

TRIBUNALE DI VERONA

PERIZIA DI STIMA CON PIU' LOTTI

LOTTE DA 4 A 7

Liquidazione Giudiziale	RG 2/2024
Giudice Delegato	Dott. Luigi Pagliuca
Soc. in Liq. Giud.	

Esperto Stimatore
dott. geom. Arianna Filippozzi
con studio in Corso Porta Nuova, 133 – 37122 Verona
e-mail: studio@filippozzi.eu / telefono: 045 2227478

Curatore
Avv. Davide Ferrarese
Con studio in via Scalzi, 20 – 37122 Verona
e-mail: ferrarese04@yahoo.it / telefono 0458035705

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	7
C.	DIVISIONE IN LOTTI.....	7
D.	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI	8
D.4.	LOTTO 4 – TRI-FAMILIARE IN COLOGNA VENETA (VR), VIA SAN GIOVANNI DEGLI UMILIATI, IN CORSO DI COSTRUZIONE	8
D.5.	LOTTO 5 – TERRENO EDIFICABILE IN MONTECCHIA DI CROSARA, VIA DIONISIO BREVIO	31
D.6.	LOTTO 6 – TERRENO IN SAN GIOVANNI ILARIONE VIALE TERENCE ZARDINI	40
D.7.	LOTTO 7 – IMMOBILI SITI IN SAN GIOVANNI ILARIONE VIA ALPONE	50

A. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

A.4. SCHEDA SINTETICA LOTTO 4

Procedura	RF 2/2024
Lotto	4
Diritto oggetto di vendita	Proprietà di 1/1
Tipologia immobile	tri-familiare in Cologna Veneta (VR), via San Giovanni degli Umiliati, in corso di costruzione
Ubicazione	Cologna Veneta (VR), Via San Giovanni degli Umiliati
Dati catastali	Catasto Terreni, Comune di Cologna Veneta (VR), Foglio 19 mapp. n° 352
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 235.000,00
Stato di occupazione	In corso di costruzione
Irregolarità edilizie	Immobile in corso di costruzione
Irregolarità catastali	Fabbricato non accatastato
Esistenza di formalità non cancellabili	SI
NOTE	Immobile in corso di costruzione, assenza di copertura.



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 curatore 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.

A.5. SCHEDA SINTETICA LOTTO 5

Procedura	RF 2/2024
Lotto	5
Diritto oggetto di vendita	Proprietà di 1/1
Tipologia immobile	Terreno edificabile Sup catastale mq 559.
Ubicazione	Montecchia di Crosara (VR), Via Dionisio Brevio
Dati catastali	Catasto Terreni, Comune di Montecchia di Crosara (VR), Foglio 14 mapp. n° 590
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 85.000,00
Stato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie	Terreno edificabile
Irregolarità catastali	Terreno edificabile
Esistenza di formalità non cancellabili	SI
NOTE	



*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 curatore 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.*

A.6. SCHEDA SINTETICA LOTTO 6

Procedura	RF 2/2024
Lotto	6
Diritto oggetto di vendita	Proprietà di 1/1
Tipologia immobile	Terreni con accordo pubblico-privato a decorsa validità Sup catastale mq 4.775.
Ubicazione	San Giovanni Ilarione (VR), Via Alcide De Gasperi / Via dell'Industria
Dati catastali	Catasto Terreni, Comune di San Giovanni Ilarione (VR), Foglio 21 mapp. n° 1012, 1475 e 1476
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 240.000,00
Stato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie	Terreno
Irregolarità catastali	Terreno
Esistenza di formalità non cancellabili	NO (per quanto ricostruito)
NOTE	Sul bene insiste struttura di Acque Veronesi. L'acquirente potrà valutare la possibilità di rivalutare un accordo pubblico-privato con il Comune, salvo benessere dell'Ente stesso.



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 curatore 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.

A.7. SCHEDA SINTETICA LOTTO 7

Procedura	RF 2/2024
Lotto	7
Diritto oggetto di vendita	Proprietà di 1/1
Tipologia immobile	Capannone Sup commerciale capannone mq 1782, esposizione piano 1° mq 461, esposizione piano intermedio mq 145.
Ubicazione	San Giovanni Ilarione (VR), Via Alpone n. 11-12
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di San Giovanni Ilarione (VR), Foglio 16 mapp. n° 355
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 980.000,00
Stato di occupazione	Locato
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 10.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 2.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO (per quanto ricostruito)
NOTE	



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 curatore 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.

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA

Gli immobili trattati sono oggetto di perizia per il seguente diritto:

- piena proprietà dell'intero.

C. DIVISIONE IN LOTTI

Gli immobili oggetto di perizia vengono raggruppati nei seguenti lotti di vendita:

- LOTTO 4: tri-familiare in Cologna Veneta (VR), via San Giovanni degli Umiliati, in corso di costruzione
- LOTTO 5: terreno edificabile in Montecchia di Crosara, via Dionisio Brevio
- LOTTO 6: terreno in San Giovanni Ilarione, Viale De Gasperi / Viale dell'Industria
- LOTTO 7: capannone artigianale sito in San Giovanni Ilarione, via Alpone n. 11/12

I lotti 5-6-7 sono formati da singoli beni aventi funzionalità autonoma e per tale motivo vengono organizzati in singoli lotti, anche al fine di trarre il maggior vantaggio economico dalla vendita da parte della procedura.

Per quanto riguarda il lotto 4 (tri-familiare in Cologna Veneta (VR), via San Giovanni degli Umiliati, in corso di costruzione), il bene è composto da tre unità abitative e due garage, attualmente con strutture non ultimate e copertura mancante.

Assenza totale di impiantistica e finiture, non sono presenti ad esempio pavimentazione interna ed esterna, serramenti, impianti o predisposizione degli stessi etc.

Appare del tutto evidente come un intervento di completamento e finitura dei beni debba avvenire in maniera coordinata ed unitaria anche al fine di rendere possibile l'esecuzione di opere specifiche che risulterebbero molto più difficoltose e/o impraticabili se le singole unità dovessero essere gestite da soggetti diversi (es realizzazione della copertura, impianto fognario, gestione degli accessi, recinzioni etc).

Si ritiene quindi sconsigliabile sotto un aspetto prettamente tecnico la divisione del bene.

Valutata la tipologia e conformazione degli immobili, si ritiene quindi conclusivamente opportuna la formazione di n° 1 lotto di vendita, come nel seguito riportato.

Si precisa che gli immobili siti in Caldiero, di proprietà della soc. _____ sono già stati oggetto di separata relazione (lotti da n. 1 a n. 3).

D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.4. LOTTO 4 – TRI-FAMILIARE IN COLOGNA VENETA (VR), VIA SAN GIOVANNI DEGLI UMILIATI, IN CORSO DI COSTRUZIONE

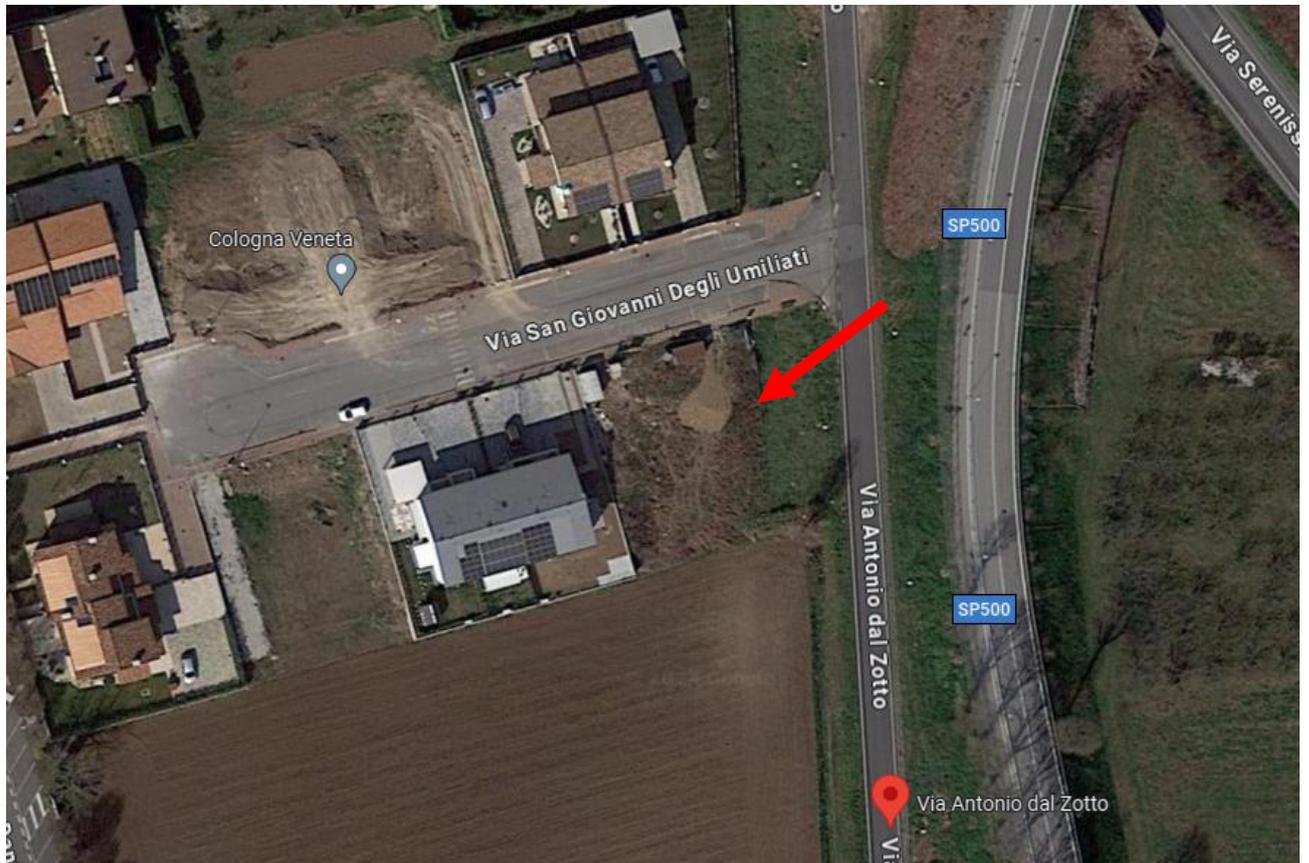
D.4.1. Proprietà

Gli immobili sono pervenuti alla soc. intestataria in forza del seguente titolo:

- atto di compravendita in data 30/09/2019 (trascritto a Verona il 03/10/2019, RG

D.4.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da un complesso trifamiliare in corso di costruzione in Cologna Veneta (VR), Via San Giovanni degli Umiliati.



Si tratta in particolare di abitazioni ed autorimesse delle quali sono state realizzate solo parte degli elementi strutturali. Assenza di copertura, di impiantistica e di ogni tipo di finitura.

Gli immobili oggetto di perizia non sono attualmente accatastati ed insistono su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di Cologna Veneta (VR), foglio n° 19, part. n°:

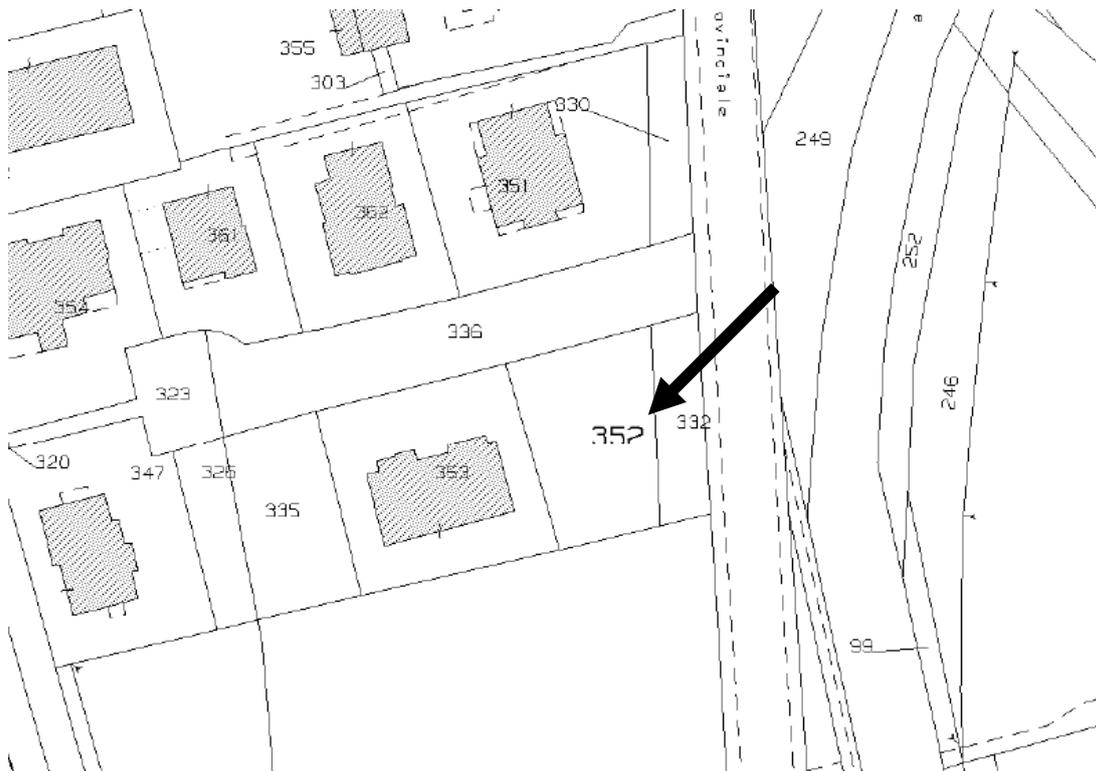
- 352, semin arbor, classe 1, sup mq 664, RD € 8,87, RA € 4,80.

Intestazione catastale:

proprietà 1/1

Il m.n. 352 confina: a nord con il m.n. 336, a est con il m.n. 332, a sud con il m.n. 91, a ovest con il m.n. 353.

Stralcio di mappa catastale:



Come riscontrabile il bene insiste su area accatastata al Catasto Terreni.

Sagoma del fabbricato non ancora inserita in mappa.

Assenza totale di dati riferibili al Catasto Fabbricati.

D.4.3. Descrizione dei beni

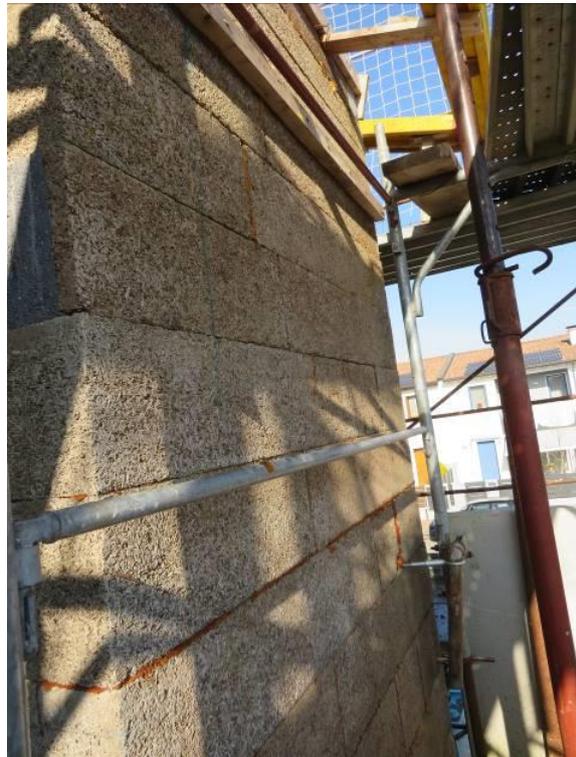
Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da un complesso trifamiliare in corso di costruzione in Cologna Veneta (VR), Via San Giovanni degli Umiliati, in zona prettamente residenziale, nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi principali, tra cui scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado, farmacie, supermercati e ristoranti.

