

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	240/2023
Giudice	Dott. Attilio Burti
Creditore precedente	
Parte eseguita	



Esperto Stimatore

Arch. Davide Iembo - davideiembo@gmail.com - 045.6661602

Custode Giudiziario

Avv. Ilaria Risegato - avviliarisegato@ordineavvocativrpec.it - 045.592196

SAGACEstudio
Davide Iembo architetto
via Ponte Pignolo, 2 - 37129 Verona
c.f. MBIDVD82A04L020W p.iva 04003800234
davideiembo@gmail.com - davide.iembo.ctu@archiworldpec.it



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C. DIVISIONI IN LOTTI / LOTTO UNICO	4
D. DESCRIZIONE DEL LOTTO	4
D.1. LOTTO UNICO	4
D.1.1. Proprietà	4
D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	5
D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	6
D.1.3. Descrizione dei beni	7
D.1.3.1. Contesto	7
D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	7
D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	13
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	13
D.1.4. Situazione urbanistica della zona	14
D.1.5. Situazione catastale dell'immobile	15
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile	15
D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile	18
D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	18
D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	18
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici	18
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	18
D.1.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	20
D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	20
D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	20
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	20
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	20
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata	20
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale	20
D.1.13. Valutazione del lotto	21
D.1.13.1. Consistenza	21
ABITAZIONE	21
CAPANNONE ARTIGIANALE	21
D.1.13.2. Criteri di stima	22
D.1.13.3. Stima	23
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima	23
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	23
E. ALLEGATI LOTTO UNICO	24



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 240/2023
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Capannone ad uso Artigianale con annessi uffici, spogliatoi con servizi igienici, abitazione al piano primo, cantina ed area scoperta. Sup. commerciale mq. 964,25
Ubicazione	Sona (VR) fraz. San Giorgio in Salici, Via Dell'Artigianato, 11
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Sona (VR), Foglio 11 mappale n° 335 subalterni 1-2-3 Catasto Terreni, Comune di Sona (Vr), Foglio 11 mappale n° 335 Ente Urbano
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 492.000,00
Stato di occupazione	Occupato da soggetti terzi mediante regolare contratto di affitto
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 € 1.500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
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 custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.
La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.***

Tribunale di Verona E.I. n. 240/2023 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Davide Iembo
Custode: Avv. Ilaria Risegato



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 intestato alla società [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] di capannone ad uso artigianale con annessi uffici, spogliatoio, servizi igienici e centrale termica al piano terra, abitazione al piano primo, cantina al piano interrato ed area scoperta esterna.

C. DIVISIONI IN LOTTI / LOTTO UNICO

Il pignoramento colpisce un capannone ad uso artigianale con annessi ripostigli, spogliatoi, servizi igienici, uffici, abitazione ed area scoperta esterna. Si è ritenuto opportuno vendere il bene in un unico lotto in quanto il suo frazionamento non è sostenibile economicamente e renderebbe le eventuali parti frazionate non appetibili come una vendita unica. Inoltre si fa presente come la realizzazione di unità residenziali in zona D sia legata e funzionale all'edificio artigianale/produttivo di riferimento, quindi non vendibile separatamente.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Alla società [REDACTED], nella precedente denominazione di [REDACTED] e C., il terreno sul quale è stato successivamente costruito l'immobile oggetto di pignoramento è così pervenuto:

_Con atto notarile pubblico di Cessione di Diritti Reali a titolo oneroso in data 19/04/1990 [REDACTED] Repertorio e [REDACTED] di raccolta a firma del Notaio [REDACTED] di Verona da potere del Comune di Sona e trascritto a Verona il giorno 1 [REDACTED]



La società S [REDACTED] e C. risulta nella sua attuale denominazione mediante i seguenti atti:

_Con atto notarile pubblico di Mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito del Notaio Dott. Castellani Gregorio di Buttapietra (Vr) del [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data [REDACTED] di formalità a favore di [REDACTED] & C con sede in Sona (Vr) per la quota di 1/1 di piena proprietà e contro [REDACTED] e C con sede in Sona (Vr) per la quota do 1/1 di piena proprietà;

_Con atto notarile pubblico di Mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito del Notaio Dott. Paolucci Luca di Sona (Vr) del [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 1 [REDACTED] di formalità a favore di [REDACTED] e C con sede in Sona (Vr) per la quota do 1/1 di piena proprietà e contro Immobiliare [REDACTED] & C con sede in Sona (Vr) per la quota do 1/1 di piena proprietà;

_Con atto notarile pubblico di Mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito del Notaio Dott. Saraceno Melchiorre di Verona del [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data [REDACTED] di formalità a favore di Immobiliare [REDACTED] & C con sede in Sona (Vr) per la quota do 1/1 di piena proprietà e contro [REDACTED] e C con sede in Sona (Vr) per la quota do 1/1 di piena proprietà;

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

Società [REDACTED] In Liquidazione con sede legale in v [REDACTED] (Vr) frazione [REDACTED], codice fiscale, iscrizione al Registro Imprese e Partita IVA n. [REDACTED]. Il sig.

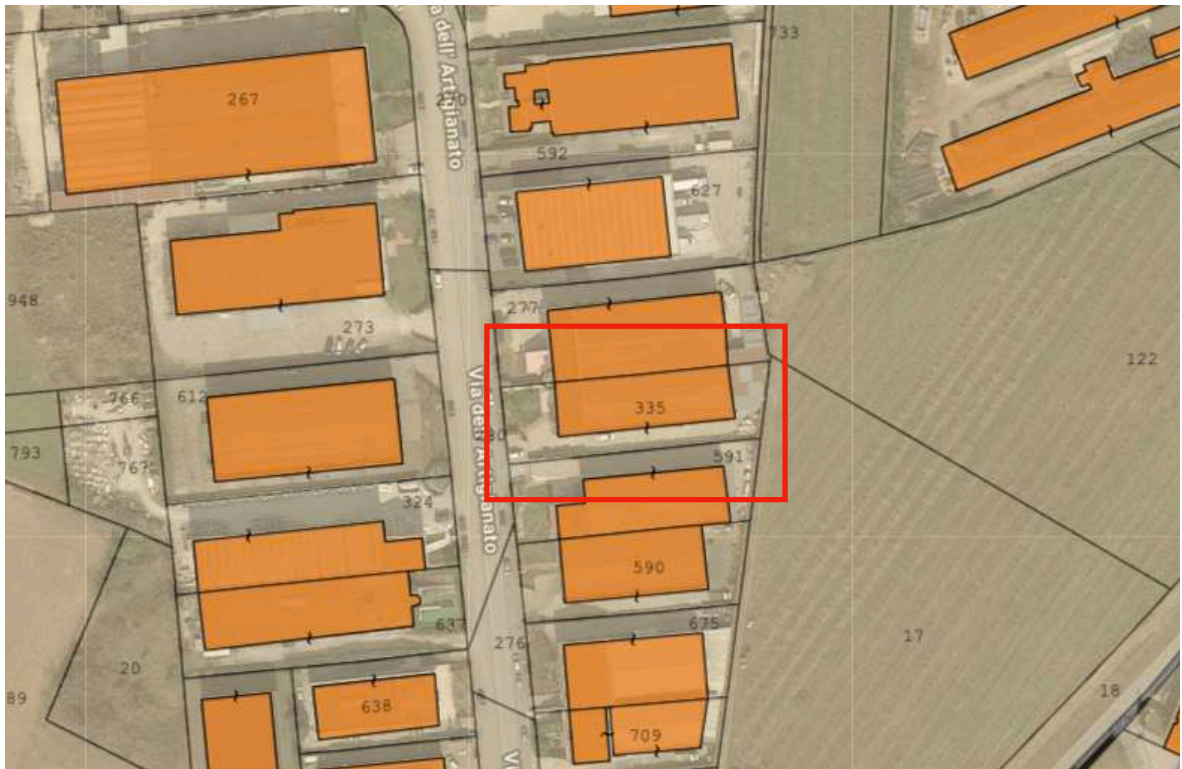


██ in
qualità di Rappresentante dell'Impresa e Liquidatore risulta residente in via

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I beni oggetto di pignoramento sono siti in via dell'Artigianato nel Comune di Sona (Vr) località San Giorgio in Salici.

Confini: a Nord con il mappale 277, a Sud con il sud con il mappale 591, ad Est con il mappale 17 ed a Ovest con la via dell'Artigianato;



Attualmente i beni risultano identificati al catasto edilizio urbano come segue:

- N.C.E.U.: **foglio 11 mappale 335 sub. 1**, categoria C/3, cl. 4, piano T, via Dell'Artigianato n. 11, cons. 661 mq., sup. cat. 694 mq., rendita catastale € 1.467,92;



- N.C.E.U.: **foglio 11 mappale 335 sub. 2**, categoria A/3, cl. 3, piano S-T-1, via Dell'Artigianato n. 11, cons. 6 vani, sup. cat. 133 mq., rendita catastale € 371,85;
- N.C.E.U.: **foglio 11 mappale 335 sub. 3**, Bene Comune Non Censibile, piano T, via Dell'Artigianato n. 11;
- N.C.T.: **foglio 11 mappale 335**, Ha 0.15.31, Ente Urbano;

Il perito ha provveduto ad aggiornare i dati toponomastici mediante presentazione di istanza di correzione con servizio Contact Center Catasto - Agenzia delle Entrate.

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Zona periferica a traffico moderato collocata ad ovest del centro di Sona (Vr). I beni si collocano tra la f [REDACTED] ed il centro abitato di Sona in una zona artigianale/industriale. Le zone limitrofe sono prevalentemente a destinazione Residenziale/Agricola.

Distanze: Sede Comune di Sona a 4,5 Km; Casello di Peschiera D.G. Autostrada A4 a 11,00 Km.

D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Piena proprietà per la quota di 1/1 in capo alla società [REDACTED] [REDACTED] e C. di capannone ad uso laboratorio con annessi uffici, spogliatoio, servizi igienici, abitazione al piano primo, cantina con lavanderia la piano interrato ed area scoperta esterna. L'immobile risale come anno di costruzione ai primi anni 90 e presenta un'area pavimentata esterna, su tutto il fronte sud, ed un'area a giardino sul fronte principale ad ovest.





Fronte principale dell'edificio



Lato sud dell'edificio

La proprietà si compone di un laboratorio, collocato al piano terra, composto da un grande unico ambiente accessibile mediante due portoni scorrevoli posizionati sul prospetto sud, da uno spogliatoio finestrato collegato con due servizi igienici, da un ufficio con servizio igienico, da un locale centrale termica con accesso dall'area esterna e da un appartamento collocato al piano primo con annessi cantina e lavanderia al piano interrato. La proprietà include inoltre un' area scoperta che si sviluppa in parte sul fronte principale, ad uso giardino, ed in parte sul prospetto sud.



Ingresso pedonale e carraio



Ingresso pedonale abitazione



Dalla strada pubblica mediante due ingressi pedonali ed uno carraio si accede all'area di pertinenza esclusiva dell'immobile dalla quale mediante una porta si accede ad un atrio che distribuisce sulla sinistra un ampio ufficio e sulla destra un ampio bagno completo di wc lavabo e doccia con box.

Proseguendo lungo un breve corridoio si accede ad una seconda zona adibita ad ufficio la quale si affaccia, mediante una parete parzialmente vetrata, alla zona lavorazione/laboratorio.



