

# TRIBUNALE DI VERONA

## ESECUZIONE IMMOBILIARE

Giudice Dott. Attilio Burti

**SPRING SPV srl**

contro



N° ruolo G.E. **317/2021**

## ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Valerio Antonio Rosania

Iscritto all'albo degli ingegneri di Verona al n° A4455

C.F. – RSNVRN76D14H926R

P. Iva – 04198990238

Con studio in Verona – Via Francesco Berni, 9

Telefono – 3288233752

e-mail: [valeriosrosania@gmail.com](mailto:valeriosrosania@gmail.com)

e-mail PEC: [valerioantonio.rosania@ingpec.eu](mailto:valerioantonio.rosania@ingpec.eu)

# Sommario

1	OGGETTO DEL PIGNORAMENTO .....	4
	Individuazione LOTTI.....	5
	████████████████████ .....	5
2	STATO DI POSSESSO DEI BENI E LORO DISPONIBILITA' .....	6
3	DESCRIZIONE SOMMARIA CONTESTO .....	7
	██ .....	7
	Descrizione contesto LOTTO 2 e 3 .....	9
4	STORIA IPOTECARIA E CATASTALE – ESAME VENTENNALE .....	11
	██ .....	11
	LOTTO 2 e LOTTO 3 – Beni ad Arbizzano - aggiornamento ipotecario.....	11
	Provenienze .....	12
5	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	12
	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	12
	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	12
6	DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE .....	12
7	CONDOMINIO.....	12
8	AUDIT URBANISTICO/CATASTALE – DUE DILIGENCE.....	13
	██ .....	13
	██ .....	16
	██ .....	18
	LOTTO 2 – Palazzina ad Arbizzano .....	19
	Elaborato planimetrico LOTTO 2.....	20
	Planimetria catastale LOTTO 2 - sub. 7 .....	21
	Planimetria catastale LOTTO 2 - sub. 8 e 9.....	21
	Planimetria catastale LOTTO 2 - sub. 10 – 11 - 12 .....	22
	LOTTO 3 – Capannone industriale ad Arbizzano.....	23
	Elaborato planimetrico LOTTO 3.....	23
	Planimetria catastale LOTTO 3 - sub. 4 .....	24

Planimetria catastale LOTTO 3 - sub. 5 .....	24
Planimetria catastale LOTTO 3 - sub. 6 .....	25
9    DESCRIZIONE DI DETTAGLIO DEI BENI .....	26
[REDACTED] .....	26
[REDACTED] .....	27
Lotto 2 – Caratteristiche descrittive edili e impiantistiche .....	28
Lotto 2 – Caratteristiche descrittive: distribuzione e dimensioni .....	29
Lotto 3 - Caratteristiche descrittive edili e impiantistiche .....	29
Lotto 3 – Caratteristiche descrittive: distribuzione e dimensioni .....	30
10   CRITERI E FONTI PER LA VALUTAZIONE DEI LOTTI .....	31
Criterio di stima .....	31
Fonti per la stima .....	31
[REDACTED] .....	32
Lotto 2 – Palazzina .....	33
Lotto 3 – Capannone industriale.....	34
11   [REDACTED] .....	35
[REDACTED] .....	36
[REDACTED] .....	36
12   STIMA ECONOMICA ANALITICA DEL LOTTO 2 - Palazzina.....	37
Adeguamenti e correzioni della stima .....	37
Valore finale del bene e della quota pignorata.....	37
13   STIMA ECONOMICA ANALITICA DEL LOTTO 3 .....	38
Adeguamenti e correzioni della stima .....	38
Valore finale del bene e della quota pignorata.....	38
14   RIEPILOGO .....	39
15   ALLEGATI.....	40

## 1 OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

### 1) – gli immobili gravati dal suddetto Pignoramento:

in comune di NEGRAR DI VALPOLICELLA (VR)

NCEU fg. 48 part. 120 sub. 4 nat. D/7 piano T Via Casa Zamboni n. 76/A

NCEU fg. 48 part. 120 sub. 5 nat. D/7 piano T Via Casa Zamboni n. 76/A

NCEU fg. 48 part. 120 sub. 6 nat. D/7 piano T Via Casa Zamboni n. 76/A

NCEU fg. 48 part. 120 sub. 7 nat. A/3 cl. 2 vani 9.0 piano T Via Casa Zamboni n. 76

NCEU fg. 48 part. 120 sub. 8 nat. A/3 cl. 2 vani 4.5 piano 1 Via Casa Zamboni n. 76

NCEU fg. 48 part. 120 sub. 9 nat. A/3 cl. 2 vani 4.0 piano 1 Via Casa Zamboni n. 76

NCEU fg. 48 part. 120 sub. 10 nat. C/2 cl. 2 mq. 6 piano S1 Via Casa Zamboni n. 76

NCEU fg. 48 part. 120 sub. 11 nat. C/2 cl. 2 mq. 5 piano S1 Via Casa Zamboni n. 76

NCEU fg. 48 part. 120 sub. 12 nat. C/6 cl. 3 mq. 120 piano S1 Via Casa Zamboni n. 76

NCEU fg. 48 part. 120 sub. 13 nat. E (ente comune) piano S1-T-1 Via Casa Zamboni n. 76

NCEU fg. 48 part. 120 sub. 14 nat. E (ente comune) piano T Via Casa Zamboni n. 76

NCT sezione PARONA (B) fg. 48 part. 120 nat. ente urbano mq. 4000

alla data di statuenza del 17 settembre 2021 per trascrizioni e iscrizioni risulta eseme proprietaria la società

❖ **FINAD SRL con sede in Pescantina (VR), codice fiscale 02537070233**

per il diritto di intera piena proprietà.

### 2) – gli immobili gravati dal suddetto Pignoramento:

[REDACTED]

alla data di statuenza del 17 settembre 2021 per trascrizioni e iscrizioni risultano eseme proprietari

❖ [REDACTED]

[REDACTED]

per la quota di 4/6 (quattro sest) di piena proprietà;

❖ [REDACTED]

[REDACTED]

per la quota di 1/6 (un sesto) di piena proprietà;

❖ [REDACTED]

[REDACTED]

per la quota di 1/6 (un sesto) di piena proprietà.