L'ingresso autostradale più vicino è il Casello di Soave a circa 18 km.

Si tratta in particolare di abitazioni ed autorimesse delle quali sono state realizzate solo parte degli elementi strutturali. Assenza di copertura, di impiantistica e di ogni tipo di finitura.

ESTERNI





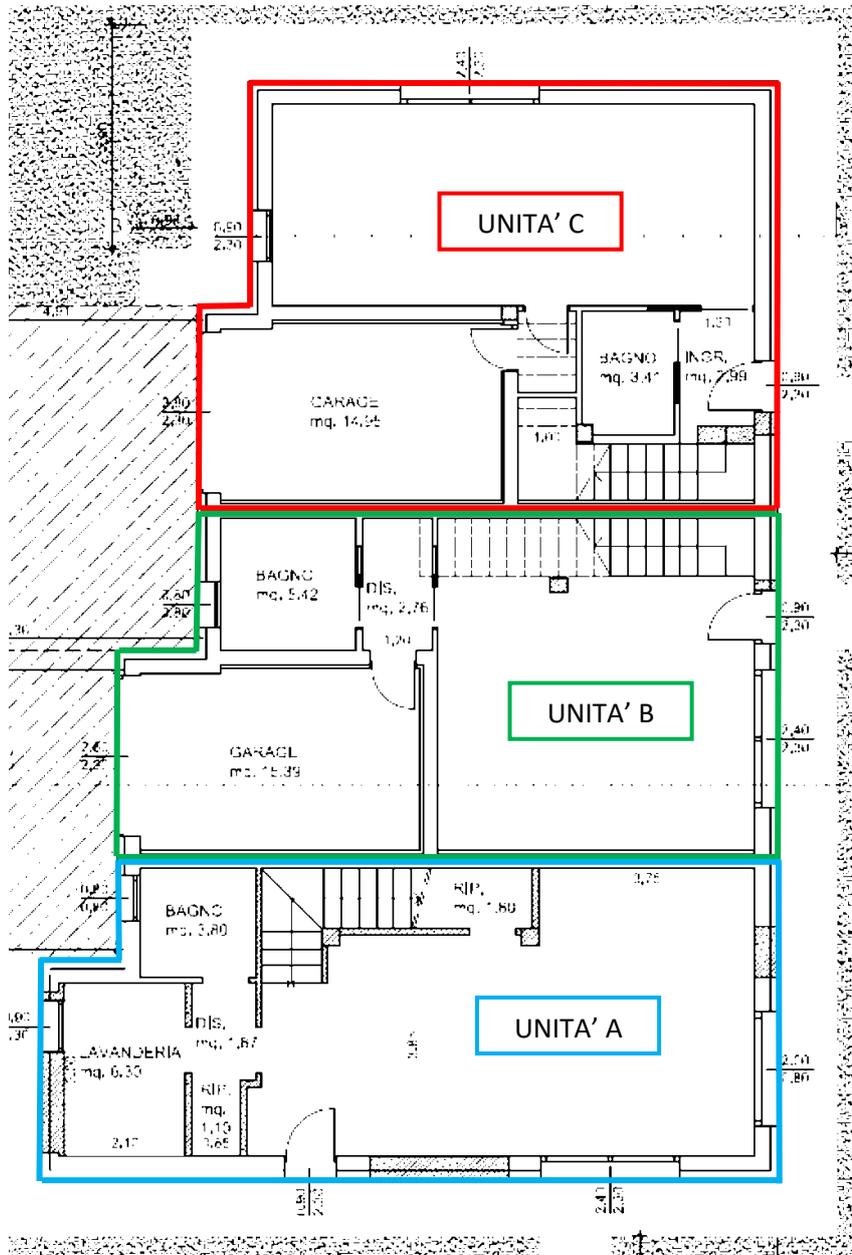
INTERNI



Tribunale di Verona Liq. Giud. n. 2/2024 R.G.
Giudice: dott. Luigi Pagliuca
Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi
Curatore: Avv. Davide Ferrarese

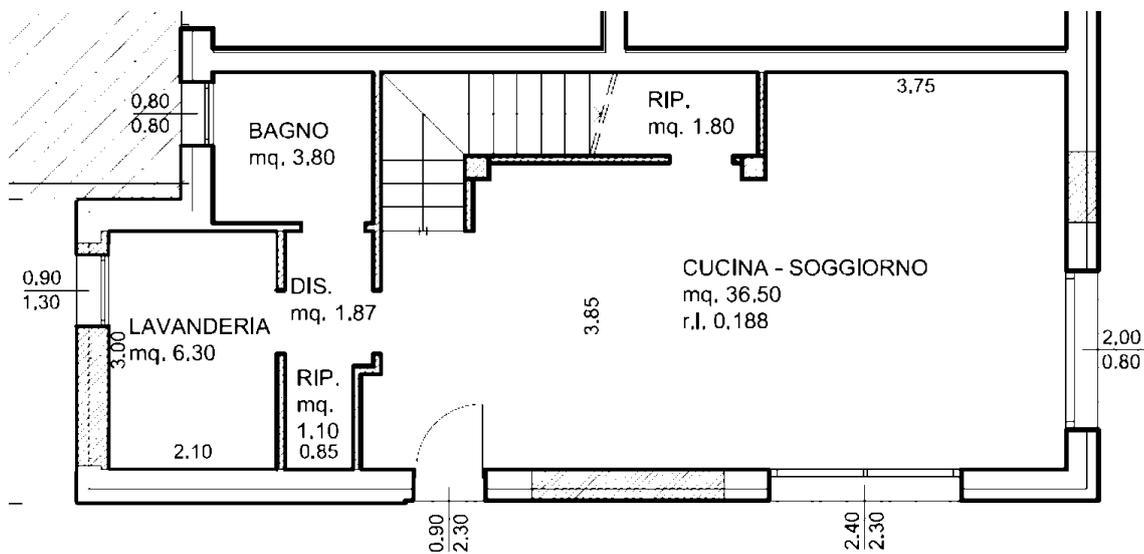


Schema delle unità

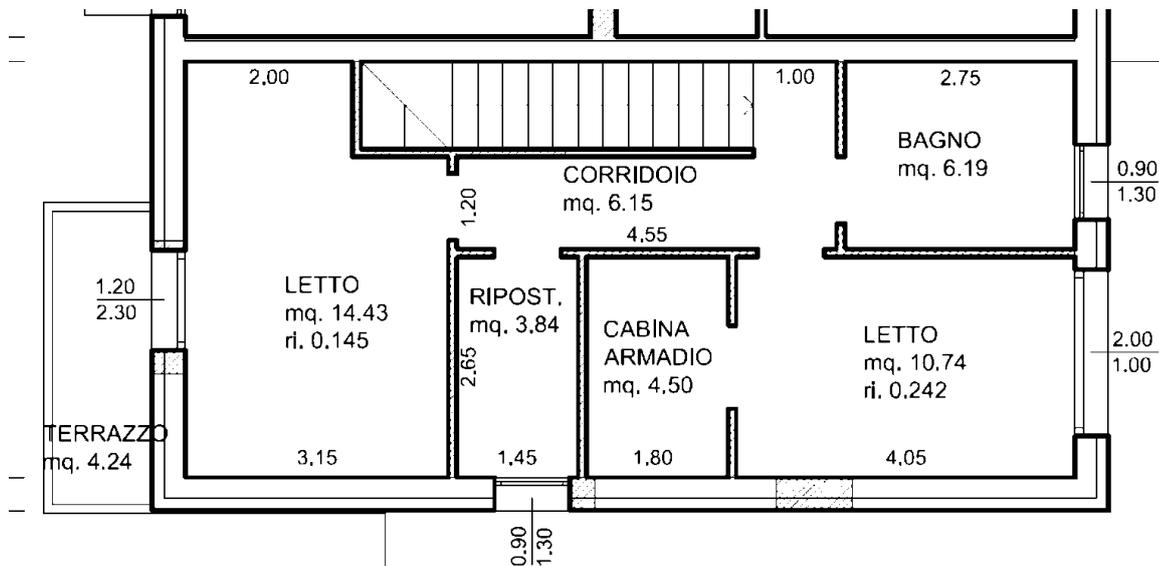


UNITA' "A"

Piano terra



Piano primo



Suddivisione interna da progetto	Piano terra: unico vano di ingresso-soggiorno-cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio, lavanderia e vano scala con sotto scala. Piano primo: vano scala, disimpegno, bagno, n. 2 camere da letto, cabina armadio, ripostiglio e terrazzo.
Finiture interne	L'immobile è in corso di costruzione con opere strutturali parzialmente realizzate, assenza di copertura. Non sono presenti impiantistica, finiture, serramenti e molto altro.

Tribunale di Verona Liq. Giud. n. 2/2024 R.G.

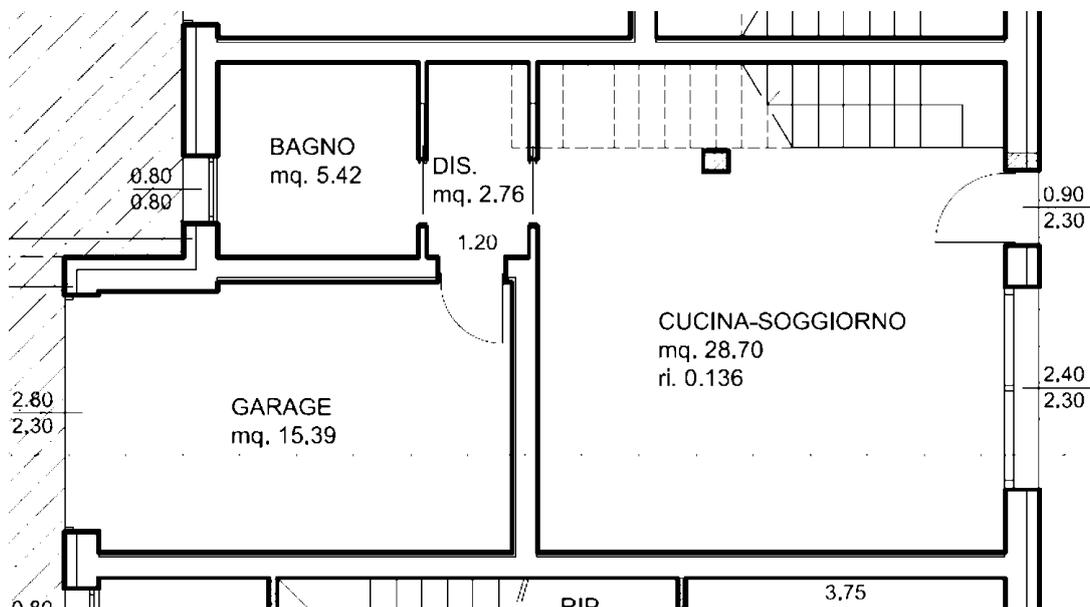
Giudice: dott. Luigi Pagliuca

Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi

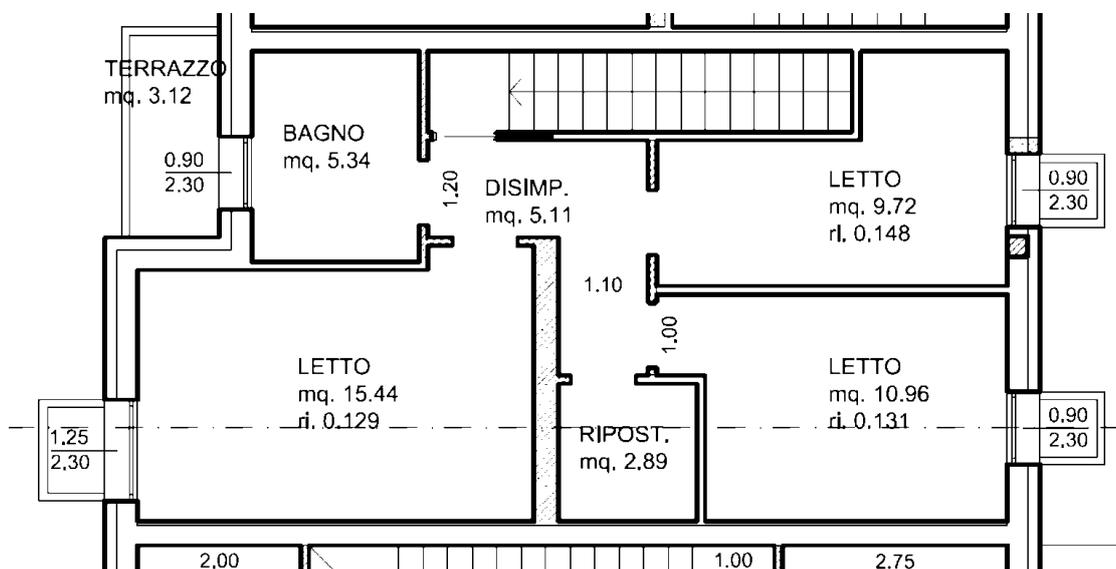
Curatore: Avv. Davide Ferrarese

UNITA' "B"

Piano terra



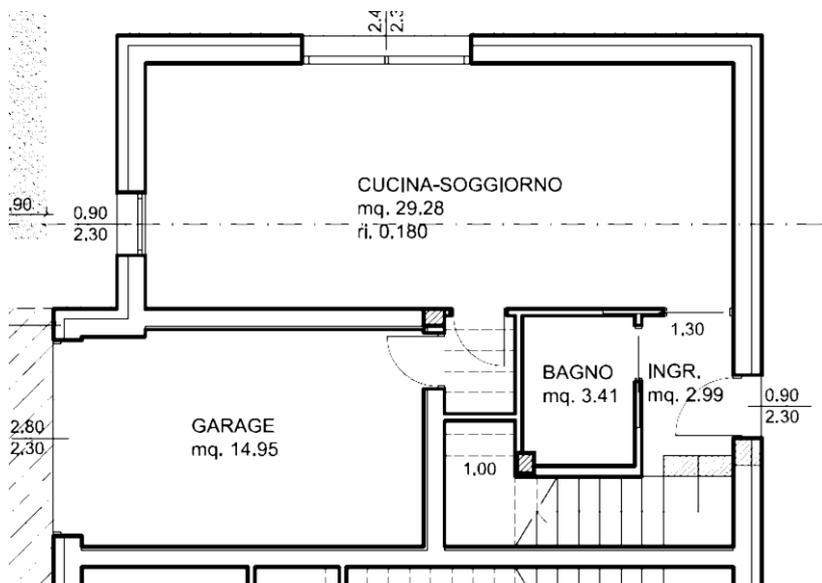
Piano primo



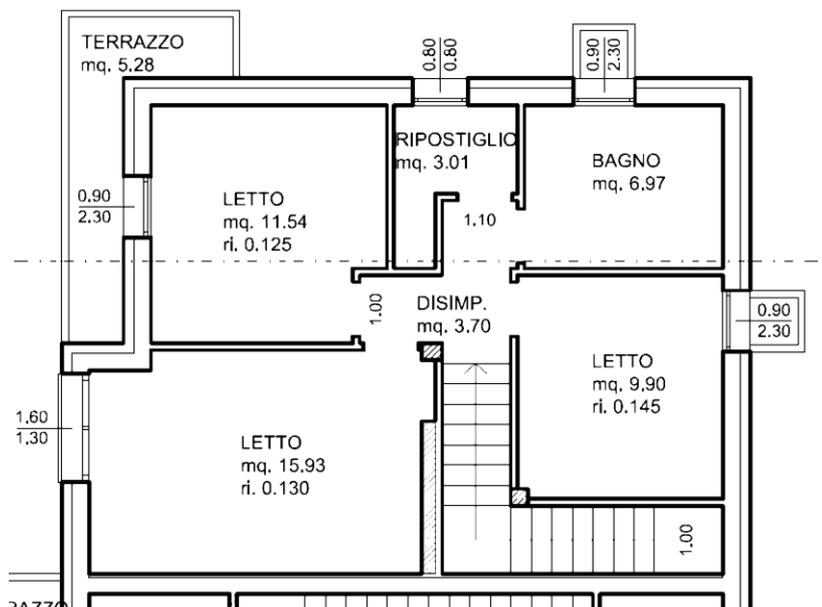
Suddivisione interna	Piano terra: unico vano di ingresso-soggiorno-cucina, bagno, disimpegno, vano scala e garage. Piano primo: vano scala, disimpegno, bagno, n. 3 camere da letto, ripostiglio e n. 4 balconi/terrazzi.
Finiture interne	L'immobile è in corso di costruzione con opere strutturali parzialmente realizzate, assenza di copertura. Non sono presenti impiantistica, finiture, serramenti e molto altro.

