TRIBUNALE DI VERONA

Esecuzioni Immobiliari

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	RGE N. 294/2025 **Riunita al** RGE N.80/2026
Giudice	G.E. DOTT. FONTANA FRANCESCO
Creditore procedente	[redacted]
Parte esecutata	[redacted]

Esperto Stimatore

Arch. LUCIANA CORRADINI - mail: luciana.corradini.vr@gmail.com - T. 045/7153450

Custode Giudiziario

Avv. LAURA LORENZI - mail: avv.lauralorenzi@gmail.com - cell. 3393628194

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

Firmato Da: LUCIANA CORRADINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: e096462b579f099811e2d332d949a46

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**	
D.1.1.	Proprietà	4
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	5
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	6
D.1.3.	Descrizione dei beni	
D.1.3.1.	Contesto	8
D.1.3.2.	Descrizione del fabbricato e dell'Unità Immobiliare	9
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	19
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	20
D.1.4	Situazione urbanistica della zona	20
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile	22
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	23
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	25
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	25
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	25
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	26
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	26
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	27
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	27
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	27
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	27
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	27
D.1.13.	Valutazione del lotto	27
D.1.13.1.	Consistenza	28
D.1.13.2.	Criteri di stima	29
D.1.13.3.	Stima	30
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	34
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	34
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	35

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

Firmato Da: LUCIANA CORRADINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: e096462b579f099811e2d332d949a46

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura riunita al RGE N.80/2026

Diritto Oggetto di Vendita		Quota 1/1 della Piena Proprietà
Tipologia Immobiliare		DEPOSITI al PIANO SEMINTERRATO con CORSELLO esclusivo e RAMPA esterna comune
Ubicazione		CEREA (VR), Via Calcara
Dati Catastali		NCEU Fg 47 Mp.1070 p.S1: sub. 49, cat.C/2, cl.1, cons, mq.220-239 R. E.215,88 sub. 50, cat.C/2, cl.1, cons, mq.369-398 R. E.362,09 sub. 51, cat.C/2, cl.1, cons, mq.220-240 R. E.215,88 sub. 52, cat.C/2, cl.1, cons, mq.295-321 R. E.289,47 sub.101, Bene Comune Non Censibile - Corsello NCEU Fg 47 Mp.1071 p.T: sub. 2, Bene Comune Non Censibile - area esterna
Valore di Stima al netto delle decurtazioni		Euro 126.000
Stato Occupazione		Parzialmente occupato da cose
Irregolarità Edilizie		Piccole difformità di tipo grafico da sanare
Irregolarità Catastali		----------
Esistenza di Formalità non cancellabili		----------
Note		Presenti servitù di passaggio Impianti a soffitto

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.

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

Firmato Da: LUCIANA CORRADINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: e096462b579f099811e2d332d949a46

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Il Diritto di proprietà per la quota di 1/1 intestato [redacted] degli immobili ad uso deposito/magazzino, deriva da atti del Notaio PIO AGOSTINO SALVATORE di Legnago (VR) per Compravendita Rep. n.78341 e n.99548, rispettivamente del 15/04/1980 e del 21/04/1983, e per atto di permuta Rep. n.138289 del 16/11/1988.

C. DIVISIONI IN LOTTO UNICO

Il piano seminterrato è strutturato in due settori distinti, separati da un muro di compartimentazione: il primo ospita locali a deposito, il secondo è riservato a box e cantine pertinenziali. Entrambe le zone sono servite da corselli esclusivi, collegati all'esterno da una rampa comune. L'area oggetto di esecuzione comprende il settore con i depositi e il corsello dedicato (Bcnc), che consente l'accesso ai locali separatamente. Sebbene questi dispongano di ingressi potenzialmente autonomi, il loro utilizzo è funzionalmente vincolato alle parti comuni. Attualmente, l'area in questione versa in stato di completo abbandono con diverse opere rimaste incompiute.
La scelta quindi di procedere alla vendita di un Lotto Unico è dettata principalmente dalla necessità di completare i lavori con un intervento unitario affinché si possa garantire il rispetto delle autorizzazioni in essere e l'accesso adeguato a ciascun deposito.
Si costituisce pertanto un lotto unico comprensivo di:

1 - Deposito al Piano seminterrato identificato con il sub.**49**, di 220 mq.
2 - Deposito al Piano seminterrato identificato con il sub.**50**, di 369 mq.
3 - Deposito al Piano seminterrato identificato con il sub.**51**, di 220 mq.
4 - Deposito al Piano seminterrato identificato con il sub.**52**, di 295 mq.
5 - Bcnc al Piano seminterrato identificato con il sub.**101**. (RGE N.80/2026 RIUNITO)

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNO

D.1.1. Proprietà

RICOSTRUZIONE DELLA PROVENIENZA
In base alla certificazione notarile del 18/12/2025 (Notaio Dott. Alessio Paladini), la proprietà delle particelle 1070 sub. 49-50-51-52 (Fg. 47) è riconducibile alla [redacted] Gli immobili fanno parte del complesso edilizio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LUCIANA CORRADINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: e096462b579f099811e2d332d949a46

corealizzato dalla medesima con altra società su un'area di maggiore estensione precedentemente acquistata. Di seguito si riportano le seguenti provenienze:

- [redacted] giusta atto di vendita in data 15 aprile **1980**, Rep. n.78341, a rogito Notaio Pio Agostino Salvatore di Legnago (VR), trascritto a Verona (VR) in data 5 maggio 1980 R.G.10613 R.P.7867;
- [redacted] giusta atto di vendita in data 21 aprile **1983**, Rep. n.99548, a rogito Notaio Pio Agostino Salvatore di Legnago, trascritto a Verona (VR) in data 13 maggio 1983 R.G.9988 R.P.7498; e atto di permuta in data 16 novembre **1988**, Rep. n.138289, a rogito Notaio Pio Agostino Salvatore di Legnago, trascritto a Verona (VR) in data 18 novembre 1988 R.G.31060 R.P.22364.

REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO

All'atto dell'acquisto del diritto di proprietà e della notifica dell'atto di pignoramento il regime patrimoniale della società esecutata era il seguente:

- Compravendita 1980: all'acquisto fattone con atto di vendita in data 15/04/1980, la [redacted] per il diritto di quota proprietaria dei beni esecutati pari a 1/1; **in attività**.
- Verbale pignoramento 2025: alla data del verbale di pignoramento del 16/12/2025 trascritto con RG. 52659 e R.P 38466 [redacted] per il diritto di quota proprietaria dei beni esecutati pari a 1/1; **in liquidazione**.

D.1.1.1. Ricerche presso la Camera di Commercio

VISURA CAMERALE STORICA

Il bene risulta attualmente intestato [redacted] Si dà atto che la società è soggetta a procedura di Liquidazione Giudiziaria dal 23/01/2015. Dalla visura risulta piena continuità storica.

Rappresentanza Legale (Liquidatore)

- [redacted]
- Data di Nomina: 20/11/2014 (iscritto al Registro Imprese il 23/01/2015).

Oggetto Sociale

- Attività prevalente: Immobiliare, costruzioni non residenziali, acquisto, permuta, vendita, locazione, gestione e amministrazione di beni immobili.

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

Firmato Da: LUCIANA CORRADINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: e096462b579f099811e2d332d949a46

- Codice ATECO: 68.11.00 (Compravendita di beni immobili effettuata su beni propri)

Variazione della Sede Legale

La visura conferma il trasferimento della sede a Verona:

- Origine: [redacted]
- Trasferimenti: [redacted]

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

DATI CATASTALI AGGIORNATI

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione risulta essere censito con i seguenti identificativi:

Comune di CEREA (VR), Fg. 47, particelle:

NCEU - Mp. 1070 **sub.49**, Via Calcara, p.S1, cat. C/2, cl.1, cons, mq. 220 - 239 R.C.E. E. 215,88;

NCEU - Mp. 1070 **sub.50**, Via Calcara, p.S1, cat. C/2, cl.1, cons, mq. 369 - 398 R.C.E. E. 362,09;

NCEU - Mp. 1070 **sub.51**, Via Calcara, p.S1, cat. C/2, cl.1, cons, mq. 220 - 240 R.C.E. E. 215,88;

NCEU - Mp. 1070 **sub.52**, Via Calcara, p.S1, cat. C/2, cl.1, cons, mq. 295 - 321 R.C.E. E. 289,47;

Le unità immobiliari urbane sopra descritte insistono sull'area coperta e scoperta della particella 1070 Fg 47 così distinta :

- CT Comune di Cerea (VR). Fg.47 part. 1070 are 37.99 Ente Urbano.

La corte censita al Catasto Fabbricati con il subalterno 2 della particella 1071 insiste sull'area scoperta della particella 1071 Fg 47 così distinta :

- CT Comune di Cerea (VR). Fg.47 part. 1071 are 23.95 Ente Urbano.

INTESTATI

[redacted]

STORIA CATASTALE

Le attuali particelle 1070 sub.ni 49-50-51-52 del Foglio 47 risultano censite al Catasto Fabbricati in base a:

- Variazioni del 9 novembre 2015 con inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazioni GAF codifica piano incoerente del 18/06/2014, n. 76666.1/2014, pratica n. VR0153139, relativamente al sub.49, n. 76667.1/2014, pratica n. VR0153140, relativamente al sub.50, n.76668.1/2014, pratica n.VR0153141, relativamente al sub.51 e n. 76669.1/2014, pratica n. VR0153142, relativamente al sub.52;
- Variazioni del 1° gennaio 1992 per Variazioni del quadro tariffario;
- Variazioni n. 640/1985 del 9/09/1985, in atti dall'8/10/1991 per Classamento automatico.

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

Firmato Da: LUCIANA CORRADINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: e096462b579f099811e2d332d949a46

DATI CATASTALI DI PIGNORAMENTO RGE 294/25

I Beni immobili pignorati per la quota di 1/1 in capo [redacted]

- NCEU Fg. 47, particella 1070, sub 49, cat. C/2, mq 220;
- NCEU Fg. 47, particella 1070, sub 50, cat. C/2, mq 369;
- NCEU Fg. 47, particella 1070, sub 51, cat. C/2, mq 220;
- NCEU Fg. 47, particella 1070, sub 52, cat. C/2, mq 295.

