

TRIBUNALE DI VERONA



RELAZIONE TECNICA DI STIMA – LOTTO 3

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

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



IDENTIFICAZIONE LOTTI

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

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



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

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



SCHEMA SINTETICA - LOTTO 3 – IMMOBILE AD USO COMMERCIALE AL GREZZO CON 16 POSTI AUTO SITO NEL COMUNE DI VILAFRANCA DI VERONA (VR), IN PIAZZA VILAFRANCHETTA, SNC.

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

Diritto: proprietà per 1/1.

Bene: immobile commerciale al grezzo e 16 posti auto al piano interrato

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

Stato: immobile al grezzo, posti auto in buono stato.

Lotti: Lotto 3.

Dati Catastali attuali:

- **3.a**: immobile commerciale al grezzo posto al piano terra e distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, **foglio 45, particella 2474, subalterno 336**, categoria in corso di costruz.
- **3.b**: posto auto al piano interrato e distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, **foglio 45, particella 2474, subalterno 340**, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie catastale 16 mq, rendita Euro 29,75.
- **3.c**: posto auto al piano interrato e distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, **foglio 45, particella 2474, subalterno 341**, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie catastale 16 mq, rendita Euro 29,75.
- **3.d**: posto auto al piano interrato e distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, **foglio 45, particella 2474, subalterno 342**, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie catastale 14 mq, rendita Euro 26,03.
- **3.e**: posto auto al piano interrato e distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, **foglio 45, particella 2474, subalterno 343**, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita Euro 24,17.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



- **3.f:** posto auto al piano interrato e distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, **foglio 45, particella 2474, subalterno 344**, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie catastale 14 mq, rendita Euro 26,03.
- **3.g:** posto auto al piano interrato e distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, **foglio 45, particella 2474, subalterno 345**, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie catastale 14 mq, rendita Euro 26,03.
- **3.h:** posto auto al piano interrato e distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, **foglio 45, particella 2474, subalterno 346**, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie catastale 14 mq, rendita Euro 26,03.
- **3.i:** posto auto al piano interrato e distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, **foglio 45, particella 2474, subalterno 347**, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie catastale 14 mq, rendita Euro 26,03.
- **3.l:** posto auto al piano interrato e distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, **foglio 45, particella 2474, subalterno 348**, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie catastale 14 mq, rendita Euro 26,03.
- **3.m:** posto auto al piano interrato e distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, **foglio 45, particella 2474, subalterno 349**, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie catastale 14 mq, rendita Euro 26,03.
- **3.n:** posto auto al piano interrato e distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, **foglio 45, particella 2474, subalterno 350**, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, superficie catastale 13 mq, rendita Euro 22,31.
- **3.o:** posto auto al piano interrato e distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, **foglio 45, particella 2474, subalterno 351**, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita Euro 24,17.
- **3.p:** posto auto al piano interrato e distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, **foglio 45, particella 2474, subalterno 352**, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita Euro 24,17.
- **3.q:** posto auto al piano interrato e distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, **foglio 45, particella 2474, subalterno 353**, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie catastale 14 mq, rendita Euro 26,03.
- **3.r:** posto auto al piano interrato e distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, **foglio 45, particella 2474, subalterno 354**, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita Euro 24,17.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



- **3.s:** posto auto al piano interrato e distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, **foglio 45, particella 2474, subalterno 355**, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie catastale 15 mq, rendita Euro 27,89.

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna. Risulta eseguito dalla scrivente il frazionamento del mappale 2474 sub. 329.

Irregolarità/abusi: sono presenti difformità catastali e edilizie.

Vincoli/servitù: presenti.

Valore di stima (per l'intero): € 424.000,00

Dal momento che si evidenzia la necessità di completare la dotazione di standard urbanistici mediante la cessione al Comune di Villafranca di 16 posti auto, inseriti nel presente lotto e qualora la suddetta cessione non avvenisse non risulterà possibile procedere al completamento delle opere per l'immobile commerciale ed al conseguente rilascio di certificato di agibilità la scrivente ritiene corretto considerare il valore del presente lotto pari a 424.000 € non considerando quindi quello che viene definito il valore di mercato dei posti auto.

Valore al netto delle decurtazioni (per l'intero): € 334.900,00

Vendibilità: media.

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

Occupazione: libero.

Contratti di locazione: non presenti.

Oneri: non presenti.

APE: non presente.

Varie: il mappale 2474 sub. 329 è stato frazionato in sede di perizia ed è stato ricavato il BCNC sub. 385 (corsia di manovra) ed i sub. da 340 a 384 (C/6).

Al fine di agevolare il completamento, e conseguentemente l'appetibilità, dell'unità 3.a oggetto di vendita nel presente lotto la scrivente ha provveduto all'inserimento nel medesimo lotto delle 16 unità posti auto necessarie per il completamento della dotazione di standard urbanistici previsti per legge da questo progetto. Per approfondimento vedasi il paragrafo seguente Conformità urbanistico edilizia.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



INDICE

	pagina
IDENTIFICAZIONE LOTTI	2
SCHEDA SINTETICA - LOTTO 3 – IMMOBILE AD USO COMMERCIALE AL GREZZO CON 16 POSTI AUTO SITO NEL COMUNE DI VILAFRANCA DI VERONA (VR), IN PIAZZA VILAFRANCHETTA, SNC.....	4
LOTTO 3 – IMMOBILE AD USO COMMERCIALE AL GREZZO CON 16 POSTI AUTO SITO NEL COMUNE DI VILAFRANCA DI VERONA (VR), IN PIAZZA VILAFRANCHETTA, SNC.	10
1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA	10
2 PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.....	12
2.1 Attuali proprietari	12
2.2 Precedenti proprietari	14
2.3 Stato di possesso.....	16
3 UBICAZIONE E CONTESTO	16
4 DESCRIZIONE E CONSISTENZE DEI BENI	17
4.1 3.a – Immobile commerciale al grezzo	18
4.2 3.b – Posto auto.....	18
4.3 3.c – Posto auto.....	19
4.4 3.d – Posto auto.....	19
4.5 3.e – Posto auto.....	19
4.6 3.f – Posto auto	19
4.7 3.g – Posto auto.....	19
4.8 3.h – Posto auto.....	19
4.9 3.i – Posto auto	20
4.10 3.l – Posto auto	20
4.11 3.m – Posto auto.....	20
4.12 3.n – Posto auto.....	20
4.13 3.o – Posto auto.....	20
4.14 3.p – Posto auto.....	20
4.15 3.q – Posto auto.....	21
4.16 3.r – Posto auto	21
4.17 3.s – Posto auto	21

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



4.18	Caratteristiche dei beni	21
4.19	Planimetrie catastali.....	23
4.20	Documentazione Fotografica.....	39
5	INQUADRAMENTO URBANISTICO	40
6	GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.....	40
6.1	Conformità impianti.....	40
6.2	Pratiche edilizie.....	40
6.3	Conformità urbanistico edilizia	42
6.4	Conformità catastale	44
6.5	Certificazione energetica	44
7	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	45
7.1	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	45
7.2	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	46
8	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	49
8.1	Spese condominiali	49
8.2	Regime fiscale della vendita.....	50
9	COMPROPRIETÀ.....	50
10	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	50
10.1	Consistenze	50
10.2	Criterio di stima	52
10.3	Altre fonti di informazione	53
10.4	Metodo Reddittuale per la definizione del valore dell'unità 3.a allo stato finito	53
10.5	Dati immobiliari offerte in vendita.....	54
10.6	Dati immobiliari offerte in affitto	54
10.7	Procedimento.....	55
10.8	Costi di costruzione	56
10.9	Metodo Reddittuale per la definizione del valore delle unità 3.b-3.s - posti auto	58
10.10	Dati immobiliari offerte in vendita.....	59
10.11	Dati immobiliari offerte in affitto	59
10.12	Altre fonti di informazione	60
10.13	Procedimento.....	60
10.14	Valutazione corpi	61

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



10.15	Adeguamenti e correzioni della stima.....	61
10.16	Prezzo base d'asta dell'immobile.....	62
11	ELENCO ALLEGATI	63
11.1	Allegati generali	63
11.2	Allegati relativi al Lotto 3.....	63

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



LOTTO 3 – IMMOBILE AD USO COMMERCIALE AL GREZZO CON 16 POSTI AUTO SITO NEL COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA (VR), IN PIAZZA VILLAFRANCHETTA, SNC.**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

Costituisce oggetto della presente vendita un immobile ad uso commerciale negozio al grezzo e 16 posti auto coperti siti al primo piano interrato, siti in Piazza Villafranchetta nel Comune di Villafranca di Verona (VR).