Ingresso zona uffici

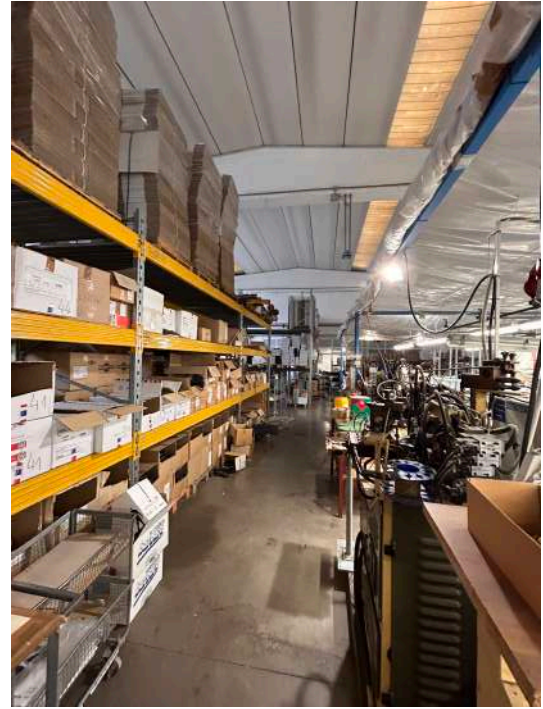


Ufficio in zona laboratorio

Il laboratorio si presenta come un unico grande ambiente con larghezza di circa 15,00 metri ed un'estensione di 30,00 metri più un ulteriore vano compartimentato di pari larghezze e profondità di ulteriori 10,00 metri. Presenta sul prospetto sud due grandi portoni scorrevoli che aprono sulla corsia di manovra che corre lungo tutto il confine fino all'ingresso carraio.

All'interno del laboratorio, adiacente al primo ingresso, mediante una porta si accede ai due servizi igienici che fanno da filtro alla zona spogliatoio che si presenta come una stanza di forma regolare di circa 9 mq. finestrata. Il laboratorio presenta inoltre due uscite di sicurezza, una sul prospetto sud ed una seconda sul prospetto est.





Viste interne zona laboratorio

La zona uffici e spogliatoi è dotata di serramenti esterni in alluminio con vetro camera. E' presente un sistema di riscaldamento garantito da caldaia collocata all'interno della centrale termica esterna. I pavimenti sono in ceramica, come pure i rivestimenti dei bagni e l'impianto elettrico è sottotraccia. I bagni e l'anti-bagno sono dotati di pavimento e rivestimento in ceramica fino a circa 160 cm di altezza ed allestiti con una grande lavella e due "turche" separate. Il Laboratorio invece presenta una struttura prefabbricata con pilastri, capriate in c.a. precompresso e copertura a doppia falda in lastre di c.a. con inserito un lucernario a nastro in policarbonato. A terra presenta un battuto di cemento liscio e lucidato ed impianto elettrico a vista. Sul prospetto sud è presente una lunga fascia vetrata in U-glass.

La proprietà comprende inoltre un appartamento posto al primo piano del complesso e raggiungibile mediante un vano scala posizionato sul prospetto principale ed accessibile dal giardino esterno. Il vano scala distribuisce, oltre all'appartamento, al piano interrato anche un vano cantina di circa 25 mq con apertura su bocca di lupo ed una lavanderia adibita a bagno completa



di wc, lavella, doccia con box e attacco per lavatrice. Entrambi gli ambienti presentano pavimenti e rivestimento in ceramica, impianto elettrico sottotraccia e riscaldamento mediante ventilconvettori.

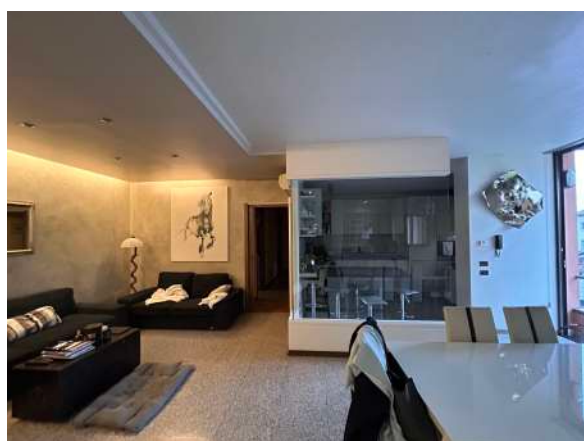


Vano cantina



Lavanderia

Salendo il vano scala fino al piano primo si accede, mediante una porta in legno con inserto vetrato, all'appartamento. Questo si compone di un grande zona soggiorno/pranzo con affaccio su uno dei due balconi ed una cucina a vista separata solamente da una parete vetrata.



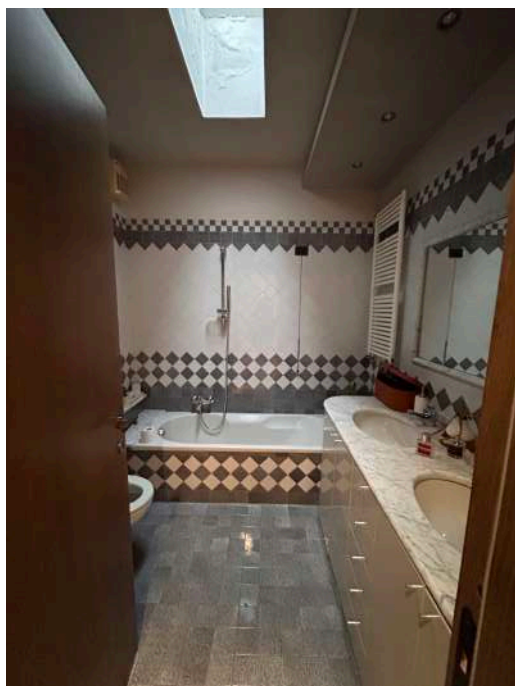
Zona soggiorno/pranzo



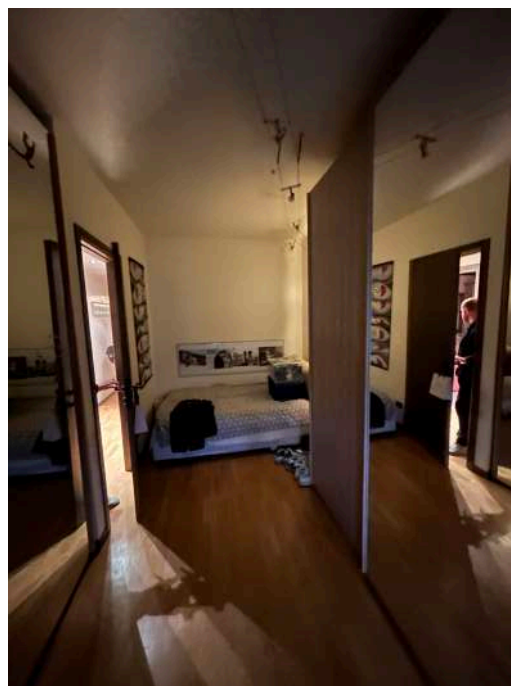
Zona pranzo e cucina



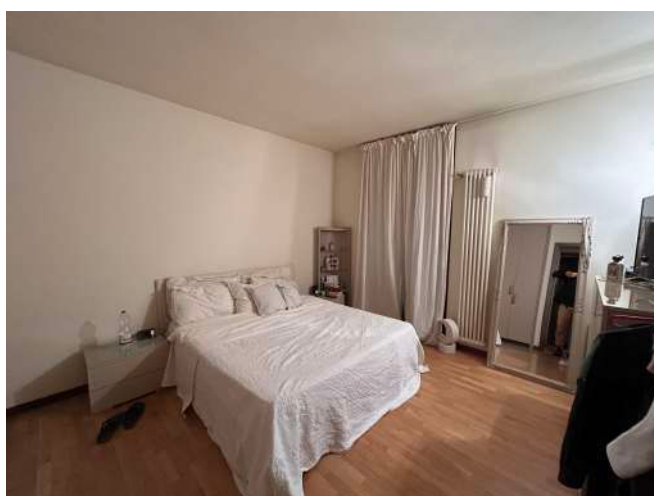
Proseguendo dal soggiorno mediante una porta si accede ad un corridoio che distribuisce su entrambi i lati in senso orario un bagno dotato di vasca, wc, bidet, doppio lavabo e lucernario con apertura elettrificata, una camera singola, una camera matrimoniale con affaccio su un secondo balcone ed infine un secondo bagno di forma stretta e lunga dotato di lavabo, wc e doccia con box in muratura.



Bagno con vasca



Camera singola



Camera matrimoniale



Bagno con doccia



L'abitazione è dotata di serramenti esterni in alluminio con vetro camera e tapparelle in pvc. E' presente un sistema di riscaldamento garantito da una caldaia collocata all'interno della centrale termica al piano terra e distribuzione mediante termosifoni in acciaio. I pavimenti sono in pietra nella zona giorno, in legno a listelli a correre in tutta la zona notte ed in ceramica in entrambi i bagni, come pure i rivestimenti. L'impianto elettrico è sottotraccia ed è presente uno split per il condizionamento nel corridoio e nella zona soggiorno.

La proprietà include inoltre un locale ad uso centrale termica posizionato al piano terra adiacente alla zona uffici e nel quale sono collocate entrambe le caldaie (laboratorio/uffici e abitazione). Si compone di un piccolo ambiente e presenta un pavimento in ceramica, impianto elettrico a vista con punto luce.

Giudizio di conservazione del bene: il bene si trova in discrete condizioni di mantenimento pur presentando segni di usura dovuti alla vetustà dell'immobile. Da segnalare la presenza di muffe e lievo di intonaco all'interno dei bagni degli spogliatoi al piano terra ed in alcuni punti all'intero dell'abitazione al piano primo (spalla finestra camera singola).

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

Nessuno;

D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'immobile oggetto di procedura presenta un accesso pedonale con vialetto che conduce al vano scala di distribuzione all'abitazione, un secondo ingresso pedonale che conduce all'ingresso degli uffici ed un terzo ingresso carraio che conduce all'area scoperta di manovra sulla quale affacciano gli ingressi al capannone. Tutti e tre gli ingressi sono collocati su via Dell'Artigianato.



D.1.4. Situazione urbanistica della zona

Per le informazioni sulla destinazione urbanistica dell'area in cui ricadono gli immobili oggetto di perizia si riporta al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Sona (Vr).

Le aree censite al N.C.T. del Comune di Sona (Vr), visto il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) redatto ai sensi della L.R. 23.04.2004, n. 11 approvato con Delibera del Presidente della Provincia di Verona n. 140 in data 13.10.2016, il Primo Piano degli Interventi "Allineamento cartografico – normativo P.R.G./P.A.T. con recepimento accordi pubblico privato art. 6 L.R. 11/2004 e modifiche cartografiche di interesse comunale", approvato con D.C.C. n. 42 in data 02.07.2019", sono classificate come segue:

Fg.11, Mappale n° 335:

Piano degli Interventi come di seguito riportato:

- **D – Produttiva – PAQUE aree produttive da ottimizzare – Sottozona 2 – Art.74** inserita all'interno del P.I.P. produttivo denominato "Giacomona", approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.117 del 19/07/1985 e successiva n. 32 del 10/05/1994;
- **Area di connessione naturalistica – Art.53;**

ed assoggettati in tutto o parte, ai seguenti principali vincoli:

- Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 – Art.25;
- Allevamenti zootecnici intensivi/Fasce di rispetto – Art.41;

oltre ai seguenti principali vincoli del Piano d'Area Quadrante Europa (P.A.Q.E.), approvata con D.G.R. n. 800 in data 21.03.2006:

- Ambiti di interesse paesaggistico-ambientale - Art.61 PAQUE;

Piano di Assetto del Territorio come di seguito riportato:

Tavola n. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale:

- **Vincolo Paesaggistico D. Lgs. 42/2004 - Art. 6.1;**
- **Allevamenti zootecnici intensivi/Fasce di rispetto – Art.6.14;**



Tavola n. 4 – Carta degli Ambiti territoriali Omogenei e delle Trasformabilità:

- **Sistema Produttivo - A.T.O. 2A – Giacomona;**
- **Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione produttiva-Commerciale-Direzionale – Art.9.1:**

APIC.1 – consolidati;

Si fa presente inoltre che i terreni censiti al Foglio 11, Mappali 335, risultano inseriti tra le “aree agricole di pregio” ai sensi dell'art.2 della LR.17/2022, come individuate con deliberazione della Giunta Comunale n.111 del 27/09/2022.

