

TRIBUNALE DI VERONA



RELAZIONE TECNICA DI STIMA – LOTTO 2

| | |
|------------------------|---------------------|
| Esecuzione Immobiliare | 211/2020 |
| Creditore procedente | [REDACTED] |
| Debitore | [REDACTED] |
| C.T.U. | Ing. Monica Picchio |
| Data giuramento | 31/03/2021 |
| Giudice | Dott. Angelo Franco |
| Prossima Udienza | 20/07/2022 |

Monica Picchio
INGEGNERE
Via Marconi, 68
37122 Verona
C.F. PCCMNC73L52L736U
P. IVA 04238910238
M: +39 347 4851657
T: +39 045 596835
www.unares.com
monica.picchio@unares.com
monica.picchio@ingpec.eu



IDENTIFICAZIONE LOTTI

- Lotto 1: appartamento con autorimessa (sub. 78 e 165) siti nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta 26.
- **Lotto 2: immobile ad uso commerciale (sub. 1) sito nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta 2.**
- Lotto 3: immobile ad uso commerciale al grezzo con 16 posti auto (sub. 336-340-341-342-343-344-345-346-347-348-349-350-351-352-353-354-355) sito nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.
- Lotto 4: autorimessa (sub.110) sita nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.
- Lotto 5: autorimessa (sub. 111) sita nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.
- Lotto 6: autorimessa (sub. 130) sita nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.
- Lotto 7: autorimessa (sub. 190) sita nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.
- Lotto 8: autorimessa (sub. 191) sita nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.
- Lotto 9: autorimessa (sub. 201) sita nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.
- Lotto 10: autorimessa (sub. 236) sita nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.
- Lotto 11: posto auto coperto (sub. 261) sito nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.
- Lotto 12: posto auto coperto (sub. 262) sito nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.
- Lotto 13: posto auto coperto (sub. 264) sito nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.
- Lotto 14: 3 posti auto scoperti (sub. 272-273-274) siti nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.
- Lotto 15: 3 posti auto scoperti (sub. 275-276-277) siti nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



- Lotto 16: 3 posti auto scoperti (sub. 278-279-280) siti nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.
- Lotto 17: 2 posti auto coperti (sub. 358-359) siti nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.
- Lotto 18: 2 posti auto coperti (sub. 356-357) siti nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.
- Lotto 19: 2 posti auto coperti (sub. 360-361) siti nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.
- Lotto 20: posto auto coperto (sub. 373) sito nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.
- Lotto 21: 3 posti auto coperti (sub. 370-371-372) siti nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.
- Lotto 22: 4 posti auto coperti (sub. 362-363-364-365) siti nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.
- Lotto 23: 4 posti auto coperti (sub. 366-367-368-369) siti nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.
- Lotto 24: posto auto coperto (sub. 383) sito nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.
- Lotto 25: 2 posti auto coperti (sub. 381-382) siti nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.
- Lotto 26: 2 posti auto coperti (sub. 379-380) siti nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.
- Lotto 27: 2 posti auto coperti (sub. 377-378) siti nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.
- Lotto 28: 2 posti auto coperti (sub. 375-376) siti nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.
- Lotto 29: posto auto coperto (sub. 374) sito nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.
- Lotto 30: posti auto coperti (sub. 384) siti nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.
- Lotto 31: posti auto coperti vincolati ad uso pubblico (sub. 269-270-271-330) siti nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



SCHEMA SINTETICA - LOTTO 2 – IMMOBILE AD USO COMMERCIALE SITO NEL COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA (VR), IN PIAZZA VILLAFRANCHETTA 2

| | |
|------------------------|---------------------|
| Esecuzione Immobiliare | 211/2020 |
| Creditore procedente | [REDACTED] |
| Debitore | [REDACTED] |
| C.T.U. | Ing. Monica Picchio |
| Data giuramento | 31/03/2021 |
| Giudice | Dott. Angelo Franco |
| Prossima Udiencia | 20/07/2022 |

Diritto: proprietà per 1/1.

Bene: immobile commerciale

Ubicazione: Comune di Villafranca di Verona (VR), Piazza Villafranchetta n. 2.

Stato: buono.

Lotti: Lotto 2.

Dati Catastali attuali:

- o **2.a**: immobile commerciale posto al piano terra e distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, **foglio 45, particella 2474, subalterno 1**, categoria C/1, classe 9, consistenza 351 mq, superficie catastale 379 mq, rendita Euro 10.876,58.

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna.

Irregolarità/abusi: sono presenti difformità catastali e edilizie.

Vincoli/servitù: presenti.

Valore di stima (per l'intero): **€ 595.000,00**

Valore al netto delle decurtazioni (per l'intero): **€ 494.550,00**

Vendibilità: buone.

Motivo: immobile a destinazione commerciale, con buona richiesta di immobili della stessa tipologia e dimensione

Occupazione: locato.

Contratti di locazione: presenti.

Oneri: non presenti.

APE: non presente.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



INDICE

pagina

| | |
|--|---------------------------------------|
| IDENTIFICAZIONE LOTTI | ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO. |
| SCHEDA SINTETICA - LOTTO 2 – IMMOBILE AD USO COMMERCIALE SITO NEL COMUNE DI VILAFRANCA DI VERONA (VR), IN PIAZZA VILAFRANCHETTA 2..... | 4 |
| LOTTO 2 – IMMOBILE AD USO COMMERCIALE SITO NEL COMUNE DI VILAFRANCA DI VERONA (VR), IN PIAZZA VILAFRANCHETTA 2 | 7 |
| 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA | 7 |
| 2 PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO..... | 8 |
| 2.1 Attuali proprietari | 8 |
| 2.2 Precedenti proprietari | 9 |
| 2.3 Stato di possesso..... | 11 |
| 3 UBICAZIONE E CONTESTO | 13 |
| 4 DESCRIZIONE E CONSISTENZE DEI BENI | 13 |
| 4.1 2.a – Negozio | 14 |
| 4.2 Caratteristiche dei beni | 14 |
| 4.3 Planimetrie catastali..... | 17 |
| 4.4 Documentazione Fotografica..... | 18 |
| 5 INQUADRAMENTO URBANISTICO | 19 |
| 6 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE..... | 19 |
| 6.1 Conformità impianti..... | 19 |
| 6.2 Pratiche edilizie..... | 19 |
| 6.3 Conformità urbanistico edilizia | 21 |
| 6.4 Conformità catastale | 22 |
| 6.5 Certificazione energetica | 22 |
| 7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI..... | 23 |
| 7.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente | 23 |
| 7.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura..... | 24 |
| 8 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE | 27 |
| 8.1 Spese condominiali..... | 27 |
| 8.2 Regime fiscale della vendita..... | 27 |

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



| | | |
|-------|--|----|
| 9 | COMPROPRIETÀ..... | 28 |
| 10 | VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO..... | 29 |
| 10.1 | Consistenze | 29 |
| 10.2 | Criterio di stima | 30 |
| 10.3 | Metodo Reddittuale | 30 |
| 10.4 | Dati immobiliari offerte in vendita..... | 31 |
| 10.5 | Dati immobiliari offerte in affitto | 31 |
| 10.6 | Altre fonti di informazione | 32 |
| 10.7 | Procedimento..... | 32 |
| 10.8 | Valutazione corpi | 33 |
| 10.9 | Adeguamenti e correzioni della stima | 33 |
| 10.10 | Prezzo base d'asta dell'immobile | 34 |
| 11 | ELENCO ALLEGATI | 35 |
| 11.1 | Allegati generali | 35 |
| 11.2 | Allegati relativi al Lotto 2..... | 35 |

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



LOTTO 2 – IMMOBILE AD USO COMMERCIALE SITO NEL COMUNE DI VILAFRANCA DI VERONA (VR), IN PIAZZA VILAFRANCHETTA 2

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Costituisce oggetto della presente vendita un immobile ad uso commerciale negozio, sito in Piazza Villafranchetta n. 2 nel Comune di Villafranca di Verona (VR).

