

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	186/2022
Giudice	dott.ssa Paola Salmaso
Creditore procedente	[REDACTED]
Parte eseguita	[REDACTED]



Esperto Stimatore

EMANUELE BUGLI architetto - email: arch.bugli@gmail.com - tel: 349 450 88 28

Custode Giudiziario

ANNA BIMBATTI avvocato - email: avvannabimbatti@gmail.com - 045 596200

emanuele bugli architetto
via Cà Nova Zampieri 4/e, 37057 S. Giovanni Lupatoto, Vr
CF BGLMNL78M07F861N
P.IVA 03666560234
@ arch.bugli@gmail.com - PEC emanuele.bugli@archiworldpec.it



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	5
D.1.	LOTTO UNICO.....	5
D.1.1.	Proprietà	5
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	5
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	5
D.1.3.	Descrizione dei beni.....	6
D.1.3.1.	Contesto.....	6
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	6
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	6
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	7
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	7
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	7
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile.....	8
D.1.6.	Stato di occupazione dell'immobile.....	9
D.1.6.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	9
D.1.6.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	9
D.1.7.	Vincoli ed oneri giuridici	10
D.1.7.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	10
D.1.7.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	10
D.1.7.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	10
D.1.7.3.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.....	10
D.1.8.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	11
D.1.9.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	11
D.1.10.	Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	11
D.1.11.	Separazione in natura e progetto divisionale	11
D.1.12.	Valutazione del lotto	12
D.1.12.1.	Consistenza	12
D.1.12.2.	Criteri di stima	12
D.1.12.3.	Stima	12
D.1.12.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	12
D.1.12.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	12
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	13



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 186/2022
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Fabbricato ad uso artigianale - interrato, terra, primo e are d'esterna pertinenziale - Sup. commerciale mq 686,84
Ubicazione	Bussolengo (Vr), località Civel n° 66
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Bussolengo (Vr), Foglio 29 mappale n° 70
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	420.000,00 €
Stato di occupazione	Utilizzato dall'esecutato
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 1.100,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 150,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.

L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Il pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] derivante da atto notificato dall'Ufficiale giudiziario
del Tribunale di Verona in data 31/05/2022, rep. n. 3744, trascritto in data 08/07/2022 ai nn.
29557 R.G. e 21557 R.P., contro [REDACTED]
[REDACTED] colpisce i seguenti
beni per la quota di 1/1 della piena proprietà:
Comune di Bussolengo (Vr), località Civel n. 66, NCEU, foglio 29, mappale 70, categoria C/
3, classe 3, consistenza 784 mq, rendita 1862,55 €.

C. DIVISIONI IN LOTTI / LOTTO UNICO

Lotto unico



D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Dalla certificazione notarile depositata agli atti, risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto e/o delle provenienze catastali; per il dettaglio della storia ipotecaria e dei beni coinvolti si rimanda alla relazione notarile agli atti.

██████████ proprietario, proprietario per l'intero, in forza di atto di donazione a firma di notaio Dario Innocenzi in data 02/12/1978, Rep. n. 24548 trascritto a Verona in data 28/12/1978 ai nn. 24813 R.G. e 19290 R.P.

I beni risultano donati dal ██████████ “dichiarando che quanto forma oggetto di donazione è pervenuto ad esso donante da data anteriore al 1 gennaio 1963”.

All'atto della donazione non si indica il regime patrimoniale dell'esecutato.

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

Il Comune di Sona, Settore Cultura e Servizi demografici, con documento prot. n.0028357 del 20-07-2023 , attesta che l'esecutato è ivi residente in Località Civel n. 2. Attesta altresì che risulta coniugato in regime di comunione dei beni.

Il Comune di Verona in data 28/07/2023 conferma che l'esecutato ha contratto matrimonio ivi in data 25/05/1974 con ██████████

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Catasto Fabbricati, Comune di Bussolengo (Vr), Foglio 29, mappale 70, categoria C/3, classe 3, consistenza 784 mq, rendita 1862,55 €.