D.1.5. Situazione catastale dell'immobile



Si attesta la piena conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle Visure Catastali ed Ipotecarie effettuate.

Dai rilievi in sede di sopralluogo si è accertato che la raffigurazione nelle planimetrie catastali risulta **NON CONFORME** con lo stato dei luoghi. Queste andranno aggiornate successivamente alla presentazione delle pratiche edilizie descritte nel paragrafo seguente (D.1.6.).

Le spese per l'aggiornamento delle planimetrie sono stimate in 1.500,00 €

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

L'immobile oggetto di procedura risulta edificato e successivamente variato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Sona (Vr):

- **Concessione Edilizia n. 139/1990 del 29/06/1990 P.E. n. 745/89** per “ Costruzione di un capannone artigianale con annessi uffici ed abitazione con progetto della recinzione del lotto” di proprietà della ditta 
 & C.;
- **Concessione Edilizia n. 187/1994 del 12/05/1994 P.E. n. 35/92** in variante alla **Concessione Edilizia n. 139/1990 del 29/06/1990 P.E. 745/89** per “ Costruzione di un capannone artigianale con annessi uffici ed abitazione



con progetto della recinzione del lotto" di proprietà della ditta Solettificio Barbara s.n.c. di Girelli Mauro & C. ;

- **Certificato di Abitabilità/Agibilità n. 32/95 del 12/05/1995** riferiti al capannone artigianale con annessi uffici ed all'appartamento siti in via Dell'Artigianato in loc. San Giorgio ai Salici nel comune di Sona (Vr);

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo la raffigurazione negli elaborati grafici depositati nella Concessione Edilizia di Variante presso il comune di Sona (Vr) risulta **NON CONFORME** con lo stato dei luoghi. Nello specifico si sono rilevate le seguenti difformità:

LABORATORIO / UFFICI / SPOGLIATOI

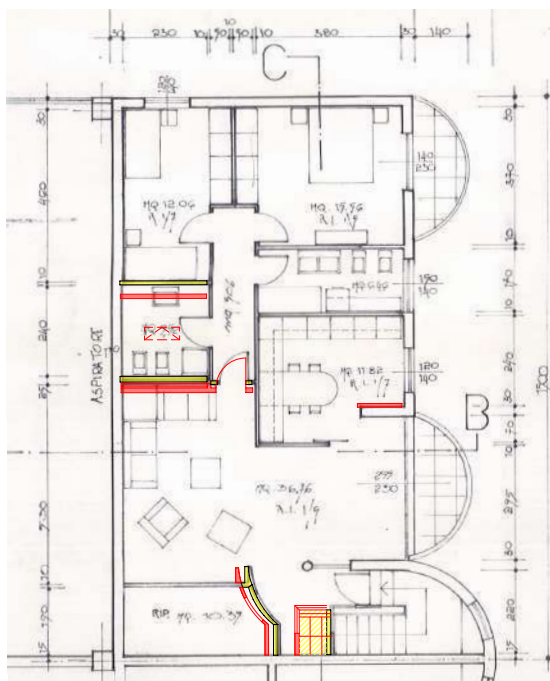
- All'interno della zona Laboratorio è stata costruita una parete mediante pannello sandwich coibentato dello spessore di circa 5 cm che separa l'ultima campata del capannone dalla rimanente porzione andando a creare un ambiente separato e collegato internamente con una porta;
- Porzione di Laboratorio, adiacente ai servizi igienici, è stata isolata mediante vetrate per ricavare una zona adibita ad uffici;
- La zona Ufficio e spogliatoi è stata parzialmente ridisegnata andando ad eliminare lo spogliatoio più interno e creando così una zona ingresso che distribuisce da un lato l'ufficio, che è stato a sua volta compartimentato mediante una ulteriore parete in pannello sandwich, e dall'altro lato il bagno, reso unico e ad uso esclusivo della zona uffici con la chiusura del collegamento alla zona laboratorio;

ABITAZIONE

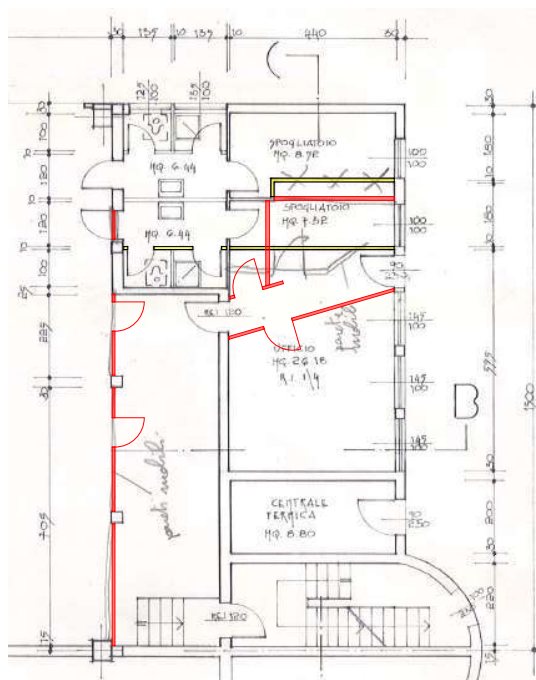
- La porzione di solaio adiacente all'ingresso dell'abitazione, al piano primo, a copertura della scala risulta ridotta rispetto a quanto indicato nelle planimetrie concessione;
- La parete cura che delimita il ripostiglio risulta spostata in conseguenza dello spostamento della parete di delimitazione del vano scale interno;



- La porzione di parete che divide la zona pranzo dalla cucina risulta di spessore maggiore rispetto a quanto concesso;
- Il bagno cieco risulta traslato verso il soggiorno andando a restringere quest'ultimo e di conseguenza ad allargare la camera singola sul fondo del corridoio;
- Il bagno cieco presenta a soffitto un piccolo lucernario di forma rettangolare apribile mediante sistema motorizzato;
- Al piano interrato il locale lavanderia non presenta la parete curva ma una forma pressoché rettangolare;



ABITAZIONE_p. primo



UFFICI/SERVIZI_p. terra

(la rappresentazione delle difformità nelle precedenti planimetrie è puramente indicativa ed ha lo scopo di far comprendere il loro collocamento)

Le irregolarità sopra rilevate potranno essere regolarizzate mediante idonea pratica di sanatoria per opere difformi allo stato concesso e precedente pratica di compatibilità ambientale in quanto l'immobile ricade all'interno di area con Vincolo Paesaggistico.

Le spese per la presentazione delle pratiche sono stimate in 7.000,00 € escluse le sanzioni e gli oneri.



In sede di sopralluogo si è rilevata inoltre la presenza di una tettoia collocata a ridosso del capannone sul prospetto est e che si estende fino alla recinzione di confine la quale non risulta inserita in nessuna delle pratiche depositate. Si dovrà quindi procedere con il ripristino dei luoghi mediante la rimozione del manufatto.

Le spese per la rimozione e lo smaltimento di quanto sopra sono stimate in 3.000,00 €.

D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile e gli accessori oggetto di pignoramento, in sede di sopralluogo, risultavano occupati ed utilizzati per la propria attività, mediante regolare contratto di locazione e successive variazioni/integrazioni, dalla società 1 [REDACTED] [REDACTED] con sede legale in Sona (Vr) via Dll'Artigianato, 11 Sona (VR) c.f. e [REDACTED]

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

Il Perito Stimatore ritiene il contratto e le successive variazioni/integrazioni **OPPONIBILI alla procedura** in quanto stipulati e registrati in data antecedente alla notifica dell'atto di pignoramento avvenuta in data 17/07/2023. Il Perito Stimatore comunica inoltre, ai sensi dell'art. 2923 c.c., che i canoni stabiliti risultano **CONGRUI** per le caratteristiche e la collocazione dell'immobile.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

1. **Ipoteca volontaria** per concessione a garanzia di mutuo a firma del Notaio Marcello Liuzzi con sede in Peschiera del Garda (Vr) in data 3 [REDACTED] rep. n. [REDACTED] 3 a favore di [REDACTED] s.p.a. sede di



Verona contro [REDACTED]
[REDACTED] iscritta a Verona in data 04/02/2005 ai nn. [REDACTED] R.P. e 4 [REDACTED] G.

importo ipoteca: € 7 [REDACTED] 00

importo capitale: € [REDACTED] 000,00

scadenza: 15 anni

Colpisce i beni oggetto della presente procedura identificati al catasto fabbricati al Fg. 11 mappale 335 sub. 1-2-3 ed al catasto terreni Fg. 11 mappale 335 Ente Urbano;

2. **Ipoteca volontaria** per concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del Notaio Luca Paolucci con sede in Sona (Vr) in data 18/04/2011 rep. n. [REDACTED] a favore di [REDACTED] s.p.a. filiale di S. Ambrogio di Valpolicella (Vr) contro [REDACTED] e C con sede in [REDACTED] (Vr) iscritta a Verona in data 20/04/2011 ai nn. [REDACTED] R.P. e 1 [REDACTED] R.G.

importo ipoteca: € [REDACTED] 0,00

importo capitale: € [REDACTED] 0,00

scadenza: 10 anni

Colpisce i beni oggetto della presente procedura identificati al catasto fabbricati al Fg. 11 mappale 335 sub. 1-2-3 ;

3. **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo, a favore di Banca [REDACTED] s.c.p.a. con sede in Vestone (Bs) contro [REDACTED] e C iscritta a Verona il giorno 24/07/2019 ai nn. [REDACTED] R.P. e [REDACTED] R.G. per la somma di € [REDACTED] 0,00 di cui € [REDACTED] 089,05 per capitale;

Colpisce i beni oggetto della presente procedura identificati al catasto fabbricati al Fg. 11 mappale 335 sub. 1-2-3 ed al catasto terreni Fg. 11 mappale 335 Ente Urbano;

4. **Pignoramento** derivante da Atto Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Verona a favore di [REDACTED] s.r.l. con sede in Conegliano (Tv) contro [REDACTED] C relativamente all'intero diritto di piena proprietà, a firma del Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in



data 17/07/2023 repertorio n. [REDACTED] trascritto a Verona in data 08/08/2023
ai nn. [REDACTED] R.G. e n. [REDACTED] R.P.;

***Colpisce i beni oggetto della presente procedura identificati al catasto
fabbricati al Fg. 11 mappale 335 sub. 1-2-3 ed al catastò terreni Fg. 11
mappale 335 Ente Urbano;***

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

Nessuno;

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

Nessuno;

**D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi
sull'immobile**

Nessuno;

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Nessuno;

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

Nessuno;

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Nessuno;

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Nessuno;



D.1.13. Valutazione del lotto

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Si è tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione, e dell'ubicazione dell'unità immobiliare, procedendo all'analisi plani-volumetrica dell'immobile mediante rilievi metrici, fotografici, e grafici a campione. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

D.1.13.1. Consistenza

ABITAZIONE

destinazione	unità di misura	superficie lorda	coefficiente superficie commerciale	
ABITAZIONE P.T/P.1	mq	148,88	1,00	148,88
BALCONI	mq	8,84	0,25	2,21
CANTINA E LAVANDERIA P.INT.	mq	46,31	0,20	9,26
totale immobile		204,03		160,35

CAPANNONE ARTIGIANALE

destinazione	unità di misura	superficie lorda	coefficiente superficie commerciale	
CAPANNONE ARTIGIANALE con annessi uffici/servizi/spogliatoi	mq	728,39	1,00	728,39
AREA ESTERNA	mq	755,09	0,10	75,51
totale immobile		1.483,48		803,90



D.1.13.2. Criteri di stima

Osservatorio del mercato immobiliare dell' Agenzia delle Entrate - OMI, Borsino Immobiliare e Agenzie Immobiliari del comune di SONA e limitrofi.

