
TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
CF LIBERTY SERVICING Spa
contro

N. Gen. Rep. **323-2020**

Udienza ex 569 c.p.c.: **28.09.2022**

Giudice Dott.ssa Paola Salmaso

Custode Avv. Giuseppe Giacon

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Anna Girardello
iscritto all'Albo della provincia di Verona al N. 1298
iscritto all'Albo del Tribunale di Verona al N. 972
C.F. GRRNNA68B47L781X - P.Iva 02826580231

con studio in Verona (Verona) Vicolo San Silvestro, 2
email: annagirardello@libero.it
pec: anna.girardello@archiworldpec.it

INDICE

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA	pag. 4
2) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	pag. 5
3) UBICAZIONE E CONTESTO DEI BENI	pag. 5
4) DESCRIZIONE DEI BENI	pag. 6
5) SITUAZIONE URBANISTICA E PRATICHE EDILIZIE	pag.10
6) VINCOLI E ONERI GIURIDICI	pag.11
7) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	pag.13
8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	pag.13
9) RIEPILOGO CONCLUSIVO	pag.16

PREMESSA

Si fa presente, come relazionato nella certificazione notarile dal Notaio Gigino Rollo, che rispetto a quanto pignorato e indicato nella nota di trascrizione, i proprietari, in data antecedente al pignoramento, hanno modificato l'identificativo dei beni di proprietà in quanto hanno frazionato il terreno sul quale insistevano la loro casa, il capannone e il terreno sempre di loro proprietà limitrofo. Successivamente, sempre in data antecedente al pignoramento, il 18.05.2018, hanno venduto la casa di abitazione con la relativa corte assegnata; a loro sono rimasti il capannone con la corte esclusiva e un terreno con nuovo identificativo. Tali beni attualmente sono così identificati:

All'NCEU

- Fg. 34 mapp. 17 sub 8 cat. D/7 – Capannone con corte

ENTE URBANO

- Fg. 34 mapp. 17 ente urbano di are 79 ca 55 (solo una porzione è di proprietà quella che corrisponde al sub 8 – vedi planimetria allegata)

All'NCT

- Fg. 34 mapp. 169 di are 27 e ca 64 – Terreno a servizio del mapp. 17

Tali beni saranno oggetto della presente relazione.

**Beni in Salizzole (VR), Via Filegare, 8
Lotto UNICO**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà **della quota di 1/1 di capannone a destinazione mobilificio** sito in Salizzole (VR), frazione Bionde, Via Filegare n. 8, in capo ai signori [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni.

Si sviluppa al piano terra. Capannone composto da vari locali quali lavorazioni e depositi per mobili, piccolo ufficio, bagni, spogliatoi e centrali termiche. Attorno ha una corte esclusiva. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 1820**, vi sono due tettoie una sul fronte principale ed una sul retro rispettivamente di mq. 70 e 43 circa, la parte a corte esclusiva in parte asfaltata e in parte a verde ha una superficie di mq. 3400 circa.

Identificato al catasto fabbricati:

foglio 34 mappale 17 sub 8

categoria D/7, classe ---, consistenza ---, superficie catastale, --- posto al piano T, rendita: € 8.890,00.

intestato a:

[REDACTED]
[REDACTED] proprietà ½ in regime di comunione dei beni
[REDACTED]
[REDACTED] proprietà ½ in regime di comunione dei beni

Identificato al catasto Terreni:

foglio 34 mappale 17

ENTE URBANO di are 79 ca 55

Il capannone con corte oggetto di pignoramento **SUB 8** occupa una porzione del mappale per circa mq. 5333 la restante parte è di altra proprietà (sub 7)

Coerenze: all'N.C.T.: **nord** Via Filegare – **sud** mapp. 169 – **ovest** 33 – **est** mapp. 34, 118 (*salvo altri confini più recenti e precisi*).

- B.** Piena proprietà **della quota di 1/1 di terreno a servizio del capannone** sito in Salizzole (VR), frazione Bionde, Via Filegare n. 8, in capo ai signori Cazzola Paolino e Faccini Carla.

Terreno di mq. 2764 collegato con la corte del capannone, attualmente incolto ma a destinazione verde e parcheggio.