Piena proprietà di:

- o **2.a:** immobile commerciale posto al piano terra e distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, **foglio 45, particella 2474, subalterno 1**, categoria C/1, classe 9, consistenza 351 mq, superficie catastale 379 mq, rendita Euro 10.876,58.

Intestati a:

| | | | |
|---|--|--|-------------------|
| 1 | | | Proprietà per 1/1 |
|---|--|--|-------------------|

Alle unità immobiliari in oggetto competono i proporzionali diritti di comproprietà, come da tabella millesimale, sull'area coperta e pertinenziale scoperta e sulle parti comuni del complesso edilizio ed in particolare sulle aree urbane vincolate ad uso pubblico, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca di Verona (VR):

Foglio 45

- m.n. 2474 sub. 293 p. T area urbana di mq 58;
- m.n. 2474 sub. 294 p. T area urbana di mq 200;
- m.n. 2474 sub. 295 p. T area urbana di mq 184;
- m.n. 2474 sub. 296 p. T area urbana di mq 577;
- m.n. 2474 sub. 297 p. T area urbana di mq 1184;
- m.n. 2474 sub. 299 p. T area urbana di mq 70;
- m.n. 2474 sub. 300 p. T area urbana di mq 172;
- m.n. 2474 sub. 301 p. T area urbana di mq 18;
- m.n. 2474 sub. 302 p. T area urbana di mq 122;
- m.n. 2474 sub. 303 p. T area urbana di mq 21;
- m.n. 2474 sub. 304 p. T area urbana di mq 78;
- m.n. 2474 sub. 305 p. T area urbana di mq 3245;
- m.n. 2474 sub. 307 p. T area urbana di mq 351;
- m.n. 2474 sub. 308 p. T area urbana di mq 438;

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



m.n. 2474 sub. 309 p. T area urbana di mq 340;
 m.n. 2474 sub. 310 p. T area urbana di mq 235;
 m.n. 2474 sub. 311 p. T area urbana di mq 61;
 m.n. 2474 sub. 314 p. 1 area urbana di mq 929.

Confini da Nord in senso N.E.S.O. per l'intero fabbricato (mappale 2474): mappali 88, 100, 135, 157, 164, 285, 830, 166, 170, 311, 781, 2351, 791, 792, 790, 789, 2353, 2288, 1264, 153, 151, 133, 125, 134, 122, 127, 2362, 2361, 2219.

2 PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO

2.1 Attuali proprietari

Alla società esecutata [REDACTED] il terreno sul quale gli immobili insistono è pervenuto per la quota di 1/1:

quanto alla ex p.lla 2357 (ex 285):

per acquisto fattone con atto del 01/06/2004 notaio Luigi Giuffrè di Verona rep. 91541 trascritto il 04/06/2004 ai nn. 24747/14658 da potere di [REDACTED]

La scrivente ha provveduto a verificare la corrispondenza tra l'identificativo catastale citato in atto di provenienza e la situazione attuale mediante analisi delle mappe allegato al suddetto atto di provenienza.

quanto alle ex p.lle 123-244-777-2350 (ex 779) - 786-2352 (ex 788):

per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 09/02/2005 notaio Tuccillo Luigi di Villafranca di Verona rep. 134529 trascritto il 15/02/2005 ai nn. 5853/3652 da potere di Comune di Villafranca di Verona Sede Villafranca di Verona (VR) Codice fiscale 00232070235.

Nota: si segnala che apparentemente con atto di cessione di fabbricato del 03/04/2008, notaio Zago, repertorio n. 28466, raccolta n. 9310, non risulta trasferita al Comune di Villafranca di Verona la quota proporzionale dei beni da intendersi come beni comuni non censibili.

N.B. nel quadro "D" si precisa tra l'altro che: LA CESSIONE FATTA DAL COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA ALLA SOCIETA' [REDACTED] SI INTENDERA' NULLA IN MODO ASSOLUTO E SARA' RISOLTA DI DIRITTO NEL CASO IN CUI LA DETTA SOCIETA'

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



FALLISCA E/O NON TRASFERISCA AL COMUNE L'EDIFICIO (ADIBITO A BIBLIOTECA PUBBLICA) ALLO STATO GREZZO IMMEDIATAMENTE DOPO LA SUA REALIZZAZIONE E, COMUNQUE, ENTRO IL TERMINE DI UN ANNO DAL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE, UNITAMENTE ALLA CONSEGNA DELLA FIDEJUSSIONE BANCARIA.

Al margine della nota si segnala:

ANNOTAZIONE DEL 11/08/2008 AI NN. 35309/5707 derivante da cancellazione condizione risolutiva del 03/04/2008 notaio Zago Floriana di Sant'Ambrogio di Valpolicella rep 28466.

quanto alle ex p.lle 265 - 2232 (ex 156) - 2233 (ex 156) - 2354 (ex 781) - 2356 (ex 782) - 2464 (ex 164) - 1976 (ex 128) - 2461 (ex 125) - 2463 (ex 134):

per atto di compravendita del 01/06/2004 numero di repertorio 91540 Notaio GIUFFRE' LUIGI Sede VERONA trascritto il 04/06/2004 ai nn. 24745/14656 da potere di [REDACTED]

quanto alla p.lla 2362 e ex p.lla 2363:

per atto di compravendita del 01/06/2004 numero di repertorio 91542 raccolta 10101 Notaio GIUFFRE' LUIGI Sede VERONA registrato a Verona 1 il 04/06/2004 al n. 6976 serie 1T e trascritto il 04/06/2004 ai nn. 24741/14653 da potere di [REDACTED]

2.2 **Precedenti proprietari**

Quanto alla ex p.lla 2357 (ex 285):

Nel ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento non si sono rinvenute ulteriori provenienze a favore dei venditori.

Quanto alle ex p.lle 123-244-777-2350 (ex 779) - 786-2352 (ex 788):

Al Comune di Villafranca di Verona gli immobili erano pervenuti

quanto alla p.lla 123, per atto di compravendita del 29/11/1991 Repertorio n.: 36624 notaio Alvise ZORZI GRASSELLI di VILLAFRANCA DI VERONA trascritto il 12/12/1991 ai nn. 32932/23616.

quanto alla p.lla 777 e 786, per atto del 16/07/1993 rep. 1160 del Segretario comunale di VILLAFRANCA di VERONA trascritto il 21/07/1993 ai nn. 19534/13843.

quanto alla p.lla 244 2350 (ex 777) 2352 (ex 788) nel ventennio preso in esame, antecedente la trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori provenienze a favore del Comune di Villafranca di Verona.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



Quanto alle ex p.lle 265 - 2232 (ex 156) - 2233 (ex 156) - 2354 (ex 781) - 2356 (ex 782) - 2464 (ex 164) - 1976 (ex 128) - 2461 (ex 125) - 2463 (ex 134):

Alla società [redacted] l'immobile era pervenuto:

- quanto alla p.lla 265 e 164, in parte (9/12) per atto di compravendita del 03/07/2003 Numero di repertorio 88698/9567 Notaio GIUFFRE' LUIGI Sede VERONA trascritto il 07/07/2003 ai nn. 27053/17677 da potere di [redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]

[redacted] e in parte (3/12) per atto di compravendita del 03/07/2003 Numero di repertorio 88696/9566 Notaio GIUFFRE' LUIGI Sede VERONA trascritto il 07/07/2003 ai nn. 27052/17676 da potere di [redacted]

[redacted]
[redacted]

[redacted] l'immobile era pervenuto per atto del 16/10/1980 Repertorio n.: 21788 notaio ZORZI GRASSELLI Sede: VILLAFRANCA DI VERONA Registrazione: UR Sede: VERONA n: 6713 del 24/10/1980 (n. 7642.1/1980).