ABITAZIONE

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
OMI 1° sem. 2023 (Osservatorio mercato immobiliare) Produttivo - Abitazioni Civili	840,00 €	1.250,00 €	1.045,00 €
Agenzie immobiliari (valore medio tra quelli presi a campione, 3)	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Borsino Immobiliare - Abitazione fascia media	783,00 €	1.305,00 €	1.044,00 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			1.044,50 €

CAPANNONE ARTIGIANALE

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
OMI 1° sem. 2023 (Osservatorio mercato immobiliare) Produttivo - Capannoni Tipici	475,00 €	600,00 €	537,50 €
Agenzie immobiliari (valore medio tra quelli presi a campione, 3)	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Borsino Immobiliare - Capannoni Tipici	300,00 €	515,00 €	407,50 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			472,50 €



D.1.13.3. Stima

Corpo	destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
	ABITAZIONE con ingresso, cantina e lavanderia	160,35	1.044,50 €	167.485,58 €
	CAPANNONE ARTIGIANALE con annessi uffici/servizi/spogliatoi	803,90	472,50 €	379.842,75 €
	totale			547.328,33 €

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese per lavori ripristino dei luoghi:	€ 3.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€ 7.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 1.500,00
Riduzione per l'assenza di garanzia di vizi del bene 8 %	€ 43.786,27

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni	€ 492.042,06
Si arrotonda a	€ 492.000,00

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.

Verona, 19/02/2024

Il Perito Stimatore
Arch. Davide Iembo

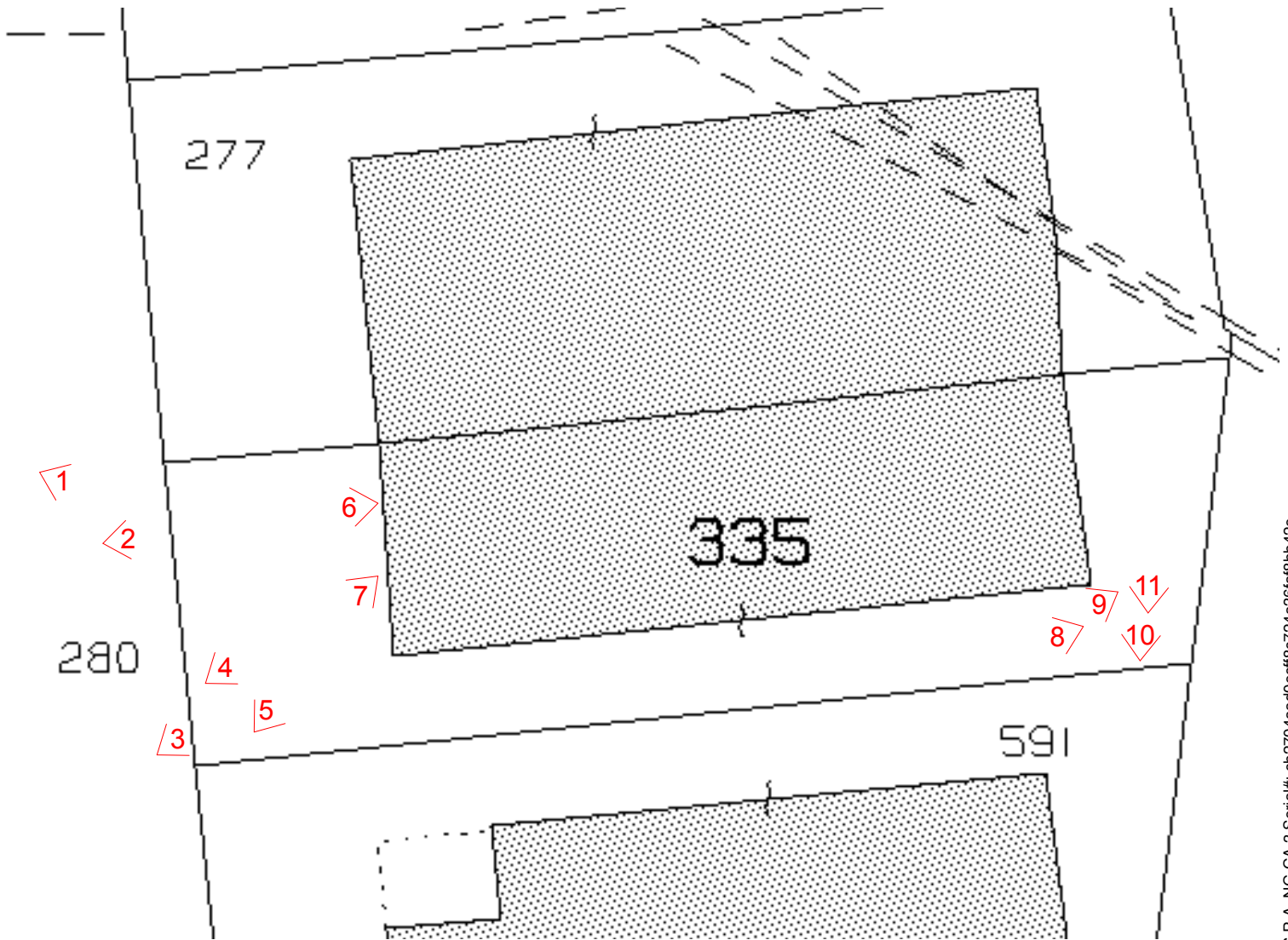


E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Visura Camerale società
- E.3. Certificato contestuale di Residenza, di Stato Famiglia.
- E.4. Mappa, Elaborato Planimetrico e Planimetrie catastali
- E.5. Visura storica catastale
- E.6. Ispezione ipotecaria aggiornata
- E.7. Certificato di Destinazione Urbanistica
- E.8. Titoli Abilitativi
- E.9. Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo
- E.10. Fotografie degli interni
- E.11. Fotografie degli esterni
- E.12. Dati comparativi acquisiti e fonti



PLANIMETRIA CONI OTTICI - esterni



Tribunale di Verona E.I. n. 240/2023 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Davide lembo
Custode: Avv. Ilaria Risegato





FOTO 1



FOTO 2





FOTO 3



FOTO 4





FOTO 5

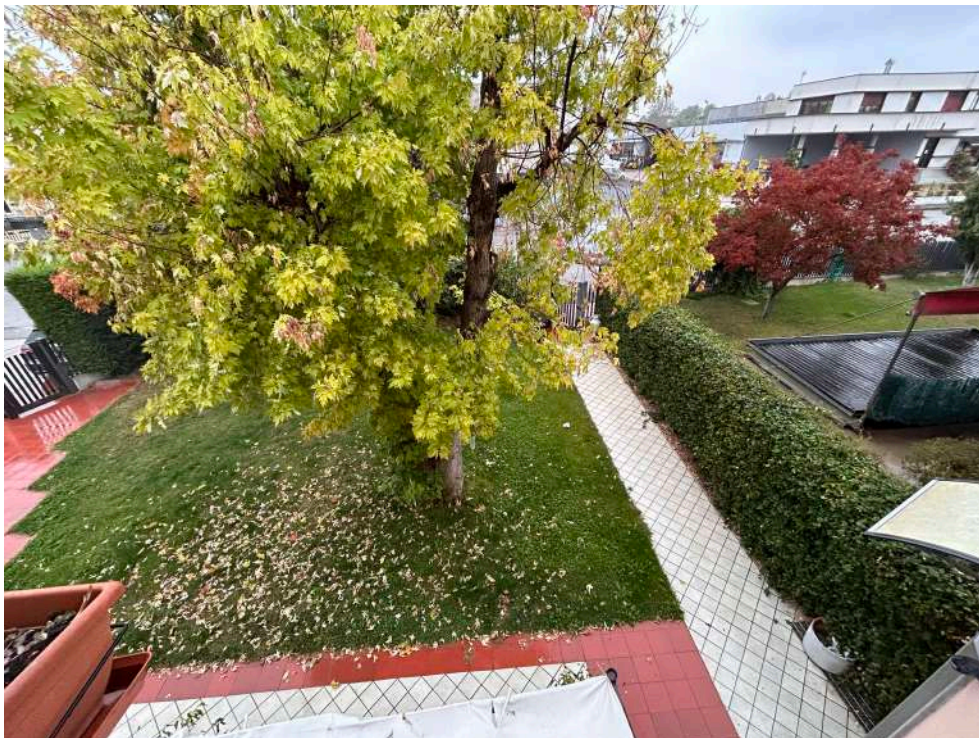


FOTO 6





FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9





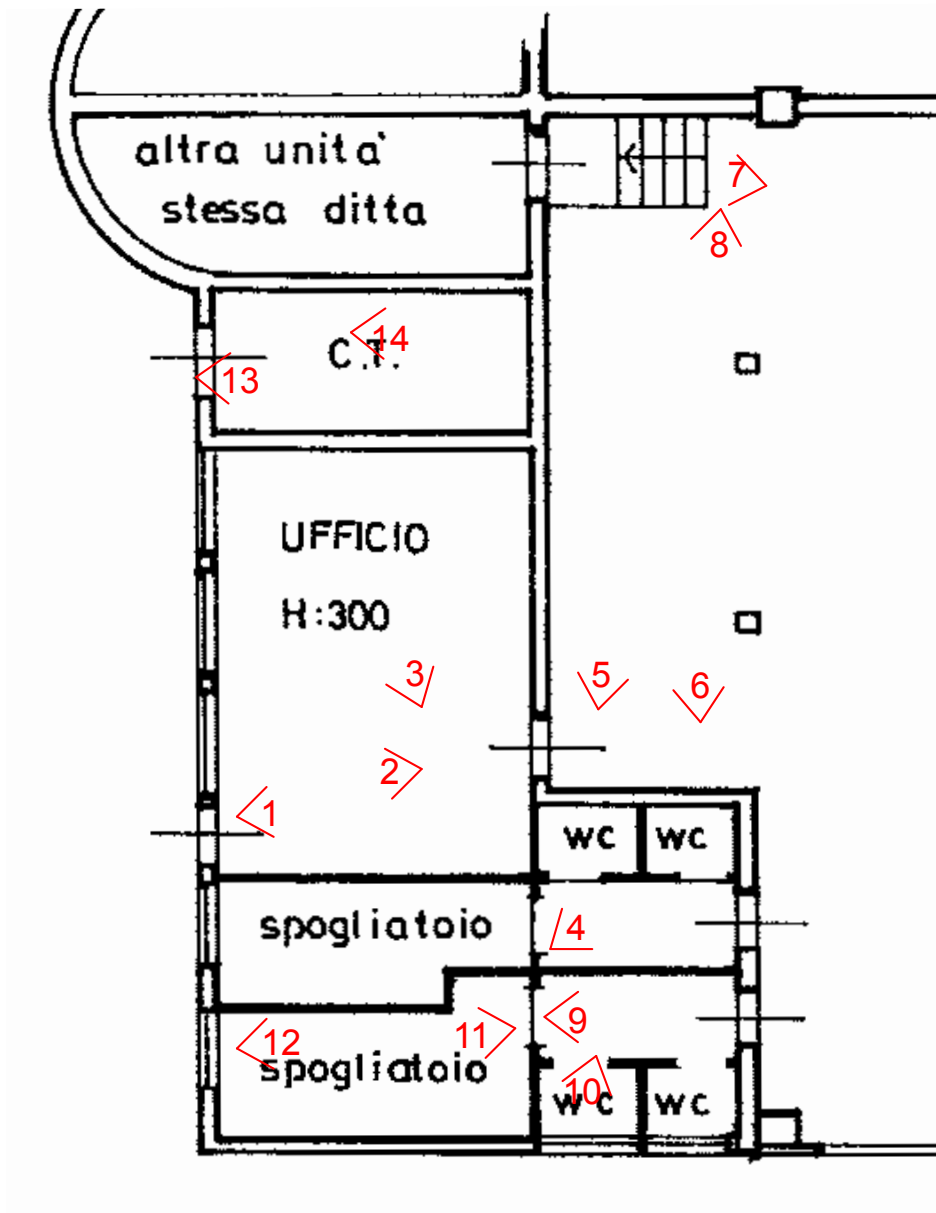
FOTO 10



FOTO 11



PLANIMETRIA CONI OTTICI - Uffici e Spogliatoio_ p. terra



Tribunale di Verona E.I. n. 240/2023 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Davide lembo
Custode: Avv. Ilaria Risegato