*Gli immobili risultano catastalmente ancora intestati ai signori* [REDACTED]

[REDACTED] *per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà ciascuno, presumibilmente per mancata voltura nei passaggi di proprietà.*

## Individuazione LOTTI

---

Si individuano TRE lotti:

- 
- **LOTTO 2:** beni in Negrar (fraz. Arbizzano) **sub 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12** palazzina di due piani fuori terra e vani garage al piano interrato con accesso da corte sub 14 in comune con Lotto 3. I subb. 13 e 14 sono beni comuni non censibili.
- **LOTTO 3:** beni in Negrar (fraz. Arbizzano), capannone industriale frazionato in tre parti con procedura urbanistica non conclusa, accesso da corte comune sub 14 con Lotto 2, **sub 4 – 5 – 6 (anche individuabili separatamente come Lotto 3.1 – Lotto 3.2 - Lotto 3.3)**







- LOTTI 2 e 3 – di proprietà per l'intero [REDACTED]. Beni parzialmente occupati attualmente, senza titolo opponibile, da impresa privata terza ([REDACTED])

### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA CONTESTO

---





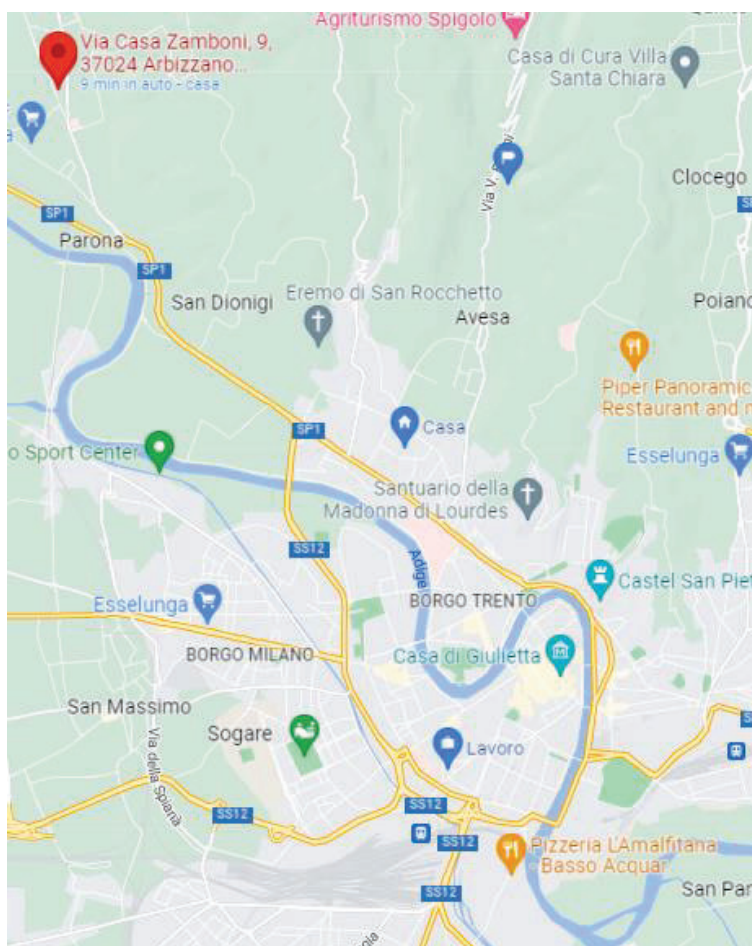


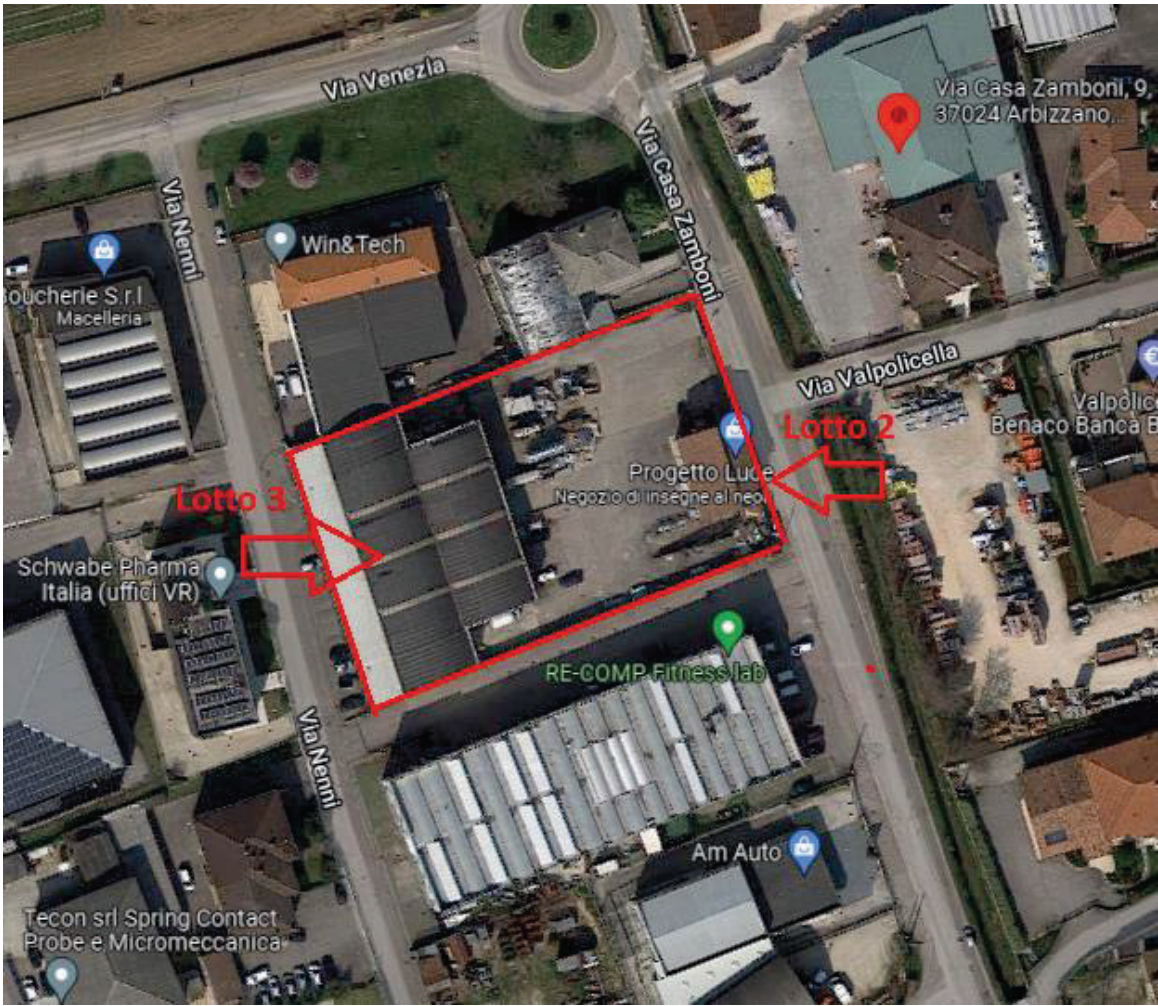
## Descrizione contesto LOTTO 2 e 3

**Caratteristiche zona:** i beni si trovano sulla strada di accesso alla Valpolicella, nella frazione di Arbizzano, in un contesto a carattere industriale leggero, contesto in cui è forte la commistione con colture di pregio (vigne).