Piena proprietà di:

- **3.a:** immobile commerciale al grezzo posto al piano terra e distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, **foglio 45, particella 2474, subalterno 336**, categoria in corso di costruzione.
- **3.b:** posto auto al piano interrato e distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, **foglio 45, particella 2474, subalterno 340**, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie catastale 16 mq, rendita Euro 29,75.
- **3.c:** posto auto al piano interrato e distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, **foglio 45, particella 2474, subalterno 341**, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie catastale 16 mq, rendita Euro 29,75.
- **3.d:** posto auto al piano interrato e distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, **foglio 45, particella 2474, subalterno 342**, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie catastale 14 mq, rendita Euro 26,03.
- **3.e:** posto auto al piano interrato e distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, **foglio 45, particella 2474, subalterno 343**, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita Euro 24,17.
- **3.f:** posto auto al piano interrato e distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, **foglio 45, particella 2474, subalterno 344**, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie catastale 14 mq, rendita Euro 26,03.
- **3.g:** posto auto al piano interrato e distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, **foglio 45, particella 2474, subalterno 345**, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie catastale 14 mq, rendita Euro 26,03.
- **3.h:** posto auto al piano interrato e distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, **foglio 45, particella 2474, subalterno 346**, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie catastale 14 mq, rendita Euro 26,03.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



- **3.i:** posto auto al piano interrato e distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, **foglio 45, particella 2474, subalterno 347**, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie catastale 14 mq, rendita Euro 26,03.
- **3.l:** posto auto al piano interrato e distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, **foglio 45, particella 2474, subalterno 348**, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie catastale 14 mq, rendita Euro 26,03.
- **3.m:** posto auto al piano interrato e distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, **foglio 45, particella 2474, subalterno 349**, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie catastale 14 mq, rendita Euro 26,03.
- **3.n:** posto auto al piano interrato e distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, **foglio 45, particella 2474, subalterno 350**, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, superficie catastale 13 mq, rendita Euro 22,31.
- **3.o:** posto auto al piano interrato e distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, **foglio 45, particella 2474, subalterno 351**, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita Euro 24,17.
- **3.p:** posto auto al piano interrato e distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, **foglio 45, particella 2474, subalterno 352**, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita Euro 24,17.
- **3.q:** posto auto al piano interrato e distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, **foglio 45, particella 2474, subalterno 353**, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie catastale 14 mq, rendita Euro 26,03.
- **3.r:** posto auto al piano interrato e distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, **foglio 45, particella 2474, subalterno 354**, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita Euro 24,17.
- **3.s:** posto auto al piano interrato e distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, **foglio 45, particella 2474, subalterno 355**, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie catastale 15 mq, rendita Euro 27,89.

Nota: il mappale 2474 sub. 329 è stato frazionato in sede di perizia ed è stato ricavato il BCNC sub. 385 (corsia di manovra) ed i sub. da 340 a 384 (C/6).

Intestati a:

1			
---	--	--	--

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



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

Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca di Verona (VR):

Foglio 45

m.n. 2474 sub. 293 p. T area urbana di mq 58;
m.n. 2474 sub. 294 p. T area urbana di mq 200;
m.n. 2474 sub. 295 p. T area urbana di mq 184;
m.n. 2474 sub. 296 p. T area urbana di mq 577;
m.n. 2474 sub. 297 p. T area urbana di mq 1184;
m.n. 2474 sub. 299 p. T area urbana di mq 70;
m.n. 2474 sub. 300 p. T area urbana di mq 172;
m.n. 2474 sub. 301 p. T area urbana di mq 18;
m.n. 2474 sub. 302 p. T area urbana di mq 122;
m.n. 2474 sub. 303 p. T area urbana di mq 21;
m.n. 2474 sub. 304 p. T area urbana di mq 78;
m.n. 2474 sub. 305 p. T area urbana di mq 3245;
m.n. 2474 sub. 307 p. T area urbana di mq 351;
m.n. 2474 sub. 308 p. T area urbana di mq 438;
m.n. 2474 sub. 309 p. T area urbana di mq 340;
m.n. 2474 sub. 310 p. T area urbana di mq 235;
m.n. 2474 sub. 311 p. T area urbana di mq 61;
m.n. 2474 sub. 314 p. 1 area urbana di mq 929.

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

2 PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO

2.1 Attuali proprietari

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

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



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

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

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

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

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

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

N.B. nel quadro "D" si precisa tra l'altro che: LA CESSIONE FATTA DAL COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA ALLA [REDACTED] SI INTENDERA' NULLA IN MODO ASSOLUTO E SARA' RISOLTA DI DIRITTO NEL CASO IN CUI LA DETTA SOCIETA' FALLISCA E/O NON TRASFERISCA AL COMUNE L'EDIFICIO (ADIBITO A BIBLIOTECA PUBBLICA) ALLO STATO GREZZO IMMEDIATAMENTE DOPO LA SUA REALIZZAZIONE E, COMUNQUE, ENTRO IL TERMINE DI UN ANNO DAL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE, UNITAMENTE ALLA CONSEGNA DELLA FIDEJUSSIONE BANCARIA.

Al margine della nota si segnala:

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

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

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

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



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

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

2.2 **Precedenti proprietari**

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

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

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

Al Comune di Villafranca di Verona gli immobili erano pervenuti

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

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

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

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

[REDACTED] l'immobile era pervenuto:

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

[REDACTED]

[REDACTED]

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

[REDACTED]

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



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

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

[REDACTED]

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

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

[REDACTED]

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

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

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



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

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

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

Alla venditrice i terreni risultano pervenuti per acquisto fattone con atto Notaio Agostini già di Villafranca di Verona in data 28 settembre 1958 repertorio n. 13503 registrato a Villafranca di Verona l'11 ottobre 1958 al n. 177 Vol. 55 trascritto a Verona il 20 ottobre 1958 al n. 12334 R.G., per successione testamentaria in morte del proprio [REDACTED] [REDACTED] deceduto il 24 febbraio 1980 regolata da testamento olografo pubblicato con verbale a rogito Dottor Luigi Tuccillo Notaio in Villafranca di Verona in data 18 luglio 1980 repertorio n. 2225/261 trascritto a Verona il 25 luglio 1980 al n. 18583 R.G. e al n. 13759 R.P. - dichiarazione di successione registrata a Verona al n. 2 Vol. 328 trascritta a Verona il 5 gennaio 1981 al n. 143 R.G. e al n. 135 R.P. - e per successione legittima in morte della propria madre [REDACTED] [REDACTED] deceduta il 18 maggio 2001 - dichiarazione di successione registrata a Verona al n. 74 Vol. 52 trascritta a Verona il 26 luglio 2002 al n. 30940 R.G. e al n. 21311 R.P.

2.3 Stato di possesso

Al momento del sopralluogo le unità risultavano libere.

A seguito di richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione stipulati relativi ai beni in analisi (All. 3.4).