FOTO 1

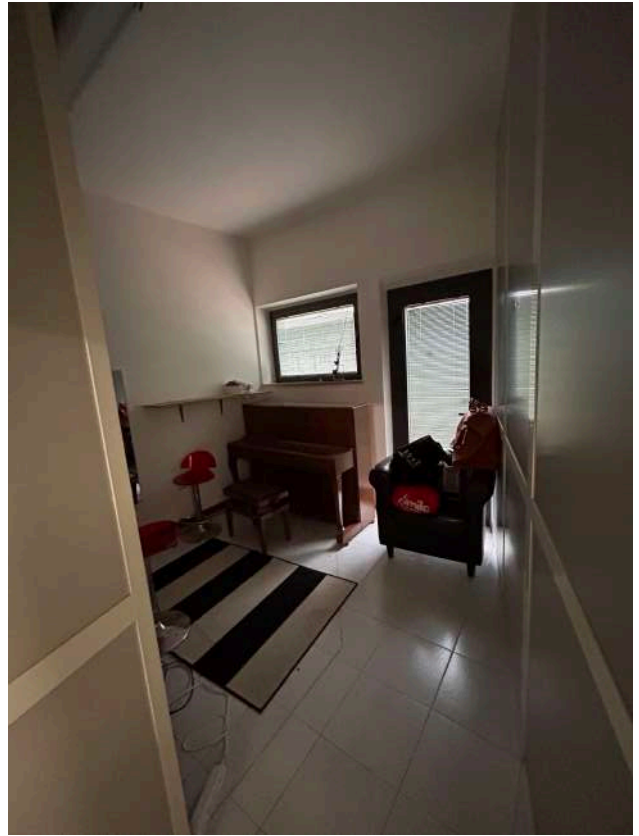


FOTO 2



FOTO 3

Tribunale di Verona E.I. n. 240/2023 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Davide lembo
Custode: Avv. Ilaria Risegato





FOTO 4

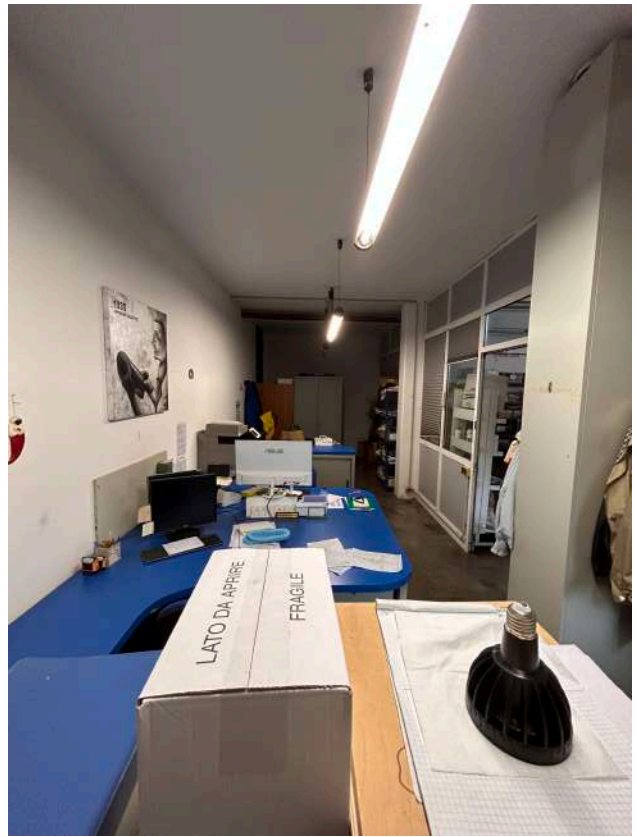


FOTO 5

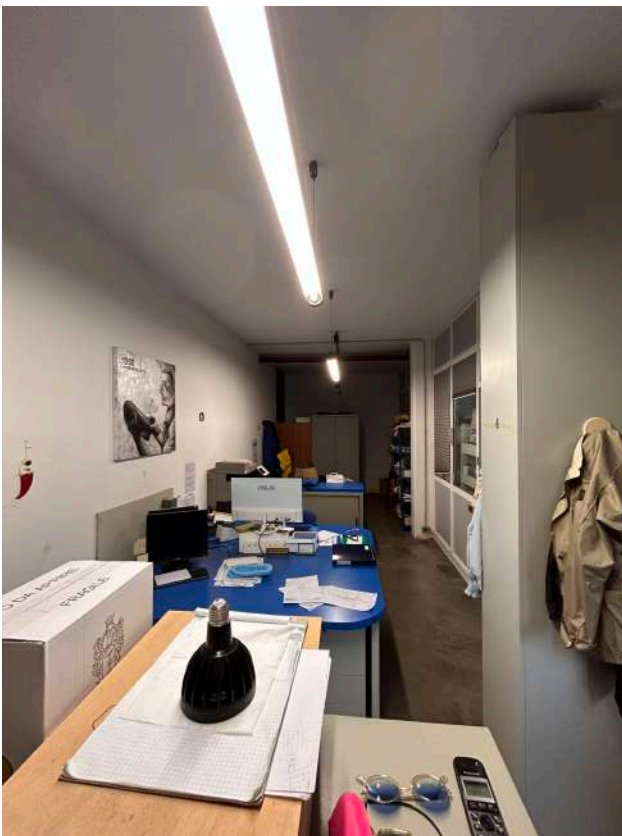


FOTO 6

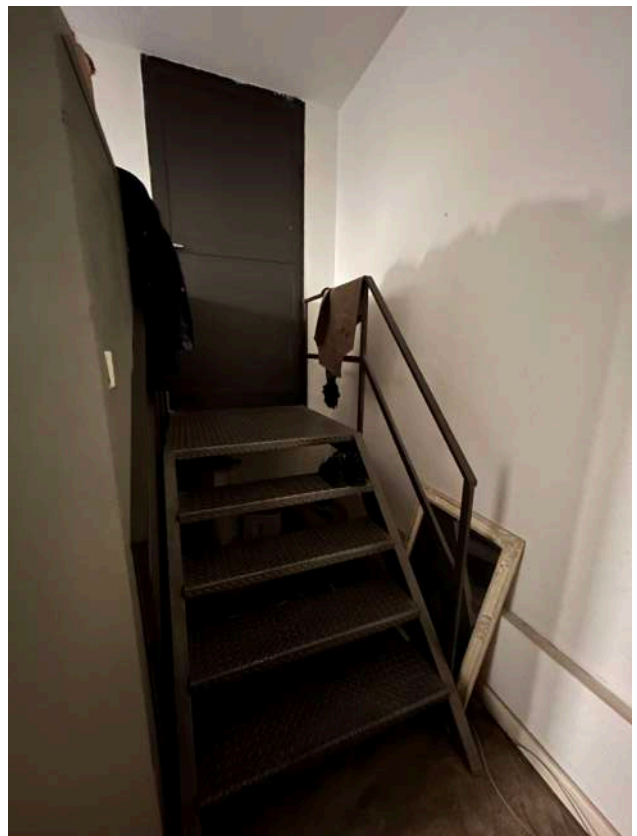


FOTO 7

Tribunale di Verona E.I. n. 240/2023 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Davide lembo
Custode: Avv. Ilaria Risegato