DATI CATASTALI NOTA DI TRASCRIZIONE

Dalla Nota di Trascrizione gli immobili oggetto di esecuzione in Comune di Cerea via Calcara, risultano così distinti:

Unità negoziale 1

- Immobile 1 Fg.47, Part. n.1070 sub.49; C/2 Magazzini e Locali di Deposito, Cons. 220mq.
- Immobile 2 Fg.47, Part. n.1070 sub.50; C/2 Magazzini e Locali di Deposito, Cons. 369mq.
- Immobile 3 Fg.47, Part. n.1070 sub.51; C/2 Magazzini e Locali di Deposito, Cons. 220mq.
- Immobile 4 Fg.47, Part. n.1070 sub.52; C/2 Magazzini e Locali di Deposito, Cons. 295mq.

Note 1: Con decreto del 23/02/2026 il Giudice dell'Esecuzione ha disposto l'integrazione del pignoramento originario con i Beni Comuni Non Censibili (BCNC), formalizzata dalla Procedente con atto del 12/03/2026 (Rep. 2088). Successivamente, su Istanza del 27/04/2026, il Giudice ha disposto, con Decreto del 19/05/2026, la Riunione della procedura esecutiva (R.G. 80/26) a quella principale (R.G. 294/25).

I beni oggetto della procedura Riunita (RG 80-26) sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Cerea come segue:

Bcnc esclusivi : NCEU - Mp. 1070 sub.101, Via Calcara 51 p.T;

Bcnc parti comuni : NCEU - Mp. 1071 sub. 2, Via Calcara p.T;

Note 2: Il Bcnc mp.1070 sub.101 si colloca al "Piano Seminterrato" come i depositi a cui è asservito e come correttamente rappresentato nell' Elaborato Planimetrico ("Piano Sotto-strada"). Dalle (precedenti) visure catastali e in entrambe le Relazioni Notarili compare il "Piano Terra" anziché il "Piano Seminterrato". Essendo evidente l'errore di trascrizione dati sulle visure catastali, la sottoscritta ha provveduto in data 05/05/2026, con il Modello 9T, alla debita correzione.

Con variazione Toponomastica del 11/05/2026 Pratica n. VR00 88 972 risulta il seguente aggiornamento: NCEU - Mp. 1070 **sub.101**, Via Calcara 51, p.S1, Bcnc;

DICHIARAZIONE DI CORRISPONDENZA

Dopo l'estensione del pignoramento, la sottoscritta ha provveduto a rettificare il dato

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

Firmato Da: LUCIANA CORRADINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: e096462b579f099811e2d332d949a46

catastale del Bcnc (mp.1070 sub.101), relativo alla difformità di piano (PS1 anziché PT), ripristinando così la piena corrispondenza della visura con lo stato dei luoghi. Nonostante la difformità del livello di "Piano" sia presente nel Pignoramento del Bcnc a servizio esclusivo dei depositi, si ritiene che i dati riportati in entrambi i Pignoramenti e nelle trascrizioni consentono perfettamente l'identificazione dei beni.

CONFINI

il mappale 1070 **sub. 49** confina con la corsia di manovra sub.101 e con il sub.50
il mappale 1070 **sub. 50** confina con la corsia di manovra sub.101 e con il sub.49 e 51
il mappale 1070 **sub. 51** confina con la corsia di manovra sub.101 e con il sub.50 e 52
il mappale 1070 **sub. 52** confina con la corsia di manovra sub.101 e con il sub.51
il mappale 1070 **sub.101** confina con la rampa, i sub 49-50-51-52 e il Bcnc sub.100

LOCALIZZAZIONE IMMOBILI

Gli immobili pignorati sono ubicati al piano seminterrato del Supercondominio denominato "Cerea 2 " sito in Via Calcara nel Comune di CEREA (VR).

google maps: In rosso la posizione dei depositi all'interno del condominio "Cerea 2"

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Il Complesso Immobiliare è situato in posizione strategica lungo la principale via di comunicazione, nelle immediate vicinanze del centro urbano, e si inserisce in un contesto a destinazione mista (residenziale, commerciale e artigianale).
La zona è caratterizzata dalla presenza di servizi e infrastrutture di pubblica utilità e dalla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LUCIANA CORRADINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: e096462b579f099811e2d332d949a46

vicinanza ad importanti vie di comunicazione.

D.1.3.2. Descrizione dei fabbricati

CONDOMINIO

Il complesso è stato edificato negli anni '80 e occupa l'area compresa tra via Calcara, via Monti Lessini e via Monte Grappa. La struttura si articola in due nuclei principali composti da un corpo centrale ad un piano, su cui si dispongono a pettine n.5 corpi a più piani: due per il primo nucleo denominati "A-B" e tre per il secondo nucleo denominati "C-D-E". Il corpo ad un piano (stecca) ha destinazione prettamente commerciale, i corpi a più piani (blocchi) hanno destinazioni principalmente residenziali. Entrambi i nuclei dispongono di un piano seminterrato indipendente: il primo nucleo, (Blocco A-B), ha l'accesso da via Monte Grappa, mentre il secondo nucleo, (Blocco C-D-E), ha l'accesso da via Monte Lessini. Al piano seminterrato di quest'ultimo nucleo si collocano i depositi oggetto di esecuzione.

Il piano seminterrato è suddiviso in due aree distinte e indipendenti: la prima asservita alle residenze (con box, cantine e vani comuni), la seconda asservita ai depositi. Tra queste insistono due corselli, tra loro adiacenti, separati fisicamente da un muro in mattoni di cemento: il primo, ad esclusiva pertinenza dell'area box e cantine, il secondo ad esclusiva pertinenza dell'area depositi. I due corselli, posti in fregio l'area di manovra della rampa esterna, hanno accessi indipendenti dotati (ciascuno) di cancello in ferro: il primo automatizzato, il secondo, manuale, oscurato da pannellatura provvisoria in legno.

Il complesso, al piano terra, è delimitato da 3 aree esterne parallele alle vie di penetrazione. L'area lungo via M. Lessini corrisponde al lato di ingresso del piano seminterrato, con i depositi i garage e le cantine pertinenziali; comprende la rampa di accesso e uno slargo (adiacente) per il parcamento dei mezzi. L'area su via Calcara è destinata a parcheggio per i negozi, mentre quella su via Monte Grappa (retro del complesso) è destinata a parcheggio per i residenti. Tutte queste aree pur essendo tra loro separate risultano collegate da marciapiedi pavimentati.

Caratteristiche: Gli immobili facenti parte dell'insediamento in cui insistono i beni esecutati sono intonacati, tinteggiati e con rivestimenti superficiali di facciate di recente realizzazione. La pavimentazione della rampa è in battuto di cemento, i muri di contenimento sono in cemento a vista, i parapetti sopra la rampa sono in ferro, i marciapiedi e la galleria estera sono in materiale esterno antigelivo.

Struttura portante del piano seminterrato: i muri perimetrali esterni (bocca da lupo) e pilastri sono in cemento armato. I muri perimetrali interni sono in blocchi di calcestruzzo, i solai sono in struttura prefabbricata del tipo Predalles, i muri di contenimento della rampa in cemento armato.

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

Firmato Da: LUCIANA CORRADINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: e096462b579f099811e2d332d949a46

Stato manutenzione: Lo stato di conservazione dell'intero complesso risulta buono; si evidenzia tuttavia intorno alla rampa esterna, che accede al seminterrato, delle macchie scure sulle pareti contro terra e in corrispondenza dell'attacco della ringhiera. L'area interessata dalla procedura versa in uno stato di abbandono, alcune opere risultano incompiute, il cancello è chiuso da un lucchetto e sono presenti dissuasori di sosta all'esterno al fine di impedirne l'utilizzo indebito da parte di soggetti estranei.

FOTO COMPLESSO C-D-E

Blocco su via M.Lessini

Rampa comune alle Residenze e ai Depositi

Tabella sintetica delle Caratteristiche Esterne dei Corpi di fabbrica C-D-E:

Finiture esterne	**Descrizione**	**Condizioni**
Finiture di facciata	Parti tinteggiate, parti con rivestimenti superficiali di facciate, e parti con ampie vetrate ai piani terra	buone
Pavimenti Esterni	Cemento e materiale antigelivo	buone
Coperture	Piane	buone
Parapetti	Con ringhiere in ferro	buone
Strutture portanti P.S.	**Descrizione**	**Condizioni**
Verticali	Muro esterno e pilastri in c.a., muro interno in blocchi di calcestruzzo	buone
Orizzontali	I° Solaio prefabbricato del tipo Predalles	buone
Rampa	Muri in calcestruzzo e solaio di pavimentazione in battuto di cemento	buone
Impianti P.S.	**Descrizione**	**Condizioni**
Elettrico	Area asservita alla residenza	attivo
	Area asservita ai depositi	-------
Rete antincendio	Area asservita alla residenza	attivo
	Area asservita ai depositi	-------

DEPOSITI

Gli immobili oggetto di esecuzione sono situati al piano seminterrato del complesso edilizio e sono serviti da una rampa comune larga metri 8. La proprietà si sviluppa in parte sotto ai locali commerciali del piano terra e in parte sotto la galleria scoperta. Si articola in quattro vani indipendenti, serviti da un corsello di manovra (esclusivo) che comunica direttamente con la rampa. L'ingresso all'area è garantito da un portone con dimensioni pari a 4,50 x 2,65 metri, posizionato in adiacenza all'accesso della zona asservita alle residenze.

L'areazione interna dei locali avviene da una bocca da lupo continua, larga cm 90, protetta superiormente da griglie metalliche.

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

Firmato Da: LUCIANA CORRADINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: e096462b579f099811e2d332d949a46

Caratteristiche comuni a tutti i depositi: i locali sono dotati di aperture sulla bocca da lupo e di un accesso diretto che rappresenta l'uscita di sicurezza; le superfici sono al grezzo.

Struttura portante: i muri perimetrali esterni (bocca da lupo) e pilastri sono in cemento armato, i primi con spessore cm.30, i secondi di sezione cm35x35; i muri perimetrali interni e di divisione con i singoli depositi sono in blocchi di calcestruzzo da cm.25; i solai sono in struttura prefabbricata del tipo Predalles.

Impianti : Si rileva un idrante posto a parete, all'ingresso di ogni deposito.