**Servizi della zona:** i servizi principali sono ricompresi in un raggio di 1 km.

**Tono sociale della zona:** trattasi di zona industriale/agricola





## 4 STORIA IPOTECARIA E CATASTALE – ESAME VENTENNALE

---

Si conferma la storia catastale ricostruita in relazione notarile per tutti i beni colpiti.



### LOTTO 2 e LOTTO 3 – Beni ad Arbizzano- aggiornamento ipotecario

---

AGGIORNAMENTO dal 21.02.2022

- [REDAZIONE] – Proprietaria 1/1

Al Certificato Notarile presente in atti, che si conferma, si aggiungono le seguenti formalità:

**- Iscrizione 25.10.2021 RG 47040 RP 7369 - IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE  
(derivante da Ruolo ed Avviso di addebito esecutivo)**

Atto 22.10.2021 Agenzia delle Entrate-Riscossione Repertorio N. 3349/12221 – Sede Roma

domicilio eletto a Verona Via Giolfino n. 13

**A favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE – Sede Roma c.f. 13756881002**

**A carico:** [REDAZIONE]

Somma Iscritta Euro 528.820,54 – Somma Capitale Euro 264.410,27=

**Colpisce: NEGRAR di VALPOLICELLA (VR) – Fg. 48°**

**mn. 120/subb 4-5-6-9-8-7-11-10-12**

Si confermano le precedenti:

- 04.08.2008 NN. 33199/6905 - Iscrizione
- 08.08.2014 NN. 26897/3988 – Decreto Ingiuntivo
- 12.08.2021 NN. 37963/27366 - Pignoramento

## Provenienze

---

Si è verificato e si conferma tutto quanto riportato nella certificazione notarile presente in atti.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

---

Si dà atto che la data di aggiornamento dei pubblici registri immobiliari fino alla quale può essere accertato lo stato della proprietà e la sua libertà da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, risale al giorno 21/02/2022.

### Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

---

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: nessuna
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno
- Altre limitazioni d'uso: nessuna
- Costituzione di servitù di passaggio: nessuna


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

---

Tutti i gravami richiamati in relazione notarile inclusi gli ulteriori indicati nel presente elaborato.

## 6 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

---

- 
- LOTTI 2 e 3 – nella disponibilità del custode giudiziario

## 7 CONDOMINIO

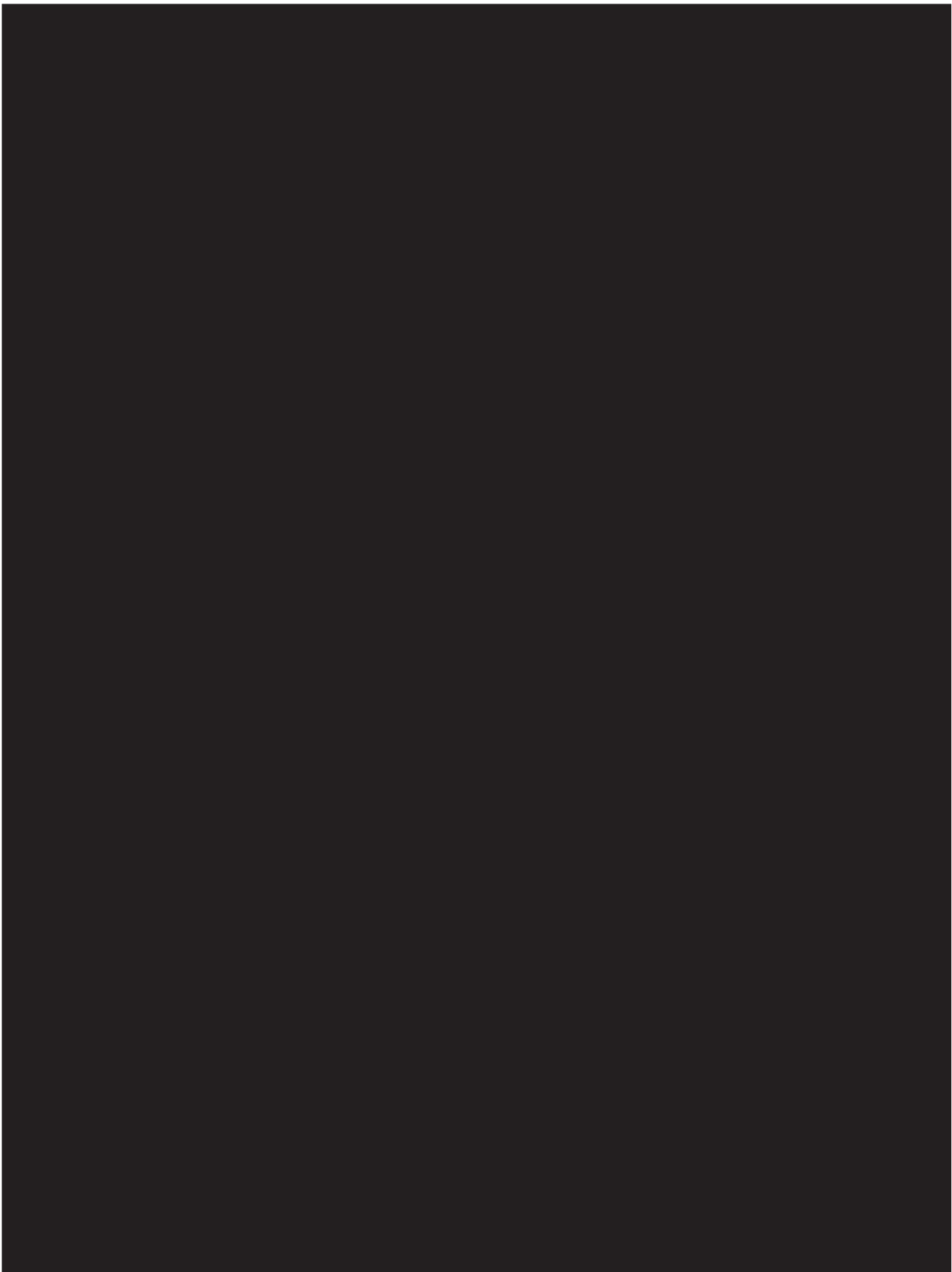
---

Non presente per alcuno dei Lotti.