FOTO 8

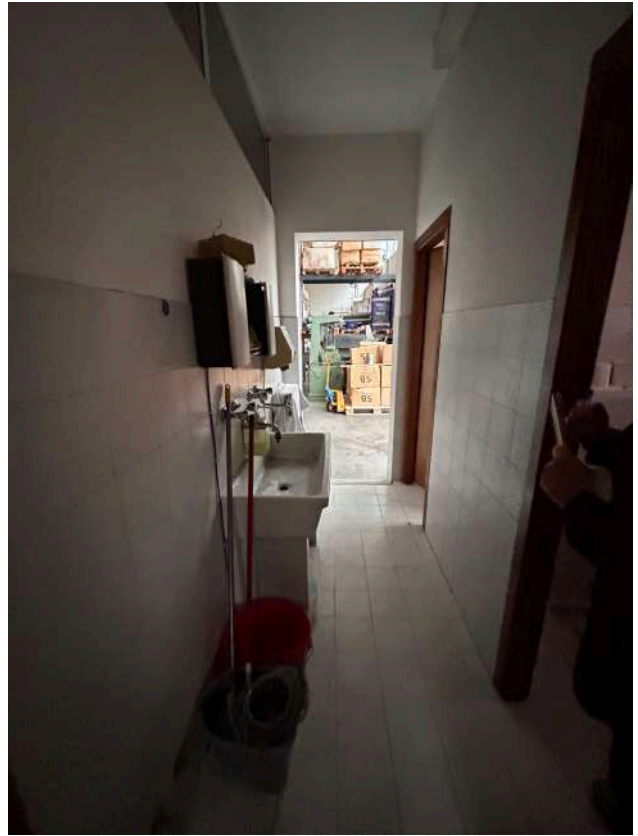


FOTO 9



FOTO 10

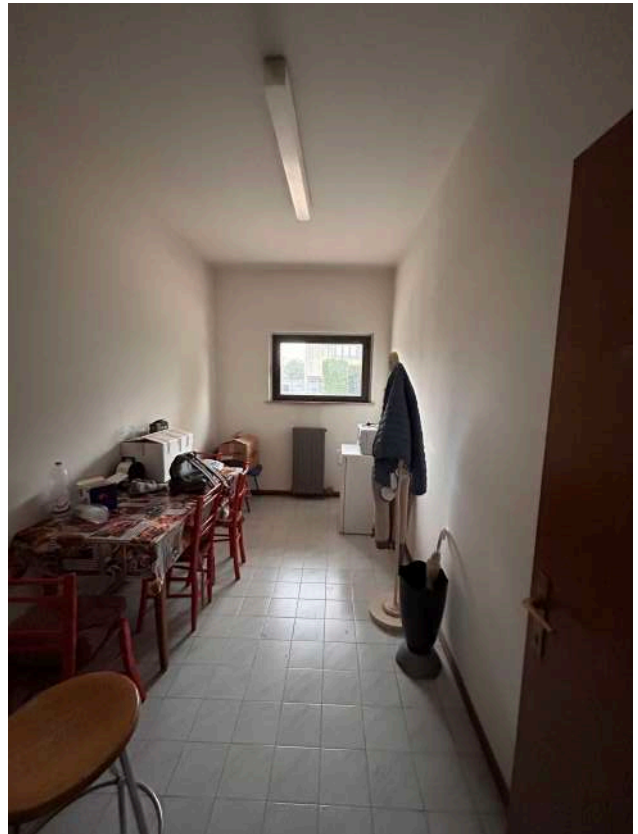


FOTO 11





FOTO 12



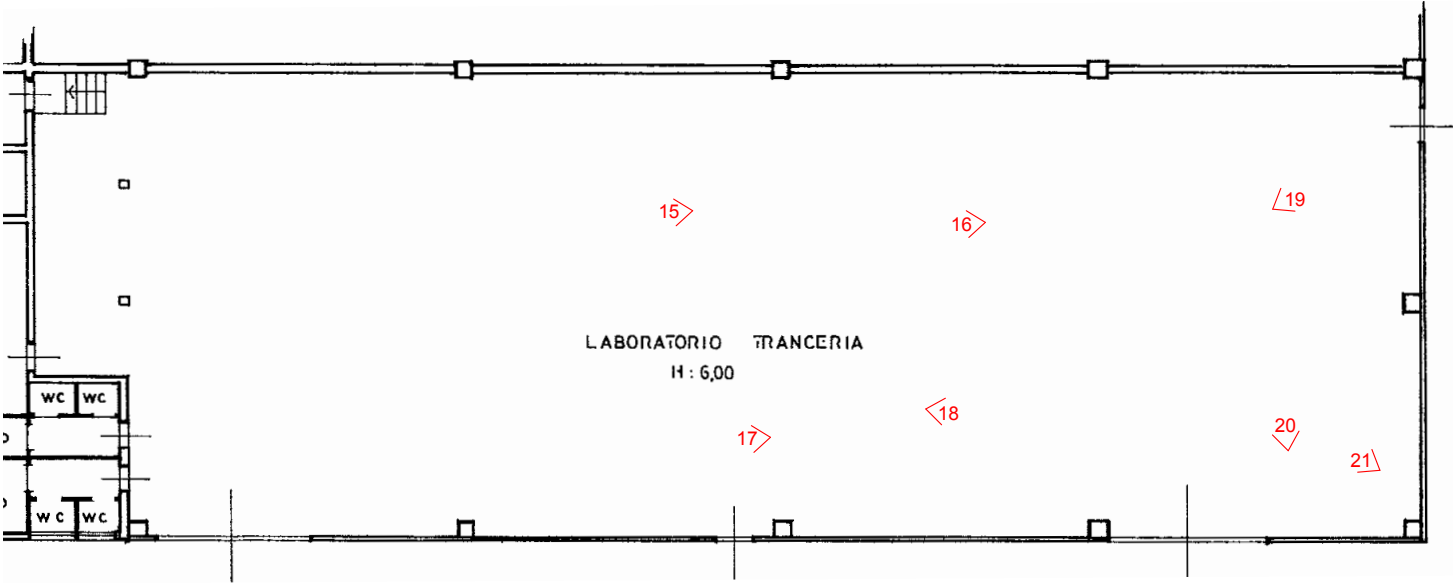
FOTO 13



FOTO 14



PLANIMETRIA CONI OTTICI - Laboratorio _ p. terra



Tribunale di Verona E.I. n. 240/2023 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Davide lembo
Custode: Avv. Ilaria Risegato





FOTO 15



FOTO 16

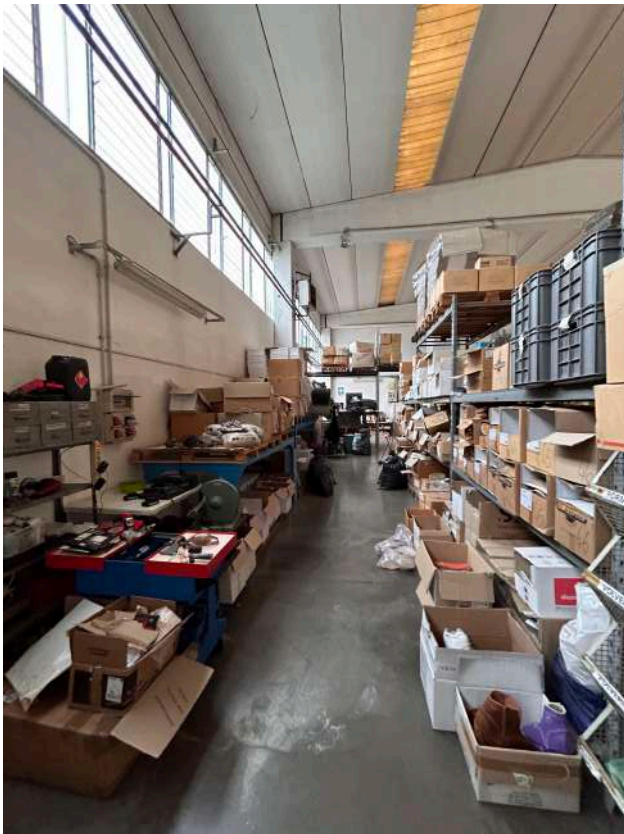


FOTO 17

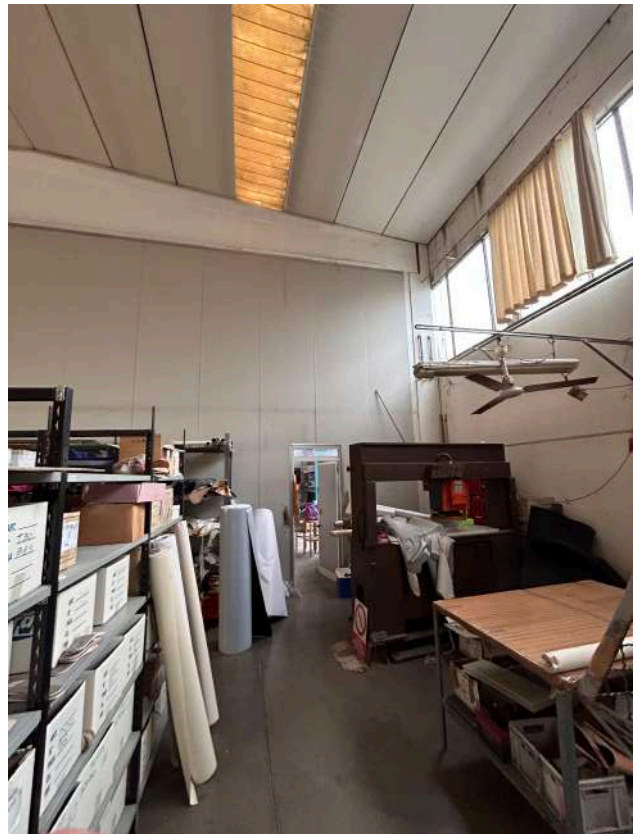


FOTO 18

Tribunale di Verona E.I. n. 240/2023 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Davide lembo
Custode: Avv. Ilaria Risegato