- quanto alla p.lla 2232 e 2233, per acquisto fattone con atto del 20/01/2003 notaio Luigi Giuffrè di Verona rep. 87067 trascritto il 24/01/2003 ai nn. 3527/2280 da potere di [redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

* Ai venditori gli immobili erano pervenuti in virtù della successione a [redacted] [redacted] dichiarazione del 31/01/1980 ufficio del registro di VERONA Volume: 326 n: 48)

- quanto alle p.lle 2354 e 2356 per acquisto fattone con atto del 27/02/2003 notaio Luigi Giuffrè di VERONA rep. 87443, trascritto il 04/03/2003 ai nn. 8756/5631 da potere di [redacted]



[REDACTED]

* Ai venditori erano pervenuti: in parte [REDACTED] per atto di cessione di diritti reali del 22/12/1994 notaio GIORDANO GIUSEPPE Repertorio 62698 trascritto il 07/01/1995 ai nn. 482/374.

Nel ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento non si sono rinvenute ulteriori provenienze.

- quanto alla p.lla 1976 per atto del 20/12/1997 rep. 26974 notaio FEDERICI di VALEGGIO SUL MINCIO trascritto il 13/01/1998 ai nn. 679/443.

- Con riferimento alle p.lle 164 2461 (ex 125) 2463 (ex 134) nel ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento non si sono rinvenute ulteriori provenienze.

quanto alla p.lla 2362 e ex p.lla 2363:

Alla venditrice i terreni risultano pervenuti per acquisto fattone con atto Notaio Agostini già di Villafranca di Verona in data 28 settembre 1958 repertorio n. 13503 registrato a Villafranca di Verona l'11 ottobre 1958 al n. 177 Vol. 55 trascritto a Verona il 20 ottobre 1958 al n. 12334 R.G., per successione testamentaria in morte del proprio [REDACTED]

[REDACTED] regolata da testamento olografo pubblicato con verbale a rogito Dottor Luigi Tuccillo Notaio in Villafranca di Verona in data 18 luglio 1980 repertorio n. 2225/261 trascritto a Verona il 25 luglio 1980 al n. 18583 R.G. e al n. 13759 R.P. - dichiarazione di successione registrata a Verona al n. 2 Vol. 328 trascritta a Verona il 5 gennaio 1981 al n. 143 R.G. e al n. 135 R.P. - e per successione legittima in morte della [REDACTED]

[REDACTED] - dichiarazione di successione registrata a Verona al n. 74 Vol. 52 trascritta a Verona il 26 luglio 2002 al n. 30940 R.G. e al n. 21311 R.P.

2.3 **Stato di possesso**

A seguito di richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate risulta un "contratto di locazione ad uso commerciale". Contratto registrato al n. 6403-3T-2019 (Allegato 2.4).

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



In sede di sopralluogo si è riscontrato che il bene è utilizzato dalla [REDACTED]
[REDACTED] Secondo quanto comunicato esiste un contratto di subaffitto consegnato dal custode alla scrivente e allegato.

Il contratto di locazione è apparentemente opponibile alla procedura esecutiva, in quanto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento.

Dante causa: [REDACTED]
[REDACTED]

Beni in affitto a: [REDACTED]
[REDACTED]

Immobili oggetto di affitto: immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca di Verona al Foglio 45, mappale 2474, sub. 1 (negozi);

Canone di affitto: 7.200,00 Euro annui;

Durata contratto: 12 anni dal 15/06/2019.

Sulla base dell'analisi di mercato svolta, per i beni oggetto di analisi si ritiene di mercato un canone medio di affitto complessivo pari a circa 3.333 €/mese, ovvero 40.000 €/anno. Tale canone di locazione tiene conto della dimensione del negozio, del livello manutentivo e della localizzazione.

Pertanto, il canone riportato nel contratto di affitto pari a 7.200 €/anno non è congruo, in quanto tale canone di affitto è inferiore di un terzo al giusto canone di affitto (valore medio=40.000 €/anno; $1/3=13.333$ €/anno; canone inferiore di $1/3=26.667$ €/anno).

Si rimanda alla ricerca di mercato allegata (Allegato 2.3). Vedasi inoltre copia contratto di locazione e comunicazione Agenzia delle Entrate (Allegato 2.4).

Il contratto di SUB-LOCAZIONE prevede un canone di scalare da 37.200 annui a 48.000 annui (dal terzo anno per i canoni successivi), pertanto, il canone riportato nel contratto di affitto pari a 7.200 €/anno non è congruo anche in rapporto a tale contratto, in quanto tale canone di affitto è inferiore di un terzo al giusto canone di affitto (valore minimo = 37.200 €/anno; $1/3=12.400$ €/anno; canone inferiore di $1/3=24.800$ €/anno).

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



3 UBICAZIONE E CONTESTO

Le unità oggetto di esecuzione sono inserite in un compendio immobiliare a destinazione residenziale e commerciale, sito in Piazza Villafranchetta nel Comune di Villafranca di Verona.

Caratteristiche zona: zona centrale, con buona presenza di servizi.

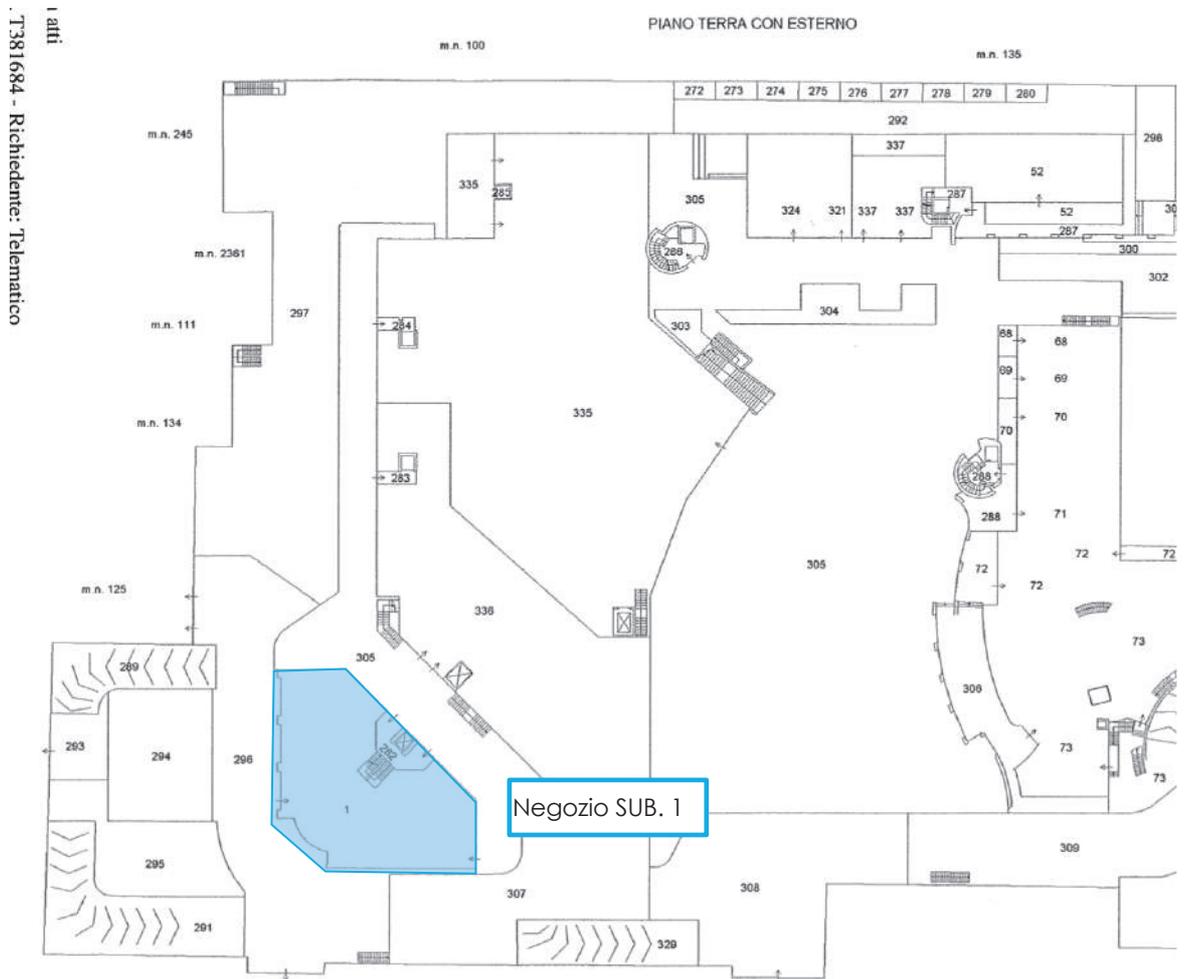
Collegamenti pubblici: stazione centrale dei treni (Verona Porta Nuova) a circa 19 km; stazione locale dei treni (Villafranca di Verona) a circa 700 mt; Aeroporto di Verona a circa 10 km; ingresso autostrada A22 – BRENNERO – Raccordo Autostradale Verona Nord a circa 16 km.