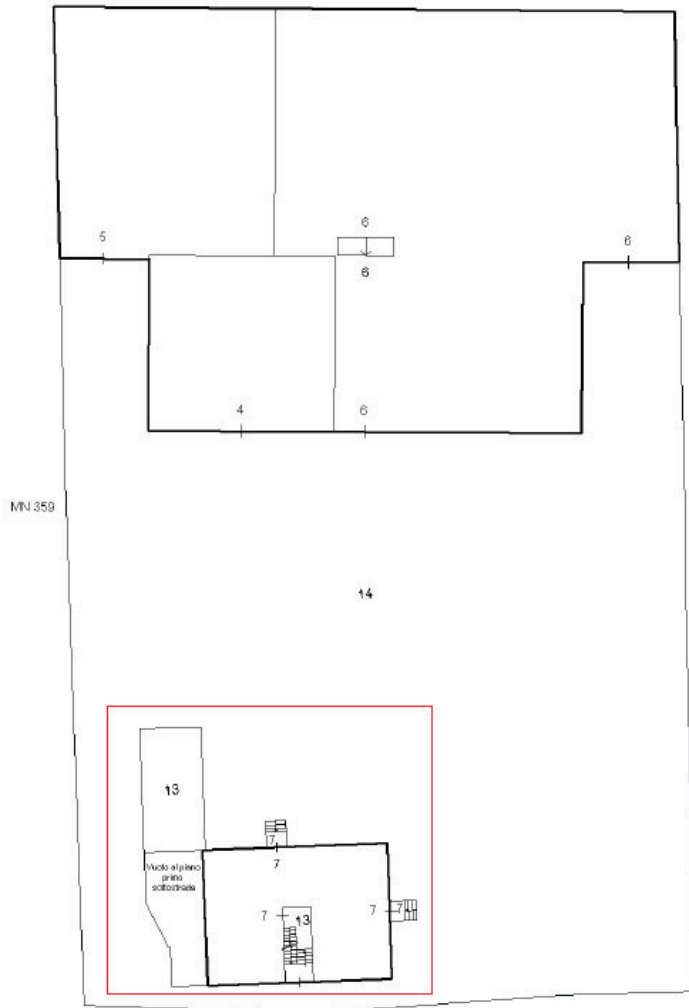
## LOTTO 2 – Palazzina ad Arbizzano

---

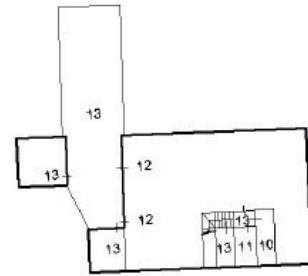
- **Visure catastali:** presenti e conformi
- **Planimetrie catastali:** presenti e conformi
- **Mappa catastale:** presente e conforme
- **Elaborato planimetrico:** presente e conforme
- **Progetto e varianti depositate in Comune:** presente il progetto primigenio del 1964. Presente un ultimo progetto con ripartizione degli ambienti conforme. Il progetto e la pratica in cui è inserito sono stati archiviati presso lo UTC con la dicitura “in sospeso”. La pratica ultima in questione avrebbe sanato uno stato dei luoghi già difforme da quello licenziato e reso agibile negli anni 1960.
- **Concessioni edilizie:** presente concessione del 1964 risalente all’epoca di costruzione
- **Certificato di abitabilità:** presente quella risalente all’epoca di costruzione. Rispetto allo stato attuale la agibilità del 1964 non è operante, di fatto sarebbe ottenibile senza grandi problemi, parrebbe. Manca la risposta alle **osservazioni e integrazioni richieste dal Comune**, nessuna di particolare difficoltà nel reperimento e nel riscontro.

### PIANO TERRA

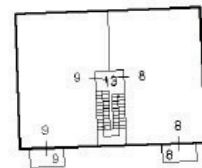
MN 646



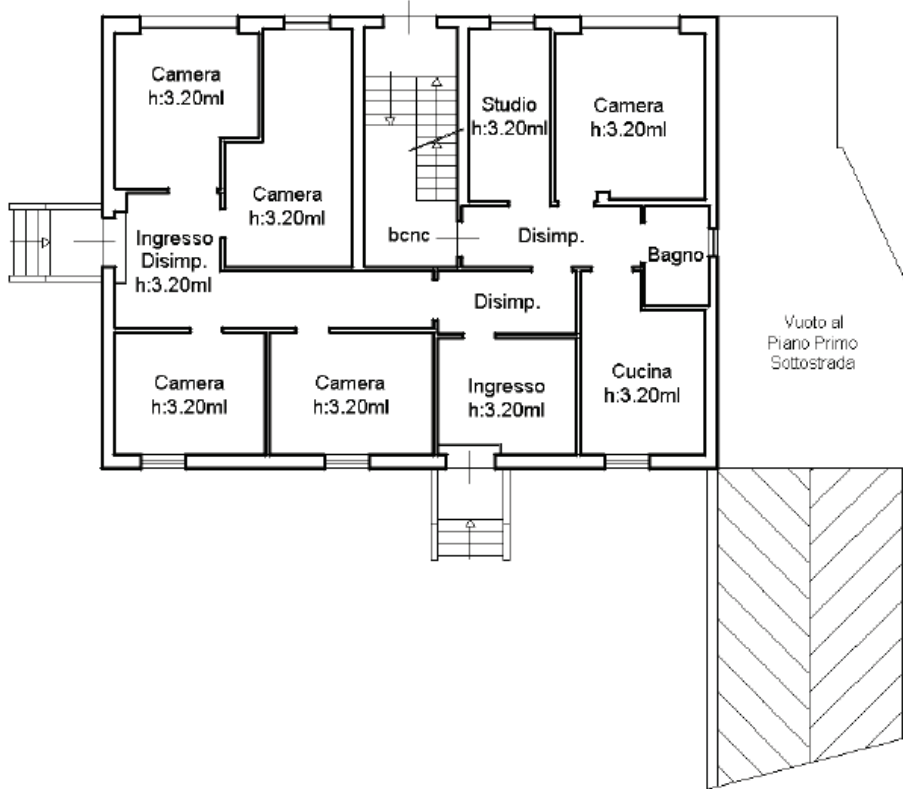
### PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



### PIANO PRIMO



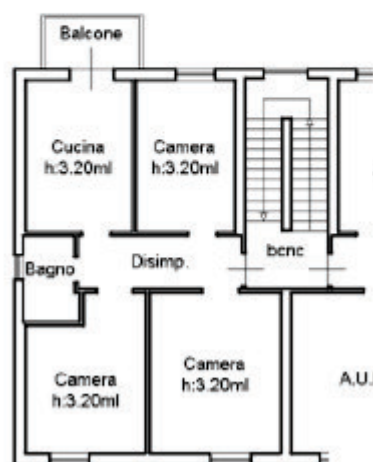
## PIANO TERRA



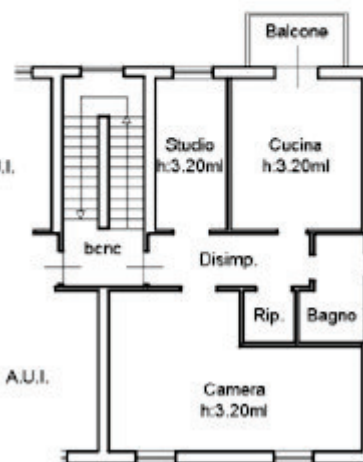
Foglio: 48  
 Particella: 120  
 Subalterno: 8