3 UBICAZIONE E CONTESTO

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

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

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

Giudice: Dott. Angelo Franco

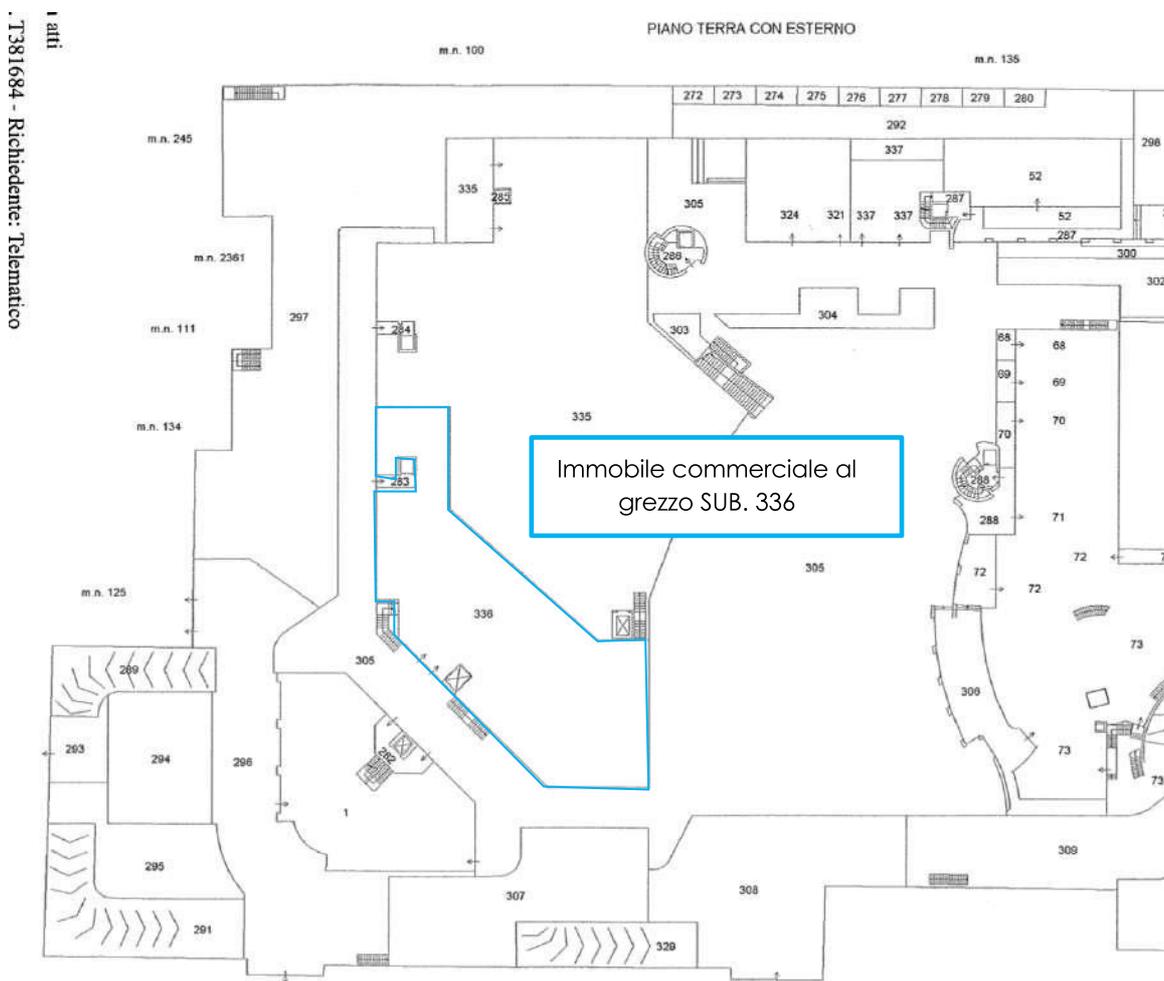
C.T.U.: Ing. Monica Picchio



4 DESCRIZIONE E CONSISTENZE DEI BENI

Costituiscono oggetto della presente vendita un immobile commerciale al grezzo e 16 posti auto coperti facenti parte di un compendio immobiliare a destinazione residenziale e commerciale sito nel Comune di Villafranca di Verona (VR) con ingresso da Piazza Villafranchetta.

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

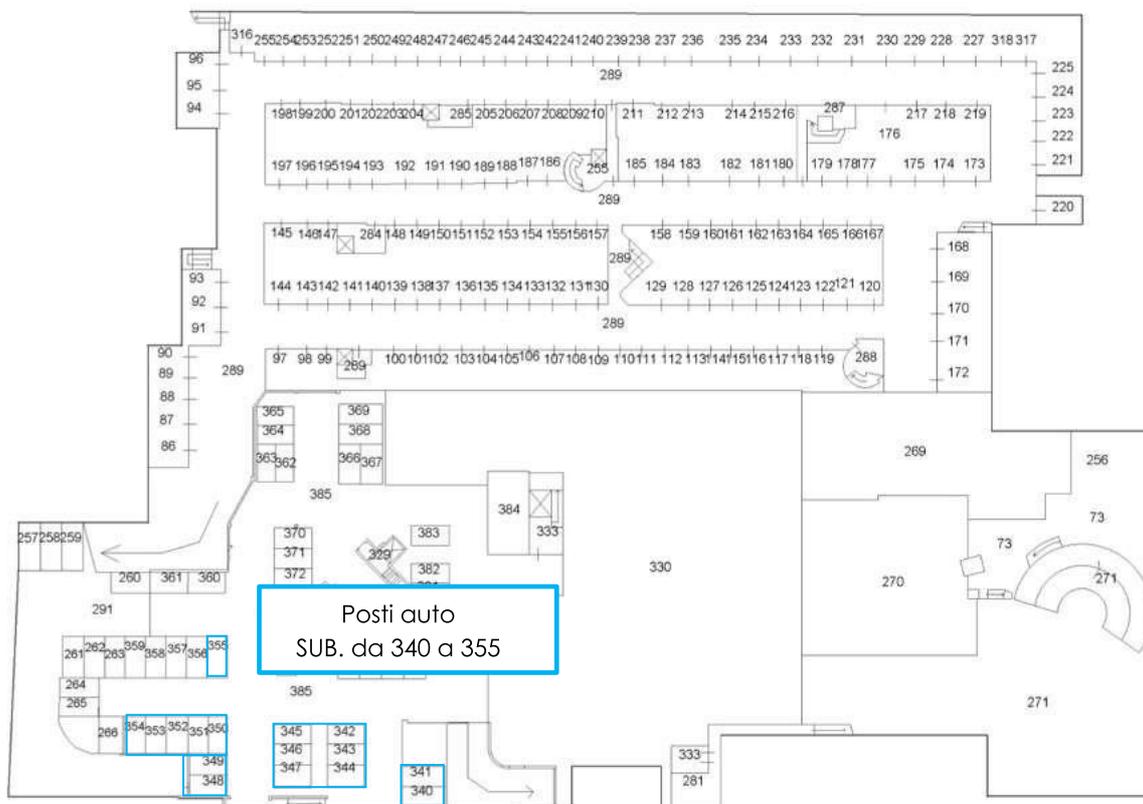


Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



piano primo sottostrada



4.1 3.a – Immobile commerciale al grezzo

Piena proprietà di immobile commerciale al grezzo posto al piano terra e distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, foglio 45, particella 2474, subalterno 336, categoria in corso di costruz.

L'immobile si trova allo stato grezzo ed è inserito in un compendio immobiliare a destinazione mista completato.

Consistenza commerciale complessiva circa 575 mq.

4.2 3.b – Posto auto

Piena proprietà di posto auto al piano interrato e distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, foglio 45, particella 2474, subalterno 340, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie catastale 16 mq, rendita Euro 29,75.

Consistenza commerciale complessiva circa 16 mq.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



4.3 3.c – Posto auto

Piena proprietà di posto auto al piano interrato e distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, foglio 45, particella 2474, subalterno 341, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie catastale 16 mq, rendita Euro 29,75.

Consistenza commerciale complessiva circa 16 mq.

4.4 3.d – Posto auto

Piena proprietà di posto auto al piano interrato e distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, foglio 45, particella 2474, subalterno 342, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie catastale 14 mq, rendita Euro 26,03.

Consistenza commerciale complessiva circa 14 mq.

4.5 3.e – Posto auto

Piena proprietà di posto auto al piano interrato e distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, foglio 45, particella 2474, subalterno 343, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita Euro 24,17.