UNITA' "C"

Piano terra



Piano primo



Suddivisione interna	Piano terra: ingresso, cucina/soggiorno, vano scale, disimpegno, bagno e garage. Piano primo: vano scala, disimpegno, bagno, n. 3 camere da letto, ripostiglio e n. 3 balconi/terrazzi.
Finiture interne	L'immobile è in corso di costruzione con opere strutturali parzialmente realizzate, assenza di copertura. Non sono presenti impiantistica, finiture, serramenti e molto altro.

D.4.3.3. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso al complesso avviene direttamente da via San Giovanni degli Umiliati.



D.4.4 Situazione urbanistica della zona

A richiesta della scrivente il Comune di Cologna Veneta ha rilasciato il CDU che si rimette in allegato e che si riporta nel seguito in estratto per miglior lettura:

Che le aree censite al NCT del Comune di Cologna Veneta sono classificate come segue:

Foglio 19, mappale n. 352

PIANO DEGLI INTERVENTI

Zona C2 – ESPANSIONE RESIDENZIALE

Accordo Pubblico privato n.3

Ambiti di urbanizzazione consolidata

Ambito territoriali omogenei – ATO n.04

con prescritta la seguente normativa: art.43.06, art.7 bis delle Norme Tecniche Operative del Secondo Piano degli Interventi;

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Vincoli: Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 (Classe3), Zona di tutela profondità diverse (PARTE), Fascia di rispetto cimiteri – riduzioni autorizzate.

Invarianti. -

Fragilità. Compatibilità geologica: Terreno idoneo a condizione, Area a ristagno idrico.

Trasformabilità. Ambito territoriale omogeneo – ATO n°04, Aree di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale, Accordo di pianificazione ai sensi degli art. 6 LR.11/2004.

con prescritta la seguente normativa: art. 7, art.10, art.15, art.19, art.20, art. 29, art.25, art.33 delle Norme Tecniche del P.A.T.

D.4.5 Situazione catastale dell'immobile

L'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare.

Come in precedenza indicato, il fabbricato in corso di costruzione insiste su terreno accatastato al Catasto Terreni (qualità seminativo arboreo).

Il fabbricato non è accatastato in modo alcuno.

Non si esclude la possibilità che preliminarmente alla vendita dei beni si renda necessario aggiornamento della situazione catastale.

Al fine di evitare spese alla procedura, tali modifiche non vengono apportate in questa fase, potendo eventualmente essere gestite a semplice richiesta qualora necessarie.

D.4.6. Situazione edilizia dell'immobile

La situazione autorizzativa dei beni oggetto di perizia è legata alla palazzina affiancata verso il lato ovest.

La soc. Percam Costruzioni S.r.l. possedeva infatti in origine i lotti 5 e 6 della lottizzazione “Sbabo” in Cologna Veneta, via San Giovanni degli Umiliati, meglio visibili nello stralcio sotto riportato.



Parte della cubatura di cui al lotto 5 è stata di fatto realizzata sul lotto n. 6 come desumibile dalle seguenti pratiche edilizie:

- PdC 20/2019 del 29/10/2019, domanda presentata dal sig. Sbabo Aquilino, cui è seguita richiesta di voltura del permesso di costruire alla ditta Percam Costruzioni S.r.l..

Con tale PdC il Comune ha autorizzato “la realizzazione di una palazzina residenziale all’interno dei lotti 5 e 6, P.U.A. “Sbabo”, accordo di programma n. 3”, in Cologna Veneta, via San Giovanni degli Umiliati, identificati al Catasto Terreni fg 19, m.n. 333 e 334;

- SCIA 21/2020 del 10/04/2020, quale variante al PdC 20/2019 del 29/10/2019;
- SCIA 58/2020 del 12/10/2020, quale variante al PdC 20/2019 del 29/10/2019 e alla SCIA 21/2020 del 10/04/2020.

- agibilità parziale 20/2021 inerente le pratiche di cui sopra;
- agibilità parziale 21/2021 inerente le pratiche di cui sopra.

Per miglior comprensione si riporta nel seguito uno stralcio della dimostrazione analitica volume e superfici ripresa dalle pratiche sopra riportate:

Tabella dei dati di PUA "Accordo di programma n. 3 Sbabo"			
	PUA		Progetto
Superficie Lotto 5	949 mq	Catastale 929 mq	1.726 mq
Superficie Lotto 6	777 mq	751 mq	
Totale	1.726 mq	1680 mq	
Superficie max di cop. lotto 5	284,60 mq		284,38 mq
Superficie max di cop. lotto 6	233,10 mq		
Totale	517,7 mq		
Volume max Lotto 5	1.432 mc		1.449,52 mc
Volume max Lotto 6	1.173 mc		
Totale	2.605 mc		
Altezza massima	8,00 m.		6,35 m.
Distanza dai confini	5 m.		>= 5 m.
Distanza dalle strade	7,50 m.		>= 7,50 m.

Dalla documentazione disponibile emerge la sussistenza delle pratiche edilizie nel seguito indicate per quanto riguarda il lotto 5, oggetto di perizia:

- Permesso di costruire 09/2020 del 20/04/2021, per la realizzazione di edificio bifamiliare in via San Giovanni degli Umiliati, nel PUA denominato "accordo di programma n. 3 - Sbabo";
- SCIA 50/2021 del 04/08/2021, variante al permesso di costruire 09/2020 del 20/04/2021, per la trasformazione di un edificio bifamiliare in tre unità abitative, in via San Giovanni degli Umiliati, PUA denominato "accordo di programma n. 3 - Sbabo";

-
- SCIA 21/2023 del 06/03/2023, variante per la trasformazione di un edificio bifamiliare in tre unità abitative, in via San Giovanni degli Umiliati, PUA denominato “accordo di programma n. 3 - Sbabo”, di cui permesso di costruire 09/2020 del 20/04/2020 e SCIA del 05/08/2021. In tale SCIA (21/2023) quale stato di variante viene indicato un volume di progetto di mc 1.073,49 (<a mc 1155,46 realizzabili).
Tale pratica risulta non più in essere ed archiviata dal Comune per cui un eventuale acquirente dovrà provvedere al riguardo a propria cura e spese.

Trattandosi di fabbricato in corso di costruzione e non accatastato non viene espresso alcun parere di conformità.

D.4.7 Stato di occupazione dell’immobile

Al momento del sopralluogo l’immobile non è risultato occupato da alcuno.

Sulla base degli accertamenti eseguiti presso l’agenzia delle Entrate di Verona non sono emersi contratti registrati inerenti l’occupazione dell’immobile

D.4.8. Vincoli ed oneri giuridici

Dalle certificazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle ricerche condotte, emerge che sui beni gravino le seguenti formalità, salvo altre:

- **convenzione** stipulata con il Comune di Cologna Veneta in data 17/10/2011 (trascritta a Verona il 20/10/2011, RG 39355, RP 24675);
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (iscritta a Verona il 10/08/2020, RG 27601, RP 4740). Importo capitale € 400.000,00, totale € 800.000,00.

A favore Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.a..

Grava su CT, Comune di Cologna Veneta, fg 19, m.n. 333 (attuale m.n. 352) oltre ad altri.

Sono presenti n. 4 annotazioni per restrizione di beni che interessano beni non oggetto di perizia;

- **contratto preliminare di compravendita** del 28/04/2023 (trascritto a Verona il 04/05/2023, RG 17598, RP 13052) mediante il quale la soc. S.r.l. unipersonale ha promesso di vendere al sig Casella Claudio l'abitazione individuata "unità C". Prezzo pattuito € 245.000,00 oltre IVA. Sulla base di quanto noto in relazione a tale preliminare sarebbe stata escussa la relativa fidejussione;
- **domanda giudiziale** per accertamento giudiziale sottoscrizione atti del 30/11/2023 (trascritta a Verona il 01/12/2023, RG 49325, RP 36957) a favore Sara Sabatelli, grava su CT, Cologna Veneta, fg 19, m.n. 352, unità A;
- **atto giudiziario**, sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale del 17/01/2024 (trascritta a Verona il 19/02/2024, RG 6311, RP 4696).

D.4.9. Valutazione del lotto

Si provvede quindi nel seguito ad esprimere la valutazione degli immobili.

D.4.9.1. Consistenza

Ai fini della stima vengono nel seguito riportate le consistenze commerciali.

Si precisa che trattasi di elementi utili per giungere alla determinazione del valore di mercato anche se il valore finale è in ogni caso espresso “a corpo” e non “a misura”.

Le Superfici sono conteggiate Esterne Lorde (SEL).

Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata a un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Pertanto la SEL riguarda:

- l'intero edificio;
- la misura esterna dell'edificio;

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri e/o colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento ecc.) e orizzontale (corridoi, disimpegno ecc.);
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo.

La SEL non include:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Nella tipologia di misura ciò che non è incluso, per esempio balconi e terrazzi, non trova riconoscimento nella superficie principale ma entra nel calcolo della superficie commerciale in ragione dei rispettivi rapporti mercantili.

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

<i>identificazione catastale attuale fg 19, m.n. 352</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL* mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm. Mq</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>
unità A	PT	68	1	68	132,5
	P1	63	1	63	
	terrazzo	5	0,3	1,5	
unità B	PT	47	1	47	124,15
	P1	66	1	66	
	terrazzi	5,5	0,3	1,65	
	garage	19	0,5	9,5	
unità C	PT	53	1	53	135,25
	P1	71	1	71	
	terrazzi	7,5	0,3	2,25	
	garage	18	0,5	9	

* Superficie Esterna Lorda

D.4.9.2. Criteri di stima

Il panorama estimativo attuale è orientato da standard nazionali, europei, internazionali e normative speciali che influenzano significativamente le metodologie di stima.

In termini indicativi possono essere indicati quantomeno i seguenti riferimenti:

Standards nazionali

- Norma UNI 10839-1:1999 - Programma di intervento e progettazione in edilizia - Qualificazione e controllo della valutazione estimativa, finanziaria ed economica - Criteri generali e terminologia.
- Norma UNI 10839-2:1999 - Programma di intervento e progettazione in edilizia - Qualificazione e controllo della valutazione estimativa, finanziaria ed economica - Classificazione delle principali famiglie di tecniche estimative, finanziarie ed economiche
- Norma UNI 11612:2015 - Stima del valore di mercato degli immobili
- Norma UNI 11558:2014 - Valutatore immobiliare. Requisiti di conoscenza, abilità e competenza
- Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard, pubblicato da Tecnoborsa – Organizzazione del Sistema delle Camere di Commercio per lo Sviluppo e la Regolazione dell’Economia Immobiliare, 4a ed., 2011.
- Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, elaborate da ABI in collaborazione con Assovib, Tecnoborsa e gli ordini e collegi delle professioni tecniche, 2015.
- Manuale operativo delle stime immobiliari, aggiornato al 2011, predisposto dalla ex Agenzia del Territorio (poi confluita nell’Agenzia delle Entrate), ed. Franco Angeli, Milano, 2012.
- Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare, redatto da Agenzia del Territorio in collaborazione con Tecnoborsa, 2a ed., 2008.

Standards europei

- EVS – European Valuation Standards, c.d. “The Blue Book”, predisposti a cura di TEGoVA - The European Group of Valuers’ Associations
- RICS Valuation, c.d. “The Red Book”, manuale di definizione di standard di valutazione professionale predisposto dalla Royal Institution of Chartered Surveyors (U.K.)

Standards internazionali

- IVS - International Valuation Standards, c.d. "The White Book", curati dall'International Valuation Standards Council (IVSC) e pubblicati in Italia da GeoVal - Associazione Geometri Valutatori Esperti e CNG – Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati, 2007 (8a ed.).
- Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) dell'Appraisal Standards Board, The Appraisal Foundation (Washington, U.S.A.)

Normativa speciale

- Regolamento (UE) N. 575/2013 del 26 giugno 2013, relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012
- Circolare della Banca d'Italia 17.12.2013, n. 285 e successivi aggiornamenti, Disposizioni di vigilanza per le banche
Cfr. in particolare la parte sulla valutazione degli immobili posti a garanzia delle esposizioni finanziarie (Parte Prima - IV.3.48).
- D.P.R. n. 138 del 23.03.1998
Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della L. 23 dicembre 1996, n. 662.

I procedimenti di valutazione possono essere individuati nei seguenti:

Market Comparison Approach - (metodo del confronto di mercato - prezzi)

Income Approach (metodo finanziario - redditi)

Cost Approach (metodo dei costi – costi di costruzione).

Nel caso in esame si provvederà alla stima del bene (subject) mediante il Market Comparison Approach (o M.C.A.).

Il Valore di Mercato (o Market Value) è così definito (I.V.S. cap.3.1 e C.V.I. cap.5 p.2.2):

“Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l’acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”

È quindi stata operata una ricerca finalizzata a rilevare le appropriate informazioni di mercato su immobili simili all'immobile oggetto di esame (c.d. “comparabili”), attingendo sia alle c.d. fonti “dirette” che a quelle c.d. “indirette”.

Sono fonti “dirette” i valori noti di specifiche transazioni immobiliari.

Sono fonti “indirette” le banche dati o i listini di valori immobiliari, che vengono periodicamente pubblicati da diversi soggetti specializzati, istituzionali o privati, con riferimento a determinate zone geografiche e a determinate tipologie di immobili (c.d. segmenti di mercato).

I comparabili reperiti sono quindi stati oggetto di attenta analisi e disamina con valutazioni specifiche volte a rapportare il bene oggetto di valutazione ai dati di riferimento reperiti.

Il dato immobiliare si compone del prezzo ovvero dell'importo sulla base del quale è stato compravenduto e delle caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità di paragone.

Successivamente sono stati individuati gli elementi di raffronto ovvero le caratteristiche peculiari delle proprietà che causano le variazioni dei prezzi corrisposti per le proprietà immobiliari.

Infine, laddove gli elementi di comparazione siano stati riscontrati difformi, si è provveduto a determinare gli aggiustamenti ovvero le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione della differenza tra le caratteristiche prese in esame; per stimare gli aggiustamenti è stato valutato il prezzo marginale della caratteristica presa in esame.

È stata quindi verificata la divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti affinché la stessa non eccedesse la consuetudine, successivamente è stato possibile esprimere la valutazione nel seguito espressa.

D.4.9.3. Stima

La valutazione nel seguito espressa rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili e viene espressa "a corpo", tenuto già conto di quanto in precedenza indicato.