4 DESCRIZIONE E CONSISTENZE DEI BENI

Costituiscono oggetto della presente vendita un immobile commerciale facente parte di un compendio immobiliare a destinazione residenziale e commerciale sito nel Comune di Villafranca di Verona (VR) con ingresso da Piazza Villafranchetta.

Di seguito si riporta un'elaborazione grafica che consente l'individuazione dei beni in analisi.





4.1 2.a - Negozio

Piena proprietà di immobile commerciale posto al piano terra e distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, foglio 45, particella 2474, subalterno 1, categoria C/1, classe 9, consistenza 351 mq, superficie catastale 379 mq, rendita Euro 10.876,58.

Consistenza commerciale complessiva circa 379 mq.

4.2 Caratteristiche dei beni

4.2.1 Caratteristiche strutturali

| Caratteristiche | Descrizione | Condizioni |
|---------------------|------------------|------------|
| Strutture verticali | Mista | Buone |
| Solai | Latero cemento | Buone |
| Copertura | Cemento e tegole | Buone |

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



UNARES

| | | |
|--------------------|--|-------|
| Facciate | Intonacata e tinteggiata | Buone |
| Scala condominiale | Struttura: c.a. Rivestimento: marmo | Buone |

4.2.2 Caratteristiche edilizie e costruttive

4.2.2.1 2.a - Negozio

| Caratteristiche | Descrizione | Condizioni |
|----------------------------|---|------------|
| Infissi esterni | Materiale: alluminio Protezione: nessuna | Buone |
| Infissi interni | Tipologia: a battente Materiale: legno | Buone |
| Portone esterno d'ingresso | Tipologia: a battente Materiale: alluminio e vetro | Buone |
| Pareti interne | Materiale: intonacate e tinteggiate | Buone |
| Pavimentazione interna | Materiale: ceramica | Buone |
| Rivestimenti | Ubicazione: bagno Materiale: ceramica | Buone |
| Arredi sanitari | lavabo, water. | Buone |

| Impianti | Descrizione | Condizioni | Conformità |
|-----------------|--|-------------|--------------|
| Climatizzazione | Tipologia: pompa di calore autonoma Terminali: canalizzazione | Funzionante | Non reperita |
| Videocitofonico | Non presente | | |
| Gas | Tipologia: sottotraccia Alimentazione: metano | Funzionante | Non reperita |
| Elettrico | Tipologia: sottotraccia Tensione: 220V | Funzionante | Non reperita |
| Fognatura | Tipologia: collegata alla rete fognaria comunale | Funzionante | Non reperita |
| Idrico | Tipologia: sottotraccia | Funzionante | Non reperita |
| Termico | Tipologia: pompa di calore autonoma Terminali: canalizzazione | Funzionante | Non reperita |

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



UNARES

| | | | |
|-------------------|--------------|-------------|--------------|
| Allarme | Non presente | | |
| Videosorveglianza | Presente | Funzionante | Non reperita |
| TV / TV sat. | Presente | Funzionante | Non reperita |

- Note: Eventuali costi di adeguamento impiantistico dell'unità risultano quantificabili, a parere della scrivente, solo previa progettazione dettagliata e modalità realizzativa degli stessi. La stima finale degli immobili tiene conto delle condizioni manutentive degli stessi, pertanto anche dell'eventuale vetustà di impianti e finiture.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



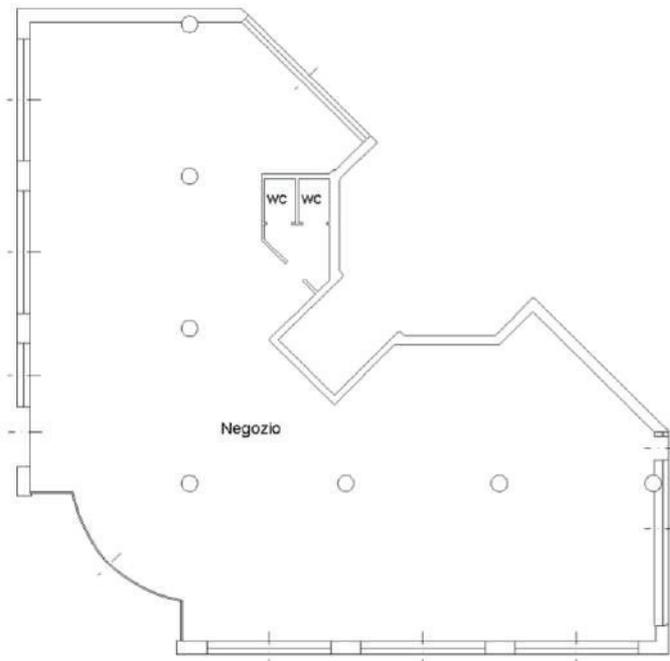
4.3 Planimetrie catastali

Data: 13/04/2021 - n. T436511 - Richiedente: [REDACTED]

| | | |
|--|--|--|
| Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona | Dichiarazione protocollo n. VR0241180 del 18/06/2008 Planimetria di u.i.u. in Comune di Villafranca Di Verona Via Napoleone Iii civ. | |
| | Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 45 Particella: 2474 Subalterno: 1 | Compilata da: Paola Claudio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Verona N. 1560 |

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA H = mt. 3.00



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/04/2021 - Comune di VILLAFRANCA DI VERONA (L.949) - < Foglio: 45 - Particella: 2474 - Subalterno: 1 >
 VIA NAPOLEONE III piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 13/04/2021 - n. T436511 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



4.4 Documentazione Fotografica

La documentazione fotografica completa è inserita nell'allegato 2.1.