Deriva da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/08/2014 Pratica n. VR0243120 in atti dal 21/08/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 142730.1/2014)
- Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 27/07/2005, prot. n. VR0192063
- VARIAZIONE del 25/03/1997 in atti dal 25/03/1997 AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. B01018.1/1997)

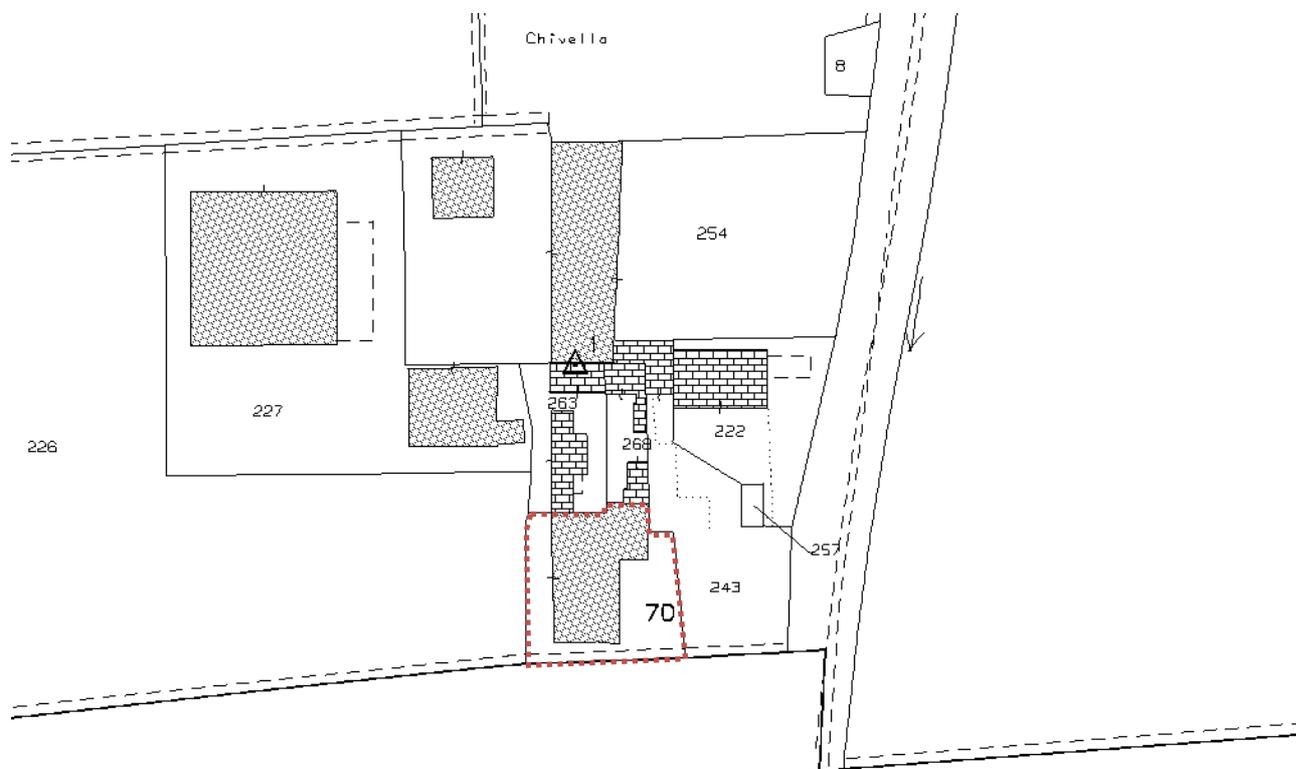


Catasto Terreni, Comune di Bussolengo (Vr), Foglio 29, mappale 70, Ente urbano di 926 mq.

Deriva da:

- Tipo Mappale del 04/07/2005 Pratica n. VR0171367 in atti dal 04/07/2005 (n. 171367.1/2005)
- Tipo Mappale del 19/09/2003 Pratica n. 33374 in atti dal 19/09/2003 (n. 16803.1/2003)





L'attuale mappale 70 (ente urbano di 926 mq) comprende il mappale 68 che originariamente era separato dal 70.