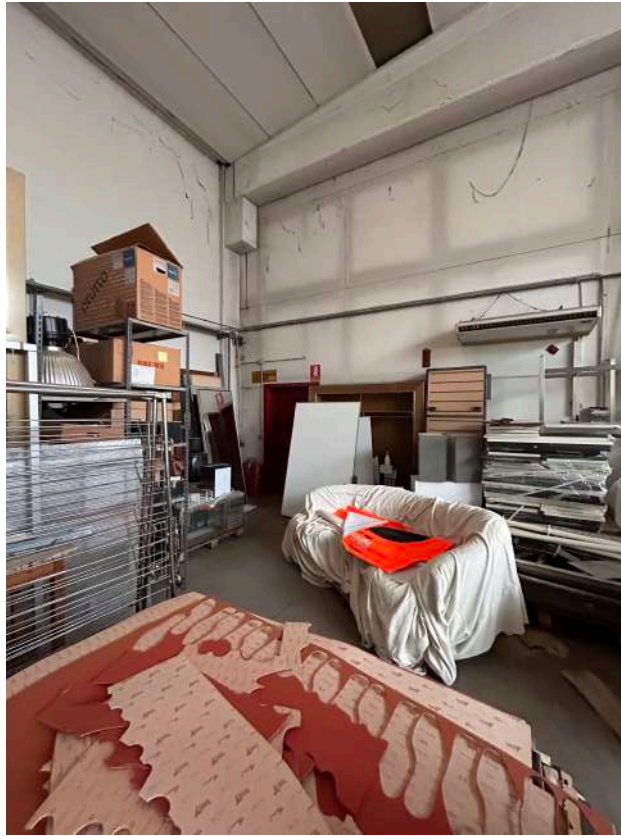


FOTO 19



FOTO 20





FOTO 21



PLANIMETRIA CONI OTTICI - Ingresso vano scala _ p. terra

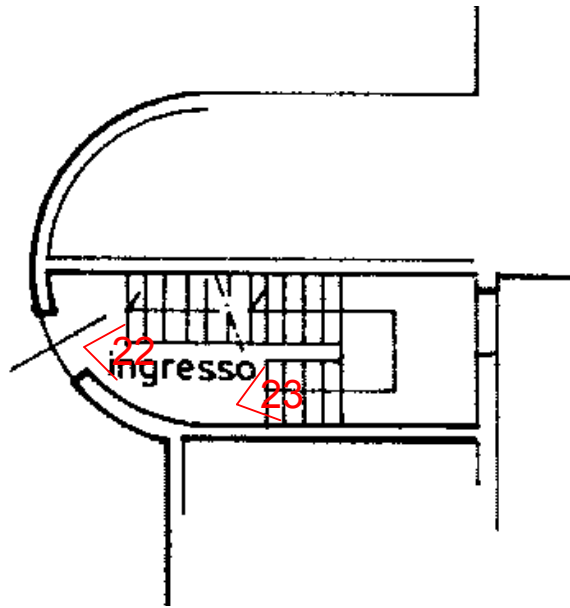


FOTO 22

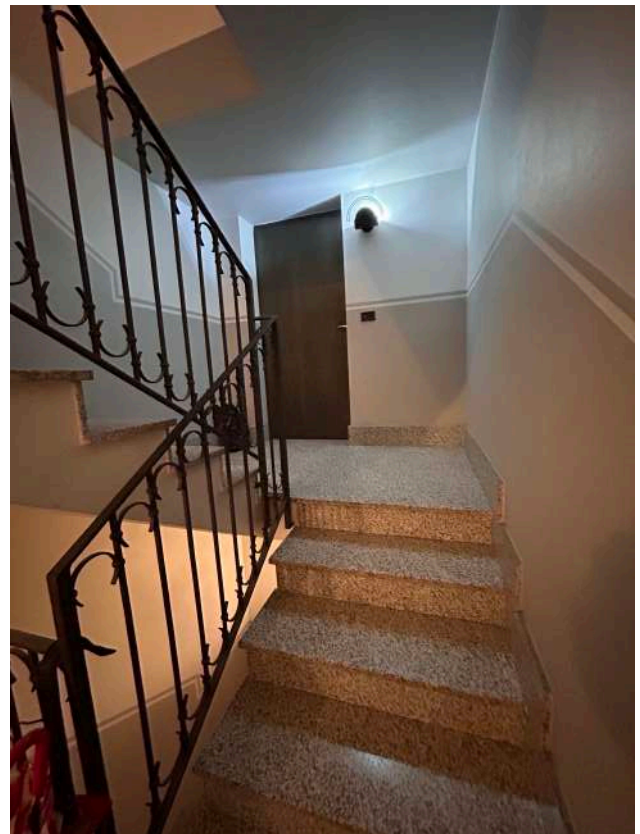
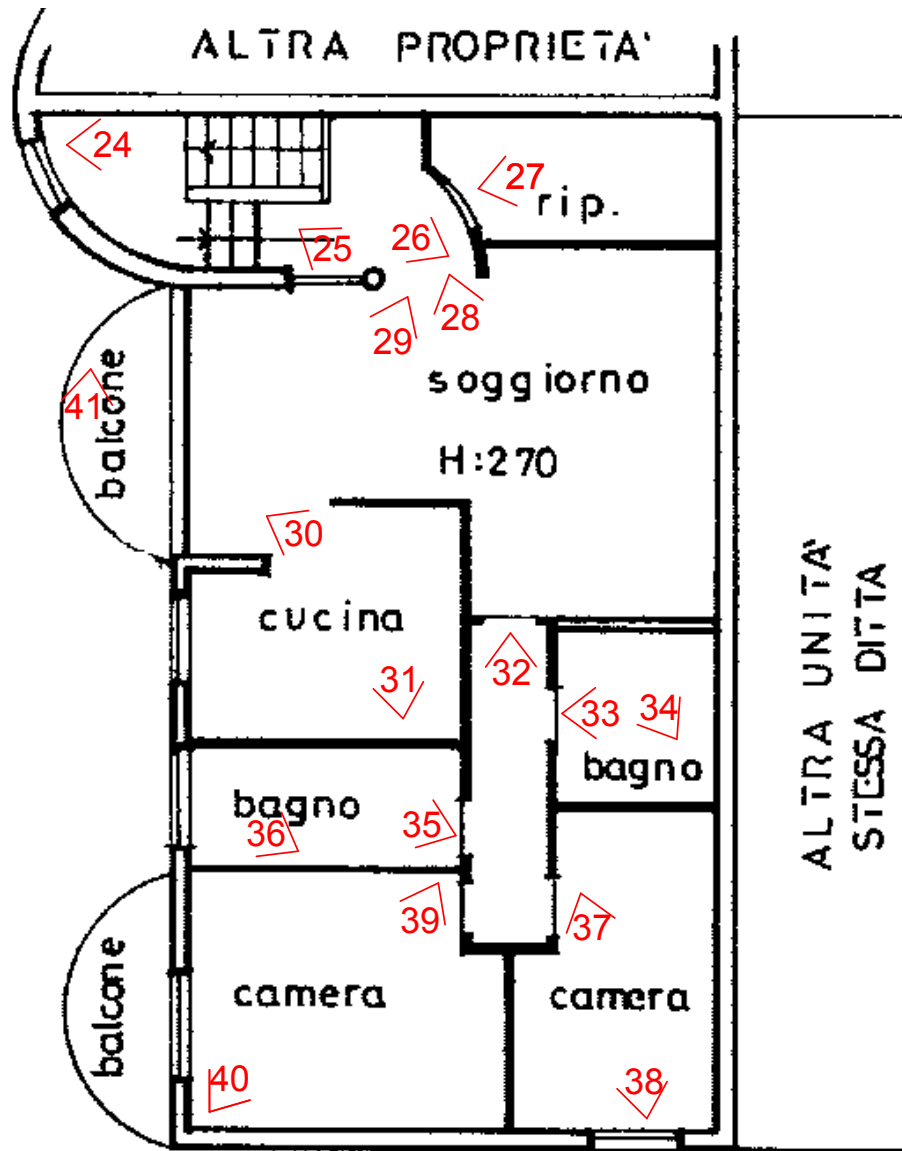


FOTO 23



PLANIMETRIA CONI OTTICI - Abitazione _ p. primo



Tribunale di Verona E.I. n. 240/2023 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Davide lembo
Custode: Avv. Ilaria Risegato