Consistenza commerciale complessiva circa 13 mq.

4.6 3.f – Posto auto

Piena proprietà di posto auto al piano interrato e distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, foglio 45, particella 2474, subalterno 344, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie catastale 14 mq, rendita Euro 26,03.

Consistenza commerciale complessiva circa 14 mq.

4.7 3.g – Posto auto

Piena proprietà di posto auto al piano interrato e distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, foglio 45, particella 2474, subalterno 345, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie catastale 14 mq, rendita Euro 26,03.

Consistenza commerciale complessiva circa 14 mq.

4.8 3.h – Posto auto

Piena proprietà di posto auto al piano interrato e distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, foglio 45, particella 2474, subalterno 346, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie catastale 14 mq, rendita Euro 26,03.

Consistenza commerciale complessiva circa 14 mq.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



4.9 3.i – Posto auto

Piena proprietà di posto auto al piano interrato e distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, foglio 45, particella 2474, subalterno 347, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie catastale 14 mq, rendita Euro 26,03.

Consistenza commerciale complessiva circa 14 mq.

4.10 3.l – Posto auto

Piena proprietà di posto auto al piano interrato e distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, foglio 45, particella 2474, subalterno 348, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie catastale 14 mq, rendita Euro 26,03.

Consistenza commerciale complessiva circa 14 mq.

4.11 3.m – Posto auto

Piena proprietà di posto auto al piano interrato e distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, foglio 45, particella 2474, subalterno 349, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie catastale 14 mq, rendita Euro 26,03.

Consistenza commerciale complessiva circa 14 mq.

4.12 3.n – Posto auto

Piena proprietà di posto auto al piano interrato e distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, foglio 45, particella 2474, subalterno 350, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, superficie catastale 13 mq, rendita Euro 22,31.

Consistenza commerciale complessiva circa 13 mq.

4.13 3.o – Posto auto

Piena proprietà di posto auto al piano interrato e distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, foglio 45, particella 2474, subalterno 351, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita Euro 24,17.

Consistenza commerciale complessiva circa 13 mq.

4.14 3.p – Posto auto

Piena proprietà di posto auto al piano interrato e distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, foglio 45, particella 2474, subalterno 352, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita Euro 24,17.

Consistenza commerciale complessiva circa 13 mq.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



4.15 3.q – Posto auto

Piena proprietà di posto auto al piano interrato e distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, foglio 45, particella 2474, subalterno 353, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie catastale 14 mq, rendita Euro 26,03.

Consistenza commerciale complessiva circa 14 mq.

4.16 3.r – Posto auto

Piena proprietà di posto auto al piano interrato e distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, foglio 45, particella 2474, subalterno 354, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita Euro 24,17.

Consistenza commerciale complessiva circa 13 mq.

4.17 3.s – Posto auto

Piena proprietà di posto auto al piano interrato e distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, foglio 45, particella 2474, subalterno 355, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie catastale 15 mq, rendita Euro 27,89.

Consistenza commerciale complessiva circa 15 mq.

4.18 Caratteristiche dei beni

4.18.1 Caratteristiche strutturali

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Strutture verticali	Mista	Buone
Solai	Latero cemento	Buone
Copertura	Cemento e tegole	Buone
Facciate	Intonacata e tinteggiata	Buone
Scala condominiale	Struttura: c.a. Rivestimento: marmo	Buone

4.18.2 Caratteristiche edilizie e costruttive

4.18.2.1 *3.a - Immobile commerciale al grezzo*

L'unità immobiliare, inserita in un compendio immobiliare a destinazione mista, completato, si trova allo stato grezzo ed è primo di suddivisioni interne, serramenti, finiture e impianti di ogni genere.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



4.18.2.2 3.b a 3.s – Posti auto

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Pavimentazione interna	Materiale: battuto di cemento	Buone

Impianti	Descrizione	Condizioni	Conformità
Elettrico	Tipologia: sottotraccia e fuori traccia Tensione: 220V	Funzionante	Non reperita
Antincendio	Tipologia: sprinkler	Funzionante	Non reperita

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

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



4.19 **Planimetrie catastali**

4.19.1 Sub. 340

Data: 03/05/2022 - n. T137068 - Richiedente: [REDACTED]

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	Dichiarazione protocollo n. VR0046312 del 01/04/2022 Comune di Villafranca Di Verona Via Napoleone Iii civ. SNC	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 45 Particella: 2474 Subalterno: 340	Compilata da: Toninelli Silvia Iscritto all'albo: Periti Agrari Prov. Verona N. 1256

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1: 200

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

posto auto
h:245

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/05/2022 - Comune di VILLAFRANCA DI VERONA(L049) - < Foglio 45 - Particella 2474 - Subalterno 340 >
 VIA NAPOLEONE III n. SNC Piano S1

Ultima planimetria in atti
 Data: 03/05/2022 - n. T137068 - Richiedente: [REDACTED]
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



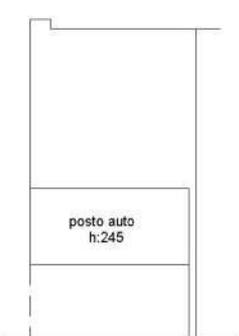
4.19.2 Sub. 341

Data: 03/05/2022 - n. T137070 - Richiedente: ██████████

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	Dichiarazione protocollo n. VR0046312 del 01/04/2022 Comune di Villafranca Di Verona Via Napoleone Iii civ. SNC	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 45 Particella: 2474 Subalterno: 341	Compilata da: Toninelli Silvia Iscritto all'albo: Periti Agrari Prov. Verona N. 1256

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1: 200

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/05/2022 - Comune di VILLAFRANCA DI VERONA(L949) - < Foglio 45 - Particella 2474 - Subalterno 341 >
 VIA NAPOLEONE III n. SNC Piano S1

Ultima planimetria in atti

Data: 03/05/2022 - n. T137070 - Richiedente: ██████████
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



4.19.3 Sub. 342

Data: 03/05/2022 - n. T137071 - Richiedente: [REDACTED]

<p>Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona</p>	Dichiarazione protocollo n. VR0046312 del 01/04/2022 Comune di Villafranca Di Verona Via Napoleone Iii civ. SNC	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 45 Particella: 2474 Subalterno: 342	Compilata da: Toninelli Silvia Iscritto all'albo: Periti Agrari Prov. Verona N. 1256

Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

H:245

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/05/2022 - Comune di VILLAFRANCA DI VERONA(L949) - < Foglio 45 - Particella 2474 - Subalterno 342 >
 VIA NAPOLEONE III n. SNC Piano S1

Ultima planimetria in atti
 Data: 03/05/2022 - n. T137071 - Richiedente: [REDACTED]
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



4.19.4 Sub. 343

Data: 03/05/2022 - n. T137072 - Richiedente: [REDACTED]

<p>Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona</p>	Dichiarazione protocollo n. VR0046312 del 01/04/2022 Comune di Villafranca Di Verona Via Napoleone Iii civ. SNC	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 45 Particella: 2474 Subalterno: 343	Compilata da: Toninelli Silvia Iscritto all'albo: Periti Agrari Prov. Verona N. 1256

Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

H:245

posto auto

Ultima planimetria in atti
 Data: 03/05/2022 - n. T137072 - Richiedente: [REDACTED]
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/05/2022 - Comune di VILLAFRANCA DI VERONA (I.949) - < Foglio 45 - Particella 2474 - Subalterno 343 >
 VIA NAPOLEONE III n. SNC Piano SI

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



4.19.5 Sub. 344

Data: 03/05/2022 - n. T137073 - Richiedente: ██████████

<p>Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona</p>	Dichiarazione protocollo n. VR0046312 del 01/04/2022 Comune di Villafranca Di Verona Via Napoleone Iii civ. SNC	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 45 Particella: 2474 Subalterno: 344	Compilata da: Toninelli Silvia Iscritto all'albo: Periti Agrari Prov. Verona N. 1256