Foglio: 48  
 Particella: 120  
 Subalterno: 9

## PIANO PRIMO

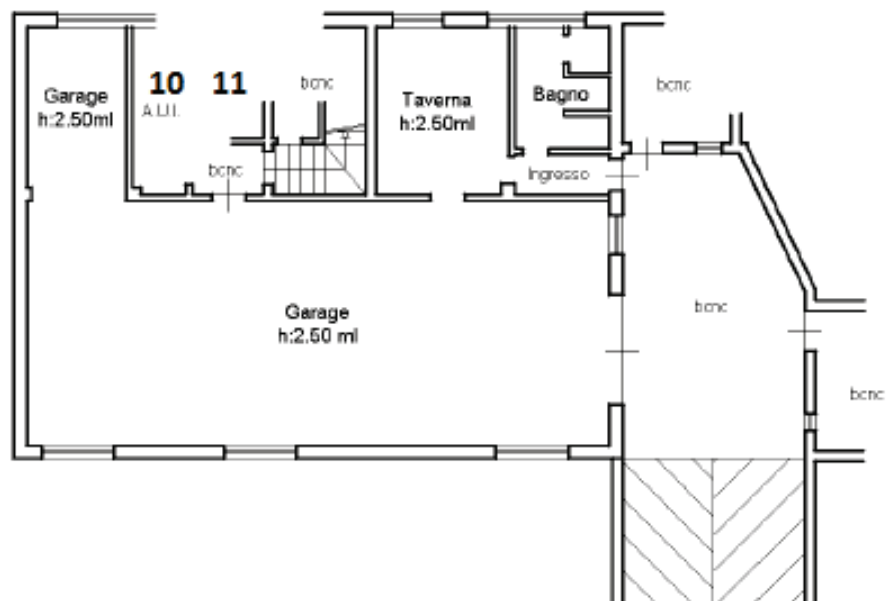


## PIANO PRIMO



a 1:200	Foglio: 48	Iscritto all'alb. Geometri
	Particella: 120	Prov. Verona
	Subalterno: 12 10 11	

## PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



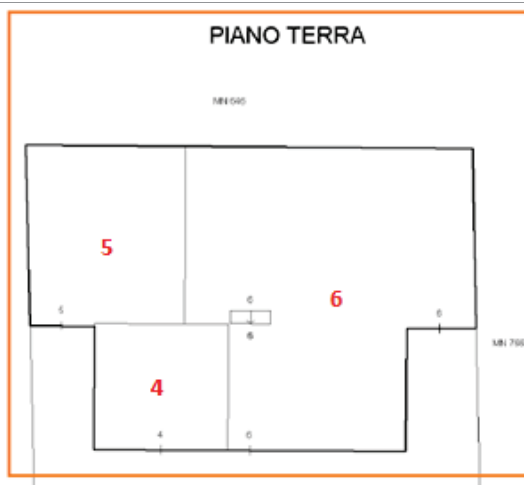
## LOTTO 3 – Capannone industriale ad Arbizzano

- **Visure catastali:** presenti e non conformi per il fatto che risultano classati come laboratori ma ne manca la agibilità. Allo stato attuale i tre subalterni potrebbero vedersi riconosciuta la agibilità come magazzini/depositi generici.
- **Planimetrie catastali:** presenti e conformi
- **Mappa catastale:** presente e conforme
- **Elaborato planimetrico:** presente e conforme
- **Progetti e varianti depositate in Comune:**
  - P.E. 231A/10
  - P.E. 102/17
  - P.E. 055A/18
  - P.E. 46/64
  - P.E. 883/86

Nei tempi recenti presenti vari e successivi elaborati a partire dal 2017, pratica non perfezionata. Ultimo elaborato progettuale “approvato” è conforme al realizzato. All’ultimo elaborato “di progetto” non è stato dato seguito. L’ultimo stadio approvato parla di magazzini, l’ultimo stadio di progetto di laboratori e uffici. Le visure catastali sono allineate con l’ultimo stadio di progetto e non con l’ultimo stadio approvato. Va sanata questa discrepanza.

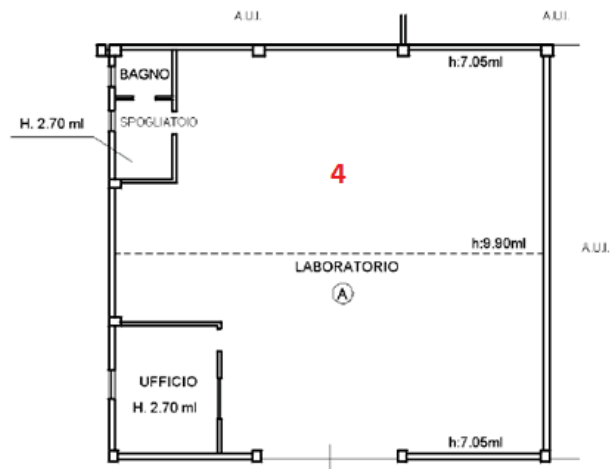
- **Concessioni edilizie:** presente la concessione primigenia dell’epoca di costruzione, si sono succeduti interventi in CILA/SCIA
- **Certificato di abitabilità:** non presente. Tutto il capannone, e dunque ciascuno dei subalterni, dovrebbe essere classato a magazzino, così potrebbe essere conclusa, presumibilmente, allo stato dei luoghi odierno, la pratica con l’ottenimento della agibilità. Ogni ditta subentrante chiederebbe poi agibilità specifica per la sua propria attività (ogni attività comporta per esempio il calcolo di areeazioni, carico di incendio, forometrie/illuminazione) ottenibile dopo avere realizzato i lavori necessari a garantire i parametri di legge.

## Elaborato planimetrico LOTTO 3



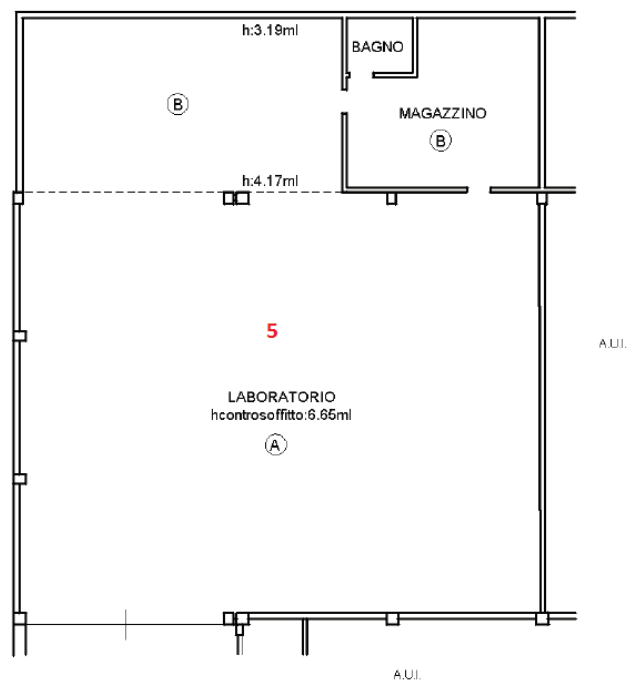
## Planimetria catastale LOTTO 3 - sub. 4