Foto 1 – Facciata esterna condominio



Foto 2 – Interno negozio sub. 1



Foto 3 – Bagno sub. 1



Foto 4 – Ripostiglio sub. 1

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



5 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Gli immobili oggetto della presente perizia ricadono in Zona A, ambito assoggettato a PUA e parte in Strada Romana - Via Postumia art. 8, 9 e 10 delle NTA del PTCP.

Strumento urbanistico: PI del Comune di Villafranca di Verona.

6 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

6.1 *Conformità impianti*

La conformità degli impianti non è stata verificata in quanto non è stato possibile reperire documentazione al riguardo.

6.2 *Pratiche edilizie*

- Permesso di costruire prot. n. 4725/2003 del 15/03/2005 per “opere di urbanizzazione primaria e secondaria e costruzione di un complesso immobiliare in Villafranca p.p. detto di “Villafranchetta”;
- Variante al Permesso di costruire n. 4725/190 del 15/03/2005 e parziale sanatoria per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e costruzione di un complesso immobiliare in Villafranca p.p. detto di “Villafranchetta” in via Napoleone 3, prot. n. 19966/2005 del 01/06/2007;
- DIA – Denuncia di Inizio Attività prot. n. 9841 del 30/03/2007 in variante al permesso di costruire;
- DIA – Denuncia di Inizio Attività prot. n. 15460 del 30/05/2007 in variante al permesso di costruire;
- DIA – Denuncia di Inizio Attività prot. n. 32698 del 05/12/2007 in variante al permesso di costruire;
- Variante e parziale sanatoria del Permesso di costruire n. 4725/190 del 15/03/2005 e P.C. n. 19966/420 del 01/06/2007 per la costruzione di un complesso immobiliare in Villafranca nel p.p. denominato “Villafranchetta” con tavole di progetto - Permesso di costruire prot. n. 18171/2007 del 02/04/2008 con tavole di progetto;
- DIA – Denuncia di Inizio Attività prot. n. 11249 del 21/04/2008 in variante al permesso di costruire con tavole di progetto;

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



- Richiesta di certificato di agibilità parziale prot. n. 13764 del 12/05/2007 – con Agibilità prot. n. 13764/2007/0363 del 22/05/2007 (nota: apparente non riguardante i subalterni oggetto di esecuzione);
- Richiesta di certificato di agibilità parziale prot. n. 12672 del 07/05/2008 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 70-71-72-288-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-50-287-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-286-285-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-284-283-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-289-271-270-269-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183-184-185-186-187-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-219-220-221-222-223-224-225-226-227-228-229-230-231-232-233-234-235-236-237-238-239-240-241-242-243-244-245-246-247-248-249-250-251-252-253-254-255-256-315-283-284-285-286-287-288-289-272-273-274-275-276-277-278-279-280;
- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 19685 del 11/07/2008 relativa ai beni foglio 45 part. 2474 sub. 73 (nota: apparente non riguardante i subalterni oggetto di esecuzione);
- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 0020395 del 19/07/2008 relativa ai beni foglio 45 part. 2474 sub. 68-69-51-52 (nota: apparente non riguardante i subalterni oggetto di esecuzione);
- Richiesta di certificato di agibilità parziale prot. n. 21002 del 25/07/2008 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 281 (nota: apparente non riguardante i subalterni oggetto di esecuzione);
- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 22256 del 11/08/2008 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 1-4-316-6-7-8-9-10-11-269-256-270-271 da 257 a 268;
- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 12393 del 29/04/2009 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 1;
- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 13413 del 11/05/2009 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 1 e 333;
- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 17871 del 24/06/2009 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-269-270-271-256;

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



- DIA – Denuncia di Inizio Attività prot. n. 13409 del 11/05/2009 con tavole di progetto;
- Permesso di costruire prot. n. 10807/2009 del 14/08/2009 per “variante ai p.c. N. 4725/190 del 15/03/2005 e n. 18171/268 del 03/04/2008 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione nel p.p. Detto di «Villafranchetta» - Villafranca” con tavole di progetto;
- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 24012 del 02/09/2009 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-269-270-271-256-329-330-281-291;
- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 20373 del 13/07/2010 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 52 (nota: apparente non riguardante i subalterni oggetto di esecuzione);
- DIA – Denuncia di Inizio Attività prot. n. 35819 del 29/12/2008 con tavole di progetto.

Approfondite ricerche eseguite dal personale dell'Amministrazione Comunale e dalla scrivente hanno escluso ulteriori pratiche edilizie sull'immobile oggetto di procedura; tuttavia non si può escludere in maniera assoluta l'esistenza di altri permessi edilizi in quanto gli archivi comunali risultano spesso incompleti e gli stessi tecnici comunali non sempre sono in grado di risalire alle informazioni richieste.

6.3 Conformità urbanistico edilizia

CRITICITÀ: BASSA

Dalla verifica del progetto depositato in Comune (All. C) e dallo stato di fatto emergono difformità tra quanto depositato e regolarmente dichiarato agibile e lo stato attuale.

Sul lato est del negozio risulta realizzata una divisione in cartongesso per la realizzazione di un ripostiglio non indicato in planimetria.

Le unità oggetto di esecuzione, escluso il negozio al grezzo sub. 336, risultano oggetto di “Richiesta di certificato di agibilità”, apparentemente l'agibilità è stata rilasciata per silenzio assenso.

Autorimessa

Il piano interrato, dove sono situati le autorimesse ed i posti auto coperti, presentano una sezione ad altezze disuniformi dovute alla presenza di pendenze, tubazioni, grigliati e travi. La verifica delle tavole depositate in Comune ha evidenziato una apparente differenza nelle altezze in parte delle sezioni. Si evidenzia che le sezioni depositate non sono particolareggiate e descrivono una piccola parte delle aree interrate.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



L'analisi degli interrati ha inoltre evidenziato un'esigenza di manutenzione per presenza di efflorescenza, umidità e acqua. Apparentemente dai sopralluoghi effettuati, vista la presenza di numerose auto (che testimonia l'utilizzo dei posti auto) e senza effettuare campionature od analisi approfondite, è possibile desumere che necessitino di una normale manutenzione.

L'apparente difformità delle sezioni, dal confronto con l'ufficio tecnico, è emerso che se presenti possono essere sanate previo un rilievo particolareggiato di tutto il piano interrato e salva la reale possibilità da parte dell'ufficio tecnico di valutare la concreta sanabilità delle opere solo al momento della presentazione di un'apposita istanza, corredata di elaborati progettuali e di tutta la documentazione a corredo degli stessi. Tale pratica, se necessaria, coinvolge tutto il condominio.

I costi individuati permettono l'eventuale regolarizzazione e la manutenzione normale dell'interrato per la quota parte di pertinenza del bene facente parte il lotto e la regolarizzazione della difformità interna rilevata.

Prudenzialmente è stata considerata una decurtazione del bene per la parte condominiale, anche se il lotto non ha autorimesse interrate.

Costi previsti per le regolarizzazioni: 10.000,00 €

6.4 Conformità catastale

CRITICITÀ: BASSA

Dalla verifica della planimetria catastale e dallo stato di fatto emergono difformità. Sul lato est del negozio risulta realizzata una divisione in cartongesso per la realizzazione di un ripostiglio non indicato in planimetria.

Costi previsti per le regolarizzazioni: 1.000,00 €

Il rilievo effettuato in sede di sopralluogo consente la verifica della regolarità catastale, edilizia e della consistenza del bene. Tale analisi non permette l'esclusione totale di diversità non rilevate, la cui rilevanza non ha comunque carattere essenziale e non inficia sull'abitabilità e consistenza del bene stesso.

6.5 Certificazione energetica

Non è citata nel contratto di locazione la presenza dell'Attestato di Certificazione Energetica.