<i>identificazione catastale attuale fg 19, m.n. 352</i>	<i>destinazione</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
unità A	PT	132,5	€ 600,00	€ 79.500,00	€ 235.000,00
	P1				
	terrazzo				
unità B	PT	124,15	€ 600,00	€ 74.490,00	
	P1				
	terrazzi				
	garage				
unità C	PT	135,25	€ 600,00	€ 81.150,00	
	P1				
	terrazzi				
	garage				

Valore di stima lotto 4

€ 235.000,00

D.5. LOTTO 5 – TERRENO EDIFICABILE IN MONTECCHIA DI CROSARA, VIA DIONISIO BREVIO

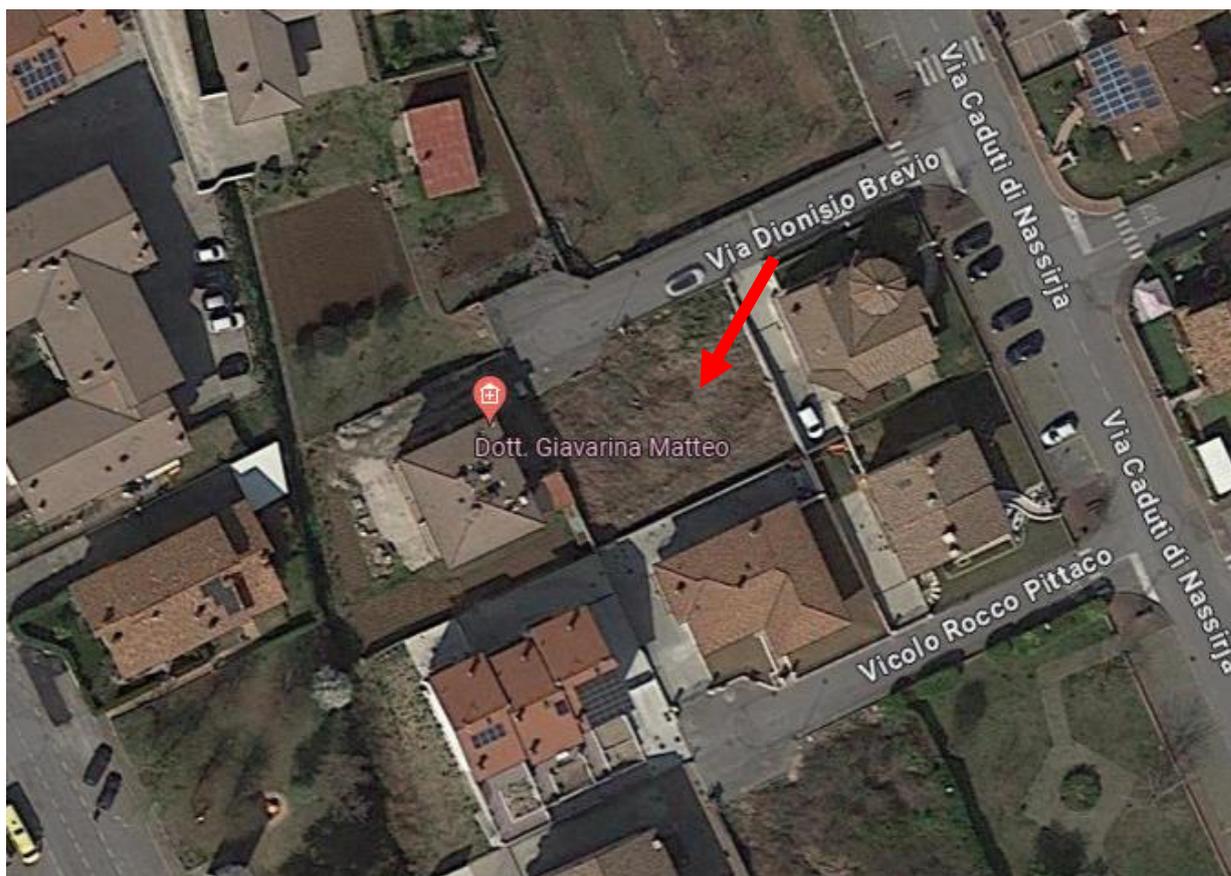
D.5.1. Proprietà

L'immobile oggetto di procedura è pervenuto alla soc. _____ in forza del seguente titolo:

- atto di compravendita in data 26/07/2018 (trascritto a Verona il 31/07/2018, RG 31924, RP 21896) mediante il quale la soc. _____ ha acquistato, oltre ad altro, il terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Montecchia di Crosara, fg 14, m.n. 590 di mq 559.

D.5.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

L'immobile oggetto di perizia è localizzato nel Comune di Montecchia di Crosara (VR), via Dionisio Brevio.



Il bene è accatastato con i seguenti estremi:

Catasto dei Terreni, Comune di Montecchia di Crosara (VR), foglio n° 14, part. n°:

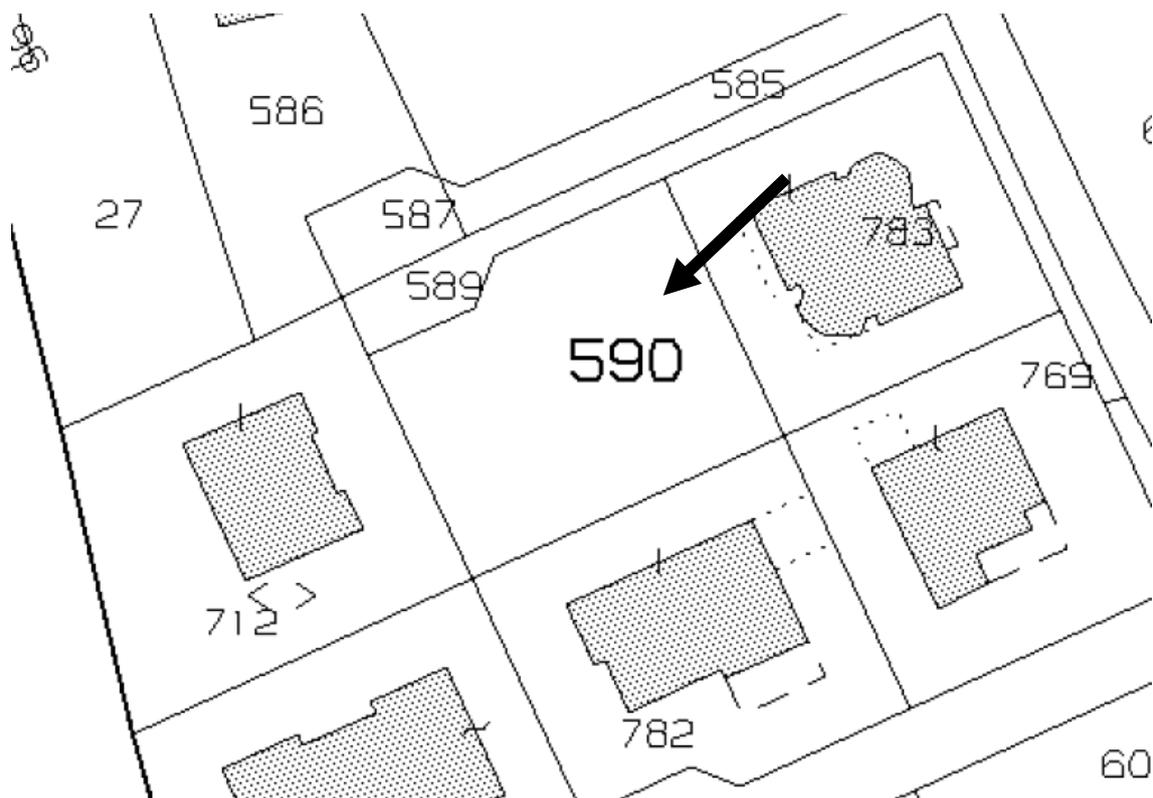
- 590, vigneto, classe 1, sup mq 559, RD € 9,34, RA € 4,62.

Intestazione catastale:

intero

Il m.n. 590 confina in senso NESO con: m.n. 589, m.n. 783, m.n. 782, m.n. 712.

Stralcio di mappa catastale:



D.5.3. Descrizione dei beni

D.5.3.1. Contesto

Il bene è inserito nel comune di Montecchia di Crosara (VR), in una zona prettamente residenziale, nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi principali, tra cui scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado, farmacie, supermercati e ristoranti.

Gli ingressi autostradali più vicini sono il casello di Soave a 14 km.

D.5.3.2. Descrizione del terreno

Il lotto edificabile presenta forma in pianta irregolare, anche se piuttosto simile ad un rettangolo (l'irregolarità nella forma è data sostanzialmente dal locale allargamento della strada di accesso).

Il bene costituisce l'ultimo lotto libero in un ambito attorniato da abitazioni.



Il lotto NON presenta andamento pianeggiante.

Rilevata vegetazione spontanea al momento del sopralluogo

D.5.3.3. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso al lotto avviene direttamente da via Dionisio Brevio.



D.5.4 Situazione urbanistica della zona

Si riporta nel seguito stralcio di CDU rilasciato dal Comune.

CERTIFICA

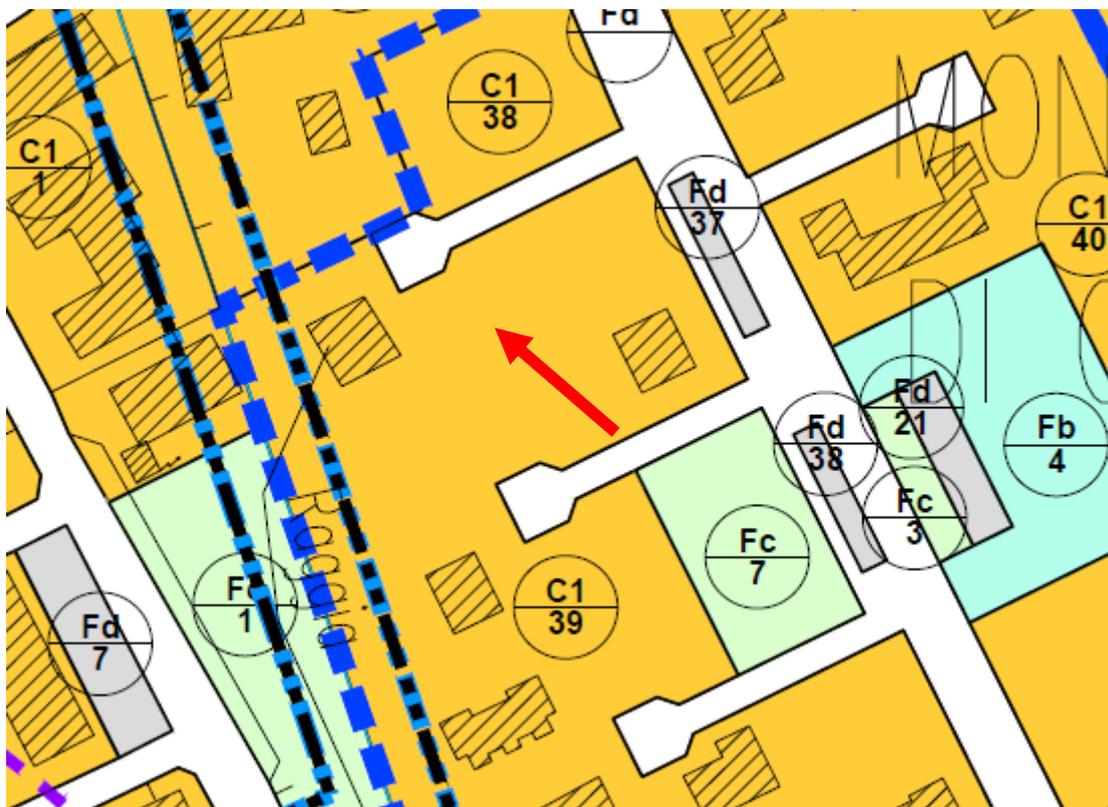
che gli immobili distinti in catasto del Comune di Montecchia di Crosara, sono così classificati:

- Foglio 14, particella n. 590.
E' IN Z.T.O. "C1" RESIDENZIALE INTEGRATIVA;

In particolare, sono fatte salve le normative nei testi vigenti di cui alla L.R. n. 12/1990, D.M. n. 1404/1968, D.M. n. 1444/1968, D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., le specifiche norme sulla tutela ambientale, idrogeologica, forestale, sulla distanza dai corsi d'acqua, sulle fasce di rispetto delle aree demaniali, delle specifiche norme di attuazione del vigente Regolamento Edilizio e delle disposizioni regionali, provinciali e statali in materia edilizia.

La normativa generale di riferimento che regola l'edificazione in tali zone è integralmente riportata nelle Norme Tecniche Operative e negli altri elaborati tecnici del P.I. N. 7 - Intero Territorio Comunale depositato e disponibile per la consultazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Estratto tavola di PI:



Il repertorio normativo rimanda a quanto previsto dalla convenzione relativa.

Le NTO del PI prevedono, per la zona C1:

Art. 41 - ZONA "C1" - RESIDENZIALE INTEGRATIVA

Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente, generalmente di recente edificazione, già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Fanno parte della zona anche lotti edificati o non ancora edificati derivanti da P.U.A. conclusi.

Destinazione d'uso

Sono consentite tutte le destinazioni previste per le zone residenziali.

Modalità di Intervento

Intervento diretto nel rispetto del Repertorio Normativo e secondo i parametri contenuti nella convenzione sottoscritta per i lotti ineditati all'interno dei P.U.A..

Parametri di intervento

Sono sempre ammessi, compatibilmente con i parametri indicati nel Repertorio Normativo:

- nuove costruzioni su aree residue, su quelle liberate tramite demolizione e su quelle ottenibili per frazionamento di aree parzialmente edificate;
- tutti gli interventi di recupero così come definiti dall'articolo 3 del D.P.R. 380/2001;
- gli interventi di demolizione dei fabbricati esistenti ed il recupero del volume sia sull'area di sedime preesistente, sia all'esterno di essa, nel rispetto delle distanze degli edifici, dalle strade del D.M. 1444/1968;
- ampliamento dell'edilizia esistente..

Sono comunque fatte salve le cubature esistenti alla data di adozione del P.I. superiori all'indice fondiario ammesso anche se trattasi di volumi non residenziali. E' inoltre concesso con la presentazione di un progetto unitario, la riorganizzazione della volumetria complessiva esistente, nell'ambito del lotto di proprietà o di più lotti contermini, anche con trasposizione di volumi, nel rispetto delle distanze prescritte. La volumetria di edificio esistente, regolarmente costruito, vincola una superficie fondiaria del lotto su cui insiste l'edificio medesimo, secondo l'indice corrispondente alla ZTO C di appartenenza. Frazionamento di lotti ove non prescritto il P.A. al fine di scorporare anche contestualmente all'intervento, edifici sui quali non si interviene, sono possibili purché agli edifici scorporati sia attribuita un'area di pertinenza, tale da soddisfare i parametri della zona di appartenenza. Qualora esistono fabbricati in confine è ammessa l'edificazione in aderenza.

Tipologia edilizia

Edifici isolati, in linea e a schiera.

Superficie minima a servizi: Secondo l'articolo 11 delle presenti N.T.O.;

Distanza minima dal confine stradale : D.Lgs285/92, DPR 495/92 e D.M. 1444/68;

Distanza minima dai confini: H/2 con minimo m 5,00;

Distanza minima tra fabbricati: minimo m 10 - D.M. 1444/68, art.2 delle presenti N.T.O.

Sono comunque fatte salve le diverse indicazioni contenute nel Repertorio Normativo.

Indicazioni particolari

Le zone interessate da Accordi Pubblici Privati o Atti unilaterali attuano quanto previsto negli atti sottoscritti. Una volta assolti gli obblighi economici concordati non decadono le previsioni urbanistiche in esso contenuti,

Prescrizioni Particolari per la ZONA "C1s" - RESIDENZIALE INTEGRATIVA SPARSA

Trattasi di lotti puntualmente individuati collocati in ambiti anche parzialmente già urbanizzati, ma dotati delle principali opere di urbanizzazione.

Destinazione d'uso

Sono consentite tutte le destinazioni previste per le zone residenziali.

Parametri di intervento e Modalità di Intervento

Intervento diretto nel rispetto del Repertorio Normativo e secondo i parametri contenuti negli atti unilaterali sottoscritti.