---



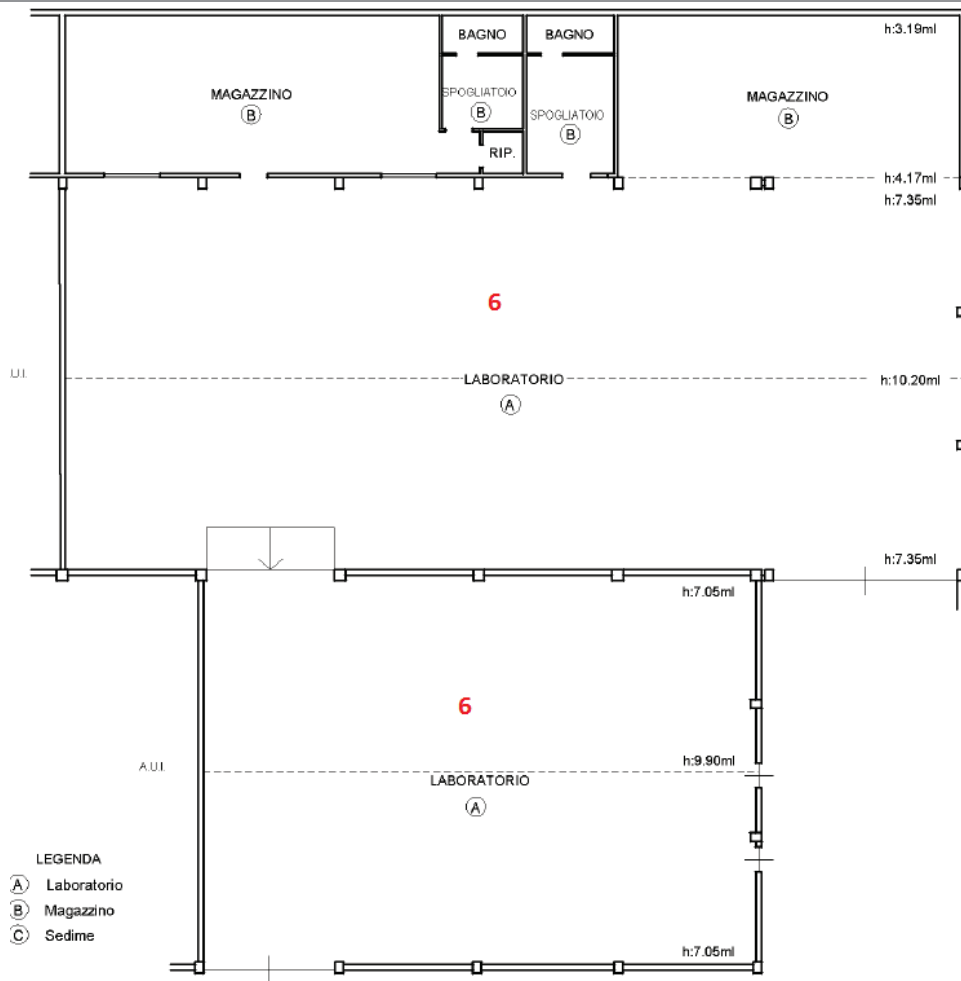
## Planimetria catastale LOTTO 3 - sub. 5

---





# Planimetria catastale LOTTO 3 - sub. 6



## 9 DESCRIZIONE DI DETTAGLIO DEI BENI

---

Segue la descrizione analitica del bene dal punto di vista topologico, edilizio e impiantistico.





## Lotto 2 – Caratteristiche descrittive edili e impiantistiche

---

### **Edificio nel complesso** (desumibile dall'esame visivo dei manufatti)

- Fondazioni: in cemento armato
  - Strutture portanti verticali: in cemento armato
  - Tamponature/finitura esterna: pacco murario in laterizio intonacato e tinteggiato
  - Copertura: a falde con finitura a coppi
  - Serramenti: vetusti, dell'anno di costruzione, tuttavia funzionanti, sia quelli interni che quelli esterni
  - Ampio piano interrato con una grande spazio autorimessa e ulteriori piccoli vani di servizio.
- 
- ✓ Complessivamente gli interni appaiono in buono stato di conservazione. Non si riscontrano tracce gravi di umidità e infiltrazione, solo alcuni annerimenti locali legati alla presenza di ponti termici.
  - ✓ Nulla si può dire sulla piena funzionalità o meno degli impianti di riscaldamento e di energia elettrica. Da verificare la situazione relativa ai contatori di energia elettrica posizionati nella palazzina ma a servizio anche del capannone. In particolare, vi sono 3 contatori nel vano scale in prossimità dell'ingresso principale lato strada e 1 contatore al piano interrato che dovrebbe essere asservito al capannone nella sua interezza.

## Lotto 2 – Caratteristiche descrittive: distribuzione e dimensioni

### Lotto 2

<b>SUB 7 - Piano Terra</b>			
Destinazione	Parametro	m <sup>2</sup>	Coefficiente
	Sup. interna al lordo delle pareti interne	135,0	100%
	Vano scale - proiezione orizzontale (bcnc)	15,0	100%
	<b>TOT calpestabile coperta</b>	150,0	
	<b>Superficie lorda</b>	<b>172,5</b>	<b>100%</b>
<b>SUB 8 - Piano primo</b>			
	Sup. interna al lordo delle pareti interne	67,5	100%
	Vano scale - proiezione orizzontale (bcnc)	7,5	100%
	<b>TOT calpestabile coperta</b>	75,0	
	<b>Superficie lorda</b>	<b>86,3</b>	<b>100%</b>
<b>SUB 9 - Piano primo</b>			
	Sup. interna al lordo delle pareti interne	67,5	100%
	Vano scale - proiezione orizzontale (bcnc)	7,5	100%
	<b>TOT calpestabile coperta</b>	75,0	
	<b>Superficie lorda</b>	<b>86,3</b>	<b>100%</b>
<b>SUB 10 - 11 - 12 - 13 (bcnc) - Piano primo sottostrada</b>			
	Sup. interna al lordo delle pareti interne	150,0	60%
	<b>TOT calpestabile coperta</b>	150,0	
	<b>Superficie lorda</b>	<b>165,0</b>	<b>60%</b>

## Lotto 3 - Caratteristiche descrittive edili e impiantistiche

- Edificio di media fattura e in buono stato generale di conservazione. Il capannone ha alti soffitti a calotta, la struttura portante è formata da un telaio in cemento e le tamponature sono in mattoni. Per la elevazione, le grandi campate e l'uso massiccio di laterizio anche per la copertura, il miglioramento della resistenza ad eventi sismici dovrebbe essere presa in considerazione anche utilizzando i bonus edilizi in vigore attualmente.
- La suddivisione odierna in tre subalterni sconta la mancata finalizzazione dell'iter urbanistico.
- Il contatore della energia elettrica, indicano gli occupanti, è unico e posto presso la palazzina (Lotto 2). Diversa è la indicazione sulle carte progettuali, oltretutto corredate di certificazione di corretta esecuzione dei lavori ai sensi del D.M. 37/2008 si per quel che riguarda gli impianti elettrice che gli allacci alla rete fognaria dei bagni. A progetto i contatori appaiono posti su via Nenni.