Costi previsti per l'eventuale rifacimento: 200,00 €

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 *Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente*

7.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna.

7.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale

Nessuna.

7.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuna.

7.1.4 Altre limitazioni d'uso

Servitù di distanza per costruire in aderenza agli edifici esistenti, di proprietà degli alienanti, ed in elevazione rispetto agli stessi, nonché, per la parte attualmente non edificata, sul confine comune tra le suddette proprietà, sia sopra che sotto il terreno.

Servitù di luci e vedute, senza alcun limite sia nel numero che nella dimensione, sia per quanto riguarda la parte erigenda in sopraelevazione rispetto ai fabbricati esistenti, di proprietà degli alienanti, sia per quanto riguarda la nuova edificazione che verrà realizzata fin sul confine comune.

Inserite in atto di compravendita del 01/06/2004 notaio Luigi Giuffrè di Verona rep. 91541 raccolta n. 10100 e trascritte in data 04/06/2004 ai nn. 24748/24749/24750 RG e 14659/14660/14661 RP.

Patti (Servitù di passo carrabili e pedonali) di cui atto di compravendita del 01/06/2004 notaio Luigi Giuffrè di Verona rep. 91540 raccolta n. 10099, registrato a Verona l'8 giugno 2004 al n. 662 serie 1T e trascritto a Verona il 4 giugno 2004 ai nn. 24745-24746 R.G. e 14656-14657 R.P.

Patti di cui all'atto di trasferimento per Notaio Luigi Tuccillo di Villafranca di Verona in data 9 febbraio 2005 Repertorio n. 134529/9826, registrato a Verona l'14 febbraio 2005 al n. 1682 Atti Pubblici e trascritto a Verona il 15 febbraio 2005 ai nn. 5853 R.G. e 3652 R.P.

Convenzioni urbanistiche del 9 febbraio 2005, notaio Luigi Tuccillo, repertorio n. 134530, raccolta n. 9827, trascritta a Verona in data 15 febbraio 2005 ai nn. 5854 R.G. e 3653 R.P., del 3 marzo 2008, notaio Floriana Zago, repertorio n. 28383, raccolta n. 9243, trascritta a Verona in data 10 marzo 2008 ai nn. 10831 R.G. e 7203 R.P. e del 3 febbraio 2009, notaio

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



Floriana Zago, repertorio n. 29196, raccolta n. 9889, trascritta a Verona in data 26 febbraio 2009 ai nn. 7456 R.G. e 4664 R.P.

Vincolo di destinazione ad uso pubblico inserito in convenzione del 3 marzo 2008, notaio Floriana Zago e trascritto a Verona in data 10 marzo 2008 ai nn. 10832 R.G. e 7204 R.P.

Vincolo di destinazione ad uso pubblico inserito in convenzione del 3 febbraio 2009, notaio Floriana Zago e trascritto a Verona in data 26 febbraio 2009 ai nn. 7457 R.G. e 4665 R.P. riguardante il bene identificato al foglio 45 part. 2474 sub. 330.

Servitù di elettrodotto a favore di [REDACTED] trascritta a Verona il 5 marzo 2009 ai nn. 8719 R.G. e 5398 R.P. costituita con atto notaio Floriana Zago del 13/02/2009 repertorio 29215/9903, riguardante il bene identificato al foglio 45 part. 2474 sub. 281.

Servitù di passo pedonale e carraio trascritta a Verona il 5 marzo 2009 ai nn. 8720 R.G. e 5399 R.P. costituita con atto notaio Floriana Zago del 13/02/2009 repertorio 29215/9903, riguardante i beni identificati al foglio 45 part. 2474 sub. 281-308-309.

Vincolo a favore del Ministero della Pubblica Istruzione ai sensi dell'art. 21 della Legge 01/06/1939 n. 1089 (D.M. 30 novembre 1964) riguardante i beni contraddistinti al Catasto Terreni foglio 45 ex part. 777-2350-786 inserito in atto di compravendita del 09/02/2005 notaio Luigi Tuccillo rep. 134529 raccolta n. 9826 e trascritto in data 15/02/2005 ai nn. 5853 RG e 3652 RP.

7.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

7.2.1 Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscrizione nn. 28122/6081 del 25/06/2004 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 01/06/2004 notaio Luigi Giuffrè di Verona rep. 91545 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] capitale euro 12.000.000,00 ipoteca euro 24.000.000,00 durata anni 15.

Nel quadro "D" della nota si precisa tra l'altro che: LA PRESENTE NOTA VIENE PRESENTATA IN RIPETIZIONE DI QUELLA ESEGUITA IN DATA 4 GIUGNO 2004 N. 24743 R.G. E N. 5242 R.P. A SEGUITO DELLA TRASCRIZIONE DEI TITOLI DI ACQUISTO ESEGUITE IN DATA 4 GIUGNO 2004 AL N. 24745 R.G. E AL N. 14656 R.P. E IN DATA 4 GIUGNO 2004 AL N. 24747 R.G. E AL N. 14658 R.P.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



N.B. a margine della nota risulta: ANNOTAZIONE NN. 31242/5253 DEL 24/07/2008 derivante da atto di restrizione di beni del 03/04/2008 notaio Floriana Zago di Sant'Ambrogio di Valpolicella rep. 28465 con il quale venivano esclusi gli immobili p.lle 2474/73-306-270.

Ipoteca volontaria iscrizione nn. 6317/1412 del 17/02/2005 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 01/06/2004 notaio Giuffrè Luigi di Verona rep. 91545 a favore di

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] sugli immobili ex p.lle 123-2350-2352-244-777-786 capitale € 12.000.000,00 ipoteca € 24.000.000,00 durata anni 15.

N.B. a margine della nota risulta: ANNOTAZIONE NN. 31243/5254 DEL 24/07/2008 derivante da atto di restrizione di beni del 03/04/2008 notaio Floriana Zago di Sant'Ambrogio di Valpolicella rep. 28465 con il quale venivano esclusi gli immobili p.lle 2474/73-306-270.

Ipoteca volontaria iscrizione nn. 58456/14704 del 13/12/2007 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 07/12/2007 notaio Zago Floriana di Sant'Ambrogio di Valpolicella rep. 28117 A FAVORE di

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] sull'immobile ex p.lla 2474 capitale € 4.000.000,00 ipoteca e € 8.000.000,00 durata anni 10.

Ipoteca giudiziale iscrizione nn. 43278/8578 del 18/11/2011 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 22/09/2011 emesso dal tribunale di Verona rep. 3598 A FAVORE di

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] sulle p.lle 2474 sub 78-110-111-130-165-190-191-201-234-236-261-262-264-269-270-271-272-273-274-275-276-277-278-279-28-329-330-336 per la quota di 1/1 e sulle p.lle 2474 sub. 293 a 297, 299 a 305, 307 a 311 e 314 per la quota di 474,777/1000 capitale € 239.959,04 ipoteca € 349.959,04.

N.B. a margine della nota risulta: ANNOTAZIONE NN. 7046/1123 DEL 24/02/2012 derivante da atto di restrizione di beni del 03/04/2008 notaio Elena Borio di Verona rep. 9666 con il quale venivano esclusi gli immobili p.lle 2474/1-16-17-19-26-29-39-45-59-52-65-66-82-83-85-96-97-108-109-110-111-112-113-114-130-133-136-137-151-152-153-163-164-165-167-190-191-201-208-210-218-219-222-234-236-237-238-240-241-242-243-261-262-264-269-270-271-272-



273-274-275-276-277-278-279-280-298-329-330-336-293-294-295-296-297-299-300-301-302-303-304-305-307-308-309-310-311 e 314.

