

## TRIBUNALE DI VERONA



## RELAZIONE TECNICA DI STIMA

|                        |                                    |
|------------------------|------------------------------------|
| Esecuzione Immobiliare | 218/2020                           |
| Creditore procedente   | <b>LUCREZIA SECURITISATION SRL</b> |
| Debitore               | [REDACTED]                         |
| C.T.U.                 | Arch. Francesca Piantavigna        |
| Data giuramento        | 29/10/2020                         |
| Giudice                | Dott. Attilio Burti                |
| Prossima Udienza       | 12/05/2021                         |

**Francesca Piantavigna**  
**ARCHITETTO**  
Via San Rocchetto, 13  
37121 Verona  
C.F. PNTFNC74C55L781H  
P. IVA 03172440236  
M: +39 348 8815424  
T: +39 045 596835  
www.unares.com  
francesca.piantavigna@unares.com  
francesca.piantavigna@archiworldpec.it



**LOTTO UNICO – BENI SITI IN VIA ECCE HOMO N. 17, COMUNE DI NOGARA (VR)**

|                        |                                    |
|------------------------|------------------------------------|
| Esecuzione Immobiliare | 218/2020                           |
| Creditore procedente   | <b>LUCREZIA SECURITISATION SRL</b> |
| Debitore               |                                    |
| C.T.U.                 | Arch. Francesca Piantavigna        |
| Data giuramento        | 29/10/2020                         |
| Giudice                | Dott. Attilio Burti                |
| Prossima Udiienza      | 12/05/2021                         |

Diritto: proprietà per 1/2.

Bene: quattro unità facenti parte di un compendio immobiliare a destinazione artigianale, commerciale e residenziale.

Ubicazione: Comune di Nogara, via Ecce Homo n. 17.

Stato: scarso.

Lotti: unico.

Dati Catastali attuali:

- **1.a:** Unità immobiliare posta ai piani terra e primo distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Nogara, **foglio 28, particella 125, sub 8**, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 172 mq, rendita Euro 377,53;
- **1.b:** Autorimessa posta al piano terra distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Nogara, **foglio 28, particella 125, sub 6**, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, superficie catastale 22 mq, rendita Euro 68,17;
- **1.c:** Negozio posto ai piani terra e seminterrato distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Nogara, **foglio 28, particella 125, sub 2**, categoria C/1, classe 2, consistenza 267 mq, superficie catastale 292 mq, rendita Euro 2.123,57;
- **1.d:** Laboratorio posto a piano terra distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Nogara, **foglio 28, particella 125, sub 4**, categoria C/3, classe 4, consistenza 438 mq, superficie catastale 480 mq, rendita Euro 723,87.

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna.

Irregolarità/abusi: sono presenti difformità edilizie e catastali.

Vincoli/servitù: servitù:

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



- o Atto del 28/09/1998 notaio Salvatore Pio Agostino repertorio n. 174989 raccolta n. 36468 costituzione di servitù: "viene costituita una reciproca servitù di transito e parcheggio con qualsiasi mezzo a favore e carico dei mappali n. 125 sub. 9, assegnato al Sig. [REDACTED] e 125 sub. 12, rimasto in proprietà degli assegnanti". Atto trascritto in data 05/10/1998 ai nn. 29158/19651 e 29159/19652.
- o Atto di costituzione di servitù di elettrodotto del 17/05/1989 e 23/05/1989 notaio Cicogna repertorio n. 190032 e n. 190229 raccolta n. 8320, trascritto il 01/06/1989 ai nn. 14579/10470 a favore di Enel con sede in Roma.

Valore di stima (per l'intero): € 238.000,00

Valore al netto delle decurtazioni (per l'intero): € 147.450,00

Valore di stima (quota di proprietà 1/2): € 119.000,00

Valore al netto delle decurtazioni (quota di proprietà 1/2): € 73.725,00

Vendibilità: sufficiente. Persone potenzialmente interessate: proprietari di immobili situati nella zona, proprietario quota immobile.

Motivo: immobile a destinazione commerciale/artigianale/residenziale, con scarsa richiesta ed elevata offerta di immobili della stessa tipologia e dimensione.