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1:200

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

H245

posto auto

Catascio dei Fabbricati - Situazione al 03/05/2022 - Comune di VILLAFRANCA DI VERONA (L.949) - < Foglio 45 - Particella 2474 - Subalterno 344 >
 VIA NAPOLEONE III n. SNC Piano S1

Ultima planimetria in atti
 Data: 03/05/2022 - n. T137073 - Richiedente: ██████████
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



4.19.6 Sub. 345

Data: 05/04/2022 - n. T236806 - Richiedente: ██████████

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	Dichiarazione protocollo n. VR0046312 del 01/04/2022 Comune di Villafranca Di Verona Via Napoleone Iii civ. SNC	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 45 Particella: 2474 Subalterno: 345	Compilata da: Toninelli Silvia Iscritto all'albo: Periti Agrari Prov. Verona N. 1256

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1:200

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Ultima planimetria in atti

Data: 05/04/2022 - n. T236806 - Richiedente: ██████████

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/04/2022 - Comune di VILLAFRANCA DI VERONA(L.949) - < Foglio 45 - Particella 2474 - Subalterno 345 >
 VIA NAPOLEONE III n. SNC Piano S1

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



4.19.7 Sub. 346

Data: 05/04/2022 - n. T236807 - Richiedente: [REDACTED]

<p>Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona</p>	Dichiarazione protocollo n. VR0046312 del 01/04/2022 Comune di Villafranca Di Verona Via Napoleone Iii civ. SNC	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 45 Particella: 2474 Subalterno: 346	Compilata da: Toninelli Silvia Iscritto all'albo: Periti Agrari Prov. Verona N. 1256

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1:200

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Ultima planimetria in atti

Data: 05/04/2022 - n. T236807 - Richiedente: [REDACTED]

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/04/2022 - Comune di VILLAFRANCA DI VERONA(L949) - < Foglio 45 - Particella 2474 - Subalterno 346 >
 VIA NAPOLEONE III n. SNC Piano S1

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



4.19.8 Sub. 347

Data: 05/04/2022 - n. T236808 - Richiedente: [REDACTED]

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	Dichiarazione protocollo n. VR0046312 del 01/04/2022 Comune di Villafranca Di Verona Via Napoleone Iii civ. SNC	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 45 Particella: 2474 Subalterno: 347	Compilata da: Toninelli Silvia Iscritto all'albo: Periti Agrari Prov. Verona N. 1256

Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/04/2022 - Comune di VILLAFRANCA DI VERONA(L949) - < Foglio 45 - Particella 2474 - Subalterno 347 >
 VIA NAPOLEONE III n. SNC Piano S1

Ultima planimetria in atti
 Data: 05/04/2022 - n. T236808 - Richiedente: [REDACTED]
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



4.19.9 Sub. 348

Data: 05/04/2022 - n. T236809 - Richiedente: [REDACTED]

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	Dichiarazione protocollo n. VR0046312 del 01/04/2022	
	Comune di Villafranca Di Verona	
	Via Napoleone Iii	civ. SNC
Identificativi Catastali:		Compilata da: Toninelli Silvia
Sezione:	Foglio: 45	Iscritto all'albo: Periti Agrari
Particella: 2474		Prov. Verona
Subalterno: 348		N. 1256

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1:200

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

passaggio

posto auto

h:245

Ultima planimetria in atti

Data: 05/04/2022 - n. T236809 - Richiedente: [REDACTED]

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/04/2022 - Comune di VILLAFRANCA DIVERONA(L949) - < Foglio 45 - Particella 2474 - Subalterno 348 >
VIA NAPOLEONE III n. SNC Piano S1

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



4.19.10 Sub. 349

Data: 05/04/2022 - n. T236810 - Richiedente: [REDACTED]

<p>Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona</p>	Dichiarazione protocollo n. VR0046312 del 01/04/2022 Comune di Villafranca Di Verona Via Napoleone Iii civ. SNC	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 45 Particella: 2474 Subalterno: 349	Compilata da: Toninelli Silvia Iscritto all'albo: Periti Agrari Prov. Verona N. 1256

Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

passaggio

posto auto

h:245

Ultima planimetria in atti
 Data: 05/04/2022 - n. T236810 - Richiedente: [REDACTED]
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/04/2022 - Comune di VILLAFRANCA DI VERONA(L949) - < Foglio 45 - Particella 2474 - Subalterno 349 >
 VIA NAPOLEONE III n. SNC Piano S1

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



4.19.11 Sub. 350

Data: 05/04/2022 - n. T236811 - Richiedente: [REDACTED]

<p>Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona</p>	Dichiarazione protocollo n. VR0046312 del 01/04/2022 Comune di Villafranca Di Verona Via Napoleone Iii civ. SNC	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 45 Particella: 2474 Subalterno: 350	Compilata da: Toninelli Silvia Iscritto all'albo: Periti Agrari Prov. Verona N. 1256

Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

h:245

posto auto

Ultima planimetria in atti
 Data: 05/04/2022 - n. T236811 - Richiedente: [REDACTED]
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/04/2022 - Comune di VILLAFRANCA DI VERONA(L949) - < Foglio 45 - Particella 2474 - Subalterno 350 >
 VIA NAPOLEONE III n. SNC Piano S1

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



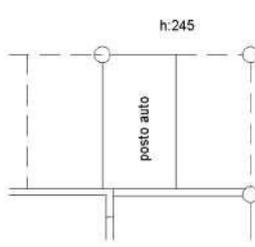
4.19.12 Sub. 351

Data: 05/04/2022 - n. T236600 - Richiedente: [REDACTED]

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	Dichiarazione protocollo n. VR0046312 del 01/04/2022 Comune di Villafranca Di Verona Via Napoleone Iii civ. SNC	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 45 Particella: 2474 Subalterno: 351	Compilata da: Toninelli Silvia Iscritto all'albo: Periti Agrari Prov. Verona N. 1256

Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/04/2022 - Comune di VILLAFRANCA DIVERONA(L.949) - < Foglio 45 - Particella 2474 - Subalterno 351 >
 VIA NAPOLEONE III n. SNC Piano S1

Ultima planimetria in atti

Data: 05/04/2022 - n. T236600 - Richiedente: [REDACTED]

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

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



4.19.13 Sub. 352

Data: 05/04/2022 - n. T236604 - Richiedente: [REDACTED]

<p>Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona</p>	Dichiarazione protocollo n. VR0046312 del 01/04/2022 Comune di Villafranca Di Verona Via Napoleone Iii civ. SNC	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 45 Particella: 2474 Subalterno: 352	Compilata da: Toninelli Silvia Iscritto all'albo: Periti Agrari Prov. Verona N. 1256
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200		

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

n.245

Ultima planimetria in atti
 Data: 05/04/2022 - n. T236604 - Richiedente: [REDACTED]
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/04/2022 - Comune di VILLAFRANCA DI VERONA(L949) - < Foglio 45 - Particella 2474 - Subalterno 352 >
 VIA NAPOLEONE III n. SNC Piano S1

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



4.19.14 Sub. 353

Data: 05/04/2022 - n. T236605 - Richiedente: [REDACTED]

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	Dichiarazione protocollo n. VR0046312 del 01/04/2022	
	Comune di Villafranca Di Verona Via Napoleone Iii civ. SNC	
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da: Toninelli Silvia
	Sezione: Foglio: 45	Iscritto all'albo: Periti Agrari
	Particella: 2474	Prov. Verona N. 1256
	Subalterno: 353	

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

h:245
posto auto

Ultima planimetria in atti
Data: 05/04/2022 - n. T236605 - Richiedente: [REDACTED]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/04/2022 - Comune di VILLAFRANCA DI VERONA(L.949) - < Foglio 45 - Particella 2474 - Subalterno 353 >
VIA NAPOLEONE III n. SNC Piano S1

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



4.19.15 Sub. 354

Data: 05/04/2022 - n. T236606 - Richiedente: ██████████

<p>Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona</p>	Dichiarazione protocollo n. VR0046312 del 01/04/2022 Comune di Villafranca Di Verona Via Napoleone Iii civ. SNC	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 45 Particella: 2474 Subalterno: 354	Compilata da: Toninelli Silvia Iscritto all'albo: Periti Agrari Prov. Verona N. 1256
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200		