Ipoteca conc. amministrativa iscrizione nn. 21184/3338 del 31/05/2018 Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 29/05/2018 emesso dall'Agenzia dello Entrate-riscossione di Roma rep. 1962 A FAVORE di

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] sugli

immobili p.lle 2474 sub 78-272-273-274-275-276-277-278-279-280-264-110-111-130-201-165-261-262-190-191-236-1 capitale € 1.946.842,76 ipoteca € 3.893.685,52.

N.B. La suddetta formalità riguarda anche altri immobili.

7.2.2 Pignoramenti

Pignoramento immobiliare trascrizione nn. 29706/20900 del 07/09/2020 verbale di pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario tribunale di Verona in data 22/07/2020, rep. 3133, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

7.2.3 Altre trascrizioni

Atto giudiziario trascrizione nn. 8313/5286 del 09/03/2016 atto giudiziario derivante da sentenza dichiarativa di fallimento del 03/02/2016 emesso dal tribunale di Verona rep. 16

A FAVORE di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

N.B. a margine della nota risulta l'ANNOTAZIONE NN. 38601/6682 del 27/09/2017 nascente da atto giudiziario del 30/08/2017 del tribunale di Verona rep. 16 di inefficacia parziale per gli immobili p.lle 2474/110-111-130-165-190-191-201-236-261-262-264-1-272-273-274-275-276-277-278-280-78-336.

7.2.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

Si allegano ispezioni ipotecarie del 30/04/2021, effettuate all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona – Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, con i nominativi del

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



soggetto esecutato da cui non emergono altre formalità oltre a quanto sopra riportato (All. D).

8 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

8.1 Spese condominiali

Amministratore condominiale: [REDACTED]

Quota millesimi di proprietà: millesimi 27,615/1000.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.012,51.

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 8.268,33.

In allegato la documentazione inviata dall'amministratore (All. E).

Nota: si segnala che il totale dei millesimi di proprietà dei beni intestati alla ditta esecutata [REDACTED] sono 231,601. Secondo quanto evidenziato in visura catastale per quanto riguarda i beni assimilabili a ben i comuni non censibili (piazza, strade, ecc con vincolo ad uso pubblico) la quota di proprietà in capo a [REDACTED] risulta pari a 427,257 millesimi. Inoltre, alcune proprietà quali ad esempio il Comune di Villafranca, non risultano incluse in visura catastale per quanto riguarda i beni assimilabili a ben i comuni non censibili (piazza, strade, ecc con vincolo ad uso pubblico).

La regolarizzazione della situazione mediante verifica delle effettive quote di proprietà compravendute dalla creazione del condominio e il raffronto con le tabelle millesimali esistenti non risulta un'operazione eseguibile dalla scrivente nell'ambito dell'incarico attuale. Si segnala che apparentemente in seguito a cessione di tutti i lotti esistenti in procedura esecutiva rimarrebbero in visura catastale quota di proprietà a [REDACTED] senza corrispondenza di beni.

8.2 Regime fiscale della vendita

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna.

Altri adeguamenti: nessuno.

Oneri giuridici: le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



9 **COMPROPRIETÀ**

La vendita riguarda la quota di 1/1 dei beni.

Secondo quanto visionato e appreso dalla scrivente non vi sono possibilità di separazione e divisibilità dei beni.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



10 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**10.1 Consistenze**10.1.1 Consistenze complessive

| ID | Immobile | Superficie commerciale (m ²) |
|-----|----------|--|
| 2.a | Negozi | 379 |

10.1.2 2.a – Negozi

Consistenza commerciale complessiva di circa 379 m².

| Descrizione | Superficie lorda (m ²) | Coefficiente | Superficie commerciale (m ²) |
|---------------|------------------------------------|--------------|--|
| Negozi | 379 | 1 | 379 |
| Totale | 379 | | 379 |

N.B.: Per superficie lorda si intende comprensiva di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altre proprietà). Il coefficiente riduttivo sopra riportato per calcolare la superficie commerciale è stato applicato in ragione della destinazione d'uso. Il metodo adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Di seguito il dettaglio dei vani interni:

| Tipo vano | Altezza interna (m) | Superficie netta (m ²) |
|-----------|---------------------|------------------------------------|
| Negozi | 3,00 | 329,00 |
| WC | 3,00 | 7,74 |



10.2 **Criterio di stima**

Per quanto attiene alla determinazione del valore di mercato del bene oggetto della procedura esecutiva nell'ipotesi della vendita forzosa, si tratta di determinare il più probabile valore venale in comune commercio, quel valore cioè che avrebbe la maggior probabilità, fra quelle possibili, di segnare il punto di incontro fra domanda e offerta in una libera contrattazione di una pluralità di operatori economici in un dato mercato, per un immobile adeguatamente pubblicizzato.

La tecnica estimativa più indicata in questa sede è quella che fa riferimento ai procedimenti diretti o sintetici per la determinazione del valore di mercato del bene.

Si tratta quindi di attribuire al bene l'equo valore, in analogia ai prezzi di mercato già praticati ad altri beni dello stesso genere, avvalendosi di opportune analisi di mercato di riferimento.

La valutazione dei beni tiene conto del loro stato di conservazione e manutenzione, della vetustà di finiture ed impianti, dell'ubicazione e della loro consistenza.

Si precisa che il valore attribuito ai beni è comprensivo di quello dell'area su cui insistono e/o di pertinenza e delle parti comuni.

Data la scarsità di informazioni desunte dal mercato relativa a beni simili e comparabili compravenduti, non potendo pertanto sviluppare il metodo estimativo del confronto di mercato, il valore di mercato dei beni in oggetto è stato determinato con il metodo reddituale.

10.3 **Metodo Reddituale**

Considerando la natura dei beni da valutare e non avendo rinvenuto sufficienti atti di compravendita recenti di immobili commerciali comparabili ai beni in analisi, la valutatrice ha ritenuto opportuno procedere alla definizione del valore di mercato mediante l'applicazione del metodo estimativo reddituale considerando quali comparabili anche immobili localizzati in zone limitrofe considerate appartenenti allo stesso segmento di mercato.

La valutazione secondo il metodo reddituale è stata condotta adottando canoni di locazione desunti dall'analisi di mercato compiuta su immobili con destinazioni d'uso paragonabili ai beni di valutazione e localizzati nel Comune di Villafranca di Verona e limitrofi.

Vengono in seguito descritti i beni in offerta sul mercato utilizzati ai fini della stima.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



Una panoramica più completa di beni disponibili sul mercato non utilizzati ai fini della valutazione è inserita nell'allegato 2.3 - Ricerca di mercato.