Occupazione: occupato/utilizzato dai proprietari.

Contratti di locazione: non presenti.

Oneri: amministrazione condominiale non presente.

APE: non presente.

Varie:

- o i beni oggetto di analisi (appartamento, autorimessa, negozio e laboratorio) costituiscono parte di un compendio immobiliare all'interno del quale sono presenti beni non oggetto di pignoramento. In sede di sopralluogo è stata visionata la caldaia comune. Si sottolinea che, trattandosi di un compendio immobiliare edificato da un'unica proprietà iniziale, si suppone che parte dell'impiantistica e delle condutture interne siano comuni per l'intero compendio.
- o i beni sono caratterizzati da un generale scarso stato manutentivo, che secondo la scrivente non consente un utilizzo immediato dei beni nel loro stato attuale.

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



## INDICE

|   | pagina |
|---|--------|
| LOTTO UNICO – BENI SITI IN VIA ECCE HOMO N. 17, COMUNE DI NOGARA (VR) .....               | 2      |
| LOTTO UNICO – BENI SITI IN VIA ECCE HOMO N. 17, COMUNE DI NOGARA (VR) .....               | 6      |
| 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA .....                                    | 6      |
| 2 PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO .....   | 7      |
| 2.1 Attuali proprietari .....   | 7      |
| 2.2 Precedenti proprietari.....   | 7      |
| 2.3 Stato di possesso .....   | 7      |
| 3 UBICAZIONE E CONTESTO .....   | 8      |
| 4 DESCRIZIONE E CONSISTENZE DEI BENI .....  | 8      |
| 4.1 1.a - Appartamento .....  | 10     |
| 4.2 1.b – Autorimessa .....   | 10     |
| 4.3 1.c – Negozio .....   | 10     |
| 4.4 1.d – Laboratorio .....   | 11     |
| 4.5 Caratteristiche dei beni .....  | 11     |
| 4.6 Planimetrie catastali .....   | 17     |
| 4.7 Documentazione Fotografica .....  | 22     |
| 5 INQUADRAMENTO URBANISTICO .....   | 23     |
| 6 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE .....                           | 23     |
| 6.1 Conformità impianti .....   | 23     |
| 6.2 Pratiche edilizie .....   | 23     |
| 6.3 Conformità urbanistico edilizia .....   | 23     |
| 6.4 Conformità catastale.....   | 25     |
| 6.5 Certificazione energetica .....   | 26     |
| 7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....  | 26     |
| 7.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....                | 26     |
| 7.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura ..... | 27     |
| 8 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....  | 28     |
| 8.1 Spese condominiali .....  | 28     |

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



|       |  |    |
|-------|--|----|
| 8.2   | Regime fiscale della vendita .....                                       | 28 |
| 9     | COMPROPRIETÀ .....   | 28 |
| 10    | VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....                                  | 29 |
| 10.1  | Consistenze .....  | 29 |
| 10.2  | Criterio di stima .....  | 33 |
| 10.3  | Metodo Comparativo .....   | 34 |
| 10.4  | Metodo Reddittuale .....   | 34 |
| 10.5  | Compravendite comparabili immobili residenziali .....                    | 35 |
| 10.6  | Dati immobiliari offerte immobili commerciali – offerte in affitto ..... | 37 |
| 10.7  | Dati immobiliari offerte immobili commerciali – offerte in vendita.....  | 38 |
| 10.8  | Dati immobiliari offerte immobili artigianali – offerte in affitto ..... | 40 |
| 10.9  | Dati immobiliari offerte immobili artigianali – offerte in vendita ..... | 41 |
| 10.10 | Comparabili compendi immobiliari.....                                    | 43 |
| 10.11 | Altre fonti di informazione .....  | 45 |
| 10.12 | Unità 1.a e 1.b – appartamento e autorimessa .....                       | 45 |
| 10.13 | Unità 1.c – negozio.....   | 50 |
| 10.14 | Unità 1.d – laboratorio .....  | 51 |
| 10.15 | Valutazione corpi.....   | 53 |
| 10.16 | Adeguamenti e correzioni della stima .....                               | 53 |
| 10.17 | Prezzo base d’asta dell’immobile .....                                   | 53 |
| 11    | ELENCO ALLEGATI.....   | 54 |

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



**LOTTO UNICO – BENI SITI IN VIA ECCE HOMO N. 17, COMUNE DI NOGARA (VR)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

Costituiscono oggetto della presente vendita quattro unità facenti parte di un compendio immobiliare a destinazione artigianale, commerciale e residenziale sito in Comune di Nogara con ingresso da Via Ecce Homo n. 17.