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

h.245

posto auto

Ultima planimetria in atti
 Data: 05/04/2022 - n. T236606 - Richiedente: ██████████
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/04/2022 - Comune di VILLAFRANCA DI VERONA(L949) - < Foglio 45 - Particella 2474 - Subalterno 354 >
 VIA NAPOLEONE III n. SNC Piano S1

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



4.19.16 Sub. 355

Data: 05/04/2022 - n. T236607 - Richiedente: [REDACTED]

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	Dichiarazione protocollo n. VR0046312 del 01/04/2022	
	Comune di Villafranca Di Verona Via Napoleone Iii civ. SNC	
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da: Toninelli Silvia
	Sezione: Foglio: 45 Particella: 2474 Subalterno: 355	Iscritto all'albo: Periti Agrari Prov. Verona N. 1256

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA	
h:245	
posto auto	

Ultima planimetria in atti
Data: 05/04/2022 - n. T236607 - Richiedente: [REDACTED]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/04/2022 - Comune di VILLAFRANCA DI VERONA(L.949) - < Foglio 45 - Particella 2474 - Subalterno 355 >
VIA NAPOLEONE III n. SNC Piano S1

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



4.20 Documentazione Fotografica

La documentazione fotografica completa è inserita nell'allegato 3.1.



Foto 1 – Interno immobile 3.a sub. 336



Foto 2 – Interno immobile 3.a sub. 336



Foto 3 – Interno immobile 3.a sub. 336



Foto 4 – Esterno immobile 3.a sub. 336

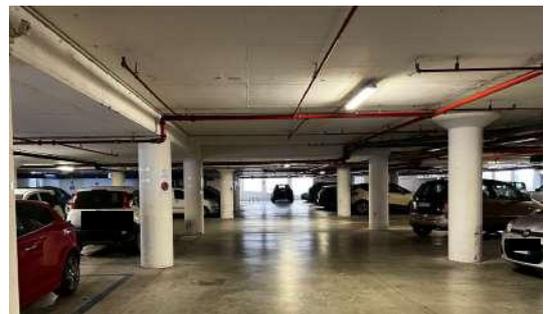


Foto 5 – Posti auto 3.b a 3.s

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



5 INQUADRAMENTO URBANISTICO

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

Strumento urbanistico: PI del Comune di Villafranca di Verona.

6 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

6.1 *Conformità impianti*

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

6.2 *Pratiche edilizie*

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

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



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

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 17871 del 24/06/2009 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-269-270-271-256;
- DIA – Denuncia di Inizio Attività prot. n. 13409 del 11/05/2009 con tavole di progetto;
- Permesso di costruire prot. n. 10807/2009 del 14/08/2009 per “variante ai p.c. N. 4725/190 del 15/03/2005 e n. 18171/268 del 03/04/2008 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione nel p.p. Detto di «Villafranchetta» - Villafranca” con tavole di progetto;
- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 24012 del 02/09/2009 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-269-270-271-256-329-330-281-291;
- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 20373 del 13/07/2010 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 52 (nota: apparente non riguardante i subalterni oggetto di esecuzione);
- DIA – Denuncia di Inizio Attività prot. n. 35819 del 29/12/2008 con tavole di progetto.

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

6.3 Conformità urbanistico edilizia

CRITICITÀ: BASSA

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

Si riporta quanto emerso dal dialogo con l'ufficio tecnico del Comune di Villafranca: *“in relazione ai vincoli ed alle obbligazioni previste dalla Convenzione Urbanistica, la [REDACTED] costruzioni srl non ha ottemperato definitivamente all'obbligo di realizzazione degli standard urbanistici, in particolare di n. 16 posti auto erroneamente individuati su griglie di aerazione del piano interrato.*

La realizzazione degli standard (o, in alternativa, la monetizzazione) costituisce la condizione indispensabile per l'ottenimento delle agibilità dei fabbricati presenti nel complesso Villafranchetta” e ancora “si comunica, pertanto, al CTU ed al Giudice

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



incaricati che, al fine dell'ottenimento di ulteriori certificazioni di agibilità per i fabbricati del complesso denominato "Villafranchetta", è necessario completare definitivamente la relativa dotazione degli standard urbanistici previsti per legge, che potrà avvenire anche con la cessione gratuita a favore del Comune di Villafranca di Verona dei n. 16 posti auto mancanti e delle relative aree di manovra presenti nell'autorimessa interrata Villafranchetta, come già individuato con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 07.08.2017 e nell'Elaborato-04 Planimetrie individuazione dei parcheggi da ricollocare".

In merito al completamento dell'immobile 3.a una volta soddisfatto il completamento degli standard urbanistici "Dal punto di vista edilizio, potrà essere presentata un'istanza di completamento opere, eventualmente con modifiche, da richiedere con CILA o SCIA, previo pagamento del contributo di costruzione che, per il caso in argomento, è pari al 10% del preventivo di spesa per la realizzazione delle nuove opere rispetto a quelle già autorizzate (è sempre nella facoltà del richiedente optare per l'applicazione delle tabelle parametriche regionale). Successivamente si potrà procedere all'attestazione delle condizioni necessarie al fine dell'agibilità dell'immobile".

Al fine di agevolare il completamento, e conseguentemente l'appetibilità, dell'unità 3.a oggetto di vendita nel presente lotto la scrivente ha provveduto all'inserimento nel medesimo lotto delle 16 unità posti auto necessarie per il completamento della dotazione di standard urbanistici previsti per legge da questo progetto.

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

Autorimessa

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

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



campionature od analisi approfondite, è possibile desumere che necessitino di una normale manutenzione.

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

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

Costi previsti per le regolarizzazioni: 25.500,00 €

6.4 Conformità catastale

CRITICITÀ: BASSA

Dalla verifica della planimetria catastale e dallo stato di fatto non emergono difformità. L'immobile 3.a risulta inserito al Catasto Fabbricati come "unità in corso di definizione".

La scrivente ha provveduto ad eseguire un frazionamento dell'immobile identificato in precedenza al foglio 45, particella 2474 sub. 329 al fine di agevolare la vendita delle unità.

Il mappale 2474 sub. 329 ha generato il BCNC sub. 385 (corsia di manovra) ed i sub. da 340 a 384 (C/6).

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

6.5 Certificazione energetica

Non prevista la presenza dell'Attestato di Certificazione Energetica per la tipologia di immobile oggetto di perizia.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

7.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna.

7.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale

Nessuna.

7.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuna.

7.1.4 Altre limitazioni d'uso

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

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

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

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

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

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

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



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

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

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

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

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

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

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

7.2.1 Iscrizioni

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

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

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

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



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

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

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

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

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

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

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

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

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



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

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

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] sugli

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

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

7.2.2 Pignoramenti

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

[REDACTED]
[REDACTED]

7.2.3 Altre trascrizioni

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

[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

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

7.2.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

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

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



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

8 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

8.1 Spese condominiali

Amministratore condominiale: [REDACTED]

Per quanto riguarda l'immobile 3.a – sub. 363

Quota millesimi di proprietà: millesimi 58,7/1000.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 3.056,37.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 24.628,38.

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

Per quanto riguarda gli immobili da 3.b a 3.s

La scrivente ha provveduto ad eseguire un frazionamento dell'immobile identificato in precedenza al foglio 45, particella 2474 sub. 329 al fine di agevolare la vendita delle unità risulterà quindi necessario per l'amministratore condominiale provvedere al ricalcolo dei millesimi e delle relative spese.

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

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

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



8.2 Regime fiscale della vendita

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

Altri adeguamenti: nessuno.

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

9 COMPROPRIETÀ

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

Al fine di agevolare il completamento, e conseguentemente l'appetibilità, dell'unità 3.a oggetto di vendita nel presente lotto la scrivente ha provveduto all'inserimento nel medesimo lotto delle 16 unità posti auto necessarie per il completamento della dotazione di standard urbanistici previsti per legge da questo progetto. La scrivente non ritiene quindi possibile un frazionamento del presente lotto.