Coerenze: il mappale confina a nord con i mappali nn. 263 e 268, a est con il mappale 243, a sud con foglio comune di Sona, a ovest con il foglio 226.



D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Il fabbricato si trova lungo la Strada provinciale 26, che collega Bussolengo a Sona. provenendo da nord dalla Statale 11 si trova sul lato destro, prima della rotonda che porta alla Zona Industriale e Artigianale su via Molinara a est. I collegamenti stradali sono ottimi, l'accesso autoscale di Sommacampagna è a 2,7 km, l'arteria della Statale 11 è a 500 m, il centro di Bussolengo è a 3,5 km.

L'area è a vocazione artigianale, industriale e agricola, sono presenti negli immediati dintorni distributori di carburante, e varie aree commerciali tra cui il Centro Commerciale "La Grande Mela" e "Le Porte dell'Adige".

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

L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato utilizzato come laboratorio artigiano ad uso falegnameria, per la produzione e lavorazione di arredi, con relativo spazi di esposizione e uffici. Nel terreno circostante c'è lo spazio di manovra e stallo dei veicoli.





Il fabbricato è stato generato dall'ampliamento di un primo corpo di fabbrica, e si presenta come una costruzione tradizionale con copertura a falda rivestita in coppi. E' un edificio ben integrato nel contesto, con un'ampia superficie adibita a stoccaggio e lavorazione materiali. E' presente anche un livello interrato anch'esso adibito a deposito materiali. Trattasi di edificio in muratura intonacato, con struttura mista in laterizio e sasso, con forometrie contornate in pietra. Si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. La struttura delle falde è mista: in legno nella zona superiore degli uffici, con travi in calcestruzzo nella zona reparto macchine. La zona adibita a spazio di esposizione e ingresso, catastalmente indicata come reparto montaggio, è rifinita con un controsoffitto pertanto non è possibile determinarne la struttura portante. Lo spazio interrato è dotato di una struttura di pilastri in calcestruzzo armato e travi in acciaio, che sorreggono una solaio in calcestruzzo gettato in opera.

La data di edificazione risulta essere antecedente al 1978, dato che nell'atto di donazione con cui l'esecutato ne è venuto in possesso si dava nota di "vecchia barchessa da ristrutturare", che successivamente è stata ampliata per ottenere quanto oggi è presente sul lotto.

I vani interni sono così costituiti.

L'ingresso avviene dal cortile esterno, attraverso un portone metallico in ferro e vetro che immette in uno spazio espositivo. Le finiture sono buone, è uno spazio a tutta altezza, dalla quale si può accedere a tutti gli altri vani della struttura. restando al piano si accede al locale di maggiore ampiezza, il reparto macchine che si collega mediante una scala al piano interrato. Le finiture in entrambi i questi locali sono quelle proprie di uno spazio industriale di lavorazione materiali, con impianti elettrici fuori traccia e così anche l'impianto di aspirazione polveri e di climatizzazione. Non è stato possibile reperire documentazione circa la conformità degli impianti. Si segnala che al piano interrato è presente un macchinario di sollevamento carichi al piano superiore. Pareti, soffitti e superfici sono tinteggiati di bianco. I pavimenti sono rivestiti da una superficie gommata antiscivolo tipo linoleum.

Sempre dal vano di ingresso, mediante una scala in ferro, si accede al piano superiore, dove trovano spazio gli uffici, collocati direttamente sotto alla falda di copertura. Da qui c'è una porta che immette al deposito sottotetto, attualmente allo stato di grezzo. Gli impianti appaiono in condizioni sufficienti.

I servizi igienici sono due, collocati uno vicino agli uffici e uno nell'interrato. Tutti i locali sono dotati di finestre e aperture vetrate o affacci verso l'esterno.