## Lotto 3 – Caratteristiche descrittive: distribuzione e dimensioni

<b>SUB 4</b>			
<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Coefficiente</b>
Sup. al lordo delle pareti interne		200,0	100%
<b>TOT calpestabile coperta</b>		200,0	
<b>Superficie lorda</b>		<b>220,0</b>	<b>100%</b>
<b>SUB 5</b>			
<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Coefficiente</b>
Sup. interna al lordo delle pareti interne		330,0	100%
<b>TOT calpestabile coperta</b>		330,0	
<b>Superficie lorda</b>		<b>363,0</b>	<b>100%</b>
<b>SUB 6</b>			
<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Coefficiente</b>
Sup. interna al lordo delle pareti interne		890,0	100%
<b>TOT calpestabile coperta</b>		890,0	
<b>Superficie lorda</b>		<b>979,0</b>	<b>100%</b>

## 10 CRITERI E FONTI PER LA VALUTAZIONE DEI LOTTI

---

### Criteriono di stima

---

Considerato lo scopo della presente relazione, finalizzato anche alla ricerca del realistico valore di mercato del compendio immobiliare in esame, considerate le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso, con particolare riferimento all'ubicazione, alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica, si ritiene, quanto a metodologia, di privilegiare la stima sintetica-comparativa assumendo come parametro di superficie il "metro quadro" lordo vendibile ed i fattori incrementativi e decrementativi atti a calibrare i valori di riferimento alla realtà in esame.

Si determina dunque la superficie lorda, successivamente con i coefficienti correttivi per tipologia di utilizzo e stato, viene calcolata una superficie equivalente che viene moltiplicata per un coefficiente di valorizzazione unico espresso in €/m<sup>2</sup> equivalente. La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri di computo riportati dalla norma UNI 10750.

I valori determinati, anche sulla scorta di informazioni assunte dalle Fonti elencate al paragrafo seguente, si riferiscono a quelli attuali di mercato per immobili analoghi, sia per ubicazione che per tipologia. Si precisa che, nella determinazione del valore a "metro quadro" dei fabbricati si è conglobata l'eventuale l'incidenza del valore dei servizi condominiali comuni e che è stata considerata una eventuale riduzione del coefficiente per contemplare vizi occulti.

### Fonti per la stima

---

Catasto provinciale di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio Tecnico del Comune di Verona e Negrar, Agenzie immobiliari Caldiero ed osservatori del mercato, annunci periodici immobiliari, Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Ufficio del Territorio – Agenzia delle Entrate, da cui i seguenti estratti.

*L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).*

*Pertanto, ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5.*

*Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che*

*comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.*

*Al fine della tassellazione di tutto il territorio comunale, possono essere definite zone omogenee per le quali non sono rilevate quotazioni in quanto prive o quasi di unità immobiliari o nelle quali non risulta significativa la dinamicità del mercato immobiliare.*

*Un vincolo alla definizione delle zone OMI è stato posto imponendo che ciascuna di esse appartenga ad una ed una sola microzona catastale. Le microzone catastali rappresentano gli ambiti territoriali istituzionalmente rilevanti ai fini della revisione degli estimi catastali e sono state deliberate dai comuni ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138. La scelta di univocità tra zona OMI e microzona catastale è dipesa dall'opportunità di mantenere un sistema di riferimento dell'Osservatorio coerente con quello catastale.*

*Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).*



## Lotto 2 – Palazzina



### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: VERONA

Comune: NEGRAR

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO, FRAZ. ARBIZZANO, MONTERICCO, SANTA MARIA, S.VITO, S.PERETTO, COSTEGGIOLA

Codice zona: B1

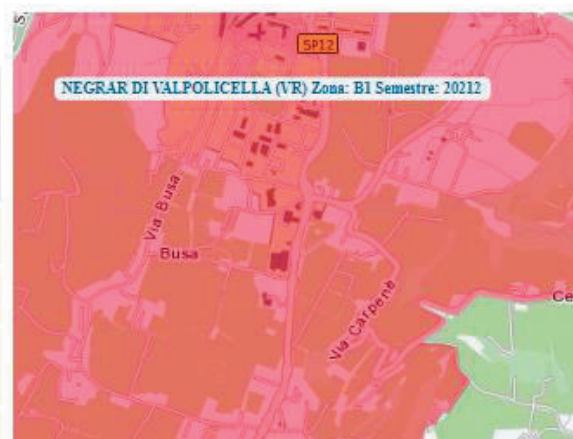
Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1300	1850	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1750	2300	L			
Abitazioni di tipo economico	Normale	1050	1300	L			
Ville e Villini	Normale	1600	2350	L			

Spazio disponibile per annotazioni



- Data tipologia e qualità delle finiture e del contesto, lo stato di conservazione interno eed esterno, l'età del compendio, la indipendenza/vicinanza a beni di ditta terza e la assenza di recenti interventi riqualificativi, la fruibilità degli accessori, la qualità delle strutture anche dal punto di vista energetico, viene assunto a riferimento il valore di 800 €/m2 considerando un costo minimo di ristrutturazione di 300 €/m2.