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

ID	Immobile	Superficie commerciale (m ²)
3.a	Immobile commerciale al grezzo	575,00
3.b	Posto auto	16,00
3.c	Posto auto	16,00
3.d	Posto auto	14,00
3.e	Posto auto	13,00
3.f	Posto auto	14,00
3.g	Posto auto	14,00
3.h	Posto auto	14,00
3.i	Posto auto	14,00
3.l	Posto auto	14,00

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



UNARES

3.m	Posto auto	14,00
3.n	Posto auto	13,00
3.o	Posto auto	13,00
3.p	Posto auto	13,00
3.q	Posto auto	14,00
3.r	Posto auto	13,00
3.s	Posto auto	15,00

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



10.2 Criterio di stima

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

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

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

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

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

Per individuare il valore dell'immobile 3.a, immobile al grezzo, nel suo stato attuale, la scrivente ha proceduto ad individuare il suo valore allo stato finito sottraendo in seguito i costi (costi tecnici e di costruzione, ecc.). Per rendere possibile il completamento dei lavori di costruzione per l'unità 3.a ed il conseguente rilascio del certificato di agibilità, anche alla luce di quanto emerso dal dialogo con l'amministrazione, risulta necessario completare la dotazione degli standard urbanistici previsti per legge. Essendo stata evidenziata dall'amministrazione la possibilità di assolvere agli standard mancanti mediante cessione gratuita a favore del Comune di Villafranca di Verona di n. 16 posti auto la scrivente ha provveduto alla valutazione degli stessi ed alla conseguente sottrazione del loro valore intendendo essi quali oneri necessari al completamento delle opere di costruzione dell'unità 3.a.

Si ipotizza che il completamento dell'unità avvenga nell'arco temporale di 1 anno.

Data la scarsità di informazioni desunte dal mercato relativa a compendi simili e comparabili al bene oggetto di stima, non potendo pertanto sviluppare il metodo estimativo del confronto di mercato, il valore di mercato del compendio immobiliare è stato determinato con il metodo reddituale.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



Assunzioni:

Valutazione a immobile finito:

- È stato ipotizzato il completamento dell'unità come immobile commerciale/negozio così come previsto dagli elaborati progettuali rinvenuti da accesso agli atti. La scrivente ritiene che l'unità immobiliare possa trovare una buona collocazione sul mercato immobiliare di Villafranca di Verona.
- Ai fini della valutazione si fa riferimento alle superfici rilevate in sede di sopralluogo.
- La valutazione è stata condotta con il metodo reddituale;
- Si ipotizza che vengano rilasciati i necessari titoli edilizi per procedere con la realizzazione del progetto.

Valutazione a stato attuale:

- Valutazione immobile finito, a cui si sottraggono i costi necessari per il completamento dell'unità 3.a (costi tecnici e di costruzione, ecc.), che sono stati definiti in accordo con il Prezziario DEI – tipologie edilizie – edizione 2019 e reputati congrui dalla scrivente.
- Si ipotizza che il completamento dell'unità avvenga nell'arco temporale di 1 anno.

Il risultato equivale al valore del negozio finito meno i costi necessari per il completamento dello stesso e il valore di mercato dei 16 posti auto da considerarsi necessari quali standard urbanistici.

10.3 Altre fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di Agenzia delle Entrate, Agenzie immobiliari, stampa specializzata. (Ricerca di mercato All. 3.3).

10.4 Metodo Reddituale per la definizione del valore dell'unità 3.a allo stato finito

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

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



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

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

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

10.5 Dati immobiliari offerte in vendita

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

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

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

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

10.6 Dati immobiliari offerte in affitto

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

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

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



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

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

10.7 **Procedimento**

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

Il valore medio €/mq/mese ottenuto dall'analisi di mercato è pari a circa 109,09 €/mq/anno. Alla luce della localizzazione e dello stato manutentivo dei beni, la scrivente ha ritenuto congruo applicare un valore medio €/mq/anno pari a circa 108,52 €/mq/anno. Il reddito medio del negozio risulta pertanto pari a circa 62.400,00 €/anno e circa 5.200 €/mese.

Utilizzando il saggio di capitalizzazione rilevato sul mercato pari a 6,72% il valore del negozio secondo il metodo reddituale risulta pari a 928.625,92 €, arrotondato a 929.000,00 €, pari a 1.615,65 €/mq.

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

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



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

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

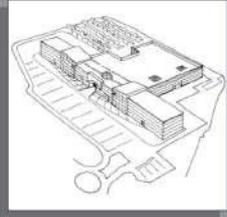
Il Saggio Redditi e Prezzi di mercato è pari al rapporto fra i Redditi medi e i Prezzi medi	6,72%
--	--------------

Superficie commerciale mq	Locazione		Rendimento saggio %	Valore di Mercato valore €
	€/mese	€/anno		
575,00	€ 5.200,00	€ 62.400,00	6,72%	€ 928.625,92
	€/mq/mese	€/mq/anno		valore €/mq
	€ 9,04	€ 108,52		€ 1.615,00

La valutatrice ritiene il valore arrotondato **929.000 €**, pari a circa **1.615,65 €/mq**, il corretto valore di mercato dei beni in analisi allo stato finito.

10.8 Costi di costruzione

Il costo di costruzione unitario è stato determinato sulla base di costi parametrici per la tipologia edilizia ipotizzata. È stato utilizzato a riferimento il prezziario DEI Tipologie Edilizie edizione 2019. Si riporta in seguito stralci della scheda di riferimento riguardante l'edificazione di Edilizia terziaria – centro commerciale - ipermercato.

D 5	EDILIZIA TERZIARIA			120
	Centro Commerciale			
Costo dell'opera al m ² urbanizzazione	Costo dell'opera al m ² ipermercato	Costo dell'opera al m ² galleria	Costo dell'opera al m ² interrato	
€ 135,00	€ 1.027,00	€ 1.329,00	€ 484,00	

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



TABELLA PERCENTUALI D'INCIDENZA DEI COSTI

COD.	OPERA	IPER
01	Movimento terra	0,00%
02	Fondazioni	2,00%
03	Strutture tradizionali, prefabbricati, acciaio	11,00%
04	Pannelli prefabbricati	1,20%
05	Murature, tavolati, intonaci	0,80%
06	Impermeabilizzazione, lucernai, cupolini	1,30%
07	Controsoffitti	0,60%
08	Pavimenti e rivestimenti	2,70%
09	Serramenti	1,20%
10	Impianto elettrico	3,10%
11	Impianto elettromeccanico	4,80%
12	Impianti sollevamento speciali	0,60%
13	Sistemazione esterna	0,50%
14	Finiture	0,70%
15	Varie e allacci definitivi	1,00%
		31,50%

La scrivente ritiene che i costi di costruzione necessari al completamento dell'unità commerciale possano ritenersi pari a 450.000 €, circa 782 €/mq. Rispetto al prospetto riportato in precedenza si considerano già eseguite le opere fondazione e parte delle strutture tradizionali.

Le spese tecniche e un accantonamento per imprevisti sono stati stimati dalla scrivente pari a 55.000 €, circa il 12% dei costi di costruzione considerati necessari per il completamento dei lavori.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria risultano già saldati dalla proprietà ad eccezione della necessità di completare la dotazione di standard urbanistici mediante la cessione di 16 posti auto, inseriti nel presente lotto. Si evidenzia che qualora la suddetta cessione non avvenisse non risulterà apparentemente possibile procedere al completamento delle opere per l'immobile commerciale ed al conseguente rilascio di certificato di agibilità. Si veda comunicazione ricevuta dal Comune di Villafranca in data 09/09/2021 allegata alla presente perizia.

L'eventuale contributo sul costo di costruzione è da ipotizzarsi, secondo quanto definito dal Comune di Villafranca pari al 10% del preventivo di spesa per la realizzazione delle nuove opere rispetto a quelle già autorizzate. La presente perizia considera il completamento delle opere come già in progetto.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



I costi individuati sono da ritenere indicativi e riferiti al momento della valutazione, gli stessi dovranno essere verificati e confermati dall'amministrazione pubblica in sede di presentazione delle pratiche edilizie per la realizzazione delle opere.