Stato manutenzione: Tutta l'area asservita ai depositi versa in uno stato di incuria, caratterizzato dalla presenza di rifiuti e da criticità legate a fenomeni di infiltrazioni d'acqua. I locali sono privi di serramenti interni ed esterni, delle scale di sicurezza, di idonea impermeabilizzazione e del massetto di pavimentazione. Assenti gli impianti.

Tabella sintetica delle Caratteristiche Interne dei depositi:

Finiture	**Descrizione**	**Condizioni**
Superfici interne	al grezzo	----------
Serramenti	assenti	----------
Porte	assenti	----------
Strutture portanti	**Descrizione**	**Condizioni**
Solaio	Solaio prefabbricato del tipo Predalles	buone
Muri esterni bocca da lupo e pilastri	in cemento armato sp. cm.30 e cm 35x35	buone
Muri interni	in blocchi di calcestruzzo sp. cm.25	buone
Impianti	**Descrizione**	**Condizioni**
Elettrico	Non realizzato	----------
Sicurezza	Non realizzato	---------
Rete Antincendio	Presenza di idrante a muro all'entrata dei depositi	pessime

Nello specifico:

- Deposito **SUB 49**. Si tratta di un locale deposito della superficie utile di mq.220, pari a circa m. 15,90 di lunghezza e m.13,80 di larghezza, con altezza m.2,65.

E' il primo deposito a sinistra del corsello ed è l'unico percorso su due lati dalla bocca da lupo. Sul lato verso est sono presenti n. 2 finestre, mentre sul lato verso sud sono presenti n.2 finestre e n.1 porta. Al locale si accede da un portone di grande dimensione pari circa a m.4 x altezza m.2,65. Al centro insistono n.4 pilastri in cemento armato della sezione di cm35xcm35. A soffitto sono presenti tre linee di scarico dei reflui, un motore frigo e relativo impianto elettrico, tutti a servizio dell'esercizio commerciale soprastante.

Note : Il motore frigo e il contatore elettrico all'interno del locale, su richiesta del custode avv. Laura Lorenzi, sono stati spostati in altra sede (come da verifica effettuata in data 11/05/26).

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

Firmato Da: LUCIANA CORRADINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: e096462b579f099811e2d332d949a46

FOTO DEPOSITO SUB 49

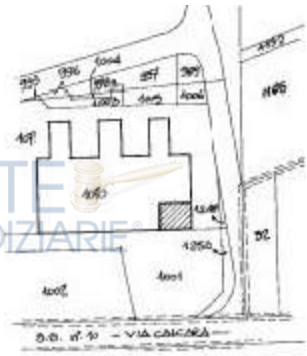
Veduta deposito dal corsello

Veduta deposito dall'interno verso il corsello

Veduta interna

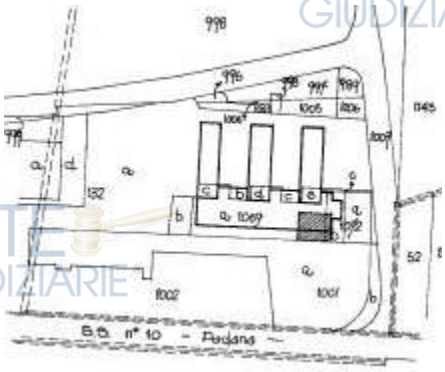
Veduta interna

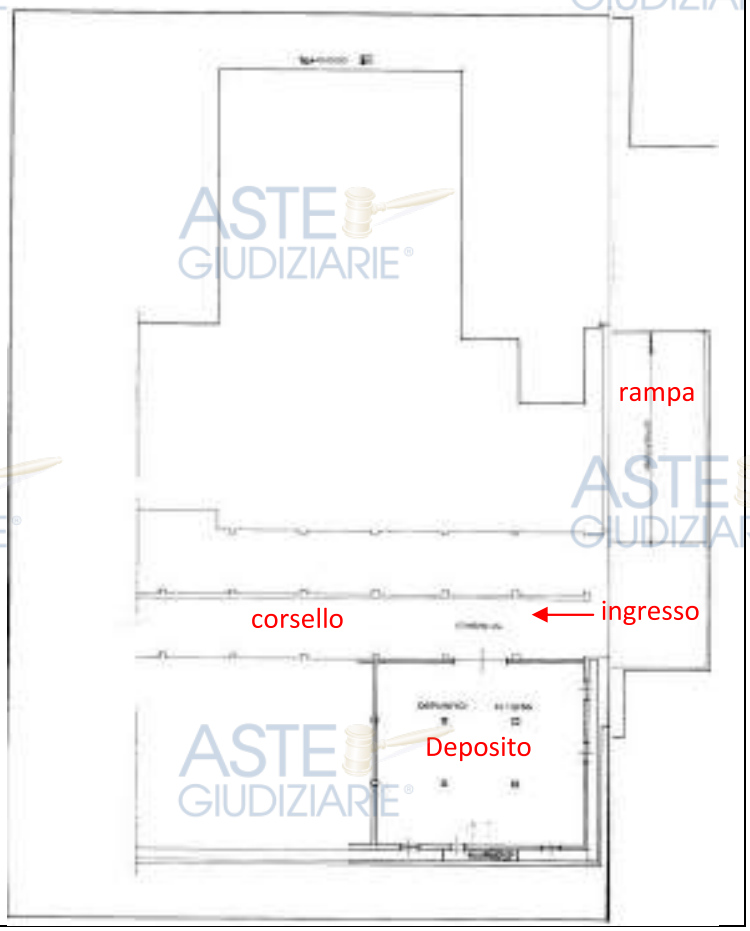
PLANIMETRIA CATASTALE SUB 49 - Piano Seminterrato



Individuazione Deposito al PS1

Individuazione Deposito al PT





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

Firmato Da: LUCIANA CORRADINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: e096462b579f099811e2d332d949a46

- Deposito **SUB 50**. Si tratta di un locale deposito della superficie utile di mq.369, pari a circa m. 26,70 di lunghezza e m.13,80 di larghezza, con altezza m.2,65.

E' il secondo deposito a sinistra del corsello ed è percorso su un lato dalla bocca da lupo su cui affacciano n.4 finestre e n.1 porta. Al locale si accede da due portoni di grande dimensione pari circa a m.4 x altezza m.2,65.

Al centro insistono n.8 pilastri in cemento armato della sezione di cm35xcm35. A soffitto sono presenti n.2 linee di scarico dei reflui del soprastante edificio e un tracciato di tubazione elettrica a servizio dell'esercizio commerciale sovrastante.

FOTO DEPOSITO SUB 50

Locale interno

Locale interno

Infiltrazioni dal solaio

infiltrazioni dall'innesto delle tubature col solaio

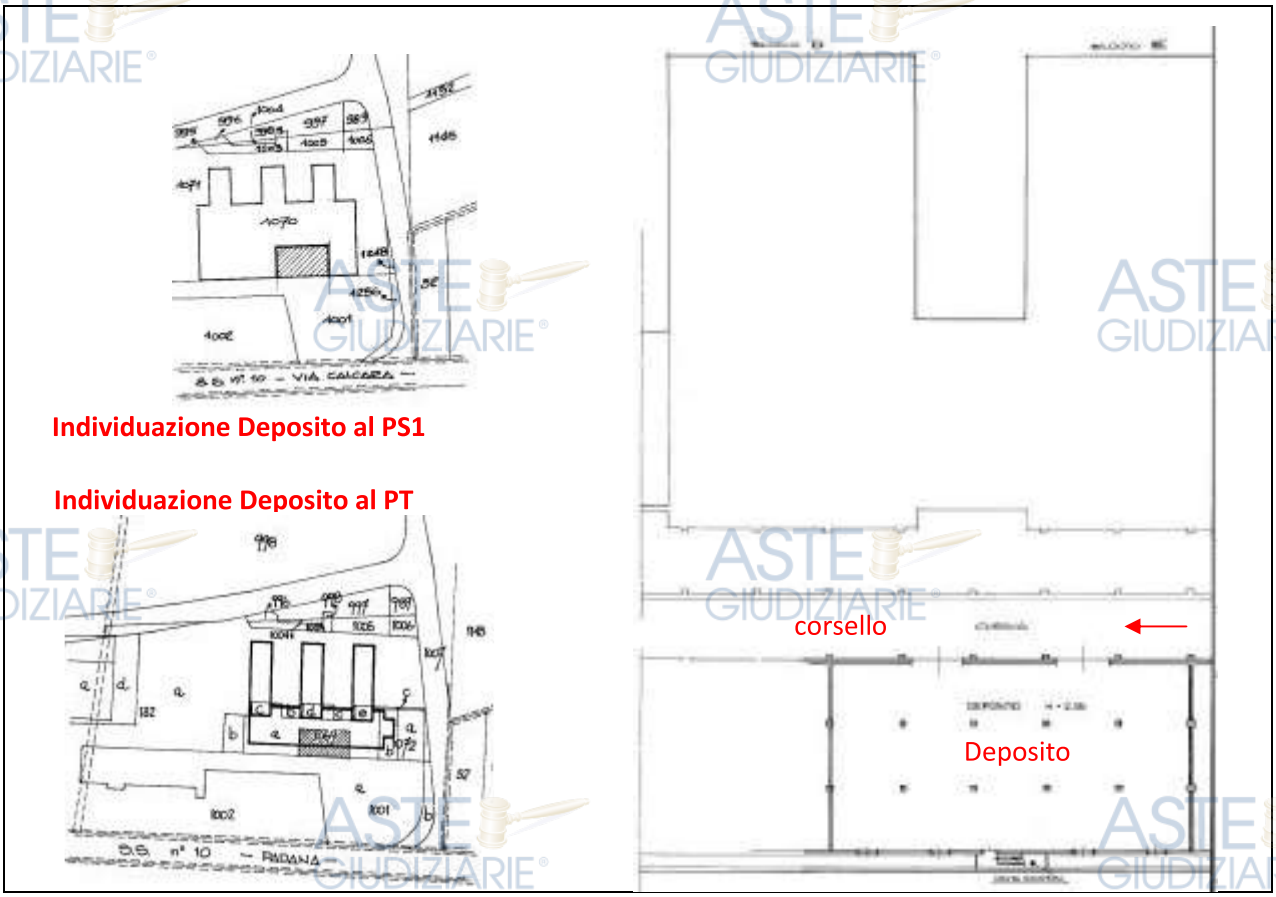
Bocca da lupo continua vista da sinistra

Bocca da lupo continua vista da destra

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

Firmato Da: LUCIANA CORRADINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: e096462b579f099811e2d332d949a46

PLANIMETRIA CATASTALE SUB 50 - Piano Seminterrato



- Deposito **SUB 51**. Si tratta di un locale deposito della superficie utile di mq.220, pari a circa m. 15,90 di lunghezza e m.13,80 di larghezza, con altezza m.2,65.