## Lotto 3 – Capannone industriale



### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: VERONA

Comune: NEGRAR

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO, FRAZ. ARBIZZANO, MONTERICCO, SANTA MARIA, S.VITO, S.PERETTO, COSTEGGIOLA

Codice zona: B1

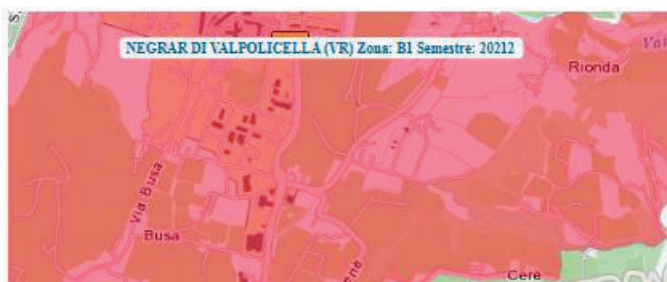
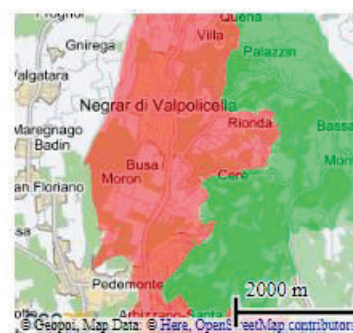
Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	465	600	L			
Capannoni tipici	Ottimo	560	830	L			

Spazio disponibile per annotazioni



- Data la posizione, l'età del compendio, la indipendenza/vicinanza a beni di ditta terza e la assenza di recenti interventi riqualificativi, la fruibilità degli accessori, la qualità delle strutture anche dal punto di vista energetico, viene assunto a riferimento il valore di 500 €/m2.





## 12 STIMA ECONOMICA ANALITICA DEL LOTTO 2- Palazzina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti calcolate precedentemente, tenendo conto del contesto, della luminosità, della esposizione, dei servizi, dell'anno di realizzazione del compendio e considerandone la spendibilità sul mercato immobiliare, la vicinanza ad aree vitali della città e della provincia e quindi la commerciabilità in termini di affitto.

<b>SUB 7 - Piano Terra</b>						
Destinazione	Parametro	m <sup>2</sup>	Coefficiente	m <sup>2</sup> equivalenti	€/m2	Stima
Sup. interna al lordo delle pareti interne		135,0	100%			
Vano scale - proiezione orizzontale (bcnc)		15,0	100%			
<b>TOT calpestabile coperta</b>		150,0				
<b>Superficie lorda</b>		<b>172,5</b>	<b>100%</b>	<b>172,5</b>	<b>€ 800,00</b>	<b>€ 138.000,00</b>
<b>SUB 8 - Piano primo</b>						
Sup. interna al lordo delle pareti interne		67,5	100%			
Vano scale - proiezione orizzontale (bcnc)		7,5	100%			
<b>TOT calpestabile coperta</b>		75,0				
<b>Superficie lorda</b>		<b>86,3</b>	<b>100%</b>	<b>86,3</b>	<b>€ 800,00</b>	<b>€ 69.000,00</b>
<b>SUB 9 - Piano primo</b>						
Sup. interna al lordo delle pareti interne		67,5	100%			
Vano scale - proiezione orizzontale (bcnc)		7,5	100%			
<b>TOT calpestabile coperta</b>		75,0				
<b>Superficie lorda</b>		<b>86,3</b>	<b>100%</b>	<b>86,3</b>	<b>€ 800,00</b>	<b>€ 69.000,00</b>
<b>SUB 10 - 11 - 12 - 13 (bcnc) - Piano primo sottostrada</b>						
Sup. interna al lordo delle pareti interne		150,0	60%			
<b>TOT calpestabile coperta</b>		150,0				
<b>Superficie lorda</b>		<b>165,0</b>	<b>60%</b>	<b>99,0</b>	<b>€ 800,00</b>	<b>€ 79.200,00</b>

**Totale Lotto 2 € 355.200,00**

### Adeguamenti e correzioni della stima

- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna
- Spese e oneri di adeguamenti dello strumento urbanistico/catastali: 1.500,00 €
- Spese notarili per costituzione servitù: 1.500,00 €

### Valore finale del bene e della quota pignorata

- **Valore arrotondato del lotto per lo stato di fatto 352.000,00 €**

## 13 STIMA ECONOMICA ANALITICA DEL LOTTO 3

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti calcolate precedentemente, tenendo conto dell'anno di realizzazione del compendio e consideratane la spendibilità sul mercato immobiliare, la vicinanza ad aree vitali della città e della provincia e quindi la commerciabilità in termini di affitto.

SUB 4						
Destinazione	Parametro	m <sup>2</sup>	Coefficiente	m <sup>2</sup> equivalenti	€/m2	Stima
Sup. interna al lordo delle pareti interne		200,0	100%			
TOT calpestabile coperta		200,0				
Superficie lorda		220,0	100%	220,0	€ 500,00	€ 110.000,00
SUB 5						
Destinazione	Parametro	m <sup>2</sup>	Coefficiente	m <sup>2</sup> equivalenti	€/m2	Stima
Sup. interna al lordo delle pareti interne		330,0	100%			
TOT calpestabile coperta		330,0				
Superficie lorda		363,0	100%	363,0	€ 500,00	€ 181.500,00
SUB 6						
Destinazione	Parametro	m <sup>2</sup>	Coefficiente	m <sup>2</sup> equivalenti	€/m2	Stima
Sup. interna al lordo delle pareti interne		890,0	100%			
TOT calpestabile coperta		890,0				
Superficie lorda		979,0	100%	979,0	€ 500,00	€ 489.500,00

Totale Lotto 3 € 781.000,00

### Adeguamenti e correzioni della stima

- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna
- Spese e oneri di adeguamenti dello strumento urbanistico/catastali: 1.500,00 €
- Spese notarili per costituzione servitù: 1.500,00 €

### Valore finale del bene e della quota pignorata

- Valore arrotondato del lotto per lo stato di fatto 778.000,00 €

## 14 RIEPILOGO

### LOTTO 2

Palazzina di due piani fuori terra e un piano interrato da riattare, con accesso da strada e da corte interna in comune con capannone industriale. Zona industriale prossima a zona agricola e residenziale di pregio

<b>Valore stimato complessivo:</b>	<b>355.000,00 €</b>
<b>Valore Lotto 2.1 – sub. 7:</b>	<b>138.000,00 €</b>
<b>Valore Lotto 2.2 – sub. 8:</b>	<b>69.000,00 €</b>
<b>Valore Lotto 2.3 – sub. 9:</b>	<b>69.000,00 €</b>
<b>Valore Lotto 2.4 – sub. 10-11-12:</b>	<b>79.000,00 €</b>

Spese di adeguamento 3.000, 00 €

### LOTTO 3

Capannone industriale suddiviso in tre subalterni anche vendibili separatamente.

<b>Valore stimato complessivo:</b>	<b>778.000,00 €</b>
<b>Valore Lotto 3.1 – sub. 4:</b>	<b>110.000,00 €</b>
<b>Valore Lotto 3.2 – sub. 5:</b>	<b>181.500,00 €</b>
<b>Valore Lotto 3.3 – sub. 6:</b>	<b>489.500,00 €</b>

Spese di adeguamento 3.000, 00 €

## 15 ALLEGATI

---

- Visure catastali per immobile
- Visure ipotecarie per immobile
- Fascicoli Uffici Tecnici dei Comuni
- Verifiche locazioni presso Agenzia Entrate
- Foto

Verona, 07/04/2022

Ing. Valerio Antonio Rosania