Tipologia edilizia

Edifici isolati, in linea e a schiera.

Superficie minima a servizi: Secondo l'articolo 11 delle presenti N.T.O.;

Distanza minima dal confine stradale : D.Lgs285/92, DPR 495/92 e D.M. 1444/68;

Distanza minima dai confini: H/2 con minimo m 5,00;

Distanza minima tra fabbricati: minimo m 10 - D.M. 1444/68, art.2 delle presenti N.T.O.

Sono comunque fatte salve le diverse indicazioni contenute nel Repertorio Normativo.

Indicazioni particolari

Le zone interessate da Accordi Pubblici Privati o Atti Unilaterali attuano quanto previsto negli atti sottoscritti. Una volta assolti gli obblighi economici concordati non decadono le previsioni urbanistiche in esso contenuti.

Le possibilità edificatorie del lotto fornite dal Comune di Montecchia di Crosara sono le seguenti (vedasi allegato):

Lotto n°	Sup. Fondiaria mq	Sup. Edificabile mq	C u b a t u r a			I.f./mq
			Territoriale mc	Strada mc	Totale mc	
1	1219	365.7	1389	-	1389	1.14
2	644	193.20	773	-	773	1.20
3	559	167.7	671	-	671	1.20



D.5.5. Situazione edilizia dell'immobile

La scrivente ha inoltrato richiesta al Comune di Montecchia di Crosara al fine di reperire eventuali pratiche edilizie inerenti il bene oggetto di perizia.

Il Comune ha attestato l'assenza di pratiche edilizie presentate, come da comunicazione allegata alla presente.

D.5.6. Vincoli ed oneri giuridici

Dalle certificazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle ricerche condotte, emerge che sui beni gravano le seguenti formalità, salvo altre:

- **convenzione** stipulata con il Comune di Montecchia di Crosara in data 13/05/2002 (trascritta a Verona il 14/06/2002, RG 23626, RP 16116);
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito (iscritta a Verona il 31/07/2018, RG 31928, RP 5213). Importo capitale € 600.000,00, totale € 1.200.000,00.

A favore Cassa Rurale ed Artigiana di Vestenanova – credito coop – soc coop.

Grava per quanto di interesse su CT, Comune di Montecchia di Crosara, fg 14, m.n. 590.

Sono presenti n. 3 annotazioni per restrizione di beni che interessano beni non oggetto di perizia.

E' altresì presente una annotazione per riduzione di somma dovuta da € 600.000,00 ad € 345.000,00 (RG 7361, RP 886 del 28/02/2022);

- **atto giudiziario**, sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale del 17/01/2024 (trascritta a Verona il 19/02/2024, RG 6311, RP 4696).

D.5.7. Valutazione del lotto

Si provvede quindi nel seguito ad esprimere la valutazione degli immobili.

D.5.7.1. Consistenza

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

Le superfici indicate sono catastali.

Mn 590, sup. catastale mq 559

D.5.7.2. Criteri di stima

Si rimanda ai criteri generali di stima già riportati nelle precedenti pagine (lotto 4).

D.5.7.3. Stima

La valutazione nel seguito espressa rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili e viene espressa "a corpo", tenuto già conto di quanto in precedenza indicato.

Terreno edificabile mn 590

mq 559 x € 150,00/mq = € 83.850,00

Valore di stima lotto 5 (arrotondato)	€ 85.000,00
--	--------------------

D.6. LOTTO 6 – TERRENO IN SAN GIOVANNI ILARIONE VIALE DE GASPERI / VIALE DELL'INDUSTRIA

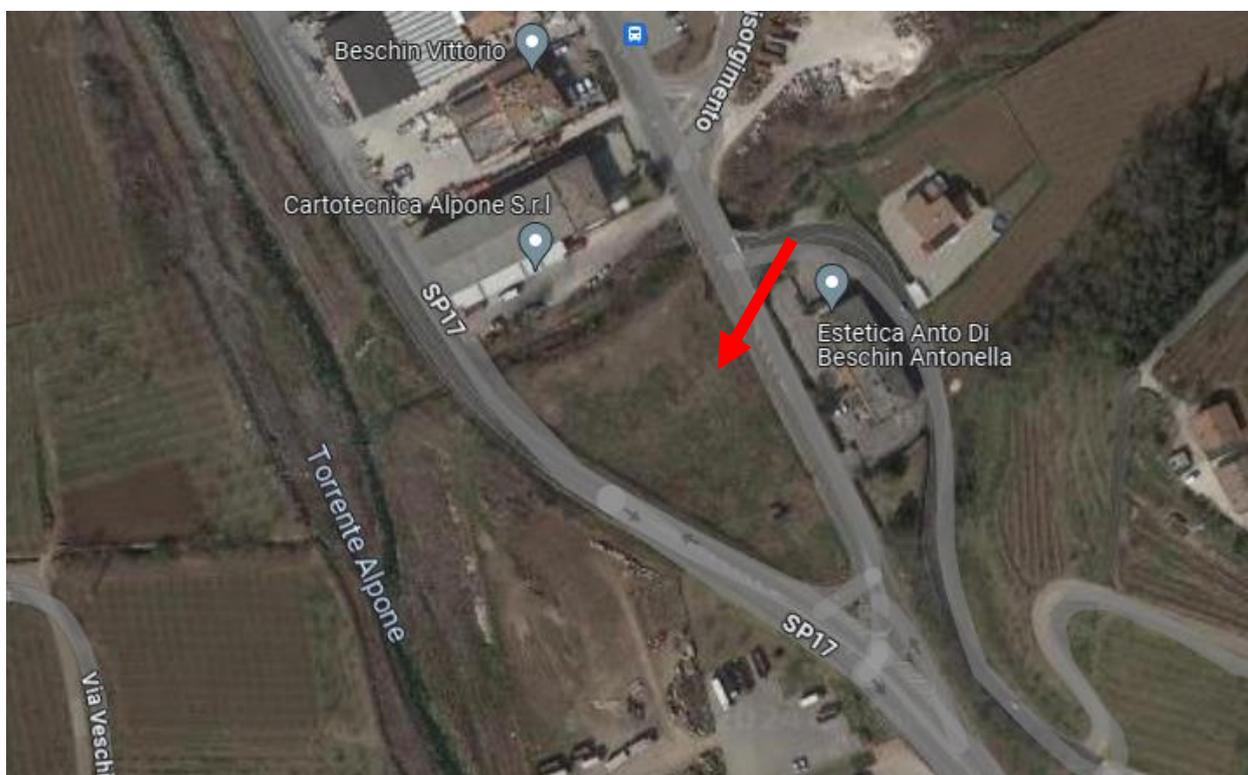
D.6.1. Proprietà

Gli immobili sono pervenuti alla soc. intestataria _____ in forza del seguente titolo:

- atto di compravendita in data 26/07/2018 (trascritto a Vicenza il 31/07/2018, RG 16982, RP 11516) mediante il quale la soc. _____ ha acquistato, oltre ad altro, i terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di San Giovanni Ilarione, fg 21, m.n.:
 - 1012 di mq 360;
 - 1475 di mq 3917;
 - 1476 di mq 498.

D.6.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

L'immobile oggetto di perizia è sito nel Comune di San Giovanni Ilarione (VR), tra Viale A. De Gasperi e Viale dell'Industria.



Gli immobili sono accatastati con i seguenti estremi:

Catasto dei Terreni, Comune di San Giovanni Ilarione (VR), foglio n° 21, part. n°:

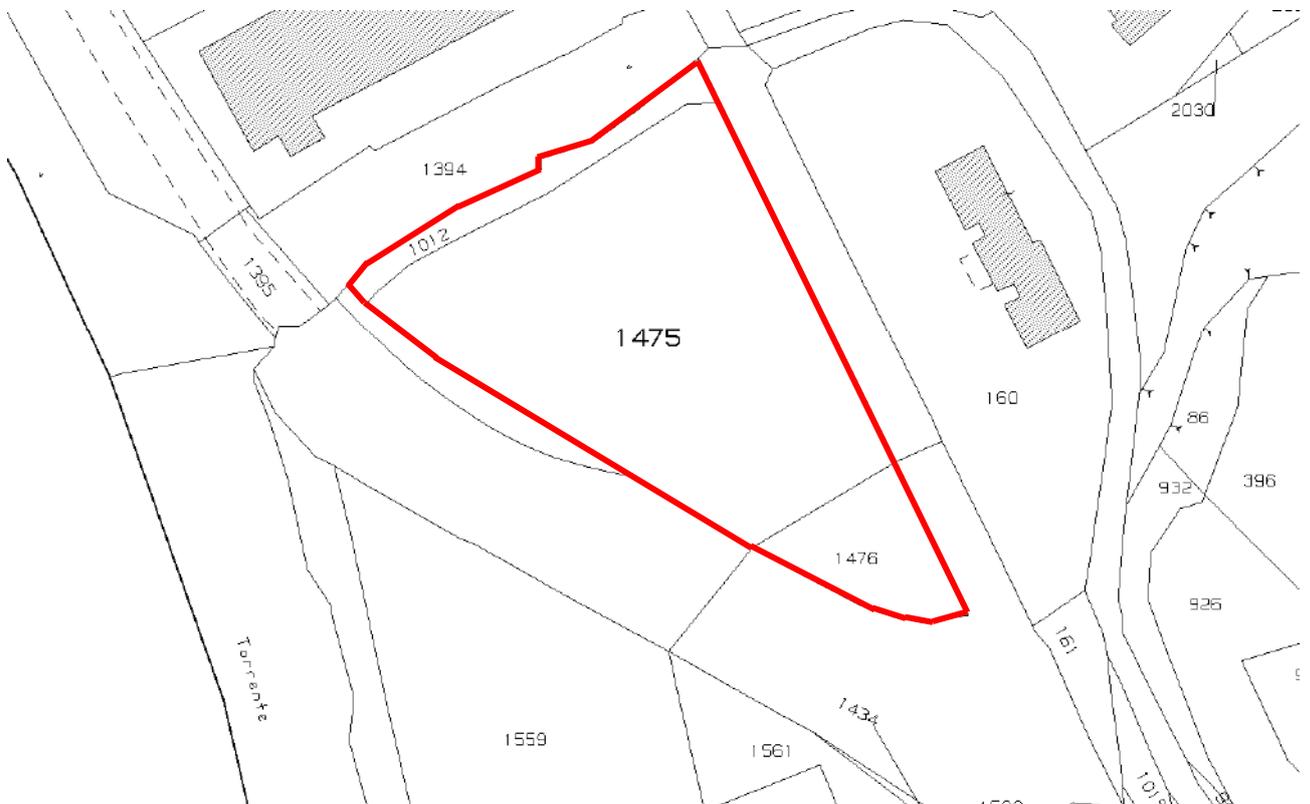
- 1012, incolt ster, sup mq 360;
- 1475, vigneto, classe 1, sup mq 3917, RD € 55,51, RA € 30,34;
- 1476, vigneto classe 1, sup mq 498, RD € 7,06, RA € 3,86.

Intestazione catastale:

intero

I m.n. 1012, 1475 e 1476 confinano in senso NESO con m.n. 1394, Via dell'Industria, viale A. de Gasperi.

Stralcio di mappa catastale:



D.6.3. Descrizione dei beni

Tribunale di Verona Liq. Giud. n. 2/2024 R.G.
Giudice: dott. Luigi Pagliuca
Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi
Curatore: Avv. Davide Ferrarese

D.6.3.1. Contesto

I beni sono inseriti nel comune di San Giovanni Ilarione (VR), al limitare di una zona industriale con una zona prettamente residenziale.

Nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi principali, tra cui scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado, farmacie, supermercati e ristoranti.

Gli ingressi autostradali più vicini sono il casello di Soave a 18 km.

D.6.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare



Il bene è costituito da terreno ad andamento sostanzialmente pianeggiante, con quote che raccordano le strade che perimetrano il bene.

Fondo terreno naturale, con vegetazione spontanea al momento del sopralluogo.

Si precisa che sul terreno insiste cabina di pertinenza di Acque Veronesi.



D.6.3.3. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso avviene in modo diretto dalle strade che perimetrano il bene lungo i lati sud-est-ovest.

D.6.4 Situazione urbanistica della zona

Si riporta estratto di CDU rilasciato dal Comune di San Giovanni Ilarione (VR), rimesso in allegato:

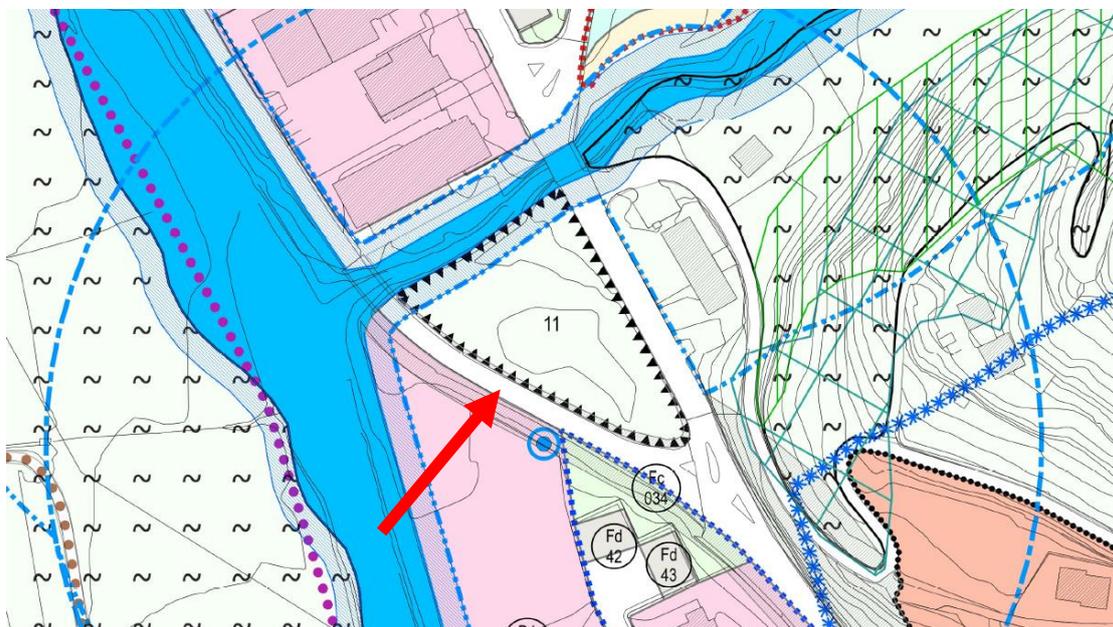
CERTIFICA

che l'area censita in catasto:

Foglio 21 Mappale 1012 in ZTO "E3" in VINCOLO PAESAGGISTICO in ZONE DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA in RISPETTO IDRAULICO in FASCE DI RISPETTO VIABILITA'; Foglio 21 Mappale 1475 in ZTO "E3" RURALE in VINCOLO PAESAGGISTICO parte in ZONE DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA parte in RISPETTO IDRAULICO in FASCE DI RISPETTO VIABILITA'; Foglio 21 Mappale 1476 in ZTO "E3" RURALE in VINCOLO PAESAGGISTICO in FASCE DI RISPETTO VIABILITA'.

L'area censita al Foglio 21 Mappali 1012-1475-1476 è soggetta ad accordo pubblico privato n. 11 del 1° Piano degli Interventi, approvato con D.C.C. n. 42 del 18/06/2012, con proroga D.G.C. n. 104 del 27/10/2017.

Estratto PI 4 (adozione)



Ambiti Accordo pubblico - privato PI n.1

In esito alle risultanze del CDU sopra riportato, la scrivente ha quindi eseguito un accesso agli atti presso il Comune di San Giovanni Ilarione (VR).