E' il terzo deposito a sinistra del corsello ed è percorso su un lato dalla bocca da lupo su cui affacciano n.2 finestre e n.1 porta. Al locale si accede da un portone di grande dimensione pari circa a m.4 x altezza m.2,65. Al centro insistono n.4 pilastri in cemento armato della sezione di cm35xcm35. A soffitto sono presenti n.2 linee di scarico dei reflui del soprastante edificio.

FOTO DEPOSITO SUB 51

Veduta locale dal corsello

Locale interno

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

Firmato Da: LUCIANA CORRADINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: e096462b579f099811e2d332d949a46

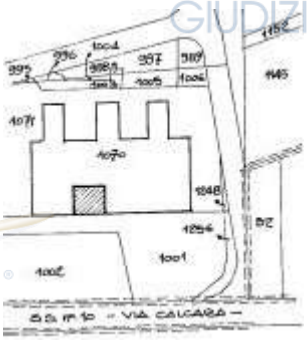
Locale interno

Locale interno

Bocca da lupo continua vista da sinistra

Bocca da lupo continua vista da destra

PLANIMETRIA CATASTALE SUB 51 - Piano Seminterrato



Individuazione Deposito al PS1

Individuazione Deposito al PT

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

Firmato Da: LUCIANA CORRADINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: e096462b579f099811e2d332d949a46

- Deposito **SUB 52.** Si tratta di un locale deposito della superficie utile di mq.294, pari a circa m. 21,35 di lunghezza e m.13,80 di larghezza, con altezza m.2,65.
E' l'ultimo deposito a sinistra del corsello ed è percorso su un lato dalla bocca da lupo su cui affacciano n.3 finestre e n.1 porta. Al locale si accede da due portoni di grande dimensione pari circa a m.4 x altezza m.2,65 ciascuno. Al centro insistono n.6 pilastri in cemento armato della sezione di cm35xcm35. A soffitto sono presenti n.2 linee di scarico dei reflui del soprastante edificio e un tracciato di tubazione elettrica a servizio dell'esercizio commerciale sovrastante.

FOTO DEPOSITO SUB 52

Veduta interna

Veduta interna

Veduta interna

Veduta interna

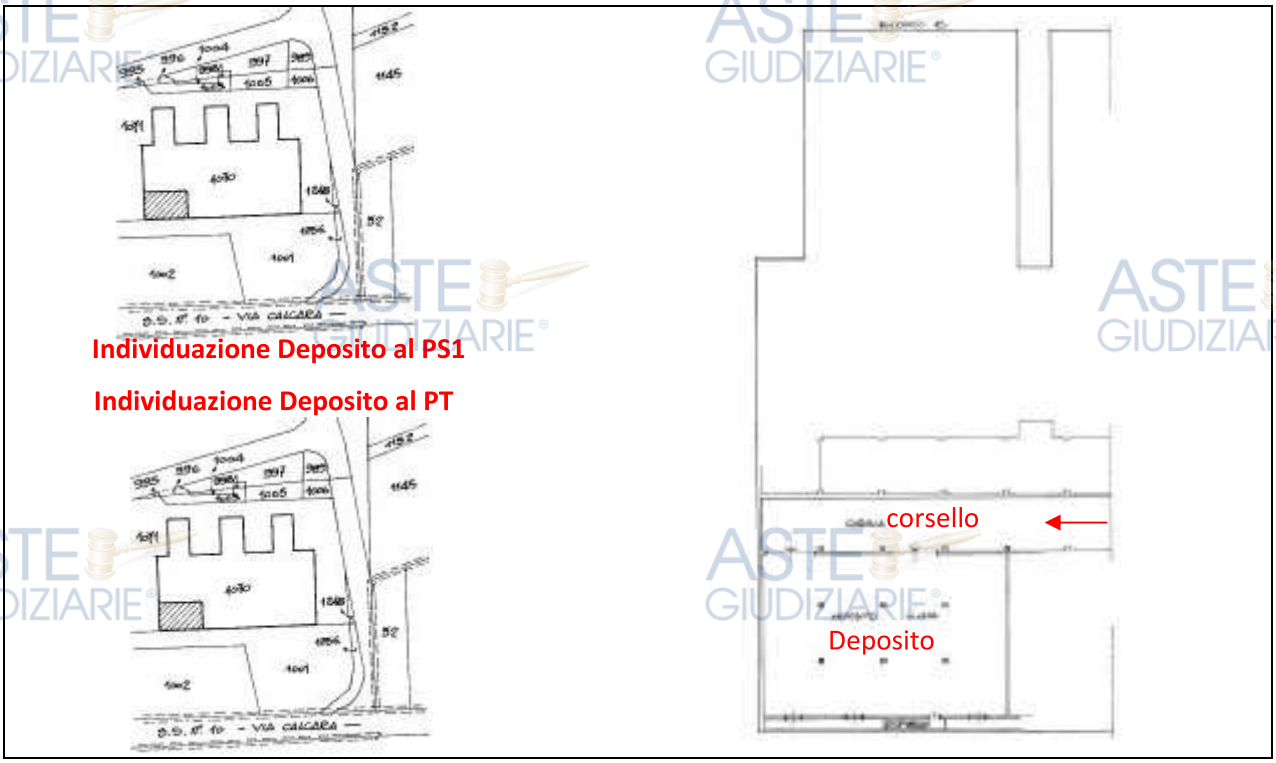
Bocca da lupo continua vista da sinistra

Bocca da lupo continua vista da destra

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

Firmato Da: LUCIANA CORRADINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: e096462b579f099811e2d332d949a46

PLANIMETRIA CATASTALE SUB 52 - Piano Seminterrato



BCNC ESCLUSIVO SUB.101 - CORSELLO

Il corridoio si sviluppa perpendicolarmente alla rampa d'accesso comune, tra l'area dei box e quella dei depositi, risultando totalmente asservito a questi ultimi. Ha dimensioni pari a m.80,60 di lunghezza e m.4,58 di larghezza e altezza di 2,65 m. e una superficie utile di circa mq.369. Sul corsello si affacciano gli ingressi dei singoli depositi con n.6 aperture, ciascuna della larghezza di m.4 e altezza m.2,65, rispettivamente: un' apertura per il sub.49, due per il sub.50, una per il sub.51 e due per il sub.52. L'accesso principale avviene dalla rampa attraverso un portone in ferro delle dimensioni di m.4,50 x altezza m.2,65. A soffitto sono presenti le tubature relative alle servitù di passaggio degli impianti mentre a pavimento sono presenti n.2 caditoie per lo smaltimento delle acque di superficie: una all'interno, sulla lunghezza del corridoio, e una all'esterno in fondo alla rampa davanti al portone di ingresso.

Struttura portante: La struttura portante è realizzata in cemento armato, con solaio prefabbricato di tipo Predalles. I muri di separazione tra il corsello, i depositi e l'area box sono costituiti da blocchi di calcestruzzo da 25 cm.

Impianti: L'immobile è privo di impianto elettrico; dispone di un sistema antincendio con quattro idranti a parete, uno per ciascun deposito. La raccolta delle acque di superficie avviene tramite le caditoie presenti all'interno ed esterno che scaricano nel pozzetto posto all'ingresso.

Stato manutenzione: L'area del corsello versa nel medesimo stato di abbandono dei depositi. I lavori sono incompiuti manca il pavimento con le impermeabilizzazioni, le

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

Firmato Da: LUCIANA CORRADINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: e096462b579f099811e2d332d949a46

griglie delle caditoie e il chiusino in ferro del pozzetto.

INDIVIDUAZIONE BCNC ESCLUSIVO - CORSELLO PIANO SEMINTERRATO

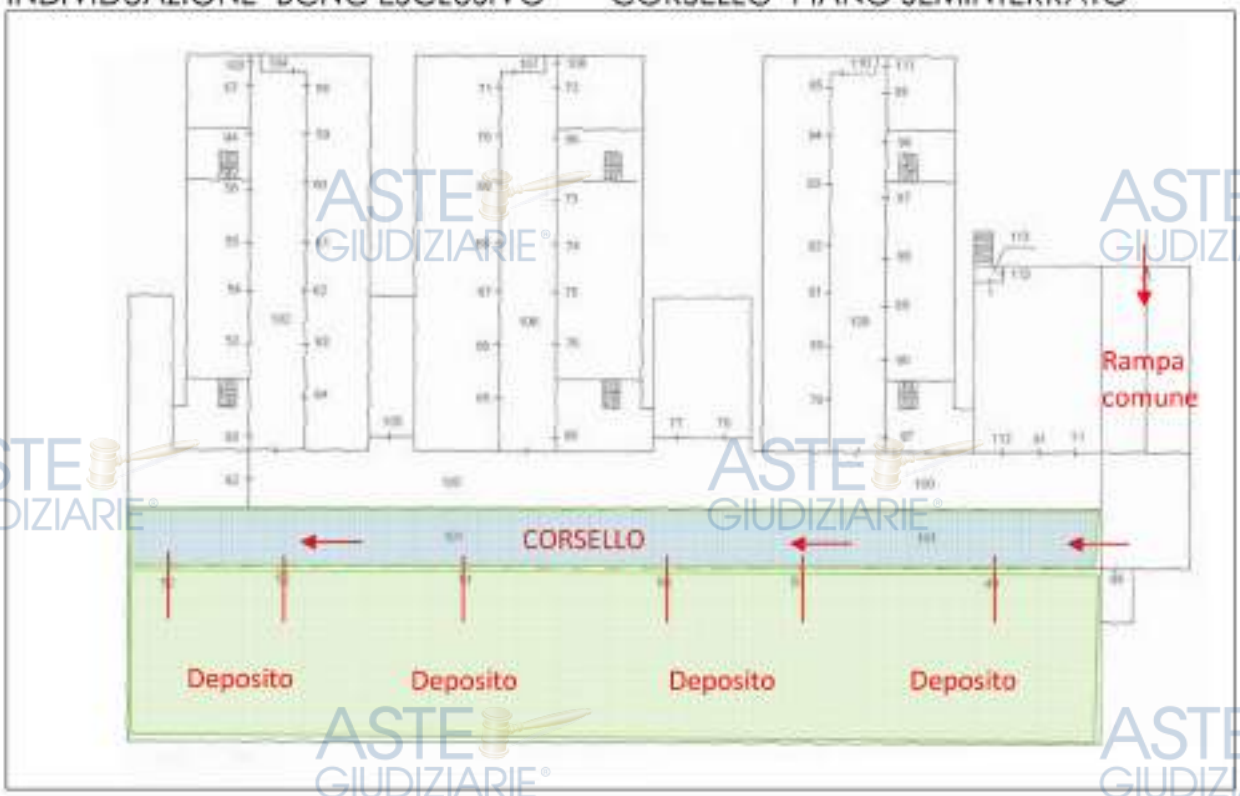


FOTO BCNC ESCLUSIVO - CORSELLO part.1070 sub.101

Accesso al Corsello dalla rampa

Bocca da Lupo lato Est

Corsello vista interna

Corsello vista soffitto

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

Firmato Da: LUCIANA CORRADINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: e096462b579f099811e2d332d949a46