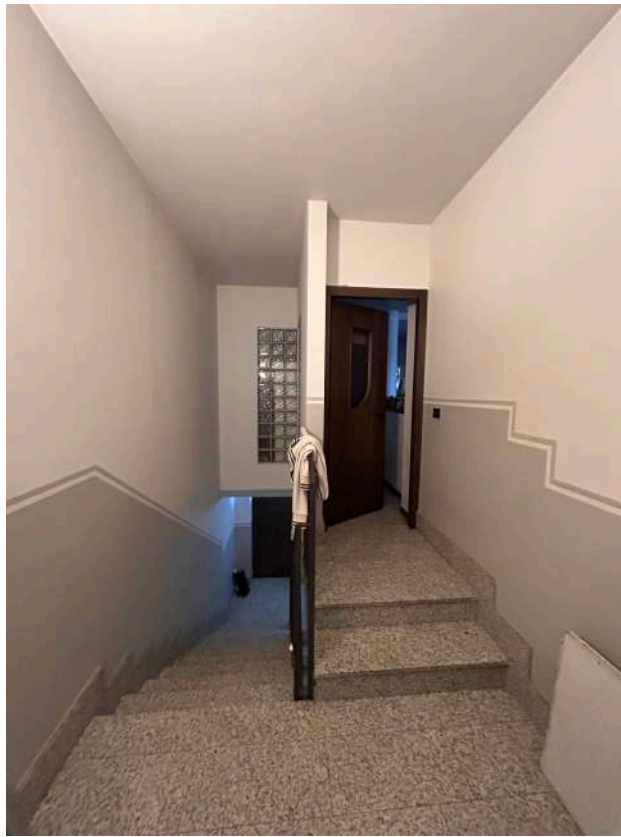


FOTO 24



FOTO 25





FOTO 26

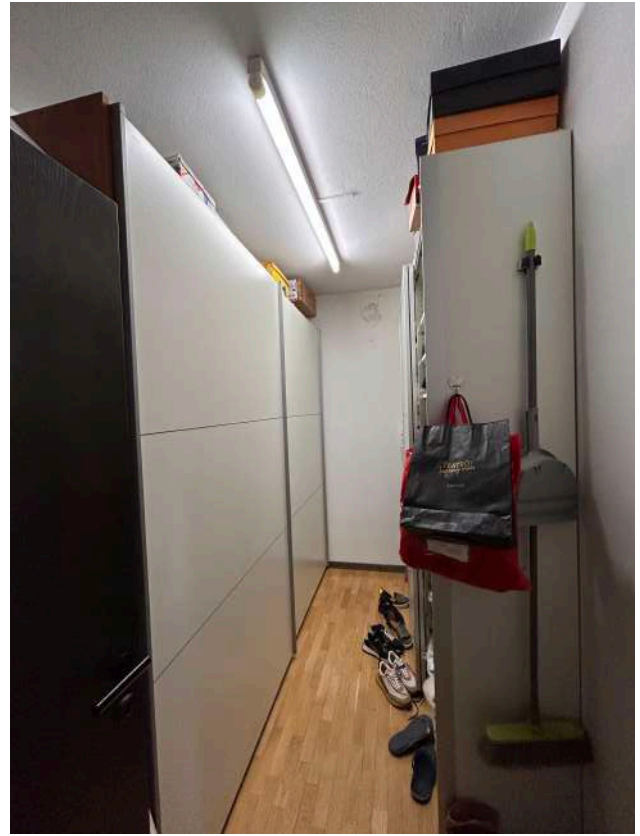


FOTO 27



FOTO 28





FOTO 29



FOTO 30





FOTO 31

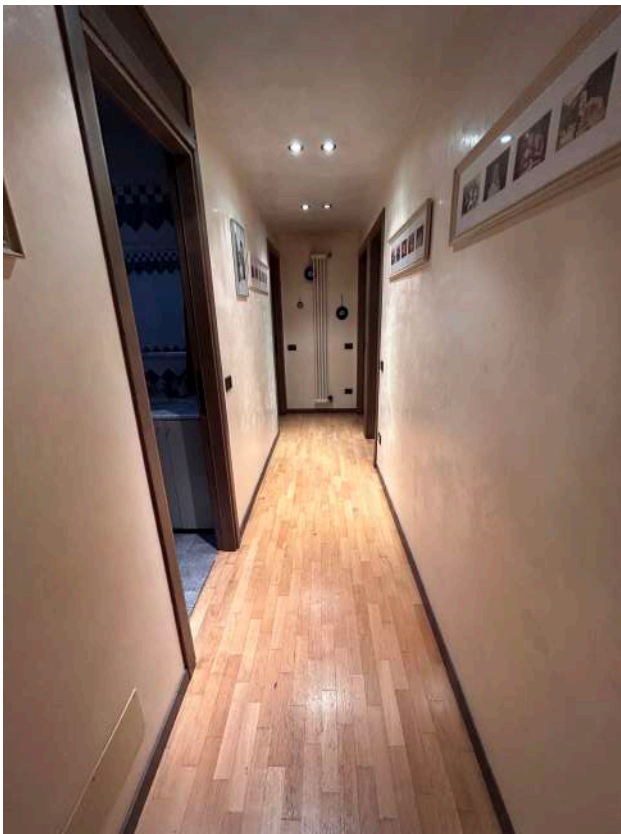


FOTO 32

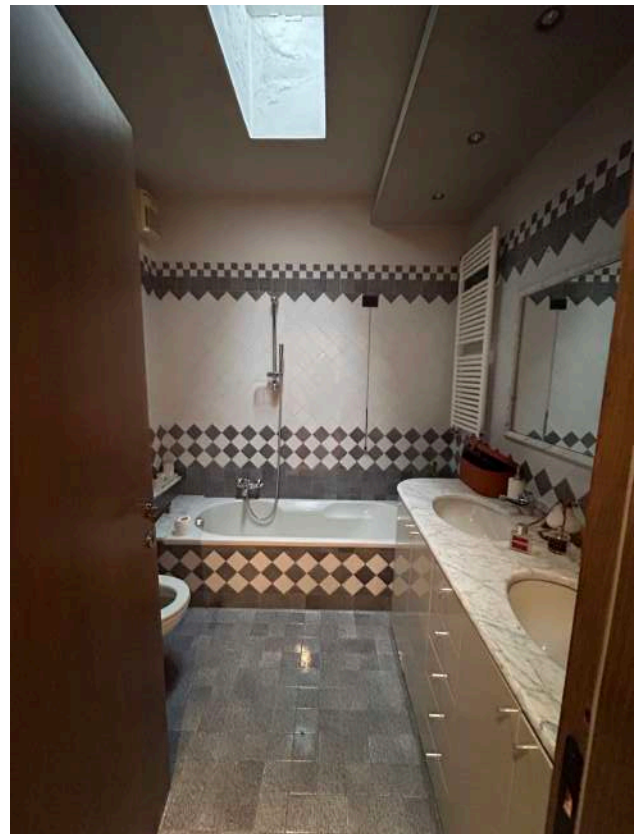


FOTO 33





FOTO 34

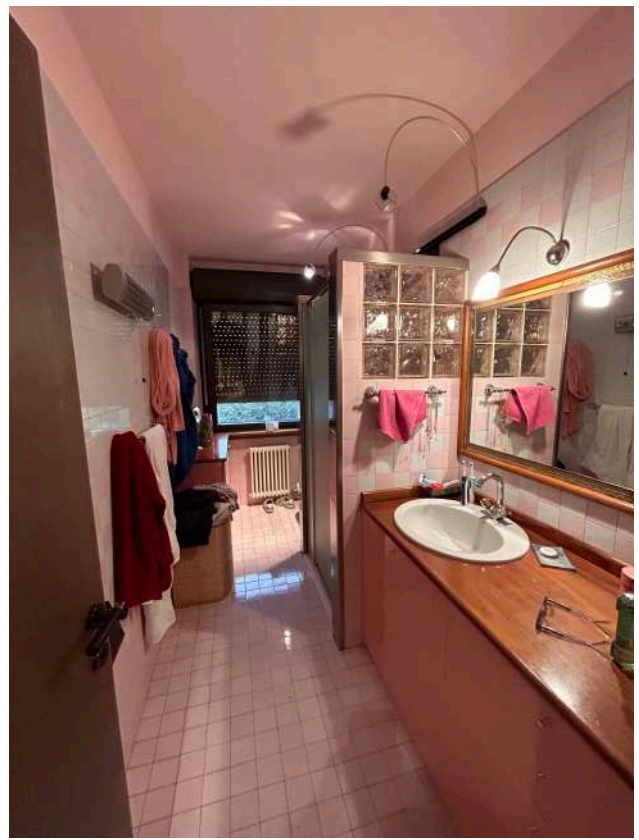


FOTO 35

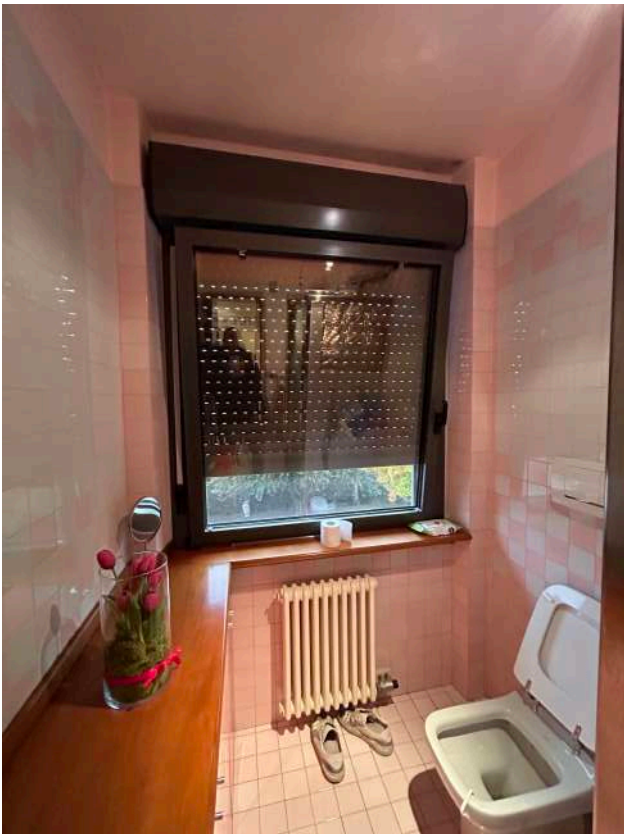


FOTO 36

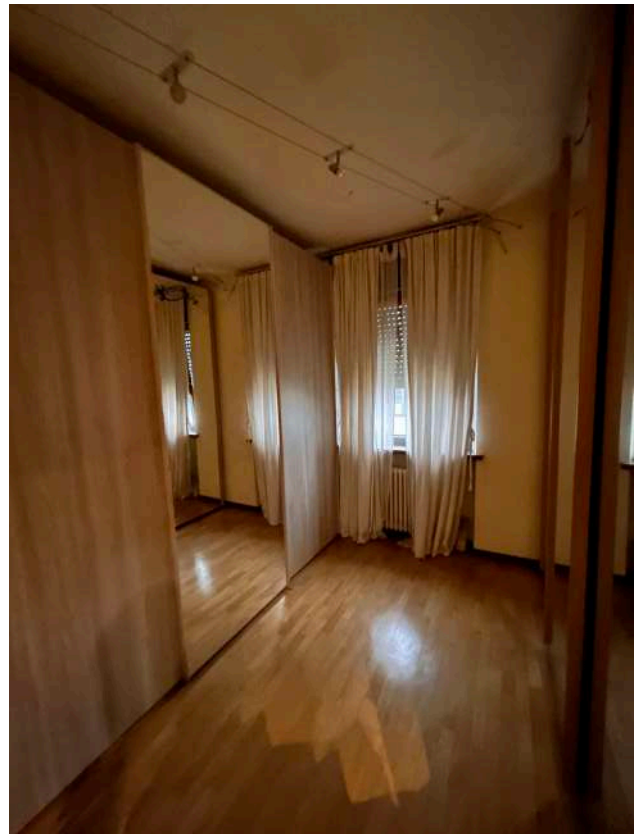


FOTO 37

Tribunale di Verona E.I. n. 240/2023 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Davide lembo
Custode: Avv. Ilaria Risegato





FOTO 38

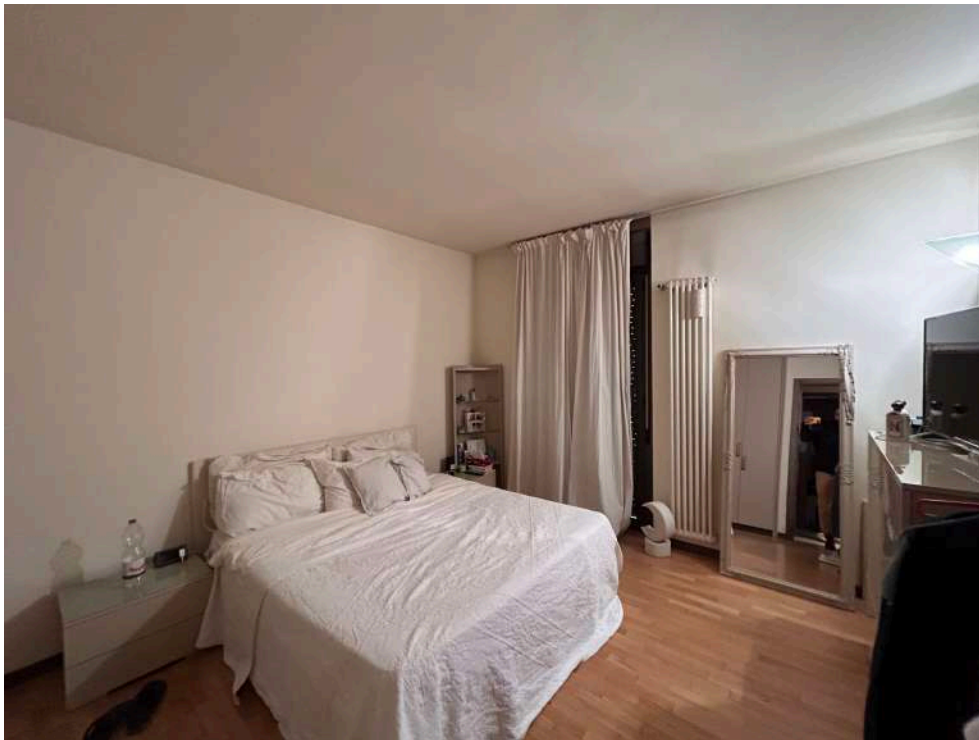


FOTO 39





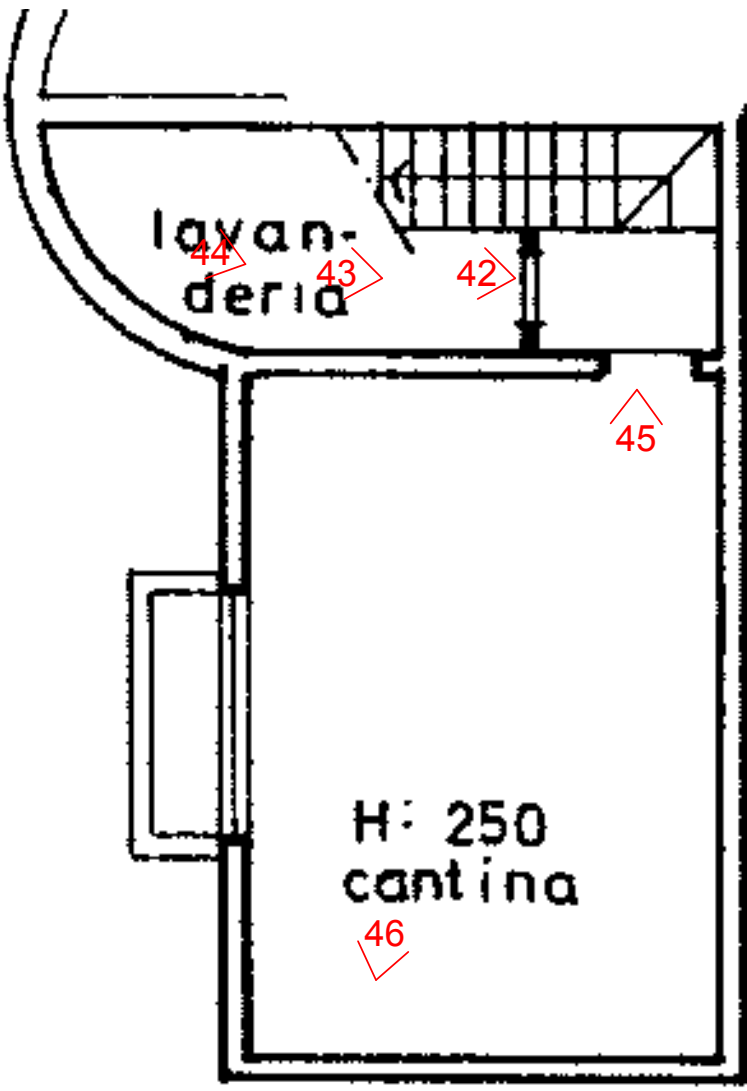
FOTO 40



FOTO 41



PLANIMETRIA CONI OTTICI - Cantina/Lavanderia _ p. primo interrato



Tribunale di Verona E.I. n. 240/2023 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Davide lembo
Custode: Avv. Ilaria Risegato



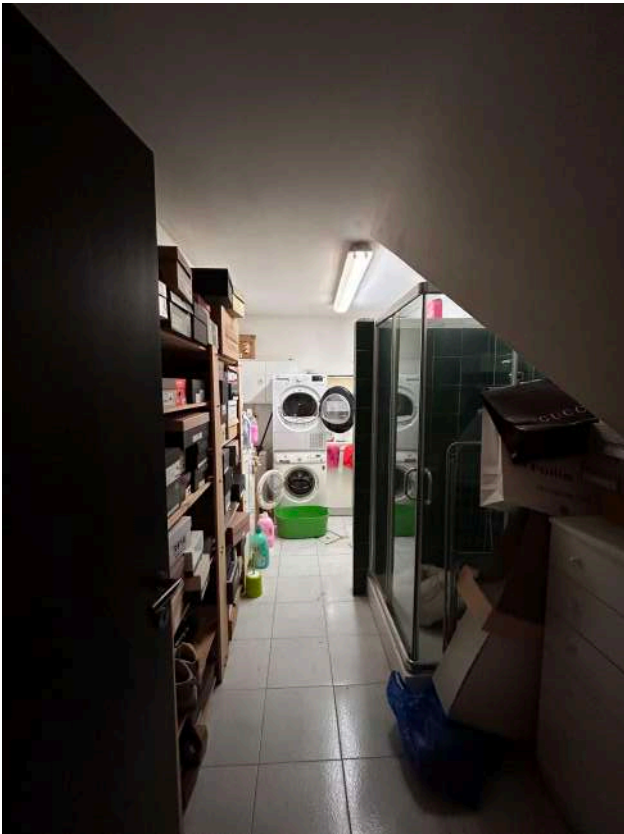


FOTO 42



FOTO 43



FOTO 44





FOTO 45



FOTO 46