Sono quindi emerse le seguenti circostanze (documentazione allegata):

- con deliberazione n. 42 del 18.06.2012 veniva approvato il Primo Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 18 L.R. 11/2004, nel quale sono stati contestualmente approvati n. 15 accordi pubblico-privati;
- l'accordo pubblico-privati n. 11, di cui all'art. 6 L.R.11/2004, allegata al P.I., e approvata con delibera di Giunta Comunale n. 36/2012, prevede la realizzazione da parte della ditta Dal Cero Enrico, di una rotatoria nell'attuale incrocio tra la strada provinciale n. 17 Valdalpone con la strada comunale di Viale dell'Industria, in cambio della possibilità di realizzare un complesso edilizio con destinazione commerciale-direzionale-abitativa;

Scheda progetto accordo n. 11 (estratto)

DESCRIZIONE TIPOLOGIA RICHIESTA:

Costruzione fabbricato a destinazione commerciale / direzionale / residenziale con realizzazione rotatoria su incrocio Viale dell'Industria e S.P. n. 17 della Val d'Alpone

DATI PROGETTUALI RICHIESTA:

1. STATO DI FATTO

- Superficie: mq. 4.475
- Destinazione d'uso area esistente: fascia di rispetto

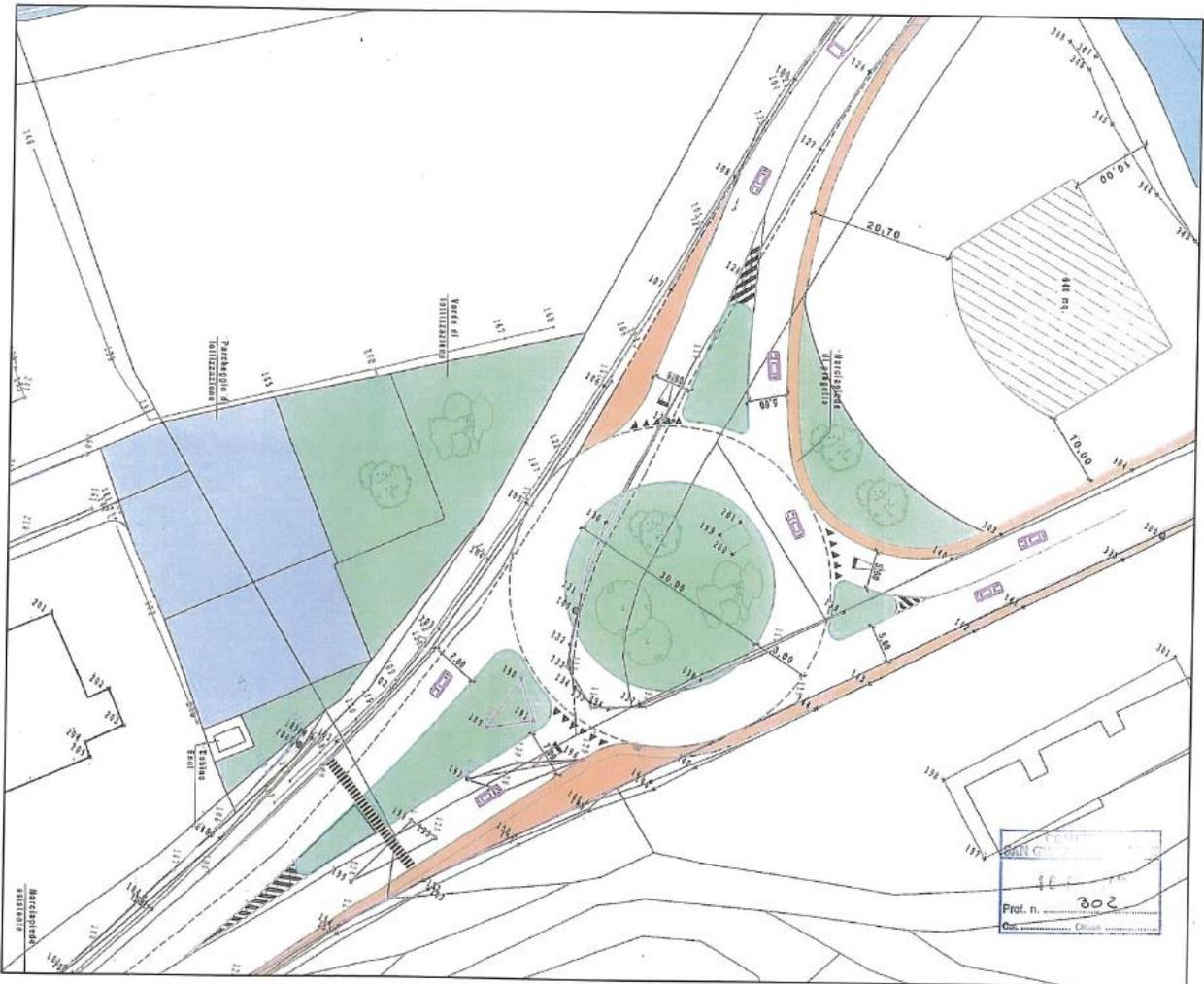
2. RICHIESTA

- Superficie: mq. 2.560 complessivi
(mq. 640 su piano per n. 3 piani fuori terra ed un piano interrato)
- Destinazione d'uso: commerciale/direzionale/residenziale

PRESCRIZIONI

- intervento diretto
- PUA

- Superficie coperta max: mq. 640
- Volumetria max edificabile: mc. 6.000 - Piani fuori terra n. 3 - H. max 9,50
- Piano terra con destinazione "commerciale" - mc. 2.250
- Piano primo e secondo con destinazione "residenziale" - mc. 3.750



Planimetria generale intervento

- nei cinque anni di validità del Primo Piano degli Interventi la ditta Dal Cero Enrico aveva iniziato l'iter presentando in data 31.12.2012 la richiesta di Permesso di Costruire, pratica P12/0020, per la realizzazione della rotatoria ottenendo determinazione favorevole della Commissione Edilizia Comunale in data 14.02.2013;

-
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 127 del 21.11.2013 veniva approvato il progetto esecutivo relativo all'intervento di realizzazione della rotatoria per l'importo complessivo di €. 322.186,11 come dedotto da quadro economico di spesa, finanziato interamente dal proponente l'Accordo Pubblico/Privato n. 11;
 - con deliberazione di Giunta Comunale n. 104/2017, su richiesta motivata della ditta Dal Cero Enrico, veniva concessa proroga dei termini di realizzazione di 48 mesi, vale a dire fino al 27 ottobre 2021;
 - con deliberazione di Giunta Comunale n. 100/2018, è stato approvato il subentro all'accordo pubblico-privato n. 11 della nuova proprietaria con disponibilità da parte del Comune di San Giovanni Ilarione ad un confronto per valutare proposte alternative rispetto a quanto già autorizzato;
 - in data 16/07/2019 (prot 5920) ha quindi depositato documentazione inerente alla proposta di modifica dell'accordo.

Secondo quanto appreso presso gli uffici comunali la proposta non ha avuto alcun seguito, né sarebbe seguito alcun riscontro "ufficiale" da parte del Comune.

Può quindi essere rilevato al riguardo trattarsi di terreno interessato da accordo pubblico-privato, che risulterebbe tuttavia non aver trovato attuazione nei tempi di validità.

L'esistenza dell'accordo è tuttavia sintomatico della concreta possibilità di poter tornare a discutere al riguardo da parte di eventuale nuovo proprietario, con modalità, termini e previsioni tutte da sottoporre nuovamente all'Amministrazione Comunale.

In tali termini si tratta di terreno che, pur non presentando all'attualità concrete possibilità edificatorie risulta potenzialmente trasformabile, dopo attività urbanistiche da rifarsi e rivedersi nella loro totalità e salvo comunque il buon esito della pratica che il nuovo proprietario vorrà eventualmente predisporre.

D.6.5. Vincoli ed oneri giuridici

Dalle certificazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle ricerche condotte, emerge che sui beni gravino le seguenti formalità, salvo altre:

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito (iscritta a Vicenza il 31/07/2018, RG 16987, RP 2613). Importo capitale € 600.000,00, totale € 1.200.000,00.

A favore Cassa Rurale ed Artigiana di Vestenanuova – credito coop – soc coop, contro Percam Costruzioni S.r.l.

Grava su CT, Comune di San Giovanni Ilarione, fg 21, m.n. 1012-1475-1476.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo (iscritta a Vicenza il 06/10/2023, RG 22048, RP 3184). Importo capitale € 300.000,00, totale € 350.000,00.

A favore BVR Banca – Banche Venete Riunite – cred coop di Schio, Pedemonte, Roana e Vestenanuova – soc coop, contro la soc. + altri.

Grava, oltre ad altro, su CT, Comune di San Giovanni Ilarione, fg 21, m.n. 1012-1475-1476.

- **atto giudiziario di ricorso per liquidazione giudiziale** (trascritta a Vicenza il 19/02/2024, RG 3377, RP 2510) – trascrizione sentenza di liquidazione giudiziale;

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo (iscritta a Vicenza il 20/03/2024, RG 5984, RP 810). Importo capitale € 71.756,26, totale € 80.000,00.

A favore BVR Banca – Banche Venete Riunite – cred coop di Schio, Pedemonte, Roana e Vestenanuova – soc coop, contro la soc.

Grava, oltre ad altro, su CT, Comune di San Giovanni Ilarione, fg 21, m.n. 1012-1475-1476.

D.6.6. Valutazione del lotto

Si provvede quindi nel seguito ad esprimere la valutazione degli immobili.

D.6.6.1. Consistenza

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

Le superfici indicate sono catastali.

<i>identificazione catastale attuale fg 21</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL* mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm. Mq</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>
m.n. 1012	terreno	360	1	360	4775
m.n. 1475	terreno	3917	1	3917	
m.n. 1476	terreno	498	1	498	

D.6.6.2. Criteri di stima

Si rimanda ai criteri generali di stima già riportati nelle precedenti pagine (lotto 4).

D.6.6.3. Stima

La valutazione nel seguito espressa rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili e viene espressa "a corpo", tenuto già conto di quanto in precedenza indicato.

<i>identificazione catastale attuale fg 21</i>	<i>destinazione</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
m.n. 1012	terreno	4775	€ 50,00	€ 238.750,00	€ 240.000,00
m.n. 1475	terreno				
m.n. 1476	terreno				

Valore di stima lotto 6

€ 240.000,00

D.7. LOTTO 7 – IMMOBILI SITI IN SAN GIOVANNI ILARIONE VIA ALPONE

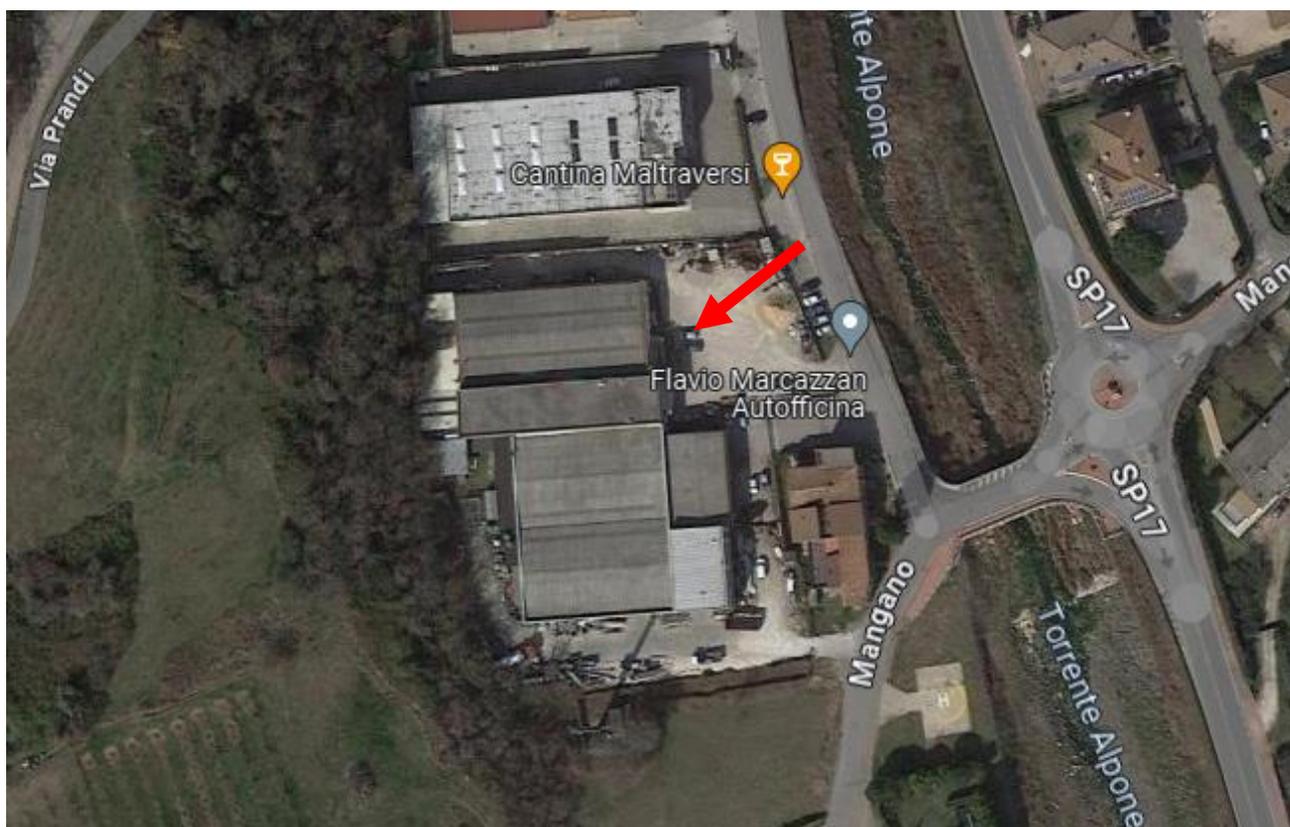
D.7.1. Proprietà

Gli immobili sono pervenuti alla soc. intestataria in forza del seguente titolo:

- decreto di trasferimento immobili in data 12/05/2016 (trascritto a Vicenza il 14/06/2016, RP 7882, PG 10996) mediante il quale la soc. S.r.l. ha acquistato il capannone distinto al Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Ilarione, fg 16, m.n. 355, categoria D/1 e il relativo terreno di insidenza censito al Catasto Terreni del medesimo Comune fg 16, m.n. 355 di mq 4613.

D.7.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

L'immobile oggetto di perizia risulta localizzato nel Comune di San Giovanni Ilarione (VR), via Alpone 11/12.



Gli immobili sono accatastati con i seguenti estremi:

Catasto dei Fabbricati, Comune di San Giovanni Ilarione (VR), foglio n° 16, part. n°:

- 355, cat D/1, RC € 11.341,39.