10.8.1 Valore di mercato - stato attuale

Secondo quanto emerso in sede di sopralluogo il bene 3.a, unità commerciale, si presenta allo stato grezzo.

Ai fini della valutazione del bene allo stato attuale la scrivente ha proceduto ad individuare con una stima i costi necessari al completamento delle opere.

Valore di mercato stato finito	Costi di completamento stimati	Superficie immobili	€/mq	Valore di mercato stato attuale
929.000,00 €	505.000,00 €	575	737,39 €/mq	424.000,00 €

La valutatrice ritiene **424.000 €** il corretto valore di mercato allo stato attuale del bene oggetto di perizia sottraendo i costi ipotizzati per il completamento delle opere necessarie all'utilizzo del bene.

Si evidenzia la necessità di completare la dotazione di standard urbanistici mediante la cessione di 16 posti auto, inseriti nel presente lotto. Qualora la suddetta cessione non avvenisse non risulterà apparentemente possibile procedere al completamento delle opere per l'immobile commerciale ed al conseguente rilascio di certificato di agibilità.

10.9 **Metodo Reddituale per la definizione del valore delle unità 3.b-3.s - posti auto**

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

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

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

Una panoramica più completa di beni disponibili sul mercato non utilizzati ai fini della valutazione è inserita nell'allegato 4.3 - Ricerca di mercato.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



La scrivente ritiene il valore del posto auto attribuito al singolo posto attribuibile a tutte le unità indipendentemente dalla lieve variazione di superficie tra le stesse.

10.10 Dati immobiliari offerte in vendita

10.10.1 Dato immobiliare A – Autorimessa sita in Comune di Villafranca di Verona

DATO IMMOBILIARE					
A					
Comune		Villafranca di Verona (VR)			
In zona centrale, vicinanze via Nino Bixio e via Tione, proponiamo due box auto singoli adiacenti situati in garage condominiale interrato.					
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/85566570/			Data annuncio	feb-21
Superficie commerciale (mq)	16	Prezzo richiesto(€)	15.000,00 €	Parametro €/mq	937,50 €

10.10.2 Dato immobiliare B – Autorimessa sita in Comune di Villafranca di Verona

DATO IMMOBILIARE					
B					
Comune		Villafranca di Verona (VR)			
Garage interrato di facile accesso posto al piano interrato dell'immobile denominato piazza Villafranchetta.					
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/88220581/			Data annuncio	mag-21
Superficie commerciale (mq)	16	Prezzo richiesto(€)	21.000,00 €	Parametro €/mq	1.312,50 €

10.11 Dati immobiliari offerte in affitto

10.11.1 Dato immobiliare E – Immobile sito in Comune di Villafranca di Verona (VR)

DATO IMMOBILIARE					
E					
Comune		Villafranca di Verona (VR)	Indirizzo		Corso Vittorio Emanuele
In affitto garage doppio a Villafranca di Verona sito in corso Vittorio Emanuele, posizione comoda a tutto il centro. Il garage doppio in lunghezza ed è dotato di cancello elettrico, basculante manuale ed illuminato.					
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/88658845/			Data annuncio	giu-21
Superficie commerciale (mq)	33	Prezzo richiesto(€)	150,00 €	Parametro €/mq	4,55 €

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

DATO IMMOBILIARE					
F					
Comune		Villafranca di Verona (VR)	Indirizzo		Piazza Villafranchetta, 1
Posto per macchina e moto					
Fonte	https://www.idealista.it/immobile/20989150/			Data annuncio	dic-22
Superficie commerciale (mq)	15	Prezzo richiesto(€)	60,00 €	Parametro €/mq	4,00 €

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



10.12 Altre fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di Agenzia delle Entrate, Agenzie immobiliari, stampa specializzata. (Ricerca di mercato All. 4.3).

10.13 Procedimento

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

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

Il valore medio €/mq/mese ottenuto dall'analisi di mercato è pari a circa 52,50 €/mq/anno. Alla luce della localizzazione e dello stato manutentivo dei beni, la scrivente ha ritenuto congruo applicare un valore medio €/mq/anno pari a circa 28,85 €/mq/anno. Il reddito medio del posto auto risulta pertanto pari a circa 375,00 €/anno e circa 31,25 €/mese.

Utilizzando il saggio di capitalizzazione rilevato sul mercato pari a 4,67% il valore del posto auto secondo il metodo reddituale risulta pari a 8.035,71 €, arrotondato a 8.000 €.

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

Dati immobiliari	Locazione		Superficie commerciale	Rapporto L/S Redditi medi	€/mq/mese
	€/mese	€/anno	mq	€/mq/anno	
Dato immobiliare E	€ 150,00	€ 1.800,00	33,00	€ 54,55	4,55 €
Dato immobiliare F	€ 60,00	€ 720,00	15,00	€ 48,00	4,00 €
	€ 210,00	€ 2.520,00	48,00	€ 52,50	

Dati immobiliari	Vendita	Superficie commerciale	Rapporto V/S Prezzi medi
	€	mq	€/mq
Dato immobiliare B	€ 21.000,00	16,00	€ 1.312,50
Dato immobiliare A	€ 15.000,00	16,00	€ 937,50
	€ 36.000,00	32,00	€ 1.125,00

Il Saggio Redditi e Prezzi di mercato è pari al rapporto fra i Redditi medi e i Prezzi medi	4,67%
--	--------------

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



Superficie commerciale	Locazione		Rendimento	Valore di Mercato
mq	€/mese	€/anno	saggio %	valore €
13,00	€ 31,25	€ 375,00	4,67%	€ 8.035,71
	€/mq/mese	€/mq/anno	valore €/mq	
	€ 2,40	€ 28,85		€ 618,13

La valutatrice ritiene **8.000 € pari a 615,38 €/mq**, il corretto valore di mercato per un posto auto.

10.14 Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale (m ²)	Valore unitario (€/m ²)	Valore intero medio ponderato	Valore diritto 1/1
3.a	Negoziò al grezzo	575	737,39	424.000,00	424.000,00
3.b-3.s	N. 16 posti auto coperti <u>da corrispondere al Comune</u>	210	609,52	128.000,00	128.000,00
Totale 3.a + da 3.b a 3.s				552.000,00	552.000,00

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

Dal momento che si evidenzia la necessità di completare la dotazione di standard urbanistici mediante la cessione al Comune di Villafranca di 16 posti auto, inseriti nel presente lotto e qualora la suddetta cessione non avvenisse non risulterà possibile procedere al completamento delle opere per l'immobile commerciale ed al conseguente rilascio di certificato di agibilità la scrivente ritiene corretto considerare il valore del presente lotto pari a 424.000 €.

10.15 Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **25.500 Euro**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna.
- Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **63.600,00 Euro (valore diritto 1/1)** (circa 110,60 €/mq) - adeguamento del 15%.
- Altri adeguamenti: nessuno.
- Oneri giuridici: le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo,

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

10.16 Prezzo base d'asta dell'immobile

- o Valore dell'immobile 3.a + da 3.b a 3.s per la quota di 1/1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 334.900,00**
- o Valore dell'immobile 3.a + da 3.b a 3.s per la quota di 1/1 senza decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 424.000,00**

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

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

Verona, 10/05/2022

Il C.T.U.
Monica Picchio
Ingegnere



Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



11 ELENCO ALLEGATI

11.1 *Allegati generali*

Allegato A: Copia atto di provenienza

Allegato B: Visura Camera di Commercio

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

Allegato D: Ispezione Ipotecaria Agenzia delle Entrate di Verona

Allegato E: Spese condominiali

Allegato F: Documentazione aggiuntiva

11.2 *Allegati relativi al Lotto 3*

Allegato 3.1: Documentazione fotografica

Allegato 3.2: Documentazione catastale

Allegato 3.3: Ricerca di Mercato

Allegato 3.4: Risposta Agenzia delle Entrate di Verona

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio