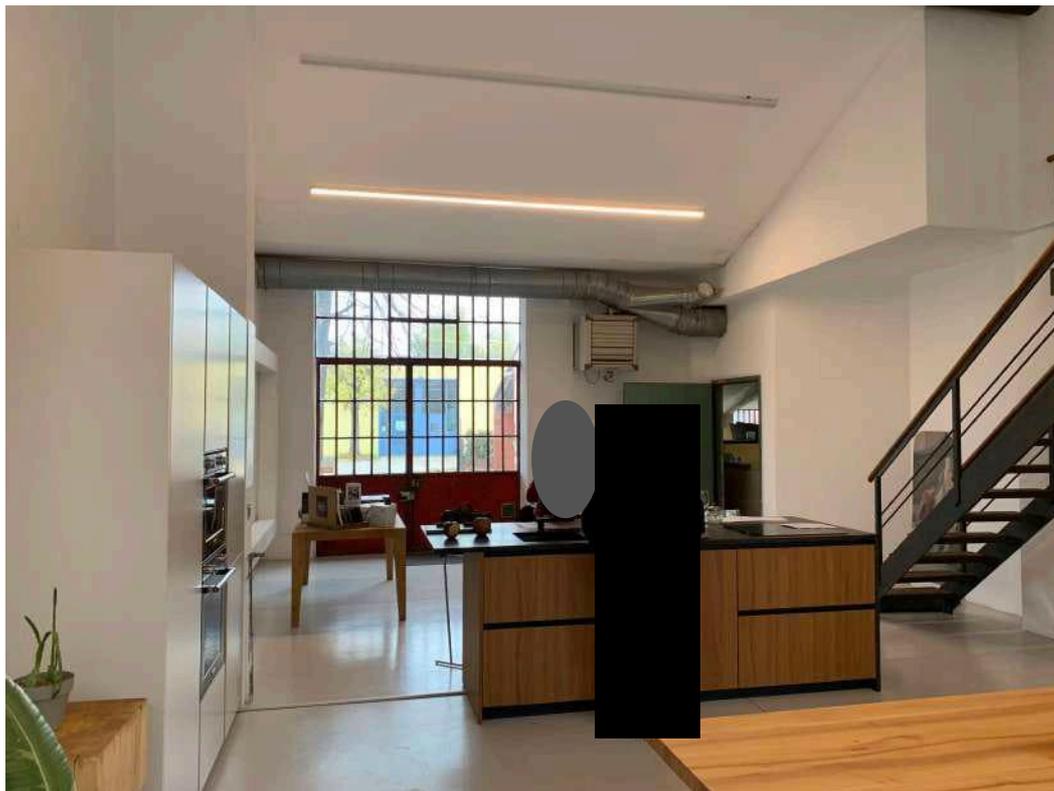


foto dell'ingresso dall'interno

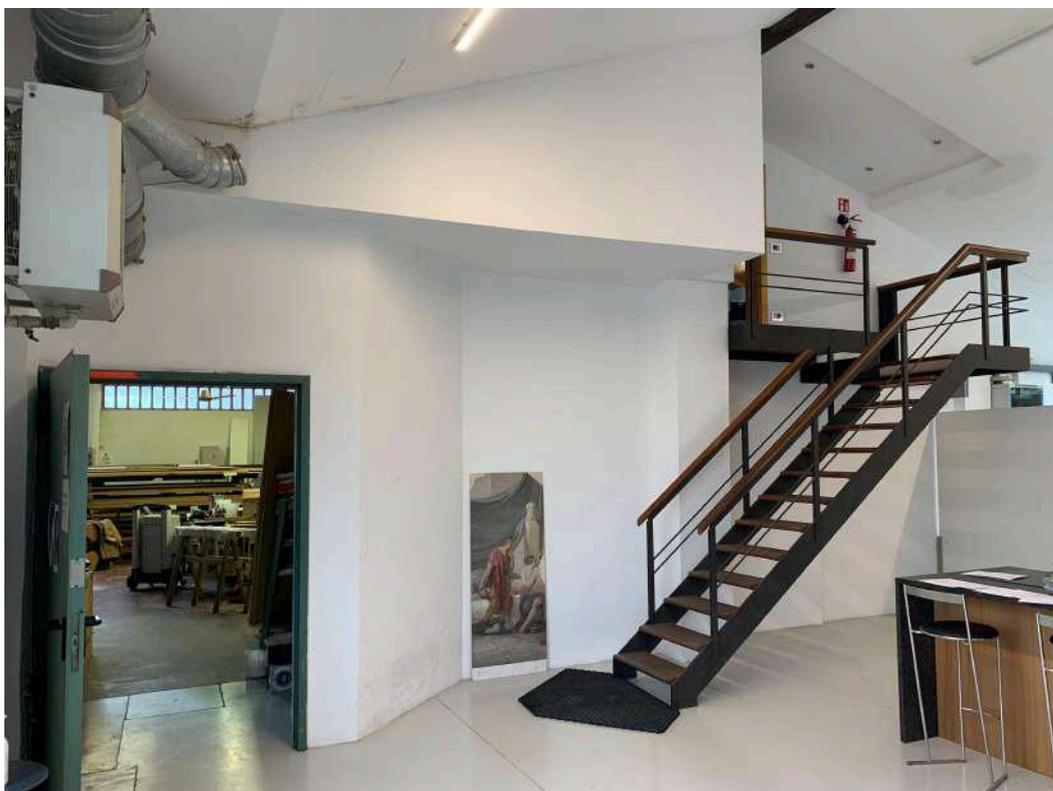


foto dell'accesso al reparto macchine a sinistra, e agli uffici a destra





foto del deposito a livello interrato



foto del deposito a livello interrato





foto del deposito a livello interrato



foto del reparto macchine





foto del reparto macchine



foto del reparto macchine





foto degli uffici al piano primo



foto degli uffici al piano primo





foto del deposito sotto tetto



foto del deposito sotto tetto



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

L'immobile non fa parte di un condominio e non sono presenti pertinenze.



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

L'accesso avviene dalla strada pubblica, via Molinara, tramite un Ente Urbano, il Foglio 14 mappale 554 del Comune di Sona. Si segnala altresì che parte dello spazio di manovra dei veicoli antistante al fabbricato si trova sul Foglio 29 mappale 243 (Ente Urbano) del Comune di Bussolengo.

D.1.4. Situazione urbanistica della zona

Esaminata la documentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bussolengo, si determina che l'edificio ricade all'interno della seguente pianificazione urbanistica:

Piano degli Interventi - tavola 1 Adozione D.C.C. n. 11 del 28/03/2019 Approvazione D.C.C. n. 24 del 27/06/2019 Sistema agricolo-ambientale - Nuclei di antica origine e di notevole valore architettonico-ambientale art. 43 NTO: *“Comprendono zone o di nuclei di antica origine di notevole valore architettonico – ambientale, che conservano i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali e culturali.”* Le indicazioni di intervento operative sono contenute all'interno delle Norme Tecniche Operative allegate al Piano degli Interventi, a pagina 87 art. 43, cui si rimanda. In queste zone il Piano degli Interventi si attua attraverso la formazione di un Piano Particolareggiato o di un Piano di Recupero e dovranno essere supportati da idonea schedatura di analisi e classificazione atta ad individuare il grado di protezione in relazione ai valori di storia, arte cultura di cui all'art. 14 delle Norme Tecniche Operative.

Piano degli Interventi - tavola 3 Adozione D.C.C. n. 11 del 28/03/2019 Approvazione D.C.C. n. 24 del 27/06/2019 - Vincoli, l'immobile non è ricompreso nelle aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio.

D.1.5. Situazione catastale dell'immobile

La planimetria catastale presente è registrata con protocollo n. VR0192063 del 27/07/2005. Gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie sono conformi.

Si rilevano alcune difformità tra le planimetrie catastali agli atti e quanto riscontrato dal sopralluogo. Nello specifico:

- al piano terra, a est esternamente al reparto montaggio non risulta il vano tecnico esistente;
- al piano terra, non è rappresentata la parete che separa il reparto montaggio dal reparto macchine;



- al piano terra, a sud nel reparto macchine, non sono presenti nel deposito alcune finestre e una porta;
- al piano terra, non è rappresentata la porta che collega il reparto macchine con il reparto verniciatura;
- al piano primo, non è attualmente presente la parete che dividerebbe l'ufficio dal deposito;
- non è rappresentata la scala esterna che collega il terrazzo a est con il cortile.

Dette difformità possono essere regolarizzate mediante il deposito di nuova planimetria catastale, a seguito di una pratica edilizia.

Il costo amministrativo è di 50,00 € per ogni planimetria catastale, a cui aggiungersi l'onorario di un professionista abilitato.



D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

La richiesta di accesso agli atti eseguita all'Ufficio Tecnico del Comune di Bussolengo ha permesso di reperire i seguenti titoli edilizi.

Concessione edilizia n. 118 del 24/08/1978 a [REDACTED] domanda presentata il 14/09/1977 per "ristrutturazione ed ampliamento di un edificio ad uso laboratorio artigianale e falegnameria; sono allegati tre elaborati grafici con timbro della Commissione Edilizia del 15/12/1977 verbale n. 24.

Concessione edilizia in sanatoria n. 149 del 22/07/1997, domanda presentata il 28/02/1995 prot. n. 4202 per "modifiche interne, prospettiche ed ampliamento in una parte del fabbricato ad uso artigianale"; sono allegati due elaborati grafici.

Certificato di agibilità n. 95 del 14/10/1997 a seguito della precedente sanatoria.

Si rilevano alcune difformità tra i titoli edilizi agli atti e quanto riscontrato dal sopralluogo. Nello specifico:

- al piano interrato non è stato possibile determinare la presenza dello scivolo che permette di collegarsi col cortile esterno;
- al piano terra, similmente, non è presente detto scivolo. La sagoma del fabbricato però corrisponde a quanto rappresentato;
- al piano terra, non è rappresentata la parete che separa il reparto montaggio dal reparto macchine;
- al piano terra, non è rappresentata la porta che collega il reparto macchine con il reparto verniciatura;
- la larghezza e la lunghezza del reparto macchine sono differenti da quanto dichiarato, ma comprese nella tolleranza del 2% prevista dal DPR 380/2001;
- non è rappresentata la scala esterna che collega il terrazzo a est con il cortile;
- al piano primo, non è attualmente presente la parete che dividerebbe l'ufficio dal deposito;
- al piano primo, il locale deposito sottotetto risulta avere dimensioni nette interne differenti da quanto dichiarato.

Dette difformità possono essere regolarizzate mediante il deposito di progetto di sanatoria secondo l'art. 37 comma 4 del DPR 380/2001. Il costo amministrativo è di 100,00 € di diritti di segreteria per una Scia in sanatoria, oltre a sanzione compresa tra i 516,00 € e i 5.164,00 € stabilita dal responsabile del procedimento.

A seguito dell'iter amministrativo dovrà essere richiesta nuova agibilità.



D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile, utilizzato come laboratorio artigiano di falegnameria, risulta non in attività, ma sono presenti all'interno materiali, macchinari, arredi e postazioni di lavoro. L'immobile è in comodato d'uso alla [REDACTED] secondo contratto comodato immobiliare registrato all'Agenzia delle entrate - ufficio di Verona 1 al n. 3875 del 14/09/2015.

L'immobile non costituisce abitazione principale della parte eseguita.

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

Il titolo di detenzione non è opponibile al creditore procedente.



D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Iscrizioni:

ISCRIZIONE del 27/05/2005 - Registro Particolare 5091 Registro Generale 21561
Pubblico ufficiale BUONAIUTO ALBA Repertorio 5035/1568 del 25/05/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

Costi cancellazione: per la cancellazione dell'ipoteca volontaria è dovuta una tassa fissa di € 35,00

ISCRIZIONE del 31/05/2011 - Registro Particolare 4242 Registro Generale 20595
Pubblico ufficiale BUONAIUTO ALBA Repertorio 10700/6008 del 26/05/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

Costi cancellazione: per la cancellazione dell'ipoteca volontaria è dovuta una tassa fissa di € 35,00

ISCRIZIONE del 06/03/2015 - Registro Particolare 1043 Registro Generale 7037
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 559/12215 del 03/03/2015
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Costi cancellazione: per la cancellazione dell'ipoteca volontaria è dovuta una tassa fissa di € 35,00, una imposta di bollo di € 59,00 e un'imposta ipotecaria pari allo 0,5% dell'ipoteca con un minimo di 200,00 €.