Intestazione catastale:

intero

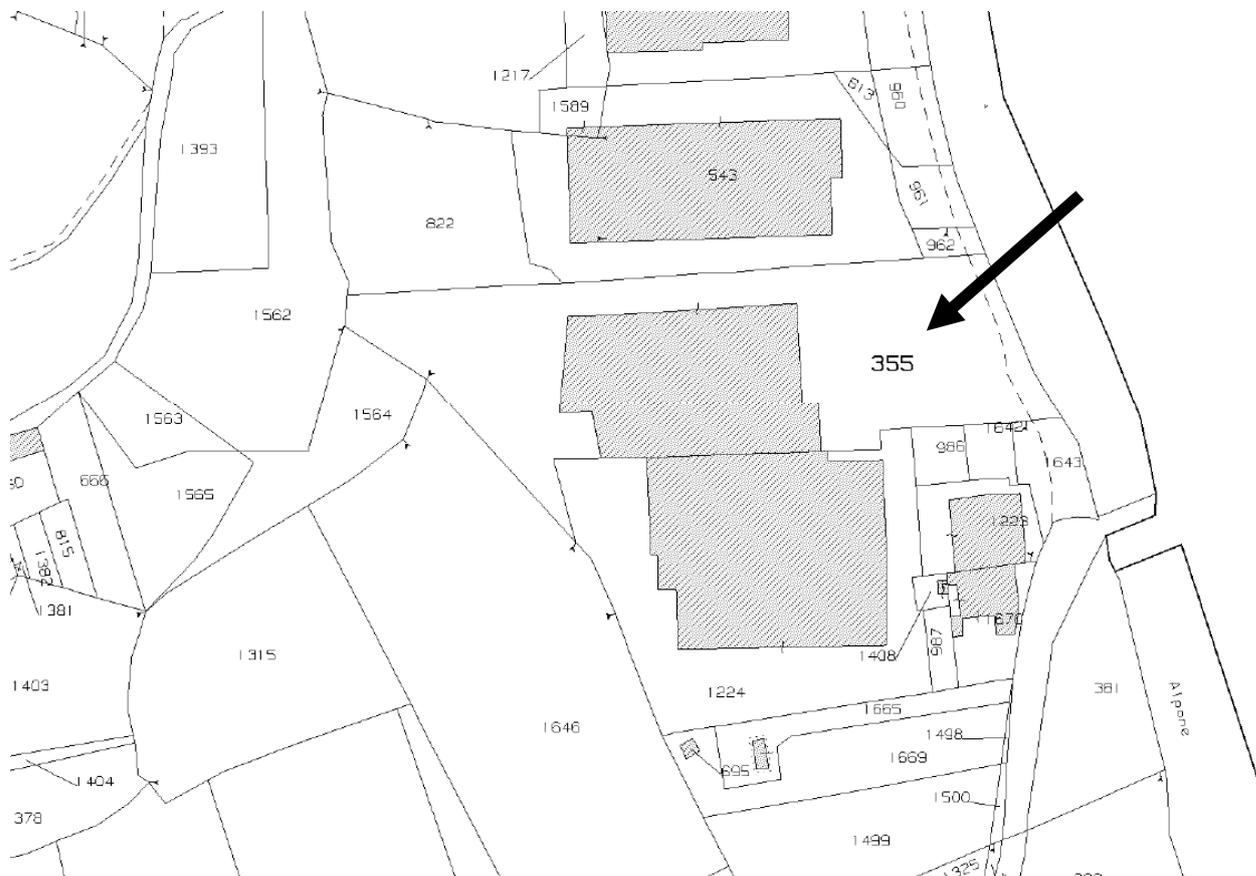
I beni insistono su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di San Giovanni Ilarione (VR), foglio n° 16, part. n°:

- 355 ente urbano, superficie mq 4613.

Il m.n. 355 confina con i m.n. 962-543-822-1643-1642-986-1224-1646-1564-1562 e con Torrente Alpone.

Stralcio di mappa catastale:



D.7.3. Descrizione dei beni

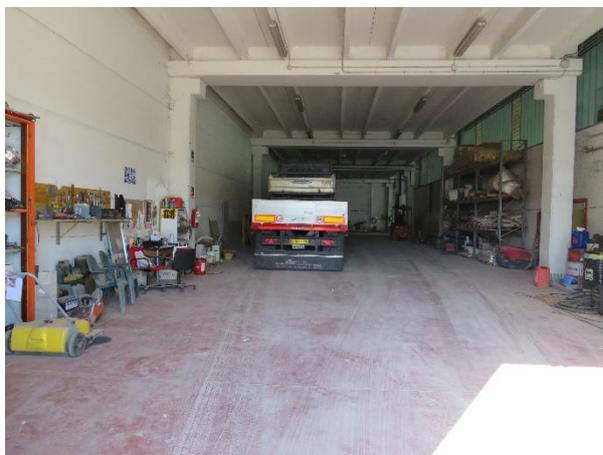
D.7.3.1. Contesto

I beni sono inseriti nel comune di San Giovanni Ilarione (VR), in una zona prettamente industriale-produttiva.

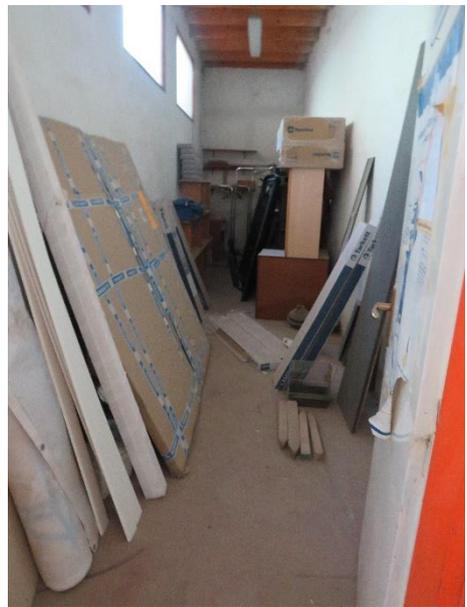
Gli ingressi autostradali più vicini sono il casello di Soave a 18 km e quello di Montebello Vicentino a 18 km.

D.7.3.2. Descrizione del fabbricato

m.n. 355, MAGAZZINO e TETTOIA piano terra



Tribunale di Verona Liq. Giud. n. 2/2024 R.G.
Giudice: dott. Luigi Pagliuca
Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi
Curatore: Avv. Davide Ferrarese

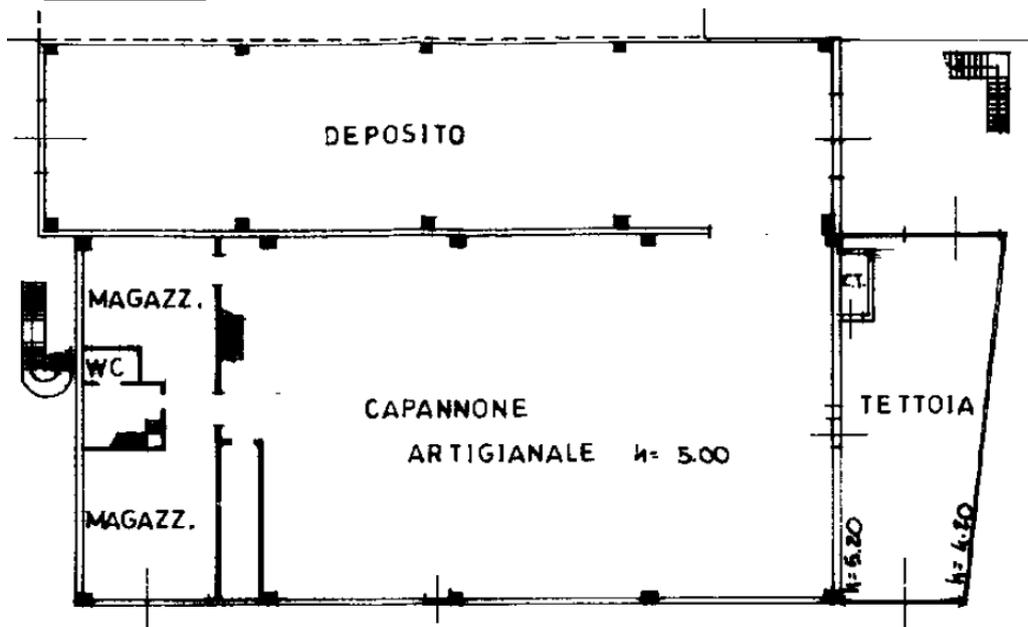




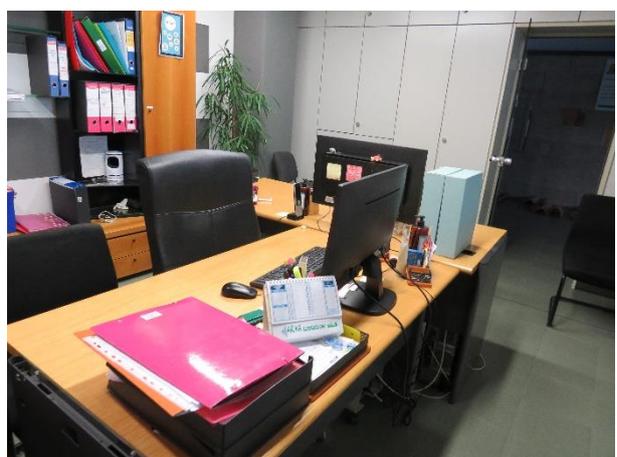
Suddivisione interna reale	Piano terra: deposito, capannone artigianale, n. 2 magazzini, bagno, n. 1 locale, vano scala (non accessibile dall'interno) e tettoia. Sono presenti difformità in loco che saranno descritte nel seguito.
Finiture interne	L'immobile presenta finiture ordinarie quali pavimentazioni in battuto di cemento, portoni di accesso in metallo e serramenti in vetro e metallo.
Impianti	Impianti di tipo ordinario fuori traccia

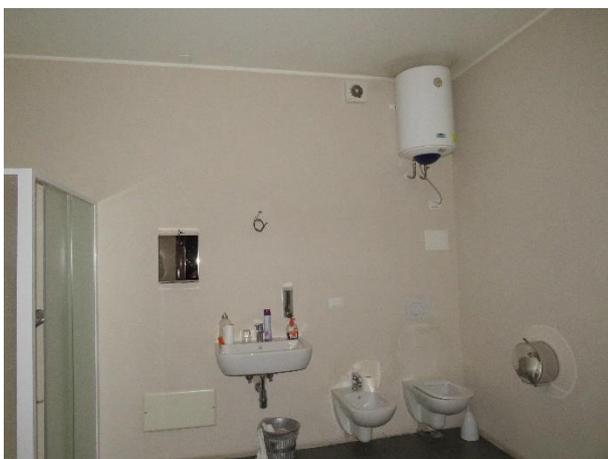
Stralcio planimetrico dei beni (fuori scala – non conforme).

Piano terra



m.n. 355, UFFICI ed ESPOSIZIONE MOBILI piano primo (livello superiore)

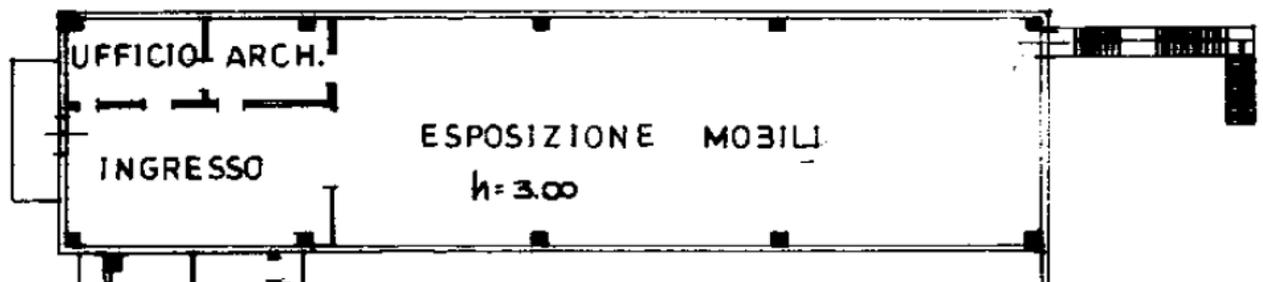




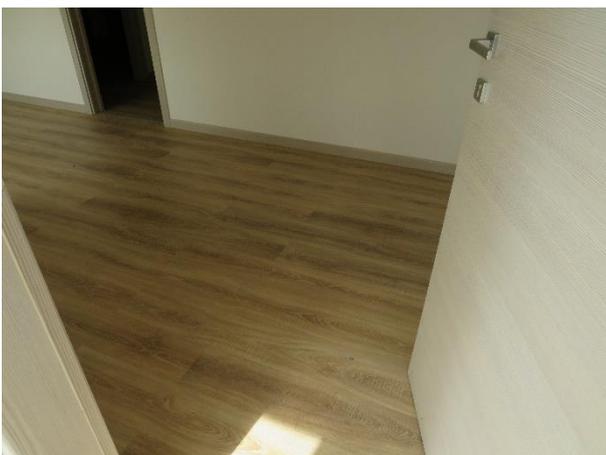
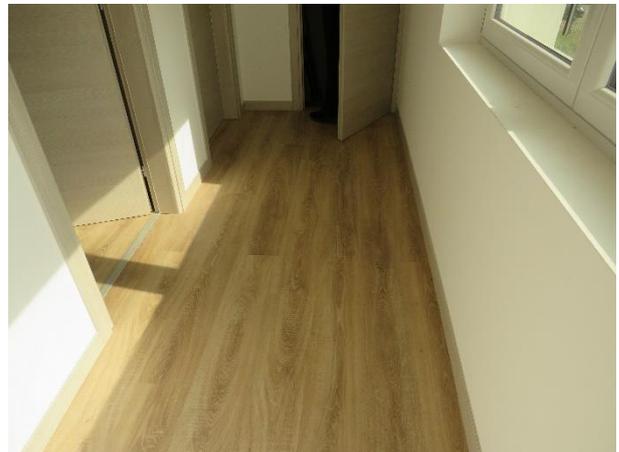
Suddivisione interna reale	Tali uffici/esposizione sono accessibili da scala esterna e sono collocati in posizione sovrastante al deposito. Si tratta quindi di vani posti a quota superiore rispetto i locali esposizione descritti nel paragrafo che segue. I beni sono così articolati al piano primo: ingresso, ufficio, archivio, balcone, esposizione, bagno. All'interno della zona esposizione sono stati ricavati dei vani aggiuntivi realizzati in cartongesso (o similare) che non arrivano nemmeno all'intradosso del solaio. Si tratta di strutture che potrebbero essere definite di allestimento.
Finiture interne	L'immobile presenta finiture ordinarie riferibili agli anni 2000/2010. Pavimentazione in piastrelle ceramiche, porte interne in legno tamburato e infissi in PVC doppio vetro.
Impianti	Impianti di tipo ordinario recenti, piccolo boiler per acqua calda sanitaria nel bagno.

Stralcio planimetrico dei beni (fuori scala – non conforme).

Piano primo



m.n. 355, ESPOSIZIONE MOBILI piano primo (livello intermedio)



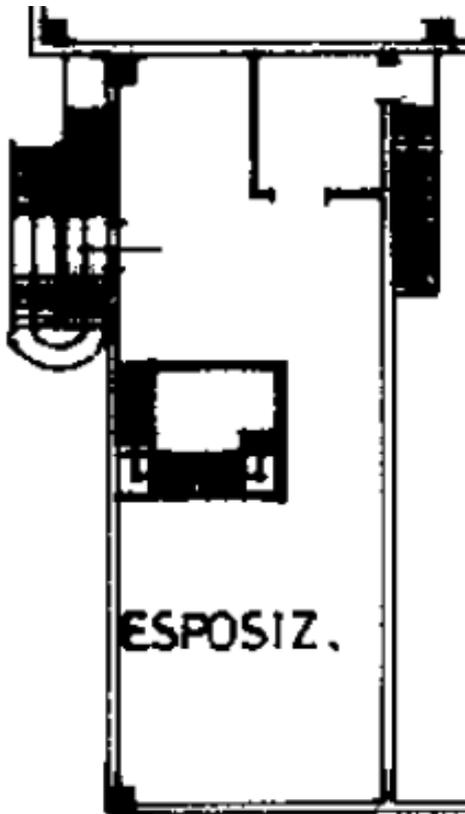




Suddivisione interna reale	<p>Si tratta dei locali esposizione posti al piano primo, accessibili da scala esterna e posti in posizione sovrastante al capannone.</p> <p>Tale ambito è così di fatto articolato al piano primo: ingresso, n. 5 vani, vano scala interno che conduce al piano terra ove accessibile il bagno (si tratta del vano scala che non è accessibile dall'interno del capannone).</p>
Finiture interne	<p>L'immobile presenta finiture ordinarie riferibili ad interventi recenti.</p> <p>Pavimentazione in laminato, porte interne in legno e infissi in PVC doppio vetro. Controsoffitto a quadrotti ispezionabili con incassate lampade ed impiantistica.</p> <p>Il bagno al piano terra, di realizzazione meno recente, presenta pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche, piccolo boiler ad accumulo per acqua calda sanitaria ed è dotato di finestra.</p>
Impianti	<p>Impianti di tipo ordinario recenti, in tali ambiti non del tutto ultimati.</p>

Stralcio planimetrico dei beni (fuori scala – non conforme).

Piano primo



D.7.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Non risulta vigente elaborato planimetrico catastale.

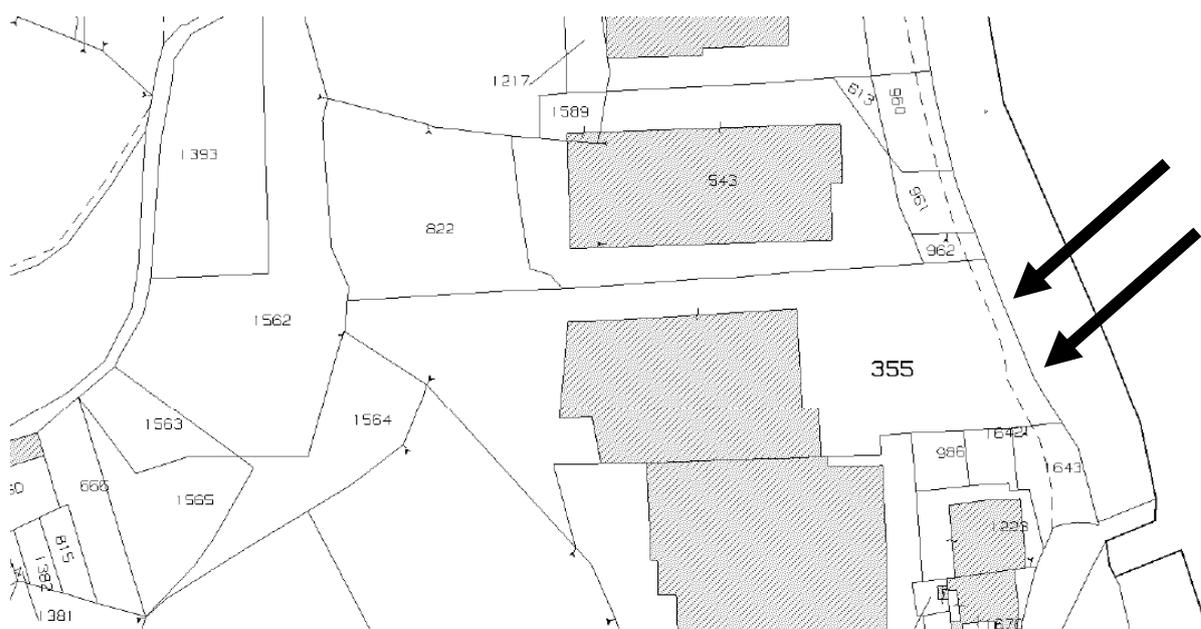
L'area esterna pertinenziale è raffigurata nella planimetria catastale del bene unitamente al capannone.

D.7.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso al capannone e agli uffici avviene direttamente da via Alpone.

Dal confronto tra stato dei luoghi e mappa catastale si ha motivo di ritenere che la Via Alpone insista di fatto sull'estremità est dell'area di pertinenza del bene oggetto di perizia

L'assenza di elaborato planimetrico non consente indicazioni più precise.



D.7.4 Situazione urbanistica della zona

Si riporta estratto di CDU rilasciato dal Comune di San Giovanni Ilarione (VR), rimesso in allegato:

C E R T I F I C A

che l'area censita in catasto:

Foglio 16 Mappale 355 è classificata dal vigente strumento urbanistico parte in ZTO "E3" RURALE parte in ZTO "D1" PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO parte a STRADA in VINCOLO PAESAGGISTICO parte in ZONE DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA parte in RISPETTO IDRAULICO; Foglio 21 Mappale 1012 in ZTO "E3" in VINCOLO PAESAGGISTICO in ZONE DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA in RISPETTO IDRAULICO in FASCE DI RISPETTO VIABILITA';

[...]

Gli interventi edificatori nelle zone "RURALI" sono soggetti alla L.R. 11/04 e successive modifiche ed integrazioni.

D.7.5 Situazione catastale dell'immobile

L'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare.

In merito alle planimetrie catastali vigenti, le stesse risultano NON conformi allo stato reale dei luoghi e differiscono quantomeno nei seguenti aspetti:

deposito/capannone piano terra:

- leggere difformità distributive interne (apertura di una porta interna, avvenuta realizzazione di un bagno etc);
- difformità prospettiche (avvenuta tamponatura di portone d'ingresso lato ovest, apertura di una porta lato est, avvenuta demolizione del vano centrale termica posto sotto la tettoia);
- altezze difformi.

tettoia piano terra:

- come sopra indicato assenza di centrale termica;
- avvenuta realizzazione di tettoia di copertura anche nell'ambito sud-ovest ove la planimetria catastale raffigura uno spazio aperto con scala esterna;

uffici e esposizioni piano primo:

- difformità distributive interne.

Non può quindi essere attestata la conformità catastale del bene.

La situazione catastale dei beni dovrà essere oggetto da parte dell'aggiudicatario di variazione e/o ripristino.

Tale attività andrà attuata dopo regolarizzazione edilizia ed autorizzativa dei beni.

Il costo della sola variazione catastale conseguente alla conformazione autorizzativo/amministrativa dei beni oggetto di procedura viene quantificato in Euro 2.000,00 oltre accessori di legge.

D.7.6. Situazione edilizia dell'immobile

La scrivente ha effettuato accesso agli atti.

Il Comune di san Giovanni Ilarione ha messo a disposizione le pratiche edilizie inerenti l'immobile nel seguito riportate.

Si tiene al riguardo a precisare in termini generali che l'attività di individuazione ed acquisizione delle pratiche edilizie degli immobili si palesa nella maggior parte dei casi quale attività articolata e complessa posto anche il fatto che ogni ente locale presenta archivi organizzati su presupposti differenti. Nonostante l'impegno profuso al riguardo, non si può quindi escludere la sussistenza di pratiche edilizie aggiuntive rispetto quanto nel seguito riportato:

- concessione edilizia n. 280/1985 del 30/05/1986 per la costruzione di un capannone artigianale in loc. San Giovanni Ilarione, via Mangano, fg D/3, m.n. 354/a, 355/a, 356/a, 375;
- concessione edilizia prot 1156 del 26/10/1987 quale variante della concessione 280/1985 per costruzione di ufficio ed esposizione all'interno del capannone;
- agibilità prot n. 2998 del 12/11/1987 per capannone artigianale, uffici ed esposizione in San Giovanni Ilarione, via Mangano, fg D/3, m.n. 354/a, 355/a, 356/a, 357;
- concessione edilizia n. 89/642 del 10/04/1990 per ampliamento capannone artigianale sito nel Comune di San Giovanni Ilarione, via Alpone, censito al Catasto Fabbricati fg 16, m.n. 355, 967, 369;
- concessione edilizia 89/642/V3 del 11/06/1992 quale variante per ampliamento capannone artigianale con variante esterna sito nel Comune di san Giovanni Ilarione, via Alpone, censito al Catasto Fabbricati fg 16, m.n. 355, 967, 369;
- concessione edilizia n. 91/833 del 26/06/1992 per modifiche interne capannone artigianale sito nel Comune di San Giovanni Ilarione, via Alpone, censito al Catasto Fabbricati fg 16, m.n. 354, 355, 356, 357;
- concessione edilizia 91/833/V del 29/10/1992 quale variante alla CE 91/833 al capannone artigianale sito nel Comune di san Giovanni Ilarione, via Alpone, censito al Catasto Fabbricati fg 16, m.n. 354, 355, 356, 357;
- condono n. C94/46 del 06/09/1999 per cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale di una porzione di capannone sito nel Comune di San Giovanni

llarione, via Alpone 11/12 e censito al Catasto Fabbricati fg 16, m.n. 355, 357, 985, 984;

- agibilità prot 7380 del 16/09/2016 relativa al condono n. C94/46 del capannone artigianale sito nel Comune di San Giovanni Ilarione, via Alpone e censito al Catasto Fabbricati al fg 16, m.n. 355;
- condono n. C94/47 del 04/02/2003 per costruzione tettoia ad uso magazzino artigianale inerente il capannone sito nel Comune di San Giovanni Ilarione, via Alpone 11/12 e censito al Catasto Fabbricati fg 16, m.n. 355;
- agibilità prot 7385 del 16/09/2016 relativa al condono n. C94/47 del capannone artigianale sito nel Comune di San Giovanni Ilarione, via Alpone e censito al Catasto Fabbricati al fg 16, m.n. 355;
- SCIA prot n. 3984 del 20/05/2016 (pratica SUAP n. 03448300230-19052016-1739) per completamento opere di cui alla concessione edilizia 89/642/V3;
- SCA - Comunicazione di fine lavori con attestazione di agibilità prot n. 4038 del 23/05/2016 (pratica SUAP n. 03448300230-21052016-1128) inerente le pratiche Concessione Edilizia 89/642/V3 SUAP 19052016-1739 del 20.05.2016;
- Permesso di Costruire n. P16/0010 del 05/07/2017 per frazionamento e ampliamento unità artigianali con ristrutturazione e modifiche interne e prospettiche.

Tale pratica pure se presentata e rilasciata, non risulta essere stata portata a termine e ne risultano decorsi i termini di validità.

Lo stato reale dei luoghi differisce dallo stato autorizzato (ricostruito sulla base delle pratiche disponibili), quantomeno per i seguenti aspetti, salvo altri:

deposito/capannone piano terra:

- leggere difformità distributive interne (apertura di una porta interna, avvenuta realizzazione di un bagno etc);
- difformità prospettiche (avvenuta tamponatura di portone d'ingresso lato ovest, apertura di una porta lato est, avvenuta demolizione del vano centrale termica posto sotto la tettoia etc);
- altezze difformi.

tettoia piano terra:

- come sopra indicato assenza di centrale termica;
- avvenuta realizzazione di tettoia di copertura anche nell'ambito sud-ovest ove la planimetria raffigura uno spazio aperto con scala esterna;

uffici e esposizioni piano primo:

- difformità distributive interne e prospettiche.

Non può quindi essere attestata la regolarità edilizia dei beni.

La situazione autorizzativo-amministrativa dovrà essere quindi oggetto di sanatoria o ripristino da parte dell'aggiudicatario.

Conformemente alle previsioni del DPR 380/01, art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (o pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **120** giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Il costo della P.E. in sanatoria qualora opere sanabili e/o ripristino dei luoghi (pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, sanzioni e spese tecniche per l'intervento di un professionista ovvero per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili), viene quantificato in **€ 10.000,00** oltre accessori di legge.

D.7.7 Stato di occupazione dell'immobile

Il bene è locato con contratto di locazione commerciale sottoscritto il 04/12/2023, con cui parte locatrice soc. concede in locazione alla soc. Mavi S.r.l. il piano terreno ad uso deposito, magazzini e uffici e gli uffici ubicati al piano intermedio, censiti al catasto fabbricati del Comune di San Giovanni Ilarione al fg 16, m.n. 355.

Canone annuo di € 18.000,00, anni 6+6 con inizio in data 04/12/2023

Contratto registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Soave, n. 14867 serie 3T.

D.7.8. Vincoli ed oneri giuridici

Dalle certificazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle ricerche condotte, emerge che sui beni gravano le seguenti formalità, salvo altre:

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (iscritta a Vicenza il 06/07/2016, RG 12687, RP 2184). Importo capitale € 129.000,00, totale € 258.000,00.
A favore di Banco Popolare Soc. Coop, contro Soc.
Grava su CF, fg 16, m.n. 355.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo (iscritta a Vicenza il 06/10/2023, RG 22048, RP 3184). Importo capitale € 300.000,00, totale € 350.000,00.
A favore di BVR Banca – Banche Venete Riunite – Credito Coop. Di Schio, Pedemonte, Roana e Vestenanova – Soc. Coop., contro Soc. S.r.l.. Grava su CF, fg 16, m.n. 355 oltre ad altro.
- **atto giudiziario di ricorso per liquidazione giudiziale** (trascritta a Vicenza il 19/02/2024, RG 3377, RP 2510) – trascrizione sentenza di liquidazione giudiziale;
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo (iscritta a Vicenza il 20/03/2024, RG 5984, RP 810). Importo capitale € 71.756,26, totale € 80.000,00.
A favore BVR Banca – Banche Venete Riunite – cred coop di Schio, Pedemonte, Roana e Vestenanuova – soc coop, contro la soc.
Grava, oltre ad altro, su CT, Comune di San Giovanni Ilarione, fg 16, m.n. 355.

D.7.9. Valutazione del lotto

Si provvede quindi nel seguito ad esprimere la valutazione degli immobili.

D.7.9.1. Consistenza

Quanto ai criteri di determinazione della superficie commerciale, si rimanda a quanto già indicato nelle pagine precedenti (lotto 4).

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

<i>identificazione catastale attuale fg 16</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL* mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm. Mq</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>
m.n. 355	capannone, deposito e magazzini piano terra	1278	1	1278	1782,2
	tettoia	154	0,3	46,2	
	esposizione piano primo	458	1	458	461,6
	balcone piano primo	12	0,3	3,6	
	esposizione piano intermedio	145	1	145	145

* Superficie Esterna Lorda

D.7.9.2. Criteri di stima

Si rimanda ai criteri generali di stima già riportati nelle precedenti pagine (lotto 4).

D.7.9.3. Stima

La valutazione nel seguito espressa rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili e viene espressa "a corpo", tenuto già conto di quanto in precedenza indicato, ivi comprese le spese per regolarizzazione catastale ed autorizzativa.

<i>identificazione catastale attuale fg 16</i>	<i>destinazione</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
m.n. 355	capannone, deposito e magazzini piano terra	1782,2	€ 350,00	€ 623.770,00	€ 980.000,00
	tettoia				
	esposizione piano primo	461,6	€ 550,00	€ 253.880,00	
	balcone piano primo				
esposizione piano intermedio	145	€ 700,00	€ 101.500,00		

Valore di stima lotto 7

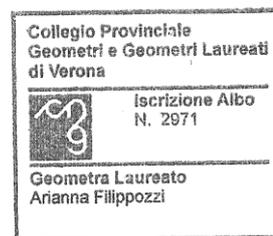
€ 980.000,00

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

Il perito estimatore



dott. geom. Arianna Filippozzi



Verona, 13/06/2024

Allegati generali (comuni a tutti i lotti)

- visura catastale
- certificati ventennali Conservatoria Verona
- certificati ventennali Conservatoria Vicenza

Allegati Lotto 4 – tri-familiare in Cologna Veneta (VR), via San Giovanni degli Umiliati, in corso di costruzione

- mappa e visure del Catasto
- titolo di provenienza
- convenzione PUA
- preliminare trascritto
- CDU
- titoli abilitativi

Allegati LOTTO 5: terreno edificabile in Montecchia di Crosara, via Dionisio Brevio

- mappa e visure del Catasto
- titolo di provenienza
- convenzione PUA
- CDU
- attestazione Comune assenza pratiche edilizie

Allegati LOTTO 6: terreno in San Giovanni Ilarione, Viale De Gasperi / Viale dell'Industria

- mappa e visure del Catasto
- titolo di provenienza
- CDU
- documentazione accordo pubblico-privato
- fonti della stima

Allegati LOTTO 7: capannone artigianale sito in San Giovanni Ilarione, via Alpone n. 11/12

- mappa e visure del Catasto
- planimetria catastale
- nota decreto trasferimento immobili
- atto precedente proprietario
- CDU
- titoli abilitativi
- contratto di locazione
- fonti della stima