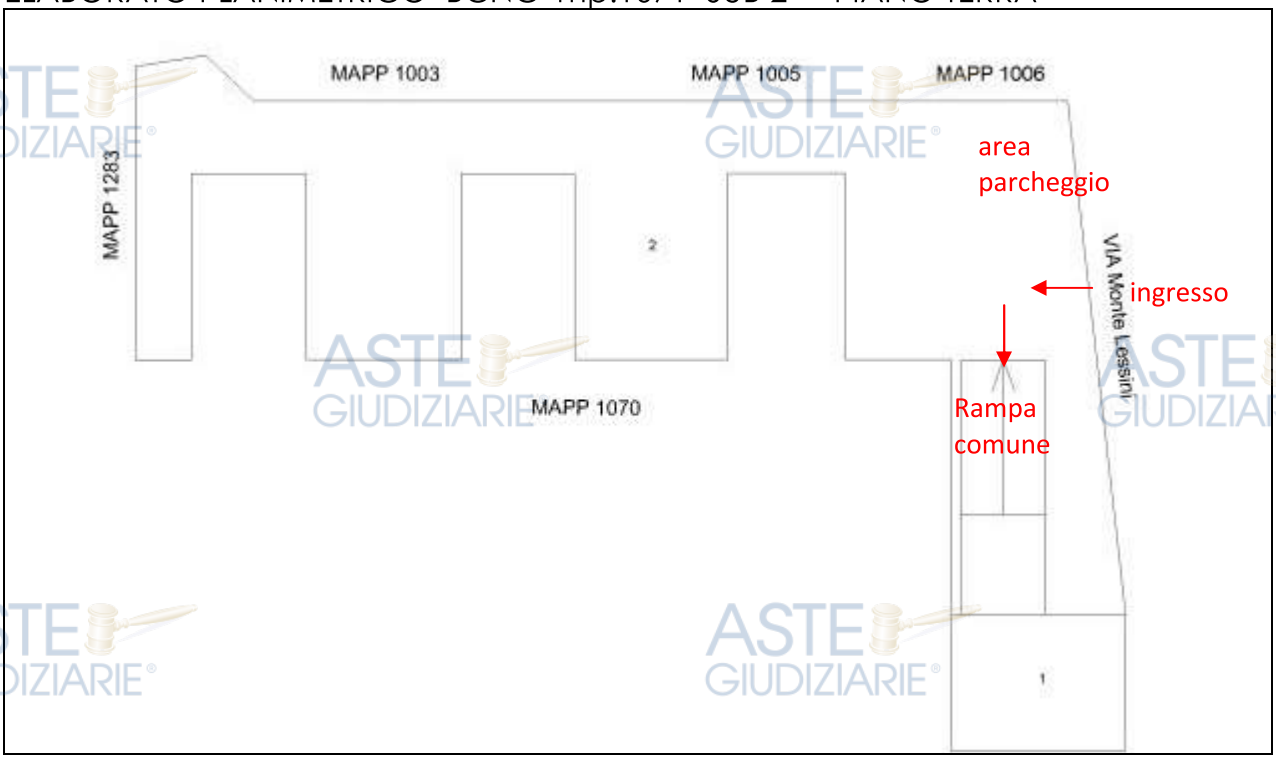
Corsello vista interna

Note: Si fa presente che l'altezza dell'area al piano seminterrato asservita ai depositi è di m.2,65, e sarà di 2,55 m a lavori ultimati, come da autorizzazioni rilasciate.

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

Trattandosi di unità condominiali, i beni pignorati godono dei diritti sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. Nello specifico, i subalterni 49, 50, 51 e 52 hanno diritto sia al proprio BCNC esclusivo, sia al Bene Comune Non Censibile identificato con la particella 1071 sub. 2. Quest'ultimo è comune a tutti i subalterni della particella 1070 e corrisponde all'area su cui insiste la rampa e all'area posta sul retro del complesso.

ELABORATO PLANIMETRICO BCNC mp.1071 SUB 2 - PIANO TERRA



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

Firmato Da: LUCIANA CORRADINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: e096462b579f099811e2d332d949a46

FOTO BCNC COMUNE - MP.1071 SUB 2

Ingresso da via Monti Lessini -

Rampa vista dall'alto

Rampa vista dal basso

Ingressi attigui

SERVITÙ

Il piano seminterrato è gravato dal passaggio dei condotti tecnici di impianti a servizio delle Unità soprastanti. La Servitù viene citata nell'atto di Compravendita a rogito Notaio Salvatore Pio Agostino di Legnago (VR) del 15/04/1980, Rep.n.78341, trascritto a Verona in data 5/05/1980 R.G.10613 R.P.7867 con la seguente precisazione:

"La servitù interessa l'installazione dei condotti tecnici di qualsiasi natura al servizio degli immobili edificandi (compreso mp.1070), detta servitù interessa il percorso interrato già indicato nel progetto a firma dell'arch. F.P. Piemontese presentato al comune di Cerea ".

D.1.3.4. Individuazione degli accessi dei beni immobili

L'accesso ai beni esecutati avviene da via Monte Lessini attraverso la rampa di uso comune (part. 1071 sub.2).

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

L'immobile ricade in Zona B di completamento edilizio a prevalente destinazione residenziale del comune di Cerea. Gli strumenti legislativi di riferimento sono: PRG con il Regolamento Edilizio, il Piano degli Interventi con la Variante 7, le NTA e NTO. Non sono presenti Vincoli Paesaggistici.

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

Firmato Da: LUCIANA CORRADINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: e096462b579f099811e2d332d949a46

RIFERIMENTI NORMATIVI E CARTOGRAFICI

PAT Tav. 1 Vigente - Carta Vincoli

PAT Tav. 2 Vigente - Carta Invarianti

PAT Tav. 3 Vigente - Carta delle Fragilità

PAT Tav. 4 Vigente - Carta delle Trasformabilità

TERRENO IDONEO	Art. 41
Aree di urbanizzazione consolidata	
- *a prevalente destinazione residenziale*	Art. 67
- *a prevalente destinazione produttiva*	Art. 68
Aree idonee ad interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale	Art. 71
Ambiti destinati al miglioramento della qualità lungo le "strade-mercato"	Art. 72

PI Tav. 13-3-9 Variante 7

Zone B Complemento Edilizio

Zone F a Parcheggio

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

Firmato Da: LUCIANA CORRADINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: e096462b579f099811e2d332d949a46

ZTO "B" - Zone completamento edilizio

I cambi di destinazione d'uso, diversi dalla residenza, sono ammessi con la L.R. 13/97 a patto che venga adeguato il maggior carico urbanistico attraverso il versamento degli oneri e l'adeguamento agli standard di sicurezza.

L.R. 13/97 - Cambi di Destinazione D'uso

Ai sensi della L.R. 13/97, ogni cambio di destinazione d'uso, anche senza opere, deve rispettare le condizioni normative vigenti. Per depositi superiori a 1000 mq o autorimesse con oltre 9 posti auto, si applica il D.M. 15/05/2020 sulla prevenzione incendi. Le autorimesse, soggette al controllo dei Vigili del Fuoco, impongono requisiti di sicurezza (resistenza al fuoco, compartimentazione e ventilazione) molto più restrittivi rispetto ai locali di deposito.

Note: L' incendio avvenuto recentemente nei seminterrati del Blocco A-B potrebbe intensificare i controlli da parte degli enti preposti in caso di cambio d'uso dei piani interrati, con conseguenti rallentamenti dell'iter autorizzativo e burocratico.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

CONFORMITA' INTESTATI

L'intestazione catastale dei beni esecutati coincide con quella della visura ipotecaria.

CONFORMITA CATASTALE

Si è provveduto a richiedere presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Verona copia delle planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento. Le schede rilevate sono così composte:

Scheda part. n1070 **sub.49.** Nella scheda viene rappresentata la pianta del piano seminterrato dell' unità immobiliare destinata a Deposito C/2, censita il 09/09/1985.

Scheda part. n1070 **sub.50.** Nella scheda viene rappresentata la pianta del piano seminterrato dell' unità immobiliare destinata a Deposito C/2, censita il 09/09/1985.

Scheda part. n1070 **sub.51.** Nella scheda viene rappresentata la pianta del piano seminterrato dell' unità immobiliare destinata a Deposito C/2, censita il 09/09/1985.

Scheda part. n1070 **sub.52.** Nella scheda viene rappresentata la pianta del piano seminterrato dell' unità immobiliare destinata a Deposito C/2, censita il 09/09/1985.

Le difformità rispetto allo stato di fatto, comuni a tutte e quattro le unità immobiliari, consistono nell'assenza della scala di sicurezza e dei setti di separazione da 12 cm all'interno delle bocche da lupo. Stato riconducibile a lavori rimasti incompiuti.

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

Firmato Da: LUCIANA CORRADINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: e096462b579f099811e2d332d949a46

ADEGUAMENTO CATASTALE

Il completamento delle opere non richiede un nuovo aggiornamento catastale poiché la realizzazione finale risulta conforme ai titoli abilitativi autorizzati.