10.4 Dati immobiliari offerte in vendita

10.4.1 Dato immobiliare A – Immobile commerciale sito in Comune di Villafranca di Verona

| DATO IMMOBILIARE | | A | | | |
|--|--|---------------------|------------------------|----------------|------------|
| Comune | Villafranca di Verona (VR) | Indirizzo | Piazza Villafranchetta | | |
| Nel pieno centro di Villafranca nella nuova "Piazza Villafranchetta", proponiamo in Vendita Negozio di estetista al piano terra composto da 5 locali con 2 bagni e ripostiglio. Ottime rifiniture con aria condizionata, riscaldamento a ventili convettori e garage di proprietà. | | | | | |
| Fonte | https://www.immobiliare.it/annunci/77886256/ | | Data annuncio | lug-20 | |
| Superficie commerciale (mq) | 109 | Prezzo richiesto(€) | 269.000,00 € | Parametro €/mq | 2.467,89 € |

10.4.2 Dato immobiliare B – Immobile commerciale sito in Comune di Villafranca di Verona

| DATO IMMOBILIARE | | B | | | |
|--|--|---------------------|---------------|----------------|------------|
| Comune | Villafranca di Verona (VR) | Indirizzo | via Caluri | | |
| A poca distanza dall'aeroporto Catullo di Villafranca, vendesi negozio al piano terra di circa 300 mq con magazzino al piano interrato di pari metratura. L'immobile è attualmente dedicato a ristorante/pizzeria e come tale dispone di tutti gli spazi necessari, tra cui zona cucina, sala ristorazione, magazzini, bagni separati uomo/donna e zona bar. L'immobile dispone inoltre di uno spazio esterno di proprietà esclusiva ad uso parcheggi. | | | | | |
| Fonte | https://www.immobiliare.it/annunci/73896976/ | | Data annuncio | mag-19 | |
| Superficie commerciale (mq) | 300 | Prezzo richiesto(€) | 395.000,00 € | Parametro €/mq | 1.316,67 € |

10.5 Dati immobiliari offerte in affitto

10.5.1 Dato immobiliare F – Immobile commerciale sito in Comune di Villafranca di Verona (VR)

| DATO IMMOBILIARE | | F | | | |
|--|---|---------------------|----------------|----------------|---------|
| Comune | Villafranca di Verona (VR) | Indirizzo | via della Pace | | |
| Vicino al centro disponiamo di negozio completamente libero con bagno pre disposto anche per disabili. | | | | | |
| Fonte | https://www.immobiliare.it/annunci/8172/8754/ | | Data annuncio | ago-20 | |
| Superficie commerciale (mq) | 100 | Prezzo richiesto(€) | 1.000,00 € | Parametro €/mq | 10,00 € |

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



10.5.2 Dato immobiliare G – Immobile commerciale sito in Comune di Villafranca di Verona (VR)

| DATO IMMOBILIARE | | G | | | |
|---|--|---------------------|----------------|----------------|--------|
| Comune | Villafranca di Verona (VR) | Indirizzo | viale Postumia | | |
| Villafranca di Verona viale Postumia affittasi Negozio di 450 mq con servizi al piano terra, oltre a tre locali ad uso ufficio e ampio open-space adibito a magazzino ingrosso di 380 mq al piano 1, predisposizione di montacarichi, doppio ingresso per carico-scarico merce, ampio parcheggio esterno. | | | | | |
| Fonte | https://www.immobiliare.it/annunci/79685131/ | | Data annuncio | mag-21 | |
| Superficie commerciale (mq) | 450 | Prezzo richiesto(€) | 4.000,00 € | Parametro €/mq | 8,89 € |

10.6 **Altre fonti di informazione**

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di Agenzia delle Entrate, Agenzie immobiliari, stampa specializzata. (Ricerca di mercato All. 2.3).

10.7 **Procedimento**

La valutazione secondo il metodo reddituale è stata condotta adottando un canone di locazione desunto dall'analisi di mercato compiuta su negozi ed immobili commerciali localizzati nel Comune di Villafranca di Verona e nei comuni limitrofi.

Il valore medio €/mq/mese ottenuto dall'analisi di mercato è pari a circa 109,09 €/mq/anno. Alla luce della localizzazione e dello stato manutentivo dei beni, la scrivente ha ritenuto congruo applicare un valore medio €/mq/anno pari a circa 105,54 €/mq/anno. Il reddito medio del negozio risulta pertanto pari a circa 40.000,00 €/anno e circa 3.333 €/mese.

Utilizzando il saggio di capitalizzazione rilevato sul mercato pari a 6,72% il valore del negozio secondo il metodo reddituale risulta pari a 595.273,02 €, arrotondato a 595.000,00 €, pari a 1.569,92 €/mq.

I comparabili utilizzati al fine della valutazione sono visibili nelle schede presentate nei paragrafi precedenti del presente elaborato.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



| Comparabile | Locazione | | Superficie commerciale | Rapporto L/S Redditi medi | €/mq/mese |
|--------------------|------------|-------------|------------------------|---------------------------|-----------|
| | €/mese | €/anno | mq | €/mq/anno | |
| Dato immobiliare G | € 4.000,00 | € 48.000,00 | 450,00 | € 106,67 | 8,89 € |
| Dato immobiliare F | € 1.000,00 | € 12.000,00 | 100,00 | € 120,00 | 10,00 € |
| | € 5.000,00 | € 60.000,00 | 550,00 | € 109,09 | |

| Comparabile | Vendita | Superficie commerciale | Rapporto V/S Prezzi medi |
|--------------------|--------------|------------------------|--------------------------|
| | € | mq | €/mq |
| Dato immobiliare A | € 269.000,00 | 109,00 | € 2.467,89 |
| Dato immobiliare B | € 395.000,00 | 300,00 | € 1.316,67 |
| | € 664.000,00 | 409,00 | € 1.623,47 |

| | |
|--|--------------|
| Il Saggio Redditi e Prezzi di mercato è pari al rapporto fra i Redditi medi e i Prezzi medi | 6,72% |
|--|--------------|

| Superficie commerciale | Locazione | | Rendimento | Valore di Mercato |
|------------------------|------------|-------------|------------|-------------------|
| mq | €/mese | €/anno | saggio % | valore € |
| 379,00 | € 3.333,33 | € 40.000,00 | 6,72% | € 595.273,02 |
| | €/mq/mese | €/mq/anno | | valore €/mq |
| | € 8,80 | € 105,54 | | € 1.570,64 |

La valutatrice ritiene il valore arrotondato **595.000 €**, pari a circa **1.569,92 €/mq**, il corretto valore di mercato dei beni in analisi.

10.8 Valutazione corpi

| ID | Immobile | Superficie commerciale (m ²) | Valore unitario (€/m ²) | Valore intero medio ponderato | Valore diritto 1/1 |
|-------------------|----------|--|-------------------------------------|-------------------------------|--------------------|
| 2.a | Negoziò | 379 | 1.569,92 | 595.000,00 | 595.000,00 |
| Totale 2.a | | | | 595.000,00 | 595.000,00 |

La valutazione estimativa è da ritenersi comprensiva del valore proporzionale sugli enti comuni del fabbricato.

10.9 Adeguamenti e correzioni della stima

- o Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **11.200 Euro**
- o Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna.
- o Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **89.250,00 Euro (valore diritto 1/1)** (circa 235,00 €/mq) - adeguamento del 15%.
- o Altri adeguamenti: nessuno.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



- Oneri giuridici: le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

10.10 Prezzo base d'asta dell'immobile

- Valore dell'immobile 2.a per la quota di 1/1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 494.550,00**
- Valore dell'immobile 2.a per la quota di 1/1 senza decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 595.000,00**

La valutazione estimativa è da ritenersi comprensiva del valore proporzionale sugli enti comuni del fabbricato.

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

Verona, 10/05/2022

Il C.T.U.
Monica Picchio
Ingegnere

Monica Picchio


Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



11 ELENCO ALLEGATI

11.1 *Allegati generali*

Allegato A: Copia atto di provenienza

Allegato B: Visura Camera di Commercio

Allegato C: Accesso agli Atti – Comune di Villafranca di Verona

Allegato D: Ispezione Ipotecaria Agenzia delle Entrate di Verona

Allegato E: Spese condominiali

Allegato F: Documentazione aggiuntiva

11.2 *Allegati relativi al Lotto 2*

Allegato 2.1: Documentazione fotografica

Allegato 2.2: Documentazione catastale

Allegato 2.3: Ricerca di Mercato

Allegato 2.4: Risposta Agenzia delle Entrate di Verona

Allegato 2.5: Documentazione aggiuntiva

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio

