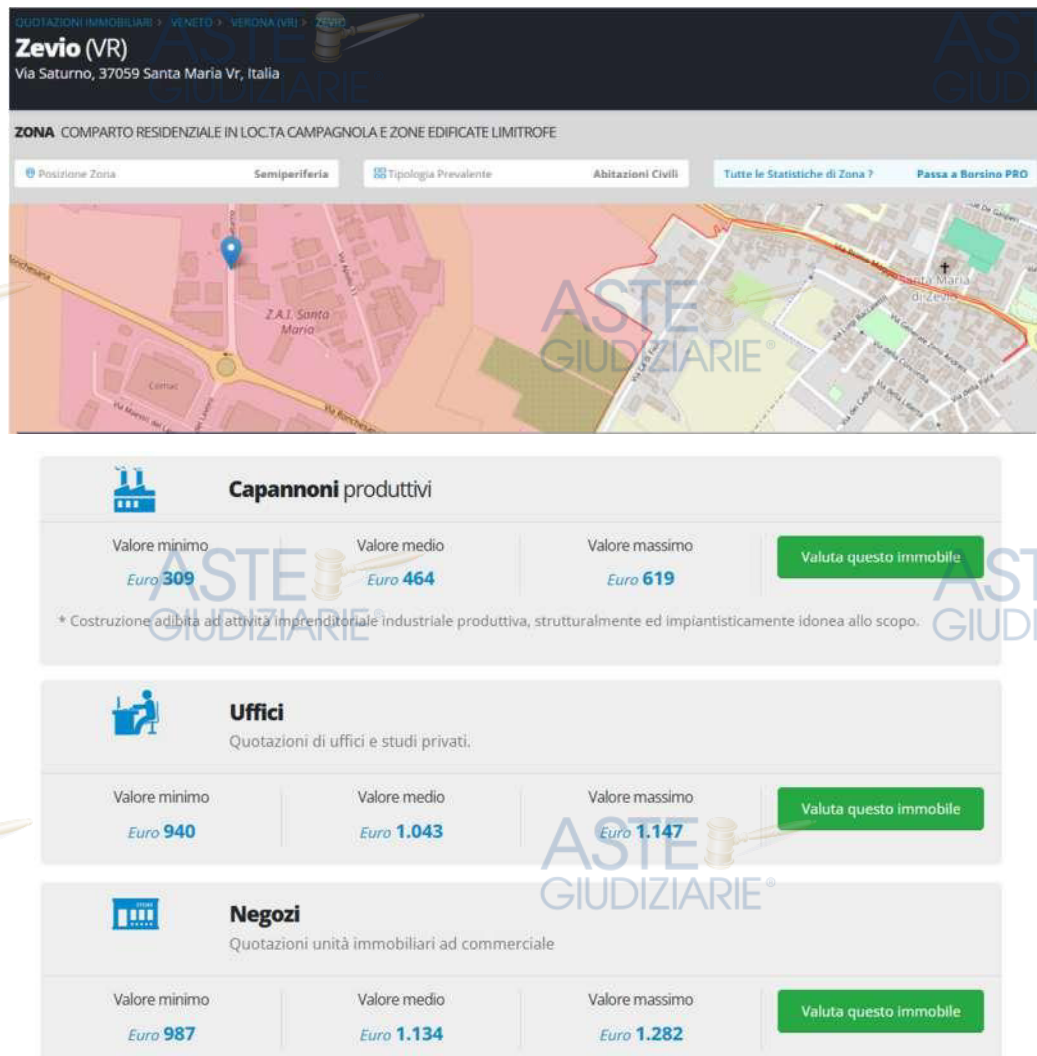
Comune: ZEVIO  
Zona OMI: D1/Periferia/COMPARTO RESIDENZIALE IN LOCALITÀ CAMPAGNOLA E ZONE EDIFICATE LIMITROFE

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)
Saggio annuo (I=I/P)	

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	960	1.400
Capannoni tipici	Ottimo	530	620
Ville e villini	Normale	1.400	1.650

**Ricerca Compravendite**  
ZEVIO (VR)

#### Valori Borsino Immobiliare



**Zevio (VR)**  
Via Saturno, 37059 Santa Maria Vr, Italia

**ZONA** COMPARTO RESIDENZIALE IN LOCALITÀ CAMPAGNOLA E ZONE EDIFICATE LIMITROFE

Posizione Zona: Semiperiferia | Tipologia Prevalente: Abitazioni Civili | Tutte le Statistiche di Zona? | Passa a Borsino PRO

**Capannoni produttivi**

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 309	Euro 464	Euro 619

\* Costruzione adibita ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo.

**Uffici**

Quotazioni di uffici e studi privati.

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 940	Euro 1.043	Euro 1.147

**Negozi**

Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 987	Euro 1.134	Euro 1.282



Pertanto, sulla base delle indicazioni raccolte, applicando alle singole superfici con destinazioni diverse i parametri ritenuti congrui, si è formulata una stima complessiva del compendio immobiliare di **€ 1.374.000,00** (Unmilionetrecentosettantaquattromila,00). .

Beni in perizia	Superficie complessiva ca.	Valore
Compendio commerciale/industriale	2.650,00 mq.	1.374.000,00 €.
<b>Totale Valore Lotto in perizia</b>		<b>1.374.000,00 €.</b>

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

In relazione alla situazione dell'immobile si ritiene opportuno applicare i seguenti adeguamenti e correzioni di stima:

VALUTAZIONE	
Valore Stimato immobile	1.374.000,00 €.
Decurtazione per assenza di garanzia per vizi occulti 5%	- 68.700,00 €.
SCIA in Sanatoria	- 4.000,00 €.
Aggiornamento catastale	- 1.200,00 €.

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

VALUTAZIONE FINALE	
<b>Totale Valore Finale arr.</b>	<b>1.300.000,00 €.</b> <b>(Unmilionetrecentomila,00)</b>

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

Verona, 24.08.2025

Il perito estimatore

Arch. Forcato Claudio



Tribunale di Verona E.I. 269/2024 R.E.  
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: Arch. Claudio Forcato  
Custode: Avv. Paolo Malizia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## **E. Allegati Lotto Unico**

E.1. Atto di provenienza

E.2. Documentazione Catastale

E.3. Documentazione Conservatoria

E.4. Documentazione Urbanistica

E.5.1. Documentazione Comune Titoli Abilitativi – parte I

E.5.2. Documentazione Comune Titoli Abilitativi – parte II

E.6. Documentazione Fotografica

E.7. Visura Camerale