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

TITOLI ABILITATIVI

Da verifica effettuata presso l'ufficio Tecnico del Comune di Cerea provincia di Verona si è potuto accertare che risultano agli atti i seguenti Titoli autorizzativi:

- 24/01/1980 - CONVENZIONE Lottizzazione Pelaloca autorizzata dal Comune di Cerea; "Le parti si obbligano a costituire Servitù di Passaggio Pedonale e veicolare reciproco a servizio dei locali interrati, e servitù di installazione dei condotti tecnici di qualsiasi natura a servizio degli immobili edificandi sui mappali 1069-1070-1071-1072. Detta servitù interessa il percorso interrato già indicato nel progetto a [redacted]
- 15/07/1980 - CONCESSIONE EDILIZIA n.3984 / prot.8527 - Decaduta
- 29/03/1982 - CONCESSIONE EDILIZIA n.3984 / prot.2739 intestata a [redacted] avente per oggetto la costruzione di un complesso di edifici ad uso residenziale e commerciale; Al Piano Interrato i depositi sono distinti in "*Vani non contenenti materiali pericolosi*"
- 29/03/1982 - PROGETTO CE n.3984 / prot.2739
- 21/03/1983 - CONCESSIONE EDILIZIA 1° VARIANTE n.3984 / prot. 5563
- 19/03/1983 - PARERE VVF n.33416 (scale in bocca da Lupo - a chiocciola)
- 10/07/1982 - Progetto Strutturale Tav.9 I° solaio Garage Pratica N.1691/82
- 10/06/1983 - Collaudo Strutture Pratica N.1691/82
- 30/01/1984 - CONCESSIONE EDILIZIA 2° VARIANTE n.3984 / prot.12268
- 09/03/1985 - CONCESSIONE EDILIZIA 3° VARIANTE n.3984 / prot.11017
- 09/03/1985 - PROGETTO VARIANTE C. E. n.3984 / prot.11017
- 13/09/1985 - PARERE VVF n.33416 (scale in bocca da Lupo in cls - diritta)
- 04/10/1985 - CONCESSIONE EDILIZIA 4° VARIANTE C. E. n.3984 / prot.9762
- 11/07/1986 - VARIANTE C. E. n.3984 / prot. 8661

AGIBILITA'

Il complesso immobiliare del Blocco C-D-E, in cui insistono i beni pignorati, è provvisto di certificato di abitabilità e agibilità col n. 30/85 Prot.7158, rilasciato dal Comune di Cerea in data 31/07/1985 a nome [redacted] Tale certificazione interessa i quattro piani fuori terra, il seminterrato e l'annesso porticato. Del piano seminterrato l'agibilità riguarda n. 58 vani, di cui 53 asserviti all'area residenziale e 5 all'area depositi.

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

Firmato Da: LUCIANA CORRADINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: e096462b579f099811e2d332d949a46

CONFORMITA' AI TITOLI

Dall'analisi delle tavole di progetto e delle varianti relative al piano seminterrato del "corpo 1" con particolare riferimento all'area asservita ai depositi, sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. Nella Tavola architettonica di Variante non si evidenziano i pilastri strutturali sul muro di divisione tra il corsello e i singoli depositi, mentre nello stato di fatto sono presenti.
2. Nella Tavola architettonica di Variante si evidenziano i pilastri strutturali a sezione circolare, mentre nello stato di fatto risultano a sezione quadrata.
3. Mancano le scale di sicurezza e i muri di compartimentazione all'interno delle bocche da lupo.

Lo stato di fatto relativo ai pilastri risulta correttamente rappresentato negli elaborati grafici strutturali depositati presso il Genio Civile e i Vigili del Fuoco. In particolare la Tav. N. 9 raffigurante il I° solaio del Garage (Pratica N.1691/82 del 10/07/1982) riporta correttamente sia le sezioni quadrate che la fila di pilastri a ridosso del muro di divisione tra depositi e corsello. Le difformità riscontrate ai punti 1 e 2 si configurano quindi un errore grafico e per questo necessita di essere sanato.

In merito alla difformità di cui al punto 3, si prescrive l'esecuzione delle opere in conformità all'autorizzazione vigente, previa ultimazione dei lavori.

ADEGUAMENTO AI TITOLI

Per l'adeguamento ai titoli edilizi sarà necessario provvedere alla regolarizzazione con una sanatoria. I costi relativi, comprensivi di oneri amministrativi, spese tecniche e professionali, verranno computati all'interno dei costi di costruzione necessari al completamento dell'opera.

COMPLETAMENTO LAVORI

Per rendere i depositi e il corsello funzionali è indispensabile procedere al completamento delle opere di finitura e impiantistiche di seguito elencate:

1) Opere civili:
- Pavimento in battuto di cemento armato con strato polietilene per depositi e corsello.
- Griglie caditoie all'interno e all'esterno del corsello e chiusino pozzetto.
- Griglie di areazione con adeguamento sicurezza.
- Scale in cemento armato uscite di sicurezza.
- Muri sp.cm12 in blocchi di cemento per compartimentazione interna bocche da lupo.
- Impermeabilizzazione e scarichi.

2) Serramenti interni ed esterni (Fornitura e posa):
- Finestre bocche da lupo m.(1,30x1,50)
- Porte Rei m.(0,90x2,10)
- Portoni scorrevoli industriali tenuta fumi m.(4,00x2,50) per depositi:

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

Firmato Da: LUCIANA CORRADINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: e096462b579f099811e2d332d949a46

3) Impianti:

- Impianto elettrico a norma (DM 37/08) per depositi con contatori, quadro generale, illuminazione e prese, sistema di automazione cancello e portoni.
- Sistema Antincendio N.4 Idranti a muro UNI da sostituire.

I costi relativi saranno computati all'interno dei costi di costruzione ai fini del completamento dell'opera.

ADEGUAMENTO AGIBILITA'

Poiché la sanatoria riguarda esclusivamente lievi difformità che non alterano la tipologia o la destinazione dell'immobile, non è richiesto l'aggiornamento dell'agibilità. Dato che l'intervento non comporta modifiche strutturali, impiantistiche o funzionali rilevanti, la certificazione di agibilità rimane valida quella attualmente in essere.

CONFORMITA' IMPIANTI

Con i lavori di completamento saranno depositate le certificazioni di conformità che attestano la rispondenza delle opere realizzate ai requisiti di legge attualmente in vigore.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Gli immobili oggetto di esecuzione sono occupati da cose e privi di persone.

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

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate non sono stati rinvenuti contratti di Locazione, affitto o altri contratti in essere sugli immobili esecutati.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono gravate dalle seguenti formalità:

1. Iscrizione del 30/05/2024 R.G.21747 e R.P. 3030 - Ipoteca Concessione Amministrativa/ Riscossione per Euro 254.079,96, a favore [redacted]

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

Firmato Da: LUCIANA CORRADINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: e096462b579f099811e2d332d949a46

dipendenza di Avviso di Accertamento Esecutivo in data 9/04/2024, Rep.n. 496381.

2. Trascrizione del 16/12/2025 - R.G. 52659 R.P. 38466 UFFICIO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VERONA VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore [redacted] n.ro di iscrizione alla Sezione Ordinaria del Registro delle Imprese di Verona, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sui beni identificati al NCEU col Fg. 47 Part. 1070 Sub. 49-50-51-52.

DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

È stata effettuata un'ulteriore verifica delle Formalità per il periodo dal 18/12/2025 al 28/05/2026. L'accertamento ha rilevato gli atti depositati dal creditore procedente per l'estensione del pignoramento ai Bcnc, nella fattispecie:

3. Trascrizione del 16/04/2026 - R.G. 15274 R.P. 11296 VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sui beni Comuni non Censibili identificati al NCEU col Fg. 47 Part. 1070 Sub. 101 e Part.1071 Sub.2.

FORMALITA' DA CANCELLARE

Si precisa che al momento della vendita le formalità da cancellare sono :

1. Iscrizione del 30/05/2024 R.G.21747 e 3030 R.P per Ipoteca legale a [redacted] € 1.364,40
2. Trascrizione 16/12/2025 - R.G. 52659 R.P. 38466 per pignoramento € 294,00
3. Trascrizione 16/04/2026 - R.G. 15274 R.P. 11296 per pignoramento BCNC € 294,00

COSTI PER LA CANCELLAZIONE

Il costo per la cancellazione è quantificabile in € 1.952,40 o altro diverso importo fornito dall'agenzia delle Entrate. Si informa che le domande giudiziali non possono essere cancellate in sede esecutiva, ma al momento della vendita e a cura della procedura.

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

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

D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile - Nessun vincolo storico-culturale o pertinente ex art.9 d.lgs.122/2005.

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

Firmato Da: LUCIANA CORRADINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: e096462b579f099811e2d332d949a46

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

[redacted]

- La quota Millesimale di comproprietà condominiale sugli spazi, impianti e servizi di uso comune delle Unità pignorate è pari a millesimi 33,15.
- L'importo delle spese condominiali annue ordinarie è di circa € 3500
- Non risultano vincoli di natura condominiale.

Sono state deliberate in data 6/05/2025 le spese straordinarie da effettuare in sei anni, tra il 2025 e il 2030 e la quota di pertinenza da corrisponde è pari a :
- per il 2025 di euro 3.583,62.
- per gli anni successivi e fino al 2030 di euro 4.334,31.

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

Trattandosi di società che opera nel settore immobiliare e di costruzioni, la vendita potrebbe essere soggetta a IVA.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata - No

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Allo stato non si ritiene opportuno procedere al progetto divisionale degli immobili esecutati, sebbene già fisicamente separati e accatastati singolarmente, poiché necessitato di un intervento unitario sulle parti comuni (corsello).

D.1.13. Valutazione del lotto

Con riferimento alla prescrizione di cui all' art. 568, comma secondo, codice procedura civile la presente valutazione immobiliare si riferisce a Maggio 2026 ed è finalizzata alla determinazione del "*più probabile valore in libero mercato*" secondo gli standard Europei e Internazionali (EVS–IVS 2025) e le Linee Guida Nazionali ABI 2024, che viene definito come segue:

> *"Il Valore di Mercato è l'importo stimato per il quale un asset dovrebbe essere scambiato alla data della valutazione tra un acquirente consapevole e disponibile e un venditore consapevole e disponibile in una transazione a condizioni normali di mercato, dopo un'adeguata attività di marketing e con le parti che hanno agito in modo informato, prudente e senza alcuna costrizione." (IVS 102, Appendice A, par. A10.01)*

Il valore che verrà individuato nella valutazione che segue dovrà essere considerato un

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LUCIANA CORRADINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: e096462b579f099811e2d332d949a46

valore attuale ovvero un valore che nelle presenti condizioni può essere ragionevolmente attribuito ai beni oggetto di stima il più possibile aderente a quanto si possa ottenere dal mercato immobiliare odierno.

D.1.13.1. Consistenza

Il calcolo della Superficie Lorda Commerciale dei Beni è stata desunta dalle tavole di progetto e dalla verifica in loco con il riferimento ai criteri contabili in applicazione delle norme di cui al D.P.R. n.138/98 Allegato "C" della Agenzia delle Entrate.

TABELLA SUPERFICI *Superficie Utile (SU), Superficie Lorda (SL) Superficie Commerciale (SLC)*

					SU	SL	coeff	SLC
DEPOSITO								
Deposito - Superficie Principale	C/2	(mq)	mp. 1070 - 49	Piano S1	219.66	227,72		
Deposito - Superficie Principale	C/2	(mq)	mp. 1070 - 50	Piano S1	368,21	380,00		
Deposito - Superficie Principale	C/2	(mq)	mp. 1070 - 51	Piano S1	219,66	227,72		
Deposito - Superficie Principale	C/2	(mq)	mp. 1070 - 52	Piano S1	293,83	304,56		
						mq. 1139,99	***1***	***mq. 1139,99***
ACCESSORI								
Bocca da Lupo - Superficie accessoria		(mq)	mp. 1070 - 49	Piano S1	5,40	7,80		
Bocca da Lupo - Superficie accessoria		(mq)	mp. 1070 - 50	Piano S1	5,40	7,80		
Bocca da Lupo - Superficie accessoria		(mq)	mp. 1070 - 51	Piano S1	5,40	7,80		
Bocca da Lupo - Superficie accessoria		(mq)	mp. 1070 - 52	Piano S1	5,40	7,80		
						mq. 31,20	***0,30***	***mq. 9,36***
BCNC esclusivo								
Corsello - Bcnc		(mq)	mp. 1070 - 101	Piano S1	369,15	390,51		
						mq. 390,51	***0,40***	***mq. 156,20***

SUP. COMMERCIALE LORDA COMPLESSIVA (SLC):
comprensiva dei sub.49-50-51-52, accessori, corsello, pari a mq.1305,55 arrot. a **mq. 1306** di cui:

Sup. Commerciale Lorda principale (Depositi) (SLC):
comprensiva dei sub.49-50-51-52 è pari a mq. 1139,99 arrot. a **mq. 1140**;
Sup. Commerciale Lorda accessoria (Scala di sicurezza in bocca da Lupo) (SLC):
comprensiva dei sub.49-50-51-52 è pari a mq. 9,36 arrot. a **mq. 10**;
Sup. Commerciale sub. 101 (BCNC Corsello) (SLC):
comune ai sub.49-50-51-52 è pari a mq. 156,20 arrot. a **mq. 156**;

Sup. UTILE principale (Depositi) (SU):
sub.49 è pari a mq. 219,66 arrot. a **mq. 220**;
sub.50 è pari a mq. 368,21 arrot. a **mq. 368**;
sub.51 è pari a mq. 219,66 arrot. a **mq. 220**;
sub.52 è pari a mq. 293,83 arrot. a **mq. 294**;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LUCIANA CORRADINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: e096462b579f099811e2d332d949a46

D.1.13.2. Criteri di stima

PREMESSA

L'analisi del Miglior Utilizzo (HBU) dei beni esecutati ha preso in esame l'ipotesi di un cambio di destinazione d'uso in parcheggi sotterranei sia per l'altezza ridotta del piano seminterrato, più consona a parcheggio che a deposito, sia per la presenza del polo commerciale. Ipotesi che garantirebbe un valore di mercato superiore.

Tuttavia, la trasformazione in autorimessa comporta forti incognite legate ai tempi burocratici e ai costi per l'adeguamento alle nuove normative antincendio. Non solo, ma la gestione della rampa comune rischierebbe anche di innescare contenziosi con i residenti. Il deposito di per sé ha un coefficiente di utilizzo basso mentre un'area a parcheggio con oltre 40 posti, magari a servizio dei negozi, implica un uso più intensivo della rampa. Mantenendo la destinazione d'uso a depositi, invece, il completamento dei lavori non richiede ulteriori autorizzazioni rispetto a quelle già rilasciate, i tempi tecnici di realizzazione sono certi e nessuna incognita con il vicinato.

Sulla base di queste considerazioni, e tenuto conto che esiste ancora una domanda di magazzini e depositi da parte delle attività commerciali ivi presenti, si è ritenuto opportuno ai fini della stima, mantenere l'attuale destinazione d'uso dell'immobile.

VERIFICA DEL MIGLIORE E PIÙ CONVENIENTE USO (*HBU : Highest and Best Use*)

Per le ragioni espresse in premessa si ritiene che la destinazione attuale dei beni oggetto di vendita forzata rappresenti, per tipologia, localizzazione e gestione, al momento la migliore possibile.

SCELTA DEL METODO IN APPLICAZIONE AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE

Tenuto conto dello stato incompiuto dei beni e delle parti comuni esclusive, oggetto di esecuzione, in conformità agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), si è stabilito che il criterio di stima più idoneo nel caso di specie è il Metodo della Trasformazione. Tale approccio determina il Valore di Mercato dell'immobile sottraendo al prezzo di vendita finito i costi di completamento, le spese tecniche e di commercializzazione e il profitto dell'investitore, attualizzando i flussi di cassa in base ai tempi di realizzo previsti.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Per la determinazione del Valore di Mercato, sono stati adottati i seguenti metodi:

- Metodo Comparativo: che si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare, con immobili simili compravenduti o ceduti in uso recente ad un prezzo di mercato noto, rilevati ai fini della stima.

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

Firmato Da: LUCIANA CORRADINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: e096462b579f099811e2d332d949a46

- Metodo della Trasformazione: che consiste nel determinare il Valore di Mercato dell'immobile "*trasformato*" attraverso i costi diretti ed indiretti della ristrutturazione.
- Metodo della Capitalizzazione Finanziaria (DCF): che consiste nell'attualizzazione dei Flussi di Cassa Netti (ricavi meno costi) generati dall'operazione, dal momento dell'acquisto al momento della rivendita, in un orizzonte temporale di 20 settimane. Prevedendo poi un valore di mercato finale applicando un opportuno tasso di sconto.

D.1.13.3. Stima

RACCOLTA BANCHE DATI DI RIFERIMENTO

Il valore immobiliare dei locali a deposito asserviti ad attività commerciali del territorio, come negozi o supermercati, inseriti in un contesto, misto è dettato dalla funzionalità logistica locale, dalla sicurezza e dalla comodità di collegamento con le attività di vendita vicine. Le banche dati di riferimento per immobili di questa categoria in zona Centrale/Capoluogo si distinguono tra le quotazioni ufficiali dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e i prezzi di mercato tratti delle "banche dati immobiliari".

I valori si riferiscono per la maggior parte a immobili in condizioni Normali, in Normale stato conservativo, distinti per valori minimi, medi e massimi.

- **Valori Omi** - riferiti al 2° semestre 2025 per Magazzini in Normale stato di conservazione posti in zona Centrale/ CAPOLUOGO E COMPARTI LIMITROFI si registra un valore di mercato minimo di € 280/mq. e uno massimo di € 465/mq.

Tabella Valori OMI

Tipologia	Stato conservativo	Min	Max	Superficie (L/N)
Magazzini	NORMALE	280	465	L
Negozi	NORMALE	1150	1600	L

- **Mercato Immobiliare** - riferiti all'anno 2025 - i valori di mercato per Magazzini in Normale stato di conservazione siti in zona Centrale/CENTRO CAPOLUOGO, sono compresi tra un minimo di € 208/mq., un valore medio di € 317/mq. e un valore massimo di € 426/mq..

Nell'ultimo anno si registra un lieve aumento del prezzo di mercato che si assesta intorno al **5%**anno, trainato dalla richiesta di spazi logistici di supporto al commercio locale con maggior riguardo a quelli già esistenti, possibilmente a norma, rispetto a quelli nuovi (per costi di costruzione elevati) o quelli vecchi e ammalorati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LUCIANA CORRADINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: e096462b579f099811e2d332d949a46

Tabella Borsino Immobiliare

Magazzini

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 208	Euro 317	Euro 426	Valuta questo immobile

- **AGE - Valori Immobili Dichiarati** - riferiti all'anno 2025 - Dalla ricerca effettuata sul sito dell'Agenzia delle entrate "*Corrispettivi Dichiarati*" per l'individuazione di immobili con destinazione deposito (C2) compravenduti nella zona di Cerea Capoluogo in un asso di tempo di circa 5 mesi, sono stati riscontrati i seguenti valori certi:

Comparabile 1 - Immobile C02 335 mq. Euro 75.000 - Dicembre 2025 - OMIB2 - 100%
Comparabile 2 - Immobile C02 54 mq. Euro 12.030 - Novembre 2025 - OMIB2 - 100%
Comparabile 3 - Immobile C02 113 mq. Euro 55.000 - Dicembre 2025 - OMIB2 - 100%

METODO COMPARATIVO (MCA)

La determinazione del probabile prezzo a metroquadro (da considerare) per la stima dell'immobile esecutato è stata effettuata analizzando i valori certi, individuati nel sito dell'Agenzia delle Entrate, e sviluppati con il metodo comparativo (MCA). Mettendo a confronto le singole caratteristiche rilevate con quelle dell'immobile da valutare (Subjet), si stima un prezzo a metroquadro pari a Euro **300,00** da cui deriva una variazione percentuale del 9,68% (contenuta entro il limite del 10%).

METODO A TRASFORMAZIONE E CAPITALIZZAZIONE (DCF – DISCOUNTED CASH-FLOW)

La presente analisi viene effettuata nell'ipotesi che vengano completati quattro depositi della superficie Lorda Commerciale complessiva di mq. 1306 di cui:

- Sub.49 pari a mq. 227,72 di superficie lorda, di mq.2,5 superficie Lorda accessoria (scala sicurezza in bocca da lupo, calcolata al 30%), e di mq.39,05 superficie Lorda accessoria (corsello, calcolato al 40%). Sommano E.(227,72+2,5+39,05)=mq.269,27 arrot. mq.269
- Sub.50 pari a mq. 380 di superficie lorda, di mq.2,5 superficie Lorda accessoria (scala sicurezza in bocca da lupo, calcolata al 30%), e di mq.39,05 superficie Lorda accessoria (corsello, calcolato al 40%). Sommano E.(380+2,5+39,05)=mq.421,55 arrot. mq.422
- Sub.51 pari a mq. 227,72 di superficie lorda, di mq.2,5 superficie Lorda accessoria (scala sicurezza in bocca da lupo, calcolata al 30%), e di mq.39,05 superficie Lorda accessoria (corsello, calcolato al 40%). Sommano E.(227,72+2,5+39,05)=mq.269,27 arrot. mq.269

Sub.52 pari a mq. 304,56 di superficie lorda, di mq.2,5 superficie Lorda accessoria (scala sicurezza in bocca da lupo, calcolata al 30%), e di mq.39,05 superficie Lorda accessoria (corsello, calcolato al 40%). Sommano E.(304,56+2,5+39,05)=mq.346,11 arrot. mq.346

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

Firmato Da: LUCIANA CORRADINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: e096462b579f099811e2d332d949a46

DATI

Ai fini della Stima a Trasformazione sono stati considerati i seguenti dati:

- valore unitario "medio" dei depositi ultimati calcolato con MCA in E/mq 300,00.
- totale costi di costruzione e oneri per spese tecniche E. 188.749
- durata del cantiere di circa 20 settimane;
- costi di commercializzazione pari a 1,5%
- saggio di sconto annuo considerato pari al 6,60%.

CALCOLO DCF– (DISCOUNTED CASH-FLOW)

COSTI DI COSTRUZIONE			
Costi di Costruzione preventivati	**unitari**	**mq**	**totale**
Superficie principale	76	1140	87.112
Superficie accessoria	2652	31	82.197
Superficie accessoria	50	391	19.440
Demolizioni opere esistenti	-		-
costo complessivo			**188.749**

INCIDENZE COSTI DI COSTRUZIONE				
Cod.	**Capitolo**	**Incidenza**	**Settimana**	**Importo**
1	Oneri notarili e di agency	1,06%	0	2.000,74
2	Oneri comunali	0,00%	1	-
3	Allestimento di cantiere	0,22%	2	415,25
4	Oneri sicurezza	0,60%	3	1.132,49
5	Spese Tecniche	2,20%	4	4.152,48
6	Pavimenti e sottofondi	25,77%	5	48.640,62
7	Opere Strutturali	3,50%	6	6.606,22
8	Tavolati	1,00%	8	1.887,49
9	Impermeabilizzazione e scarichi	39,00%	10	73.612,11
10	Impianti elettrici	8,00%	12	15.099,92
11	Griglie Caditoie e bocche da lupo	6,57%	16	12.400,81
12	Serramenti esterni	11,00%	18	20.762,39
13	Impianti Antincendio	1,08%	20	2.038,49
	Totale	100,00%		188.749
			Sup. Conv.	1.306
			costo unitario	140

PIANO VENDITE						
% Agency per la commercializzazione		0,015				
Piano Vendite	**Settimana Vendita (n)**	**Valore attuale (€)**	**Superficie (mq)**	**Unitario (€/mq)**	**Costi di Commercializzazione (€)**	**Ricavo Netto (€)**
Deposito 1	5	80.731,67	269,11	300,00	1.210,97	79.520,69
Deposito 2	9	126.415,67	421,39	300,00	1.896,23	124.519,43
Deposito 3	13	80.731,67	269,11	300,00	1.210,97	79.520,69
Deposito 4	17	103.785,17	345,95	300,00	1.556,78	102.228,39
	Totale	**391.664,16**	**1.305,55**	**300,00**	**5.874,96**	**385.789,20**

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

Firmato Da: LUCIANA CORRADINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: e096462b579f099811e2d332d949a46

ANALISI DEI FLUSSI DI CASSA CON TASSO DI ATTUALIZZAZIONE (WACC)

SAGGIO DI SCONTO					
Saggio di sconto annuo		6,60%			
Saggio di sconto mensile		0,534%			
Tasso Rendimento Interno mensile		66,902%			
Tasso Rendimento Interno annuo		46624,841%			
ANALISI DEI FLUSSI DI CASSA SCONTATI					
Tempo (mesi)	**Costi (€)**	**Ricavi (€)**	**Netti (€)**	**Sconto**	**VAN**
0	2.000,74	0,00	-2.000,74	1,00000	-2.000,74
1	0,00	0,00	0,00	0,99468	0,00
2	415,25	0,00	-415,25	0,98940	-410,85
3	1.132,49	0,00	-1.132,49	0,98414	-1.114,53
4	4.152,48	0,00	-4.152,48	0,97891	-4.064,90
5	48.640,62	79.520,69	30.880,07	0,97371	30.068,10
6	6.606,22	0,00	-6.606,22	0,96853	-6.398,32
7	0,00	0,00	0,00	0,96338	0,00
8	1.887,49	0,00	-1.887,49	0,95826	-1.808,71
9	0,00	124.519,43	124.519,43	0,95317	118.688,05
10	73.612,11	0,00	-73.612,11	0,94810	-69.791,85
11	0,00	0,00	0,00	0,94306	0,00
12	15.099,92	0,00	-15.099,92	0,93805	-14.164,50
13	0,00	79.520,69	79.520,69	0,93307	74.198,00
14	0,00	0,00	0,00	0,92811	0,00
15	0,00	0,00	0,00	0,92317	0,00
16	12.400,81	0,00	-12.400,81	0,91827	-11.387,25
17	0,00	102.228,39	102.228,39	0,91339	93.373,95
18	20.762,39	0,00	-20.762,39	0,90853	-18.863,27
19	0,00	0,00	0,00	0,90370	0,00
20	2.038,49	0,00	-2.038,49	0,89890	-1.832,40
Somme Nominali	**188.749,00**	**385.789,20**	**197.040,20**		**184.490,80**

La determinazione del Valore di Mercato del compendio immobiliare con la stima a Trasformazione, riferita al mese di Maggio 2026, può ragionevolmente essere indicata in Euro 184.490,80 arrotondato 185.000.

VALORE DI STIMA

La valutazione estimativa col metodo *della Trasformazione (DCF – Discounted cash-flow)* è da ritenersi comprensiva del valore dei beni esecutati e delle relative pertinenze e corrisponde ai seguenti valori (arrotondati per eccesso o per difetto - D.P.R. 138/98):

Valutazione Corpi						
ID	Immobili	*Sup. Utile mq.*	*Sup. Lorda commerciale mq.*	*Valore unitario € /mq*	*Valore intero medio ponderato (€)*	**Valore Diritto 1/1** *(€)*
a.1	Deposito sub. 49	220	**1.306**	**142**	**185.000**	**185.000**
a.2	Deposito sub. 50	368				
a.3	Deposito sub. 51	220				
a.4	Deposito sub. 52	294				
a.5	Scale sicurezza in B. da Lupo	*21,60*				
a.6	Corsello sub.101	369,15				

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

Firmato Da: LUCIANA CORRADINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: e096462b579f099811e2d332d949a46

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

DECURTAZIONI

- E' stato calcolato un valore di deprezzamento in base alle condizioni dell' immobile per il rischio di danni dovuti alla prolungata esposizione del piano seminterrato ad infiltrazioni d'acqua. Il deprezzamento è stato stabilito in assenza di garanzia per vizi pari al 20% del valore di quota della stima.
  Abbattimento forfettario **20%** = € 185.000 x 0,20 = € 37.000
- E' stato calcolato un valore di deprezzamento per la servitù di passaggio di impianti condominiali che comporta limitazioni relative all'altezza utile interna, alla potenziale servitù di accesso per manutenzione e all'incremento del rischio di danni da percolamento. Pertanto si stima un ulteriore deprezzamento calcolato nella misura del 10%.
  Abbattimento forfettario **10%** = € 185.000 x 0,10 = € 18.500
- E' stata calcolata una spesa a forfet per lo sgombero e lo smaltimento di tutto il materiale incongruo. Rimozione e smaltimento totale = € 1.000,00
- E' stato calcolato il costo per la cancellazione delle formalità quantificato in € 1.952,40;

Sommano € (37.000+18.500+1.000,00+1.952,40)=€ 58.452,40 arrotondato € 58.500

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

VALORE DI STIMA CORRETTO

Valore dell' immobile a.1+a.2+a.3+a4+a.5+a6 = € 185.000

Valore Deprezzamento = € - 58.500

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni

€ (185.000-58.500) = € 126.500,00 arrotondato **€ 127.000** (centoventisetteimilaeuro)

Valori di Stima Parziali:

subalterno n.49	pari a	€ 24.000
subalterno n.50	pari a	€ 41.000
subalterno n.51	pari a	€ 29.000
subalterno n.52	pari a	€ 33.000

Verona, 26/05/2026

Il Perito Stimatore
architetto Luciana Corradini

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

Firmato Da: LUCIANA CORRADINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: e096462b579f099811e2d332d949a46

Il perito stimatore attesta che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice.
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.

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1. Titolo di provenienza dei beni
~~E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio degli esecutati~~
~~E.3. Certificato storico di residenza degli esecutati~~
E.4. Visura Camerale Storica
E.5. Certificato anagrafico titolari di diritti reali di godimento sul bene pignorato
E.6. Planimetrie catastali
E.7. Estratto storico del Catasto
E.8. Ispezioni ipotecarie aggiornate
~~E.9. Certificato di Destinazione Urbanistica~~
E.10. Titoli Abilitativi
E.11. Contratti in Locazione, comodato, affitto.
E.12. Fotografie degli interni
E.13. Fotografie degli esterni
E.14. Dati comparativi acquisiti e fonte
E.15. Regolamento Condominiale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LUCIANA CORRADINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: e096462b579f099811e2d332d949a46