ISCRIZIONE del 19/09/2017 - Registro Particolare 6206 Registro Generale 37573
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio
1680/12217 del 13/09/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA [REDACTED]
derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Pignoramenti:

TRASCRIZIONE del 08/07/2022 - Registro Particolare 21557 Registro Generale
29557 Pubblico ufficiale U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 3744 del
31/05/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Costi cancellazione: per la cancellazione della trascrizione del pignoramento immobiliare è dovuta una tassa fissa di € 262,00



4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

Altre limitazioni d'uso:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

Verbale di separazione giudiziale con assegnazione casa coniugale: nessuno

Atti di asservimento urbanistico: nessuno

Altre limitazioni d'uso:

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

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

Non risulta l'esistenza di diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale e quelli ex art. 9 d.lgs. 122/2005.



D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'immobile non fa parte di un condominio.

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

L'immobile è adibito all'esercizio di attività d'impresa, pervenuto all'esecutato tramite donazione in data 02/12/1978.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

A seguito del sopralluogo eseguito in data 28/11/2022 e dall'analisi della documentazione reperita, il bene staggito non si presenta in condizione di divisibilità.

Si ritiene infatti che i locali che lo costituiscono siano inadatti a essere separati e poter avere valenza e valore autonomi. Questo a causa della loro origine, che si è costituita dall'ampliamento del primo corpo di fabbrica. Le strutture portanti sono in comune, così come alcune parti della copertura, del piano primo e degli impianti a servizio dei locali.

La presenza di più accessi ai vani interni a partire dalla corte esterna costituisce una possibilità solo formale di ipotetica divisione del bene, in quanto poi internamente si rileva una commistione di passaggi e percorsi. La divisione comporterebbe delle comproprietà di parti comuni, strutturali e impiantistiche che, a giudizio dello scrivente, si ritengono essere penalizzanti il valore di eventuali beni divisi.



D.1.13. Valutazione del lotto

Si procede al calcolo delle superfici dell'immobile, per poi elencare le opportune riduzioni o adeguamenti di stima in base all'analisi eseguita.

D.1.13.1.Consistenza

destinazione	parametro	valore reale mq	coefficiente	superficie commerciale mq
locali interrati	sup. reale lorda	227,63	0,50	113,82
locali piano terra	sup. reale lorda	433,63	1,00	433,63
uffici piano primo	sup. reale lorda	50,36	1,00	50,36
deposito piano primo	sup. reale lorda	77,72	0,50	38,86
balcone piano primo	sup. reale lorda	9,9	0,30	2,97
corte esterna	sup. reale lorda	472	0,10	47,20
totale			636,48	686,84

D.1.13.2.Criteri di stima

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

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta dai criteri di computo riportati dalla norma UNI 10750.



D.1.13.3.Stima

Nel definire un riferimento in base ai valori Omi (2 semestre 2022), si ritiene che il bene staggito sia a prevalente funzione produttiva. La funzione terziaria infatti, relativa alla sola parte di uffici, riguarda una superficie minoritaria del complesso. Si distingue pertanto nella valutazione la differente destinazione d'uso, ma la suddivisione non presuppone in alcun modo la possibilità di vendere separatamente le singole parti. Si ribadisce che i beni si ritengono indivisibili.

destinazione	superficie commerciale mq	valore unitario € / mq	valore complessivo
magazzini e laboratorio, con corte - produttivo	636,48	600,00	381.888,00 €
uffici - terziario	50,36	850,00	42.806,00 €
valore 1/1 proprietà			424.694,00 €
totale			424.694,00 €

D.1.13.4.Adeguamenti e correzioni della stima

Si effettuano le seguenti detrazioni dalla stima:

spese amministrative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (stima):	1.250,00 €
spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni:	332,00 €
costi edili per ripristini, adeguamenti (stima):	3.000,00 €

D.1.13.5.Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni	420.112,00 €
si arrotonda a	420.000,00 €



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

Verona, 17/09/2023

Il perito estimatore
architetto Emanuele Bugli