L'edificio è singolo, sito lungo una stradina secondaria che si dirama da una strada più importante, sempre di scorrimento locale. La proprietà lungo la strada e gli edifici limitrofi è recintata. L'accesso avviene da un passo carrabile con cancello scorrevole automatizzato. Attorno al fabbricato vi è la corte con comodi parcheggi, il terreno posto dietro al capannone, confina con terreni agricoli e non è diviso da confini ma solamente da fossati e qualche alberatura.

Caratteristiche zona: periferica, residenziale e agricola a traffico normale con parcheggi buoni.

Servizi della zona: farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), municipio (sufficiente), supermercato (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e agricola

4.DESCRIZIONE DEI BENI:

Piena proprietà della quota totale 1/1, in capo ai signori [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni di capannone a destinazione mobilificio con corte attorno (mapp. 17 sub 8 CORPO A) e di terreno limitrofo a questo e a servizio di questo (mapp. 169 CORPO B) in quanto con convenzione è destinato a parcheggio e verde per l'attività. Il capannone con corte è identificato nel sub 8. Il mappale sul quale insiste è il n. 17, ente urbano di mq. totali 7955, diviso in sub 7, villetta con giardino di altra proprietà, e sub 8 nostro capannone con corte. Il sub 8 formato da corte con insistente il capannone ha una superficie totale di mq. 5333 circa, superficie che la sottoscritta ha ricavata dall'elaborato planimetrico. Un tempo la villetta era della stessa proprietà, successivamente alla vendita il terreno è stato frazionato ed è stata creata una servitù di passo a carico del sub 8 e a favore del sub 7, l'accesso infatti carraio alla villetta sub 7, avviene dalla corte del sub 8. Il capannone e il terreno pignorati sono identificati come attività produttiva fuori zona identificati con apposita scheda (insediamento produttivo n. 30). Ci troviamo a sud del centro del paese, in frazione Bionde, un po' fuori rispetto alla frazione, il capannone si trova tra altre costruzioni a destinazione principalmente residenziale e tra terreni agricoli.

Il capannone è di un piano fuori terra, ha forma planimetrica frastagliata, sono rettangolo giustapposti tra loro. E' stato edificato in due epoche successive, vi è una parte più vecchia costruita prima del 1967, della quale il Comune di Salizzole non è in possesso delle pratiche edilizie iniziali. La superficie coperta della parte già esistente era di circa 1180,00 mq., successivamente, a partire dall'anno 2002, è stato fatto un ampliamento, con l'ultima variante poi realizzata, Permesso di Costruire in Variante n. 16/2007 l'ampliamento realizzato è stato di circa 770 mq. La superficie coperta totale, comprese le tettoie è quindi di circa 1.950 mq.. La superficie lorda costruita è di circa mq. 1820 e vi sono due tettoie una sul fronte principale di mq. 43 e una sul retro a sud di 70 mq. circa. L'edificio non è più utilizzato, era un mobilificio, principalmente si eseguiva l'attività di lucidatura mobili. L'attività ormai è chiusa da anni e quindi il capannone, non essendo più utilizzato, si trova in un appena sufficiente stato di manutenzione.

Il capannone è composto da vari locali quali cabine di tinteggiatura, lucidatura, essiccazione mobili, depositi vari e zona imballaggio, piccolo ufficio, disimpegno, centrale termica, zona bagni e spogliatoi, deposito vernici ecc.. E' stato tolto uno dei tunnel di essiccazione e alcune pareti divisorie che erano necessarie per le lavorazioni. All'esterno sul retro, prospetto sud vi è una rampa che porta al piano di carico scarico merci. Attorno ha una corte esclusiva di mq. 3400, la corte è in parte nella zona dell'ingresso carraio pavimentata con ghiaio, attorno all'edificio è asfaltata e per il resto è a verde. E' utilizzata anche come parcheggio. L'accesso all'area di proprietà avviene da una via secondaria, via Filegare. L'accesso ha un ampio cancello carraio ad apertura automatizzata. Lungo via Filegare la proprietà è recintata con muretto in c.a. con soprastante rete metallica. Anche i confini a est e ovest hanno muretto in c.a. e rete metallica, inoltre vi è una divisione interna al mappale tra il sub 7 e sub 8, costruita più recentemente, dopo la vendita della casa di abitazione, anche questa divisione è con muretto in c.a. e soprastante cancellata metallica.

L'edificio è in struttura portante verticale in pilastri e murature in cemento armato, la parte in ampliamento ha strutture verticali in acciaio. La struttura portante orizzontale di copertura nella parte più vecchia è in solaio e travi in c.a. mentre nella parte nuova da struttura metallica. Le fondazioni sono in c.a., con plinti sotto ai pilastri e continue sotto le murature. I pavimenti sono in battuto di cemento. Il piccolo locale ufficio e ripostiglio è pavimentato con laminato di legno e controsoffittato con pannelli quadrati di cartongesso. La parte produttiva è in alcune parti controsoffittata, la zona nuova ha copertura con lamiera ondulata coibentata. La zona bagni e spogliatoi è pavimentata con piastrelle di ceramica e ha rivestimenti sempre in ceramica.

I serramenti esterni sono metallici, nella parte più vecchia sono in cattivo stato di manutenzione. I serramenti interni sono in alluminio e vetro o in ferro e vetro. L'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento, ad aria, erano stati sistemati in occasione dell'ampliamento, sono da verificare e sistemare secondo le più recenti normative. L'approvvigionamento idrico avviene da un pozzo all'interno della proprietà. Vi è l'impianto antincendio.

Il mappale 17 confina lungo tutto il lato sud, con il mappale 169, anch'esso pignorato.

Il mapp. 169 è un terreno di mq. 2764, attualmente è incolto. La sua destinazione, come indicato nelle convenzioni edilizie stipulate tra la proprietà e il comune è di parcheggio e verde a servizio dell'attività produttiva, anche parte del mapp. 17 è vincolato a verde e parcheggio. In realtà il verde e parcheggio non sono mai stati realizzati, il terreno è ancora incolto, essendo poi stata chiusa l'attività produttiva la proprietà non ha più avuto interesse a sistemare quest'area. I due mappali, 17 e 169 non sono divisi da confini tra loro. Il mapp. 169 è diviso dagli altri mappali, a est, ovest e sud con esso confinanti da dei fossati e da alberature.

Il manto di copertura della parte già esistente per circa 1180,00 mq. sembra realizzato in onduline di eternit. La copertura va eliminata e ripristinata con altro tipo. Si fa presente che di questo si terrà conto nella stima complessiva del bene che verrà effettuata a corpo.

Descrizione capannone di cui al punto A

Piena proprietà **della quota di 1/1 di capannone a destinazione mobilificio** sito in Salizzole (VR), frazione Bionde, Via Filegare n. 8, in capo ai signor [REDACTED]

Si sviluppa al piano terra. Capannone composto da vari locali quali lavorazioni e depositi per mobili, piccolo ufficio, bagni, spogliatoi e centrali termiche. Attorno ha una corte esclusiva. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 1820**, vi sono due tettoie una sul fronte principale ed una sul retro rispettivamente di mq. 70 e 43 circa, la parte a corte esclusiva in parte asfaltata e in parte a verde ha una superficie di mq. 3400 circa.

Identificato al catasto fabbricati:

foglio 34 mappale 17 sub 8

categoria D/7, classe ---, consistenza ---, superficie catastale, --- posto al piano T, rendita: € 8.890,00.

intestato a:

[REDACTED]
[REDACTED] proprietà ½ in regime di comunione dei beni

[REDACTED]
[REDACTED] proprietà ½ in regime di comunione dei beni

L'edificio è stato costruito ante '67 e ampliato tra il 2002-2009 con agibilità del 09.09.2009

Il capannone ha altezze interne variabili nelle varie stanze e aree di lavorazione, da mt. 2,60 alla più alta di mt. 4,90.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Capannone	Sup. reale lorda	1820	1,00	1820
Tettoie	Sup. reale lorda	113	0,25	28,25
TOTALE	Sup. reale lorda	1933		1848,25
Corte	Sup. reale lorda	3400	0,05	170
TOTALE con corte	Sup. reale lorda	5333		2018,25

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Strutture verticali:* materiale: c.a. e acciaio, condizioni: sufficienti.
- Fondazioni:* fondazioni continue e plinti in c.a. condizioni: sufficiente.
- Copertura:* tipologia: tetto piano, materiale: solaio in cemento armato e acciaio, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: serramenti fissi e ad anta a battente in metallo e vetro, protezione: nessuna, condizioni: mediocri e sufficienti
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: metallo, metallo e vetro, condizioni: mediocri e sufficienti.
- Pareti esterne:* materiale: calcestruzzo tinteggiato in parte, condizioni: mediocri e sufficienti.
- Pavim. Interna:* materiale: battuto di cemento, laminato e piastrelle di ceramica, condizioni: mediocri e sufficienti
- Pavim. Esterna:* materiale: asfalto, ghiaio e in parte a verde, condizioni: sufficienti
- Rivestimento:* ubicazione: bagno spogliatoi, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Impianti:

- Gas:* Impianto a metano, vi sono due centrali termiche.
- Elettrico:* tipologia: a vista, condizioni: sufficienti. Gli impianti sono da verificare ed eventualmente sistemare secondo le più recenti normative.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: da pozzo in proprietà. Gli impianti appaiono a norma ma sono da verificare ed eventualmente sistemare secondo le più recenti normative.
- Termico e di climatizzazione:* tipologia: autonomo con caldaia e a pompa di calore
alimentazione: a gas e elettrico, diffusori: impianto ad aria con tubazioni a vista, ventilconvettori e split.

Descrizione terreno di cui al punto B

Piena proprietà **della quota di 1/1 di terreno a servizio del capannone** sito in Salizzole (VR), frazione Bionde, Via Filegare n. 8, in capo ai signori [REDACTED]

Terreno di mq. 2764 collegato con la corte del capannone, attualmente incolto ma a destinazione verde e parcheggio.

Permesso di Costruire n. 16/2007 in variante alla Concessione Edilizia n. 004C/V1 prot. n. 6199 – Seconda Variante rilasciata in data 24.07.2007. Domanda presentata dai signori [REDACTED], domanda del 07.11.2006, per l'ampliamento del complesso produttivo esistente in Salizzole, Via Filegare n. 8 in località Bionde

Certificato di Agibilità prot. n. 5141 rilasciato il 09.09.2009 [REDACTED] per l'edificio a destinazione laboratorio..

5.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

5.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Si sono riscontrate piccole difformità prospettiche e planimetriche.

Si presume un costo per la sanatoria comprensiva della sanzione di € 2.500,00.

Inoltre vi è una tettoia abusiva in pessime condizioni posta lungo il prospetto nord che va demolita e il materiale va smaltito. Si presume un costo per la demolizione e lo smaltimento di € 1.000,00.

La porzione più vecchia ha copertura presumibilmente in eternit, così appare a vista, ma è da verificare. Si fa presente che di questo si terrà conto nella stima complessiva del bene che verrà effettuata a corpo.

5.3.2. Conformità Catastale: **Nessuna difformità**

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

6.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

6.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

6.1.3. Altre Trascrizioni:

- **Servitù di passaggio**, trascritta a Verona in data 29.05.2018 n. 20740 R.G. e 14303 R.P., costituita con atto notarile pubblico n. 2253/8575 del notaio Di Maria Pierluigi del 18.05.2018.

Unità negoziale 1. Salizzole NCEU fg.34 mapp. 17 sub.7, VIA FILEGARE n° 156, A/2, appartamento - terreno; con unità precedente identificata da fg. 34 mapp. 17 sub.1, Salizzole NCEU fg.34 mapp. 17 sub.2, VIA FILEGARE, C/6 - autorimessa; Quote di proprietà: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] in separazione per servitù di passaggio. Unità negoziale 2. Salizzole NCEU fg.34 mapp. 17 sub.8, VIA FILEGARE n° 8, D/7 - fabbricato industriale; posto al piano terreno. Quote di proprietà:

[REDACTED]

[REDACTED] in comunione legale per servitù di passaggio con [REDACTED]

6.1.4. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

- **Convenzione Edilizia trascritta a Verona** il 07.08.2002 n. R.G. 33824 e R.P. 23368, atto pubblico amministrativo numero 997 del 24-07-2002 notaio Segretario Comunale di Salizzole. Unità negoziale 1 Salizzole NCT fg. 34 mapp. 17, terreno are 55 ca 44 , Salizzole NCT fg.34 mapp. 115, terreno are 51 ca 75 . Quote di proprietà: Comune di Salizzole (favore) sede di Salizzole C.F. 00709050231 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] in comunione legale per 50/100 di piena proprietà con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in comunione legale per 50/100 di piena proprietà con [REDACTED]. Nella presente convenzione all'Art. 8 così è riportato: *“La ditta si impegna per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a destinare in perpetuo un'area di proprietà della superficie minima di mq. 1.072, pari al 10% della superficie fondiaria del lotto, a verde e a parcheggi a uso pubblico, nonché a realizzare e mantenere in buono stato tali opere a propria cura e spese – vedi planimetria di progetto (allegato A).”* (Allegato 11).
- **Convenzione Edilizia trascritta a Verona** il 08.02.1988 n. R.G. 3645 e R.P. 2488, atto tra vivi, convenzione edilizia, atto numero 74750/2304 del 29-12-1987 notaio Franco Celli di Bovolone. Unità negoziale 1. Salizzole NCT sez C fg .V mapp. 17 e mapp. 18, terreni per complessivi Ha 1 Are 07 Ca 19 . Quote di proprietà: Comune di Salizzole (favore) sede di Salizzole C.F. 00709050231 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in comunione legale per 1/2 di piena proprietà. Nella quale vengono destinati in perpetuo mq. 1000 a verde e parcheggio (Allegato 11)

6.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

6.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Verona in data 16.05.2008 n. 20108 R.G. n. 4122 R.P., derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo fondiario a favore di **Banca Popolare di Verona S. Geminiano e S. Prospero s.p.a.** sede Verona C.F. 03689960239 contro i signori [REDACTED] proprietà ½ ciascuno in regime di comunione dei beni.

Mutuo concesso con atto in data 08.05.2008 a firma di Notaio Nicola Marino rep. n. 4131/2097.

Importo Ipoteca € 400.000,00

Importo Capitale € 200.000,00

Annotamento n. 3397 del 21.07.2014 di Restrizione di beni con cui sono stati liberati gli immobili altri immobili non oggetto della presente esecuzione.

6.2.2. Pignoramenti:

- **Pignoramento** trascritto a Verona in data 28.10.2020 n. 37311 R.G. e n. 26171 R.P. da **Banco BPM Spa** con sede in Milano, C.F. 09722490969, contro i signori [REDACTED]

[REDACTED] proprietà ½ ciascuno in regime di comunione dei beni.

In forza di verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona del 23.09.2020 rep. n. 4083/2020.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

I beni oggetto di pignoramento non fanno parte di un condominio.

Vi è una servitù di passaggio pedonale e carraia a carico del fg. 14 mapp. 17 sub 8 (pignorato) e a favore del fg. 14 mapp. 17 sub 7, abitazione di altra proprietà.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima viene determinata sulla base delle considerazioni derivanti dal sopralluogo e da informazioni ed indicazioni assunte che hanno permesso di valutare lo stato di conservazione, di manutenzione, la tipologia edilizia, la destinazione d'uso, il grado di finitura, l'ubicazione, la panoramicità. Si tiene conto inoltre della domanda e dell'offerta corrente in tale zona secondo osservatori del mercato immobiliare della zona e sulla scorta di informazioni assunte presso il catasto, l'ufficio tecnico del comune di Salizzole (VR), si procede per stima sintetica comparativa, che si valuta il metodo più idoneo in questo specifico caso trattato ad individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura.

Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la superficie in proprietà esclusiva comprensiva delle superfici nette delle stanze più i muri interni e perimetrali per l'intero e per il 50% se confinanti con altre proprietà, mentre le superfici di balconi, logge, soffitte e superfici esterne vengono moltiplicate per coefficienti di riduzione:

- soffitte e cantine direttamente collegate: da 0,25 a 0,60
- soffitte e cantine non collegate: da 0,10 a 0,25
- verande: 0,60
- balconi scoperti sino a 10 mq.: da 0,20 a 0,30
- balconi o logge coperte (chiusi su 3 lati), portici coperti, sino a 15 mq.: da 0,30 a 0,35
- tettoie: da 0,20 a 0,30
- terrazze sino a 30 mq.: da 0,20 a 0,40
- terrazze oltre i 30 mq.: da 0,10 a 0,30
- giardini e spazi scoperti.: da 0,10 a 0,15 fino a 0,05 in particolari casi

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Salizzole (VR)
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona,
 Ufficio tecnico di Salizzole (VR),
 Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:
 Salizzole (VR), Annunci periodici immobiliari
 Agenzie immobiliari
 Dati osservatorio Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio
 Il Consulente Immobiliare de Il Sole 24 Ore
 Borsino Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

A. Capannone con corte

Stima sintetica comparativa a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie lorda	Superficie equivalente	Valore a corpo
Capannone	1820	1820	
Tettoie	113	28,25	€ 450.000,00
Corte	3400	170	
TOTALE con corte	5333	2018,25	€ 450.000,00

- Valore corpo:	€ 450.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 450.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	
Cazzola Paolino ½ in comunione dei beni	€ 225.000,00
Faccini Carla ½ in comunione dei beni	€ 225.000,00

B. Terreno a servizio del capannone – Mapp. 169

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

Destinazione	Superficie lorda	Valore a corpo
Terreno	2764	€ 40.000,00
TOTALE con corte	2764	€ 40.000,00
- Valore corpo:		€ 40.000,00
- Valore complessivo intero:		€ 40.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:		
Cazzola Paolino ½ in comunione dei beni		€ 20.000,00
Faccini Carla ½ in comunione dei beni		€ 20.000,00

Riepilogo: LOTTO UNICO

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero
A	Capannone con	1820	€ 450.000,00
	tettoie e	113	
	corte	3400	
B	Terreno mapp. 169	2764	€ 40.000,00
			€ 490.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.500,00

Demolizione e smaltimento tettoia

€ 1.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto in funzione di quanto descritto in relazione - 7%

€ 34.300,00

Giudizio di comoda divisibilità: Bene non divisibile

Stima finale con Adeguamenti e correzioni della stima

- Valore complessivo del Lotto unico	€ 490.000,00
- Regolarizzazione urbanistico-edilizia	€ 2.500,00
- Regolarizzazione catastale	€ 0,00
- Demolizione e smaltimento tettoia abusiva	€ 1.000,00
- Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto in funzione di quanto <u>descritto in relazione - 7%</u>	€ 34.300,00
- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 452.200,00
CHE SI ARROTONDA A	€ 452.000,00

8.5. Determinazione delle quote di pignoramento

Il pignoramento colpisce la quota complessiva 1/1 della piena proprietà dei beni in capo ai signori [REDACTED] [REDACTED] proprietà ½ ciascuno in regime di comunione dei beni.

Applicati gli adeguamenti e correzioni della stima sopra descritta la quota è di:
quota di ½ ciascuno è pari a € 226.000,00 per un totale di € 452.000,00

8.6. Prezzo base d'asta del lotto

Valore della quota 1/1 della piena proprietà
dell'immobile, al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova

€ 452.000,00**9. RIEPILOGO CONCLUSIVO:**

Il pignoramento colpisce la piena proprietà **della quota di 1/1 di capannone a destinazione mobilificio e di un terreno a servizio di questo** siti in comune di Salizzole (VR), frazione Bionde, Via Filegare n. 8, in capo ai signori [REDACTED] [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni.

I beni sono così accatastati:

CORPO A

Identificato al catasto fabbricati:

foglio 34 mappale 17 sub 8

categoria D/7, classe ---, consistenza ---, superficie catastale, --- posto al piano T, rendita: € 8.890,00.

Identificato al catasto Terreni:

foglio 34 mappale 17

ENTE URBANO di are 79 ca 55

Il capannone con corte oggetto di pignoramento **SUB 8** occupa una porzione del mappale per circa mq. 5333 la restante parte è di altra proprietà (sub 7)

CORPO B

Identificato al catasto terreni:

foglio 34 mappale 169

qualità seminativo, classe 2, superficie are 27 ca 64,
reddito Dominicale € 23,13 reddito agrario € 12,85.

I beni sono intestati a:

██
██
██
██

La stima della piena proprietà dei beni, applicate le decurtazioni sopra descritte, è di
€ 452.000,00.

La presente relazione viene predisposta ai solo fini della stima dei beni ai sensi dell'art. 568 cpc (considerando l'art. 173 bis cpc) e sarà quindi onere di parte offerente - a propria cura - verificare il bene sotto ogni profilo.

Verona 26.07.2022

Il perito
Arch. Anna Girardello

ALLEGATI:

1. Estratto di mappa
2. Visura U.T.E. storica
3. Elaborato Planimetrico ed Elenco subalterni
4. Planimetria U.T.E.
5. Ispezione ipotecaria Agenzia del Territorio
6. Titolo di provenienza
7. Convenzione Matrimoniale
8. Pratiche edilizie
9. Certificato Destinazione Urbanistica
10. Estratto Piano Interventi
11. Convenzioni Edilizie
12. Attestato Agenzia delle Entrate no locazioni
13. Documentazione fotografica