In Comune di Nogara (VR), Via Ecce Homo n. 17, proprietà di 1/2 del Sig. [REDACTED]

- o **1.a:** Unità immobiliare posta ai piani terra e primo distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Nogara, **foglio 28, particella 125, sub 8**, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 172 mq, rendita Euro 377,53;
- o **1.b:** Autorimessa posta al piano terra distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Nogara, **foglio 28, particella 125, sub 6**, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, superficie catastale 22 mq, rendita Euro 68,17;
- o **1.c:** Negozio posto ai piani terra e seminterrato distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Nogara, **foglio 28, particella 125, sub 2**, categoria C/1, classe 2, consistenza 267 mq, superficie catastale 292 mq, rendita Euro 2.123,57;
- o **1.d:** Laboratorio posto a piano terra distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Nogara, **foglio 28, particella 125, sub 4**, categoria C/3, classe 4, consistenza 438 mq, superficie catastale 480 mq, rendita Euro 723,87;

Intestati a:

|   |                               |                 |                   |
|---|-------------------------------|-----------------|-------------------|
| 1 | [REDACTED], nato a [REDACTED] | C.F. [REDACTED] | Proprietà per 1/2 |
| 2 | [REDACTED] nata a [REDACTED]  | C.F. [REDACTED] | Proprietà per 1/2 |

Alle unità immobiliari sopra elencate compete l'indivisa, proporzionale quota di comproprietà dei vani ed enti condominiali e di uso comune di cui all'articolo 1117 c.c., con particolare riferimento all'area coperta e scoperta di pertinenza.

Confini da Nord in senso N.E.S.O. per l'intero fabbricato (mappale 125): mappali 331, 281, strada Via Ecce Homo, mappale 131.

Note: i beni sono caratterizzati da un generale scarso stato manutentivo, che secondo la scrivente non consente un utilizzo immediato dei beni nel loro stato attuale.

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



## 2 PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO

### 2.1 Attuali proprietari

All'esecutato i beni in oggetto erano pervenuti per:

- o per 1/6 (=2/12) per successione di [REDACTED] nato a [REDACTED] deceduto il 22/03/1983 giusta den.a n. 19 vol. 403 registrata a Legnano trascritta il 19/04/1984 ai n. 9446/7051. N.B. Risulta l'accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta il 26/10/1983 ai n. 22087/16406. N.B. Risulta trascritta in data 26/10/2020 ai nn. 36894/25858 accettazione tacita d'eredità nascente da atto in Notar Salvatore Pio Agostino del 28/09/1998 rep.n.174989;
- o per 1/12 per atto di permuta del 28/09/1998 notaio Pio Agostino Salvatore di Legnago rep. 174988 trascritto il 05/10/1998 ai n. 29156/19649 da potere di DACOMO Giorgio nato a Casaleone il 30/09/1943 Codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED];
- o per 1/4 (=3/12) per atto di divisione a stralcio del 28/09/1998 notaio Pio Agostino Salvatore di Legnago rep. 174989 trascritto il 05/10/1998 ai nn. 29157/19650 da comunione con [REDACTED] e [REDACTED].

### 2.2 Precedenti proprietari

I beni erano pervenuti ai signori [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

### 2.3 Stato di possesso

L'appartamento (1.a) risulta abitato e utilizzato dalla Sig.ra [REDACTED]

Autorimessa, negozio e laboratorio risultano nello stato attuale utilizzati come deposito. Secondo quanto riferito dalla proprietà in sede di sopralluogo, nel laboratorio (1.d) è presente un camper di altra proprietà.

A seguito di richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione stipulati (All. 6).



### 3 UBICAZIONE E CONTESTO

Le unità oggetto di esecuzione fanno parte di un compendio immobiliare a destinazione artigianale/commerciale e residenziale ubicato nel Comune di Nogara (VR) in Via Ecce Homo n. 17.

Caratteristiche zona: zona semicentrale con bassa presenza di servizi.

Collegamenti pubblici: stazione centrale dei treni (Verona Porta Nuova) a circa 33 km; stazione locale dei treni di Nogara a circa 1,5 km; Aeroporto di Verona a circa 35 km; ingresso autostrada A4 - MI - VE - Raccordo Autostradale VR Sud a circa 30 km.

### 4 DESCRIZIONE E CONSISTENZE DEI BENI

Costituiscono oggetto della presente vendita quattro unità facenti parte di un compendio immobiliare a destinazione artigianale, commerciale e residenziale sito in Comune di Nogara con ingresso da Via Ecce Homo n. 17.

I beni oggetto di analisi (appartamento, autorimessa, negozio e laboratorio) costituiscono parte di un compendio immobiliare all'interno del quale sono presenti beni non oggetto di pignoramento. In sede di sopralluogo è stata visionata la caldaia comune. Si sottolinea che, trattandosi di un compendio immobiliare edificato da un'unica proprietà iniziale, si suppone che parte dell'impiantistica e delle condutture interne siano comuni per l'intero compendio.

I beni sono caratterizzati da un generale scarso stato manutentivo, che secondo la scrivente non consente un utilizzo immediato dei beni nel loro stato attuale.

Il compendio si compone di una porzione adibita a negozio (1.c subalterno 2), una parte a laboratorio (1.d subalterno 4), un appartamento posto al piano primo (1.a subalterno 8), e un'autorimessa (1.b subalterno 6). Nel compendio immobiliare sono inoltre presenti un appartamento, un negozio, un laboratorio e un'autorimessa (subalterni 1, 3, 5 e 7) non oggetto di pignoramento. Completano il compendio i beni comuni non censibili.

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

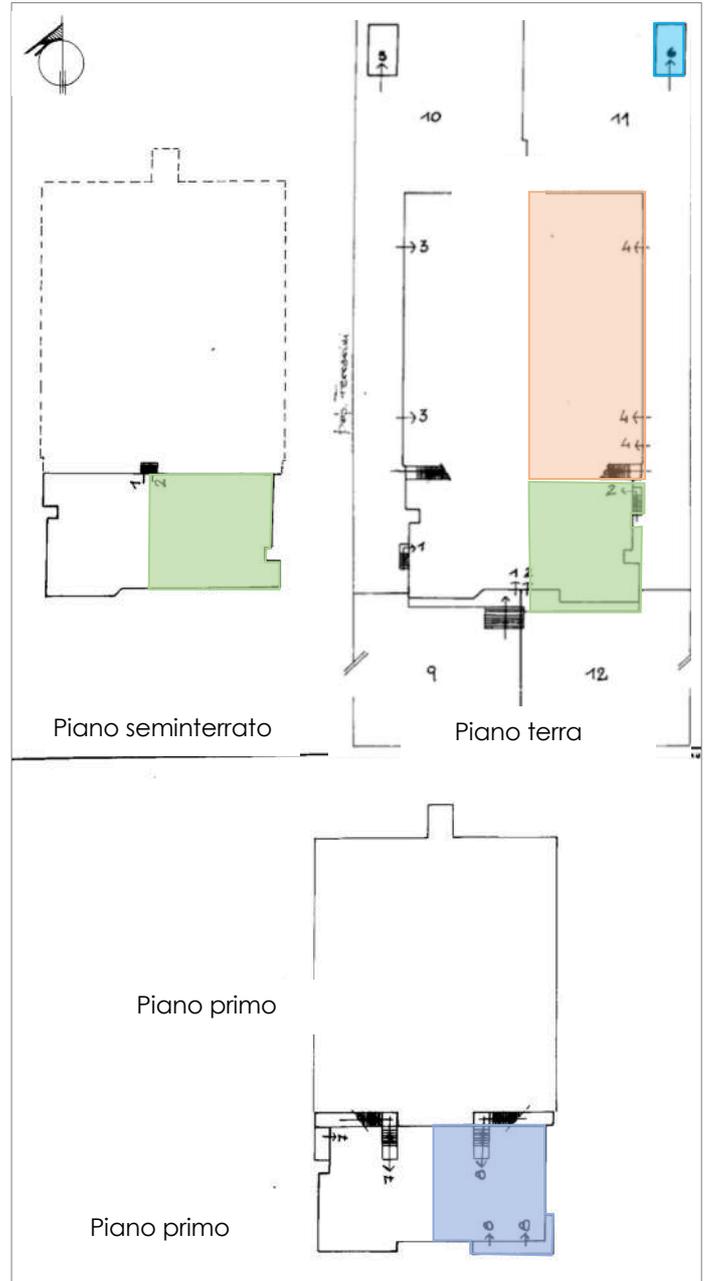
Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna





- Beni oggetto di analisi
- 1.a Appartamento subalterno 8
- 1.b Autorimessa subalterno 6
- 1.c Negozio subalterno 2
- 1.d Laboratorio subalterno 4



Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



**4.1 1.a - Appartamento**

Proprietà di 1/2 del Sig. [REDACTED] di unità immobiliare posta ai piani terra e primo distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Nogara, foglio 28, particella 125, sub 8, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 172 mq, rendita Euro 377,53.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, tre camere, bagno, ripostigli e balcone.

L'appartamento si presenta in scarse condizioni manutentive, con presenza di macchie di umidità e di fenomeni di scrostamento dell'intonaco. Nello stato attuale l'appartamento risulta abitato dalla Sig.ra [REDACTED], la quale utilizza solamente il locale soggiorno (attrezzato dalla stessa con cucina e letto) e un bagno. La restante parte dell'appartamento è utilizzata come deposito. L'impianto di riscaldamento non è nello stato di fatto utilizzato dalla signora.

L'appartamento (1.a) risulta abitato dalla Sig.ra [REDACTED]

Consistenza commerciale complessiva circa 183 mq.

**4.2 1.b - Autorimessa**

Proprietà di 1/2 del Sig. [REDACTED] di autorimessa posta al piano terra distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Nogara, foglio 28, particella 125, sub 6, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, superficie catastale 22 mq, rendita Euro 68,17.

Consistenza commerciale complessiva circa 22 mq.

**4.3 1.c - Negozio**

Proprietà di 1/2 del Sig. [REDACTED] di negozio posto ai piani terra e seminterrato distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Nogara, foglio 28, particella 125, sub 2, categoria C/1, classe 2, consistenza 267 mq, superficie catastale 292 mq, rendita Euro 2.123,57.

L'unità è suddivisa nello stato di fatto a piano terra in quattro locali, diversamente da quanto rappresentato a livello edilizio e catastale. Tali suddivisioni interne sono realizzate in parte in muratura e risultano intonacate e tinteggiate, e in parte in cartongesso non ancora ultimate e con struttura a vista. Completa la proprietà il sottonegozio posto al piano seminterrato.

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



L'unità si presenta in scarse condizioni manutentive, con presenza di macchie di umidità, muffe e di fenomeni di scrostamento dell'intonaco.

Consistenza commerciale complessiva circa 292 mq.

#### 4.4 1.d – Laboratorio

Proprietà di 1/2 del Sig. Dacomo Nicola di laboratorio posto a piano terra distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Nogara, foglio 28, particella 125, sub 4, categoria C/3, classe 4, consistenza 438 mq, superficie catastale 480 mq, rendita Euro 723,87.

L'unità è composta da un locale principale ad uso laboratorio, un ripostiglio, due bagni con antibagni e centrale termica accessibile dall'esterno.

Consistenza commerciale complessiva circa 480 mq.

#### 4.5 Caratteristiche dei beni

##### 4.5.1 Caratteristiche strutturali

##### 4.5.1.1 1.a -1.c – Appartamento e negozio

| Caratteristiche     | Descrizione                               | Condizioni  |
|---------------------|---|---|
| Strutture verticali | Mista                                     | Sufficienti   |
| Solai               | Latero cemento                            | Sufficienti   |
| Copertura           | Latero cemento piana                      | Sufficienti   |
| Facciate            | Intonacate e tinteggiate                  | Scarse – sono presenti macchie di umidità e fenomeni di scrostamento e sfogliamento dell'intonaco |
| Scala interna       | Struttura: c.a. con rivestimento in marmo | Sufficienti   |

##### 4.5.1.2 1.b - Autorimessa

| Caratteristiche     | Descrizione  | Condizioni  |
|---------------------|--|-------------|
| Strutture verticali | Mista  | Discrete    |
| Copertura           | Struttura portante in latero cemento piana, manto di copertura apparentemente in eternit | Sufficienti |
| Facciate            | Intonacate   | Discrete    |

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



4.5.1.3 1.d - Laboratorio

| Caratteristiche     | Descrizione  | Condizioni  |
|---------------------|--|-------------|
| Strutture verticali | Struttura portante in c.a.   | Sufficienti |
| Copertura           | Struttura portante in c.a. a falde, tamponamento prefabbricato e manto di copertura in eternit | Scarse      |
| Murature            | Tamponamenti in pannelli in calcestruzzo armato prefabbricato                                  | Sufficienti |

4.5.2 Caratteristiche edilizie e costruttive

4.5.2.1 1.a - Appartamento

L'appartamento si presenta in scarse condizioni manutentive, con presenza di macchie di umidità e di fenomeni di scrostamento dell'intonaco. Nello stato attuale l'appartamento risulta abitato dalla Sig.ra [REDACTED], la quale utilizza solamente il locale soggiorno (attrezzato dalla stessa con cucina e letto) e un bagno. La restante parte dell'appartamento è utilizzata come deposito. L'impianto di riscaldamento non è nello stato di fatto utilizzato dalla signora.

| Caratteristiche            | Descrizione   | Condizioni  |
|----------------------------|---|---|
| Infissi esterni            | Materiale: legno<br>Protezione: avvolgibili in pvc  | Discrete  |
| Infissi interni            | Tipologia: a battente<br>Materiale: legno   | Discrete  |
| Portone esterno d'ingresso | Piano terra: porta a battente in legno e vetro<br>Piano primo: porta a battente blindata in legno | Sufficienti   |
| Pareti interne             | Materiale: intonacate e tinteggiate   | Scarse<br>In sede di sopralluogo è stata rilevata la presenza di macchie di umidità e di fenomeni di scrostamento dell'intonaco |

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



## UNARES

|                        |   |   |
|------------------------|---|---|
| Pavimentazione interna | Materiale: marmo                                  | Discrete  |
| Rivestimenti           | Ubicazione: bagno e cucina<br>Materiale: ceramica | Discrete  |
| Arredi sanitari        | Vasca, lavabo, water                              | Scarse<br>In sede di sopralluogo è stato comunicato che uno dei due bagni non risulta nello stato attuale utilizzato, in quanto l'utilizzo causa problematiche di perdite di acqua nell'unità sottostante (negozi). Tali problematiche erano visibili nel soffitto del negozio. |

| <b>Impianti</b> | <b>Descrizione</b>   | <b>Condizioni</b>  | <b>Conformità</b> |
|-----------------|--|--|-------------------|
| Citofonico      | Presente   | Funzionante  | Non reperita      |
| Condizionamento | Presente   | Funzionante  | Non reperita      |
| Gas             | Tipologia: sottotraccia<br>Alimentazione: metano   | Funzionante  | Non reperita      |
| Elettrico       | Tipologia: sottotraccia<br>Tensione: 220V  | Funzionante  | Non reperita      |
| Fognatura       | Tipologia: collegata alla rete fognaria comunale   | Funzionante  | Non reperita      |
| Idrico          | Tipologia: sottotraccia  | Funzionante  | Non reperita      |
| Termico         | Fonte di calore: riscaldamento centralizzato per l'intero compendio, con caldaia posizionata nella centrale termica<br>Terminali: radiatori in alluminio | Non verificato, in quanto nello stato attuale non utilizzato dalla proprietà | Non reperita      |
| TV / TV sat.    | Presente   | Funzionante  | Non reperita      |

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



- o 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.

4.5.2.2 1.b – Autorimessa

| Caratteristiche            | Descrizione                                       | Condizioni  |
|----------------------------|---|-------------|
| Portone esterno d'ingresso | Tipologia: basculante manuale<br>Materiale: ferro | Sufficienti |
| Pareti interne             | Materiale: intonacate                             | Sufficienti |
| Pavimentazione interna     | Materiale: battuto di cemento                     | Sufficienti |

L'unità risulta priva di impianti.

4.5.2.3 1.c – Negozio

L'unità si presenta in scarse condizioni manutentive, con presenza di macchie di umidità, muffe e di fenomeni di scrostamento dell'intonaco.

| Caratteristiche            | Descrizione   | Condizioni  |
|----------------------------|---|---|
| Infissi esterni            | Materiale: alluminio<br>Protezione: avvolgibili in pvc e doppi serramenti in alluminio                                    | Discrete  |
| Infissi interni            | Tipologia: a battente<br>Materiale: legno   | Discrete  |
| Portone esterno d'ingresso | Porta a battente in alluminio e vetro (ingresso laterale)   | Sufficienti   |
| Pareti interne             | Materiale: in parte intonacate e finteeggiate, in parte pareti in cartongesso non ancora ultimate e con struttura a vista | Scarse, in sede di sopralluogo è stata rilevata la presenza di consistenti macchie di umidità e di fenomeni di scrostamento dell'intonaco |
| Pavimentazione interna     | Materiale: marmo  | Discrete  |

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



Gli impianti presenti non risultano nello stato attuale funzionanti.

| <b>Impianti</b> | <b>Descrizione</b>   | <b>Condizioni</b> | <b>Conformità</b> |
|-----------------|--|-------------------|-------------------|
| Elettrico       | Tipologia: sottotraccia<br>Tensione: 220V  | Non funzionante   | Non reperita      |
| Fognatura       | Tipologia: collegata alla rete fognaria comunale   | Non funzionante   | Non reperita      |
| Idrico          | Tipologia: sottotraccia  | Non funzionante   | Non reperita      |
| Termico         | Fonte di calore: riscaldamento centralizzato per l'intero compendio, con caldaia posizionata nella centrale termica<br>Terminali: non presenti | Non funzionante   | Non reperita      |

- o 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.

#### 4.5.2.4 1.d – Laboratorio

| <b>Caratteristiche</b>     | <b>Descrizione</b>   | <b>Condizioni</b> |
|----------------------------|--|-------------------|
| Infissi esterni            | Materiale: alluminio   | Sufficienti       |
| Infissi interni            | Porte a battente in legno (bagni e antibagni)                    | Sufficienti       |
| Portone esterno d'ingresso | Portoni in alluminio scorrevoli manuali                          | Scarse            |
| Pareti interne             | Materiale: in parte intonacate e tinteggiate, in parte al grezzo | Scarse            |
| Pavimentazione interna     | Materiale: battuto di cemento (laboratorio), ceramica (bagni)    | Discrete          |
| Rivestimenti               | Ubicazione: bagni<br>Materiale: ceramica                         | Discrete          |
| Arredi sanitari            | Lavabo e water   | Sufficienti       |

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



| <b>Impianti</b> | <b>Descrizione</b>  | <b>Condizioni</b> | <b>Conformità</b> |
|-----------------|---|-------------------|-------------------|
| Elettrico       | Tipologia: in parte sottotraccia, in parte fuoritraccia<br>Tensione: 220V | Funzionante       | Non reperita      |
| Fognatura       | Tipologia: collegata alla rete fognaria comunale                          | Funzionante       | Non reperita      |
| Idrico          | Tipologia: sottotraccia   | Funzionante       | Non reperita      |
| Termico         | Riscaldamento ad aria   | Non funzionante   | Non reperita      |

- o 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.

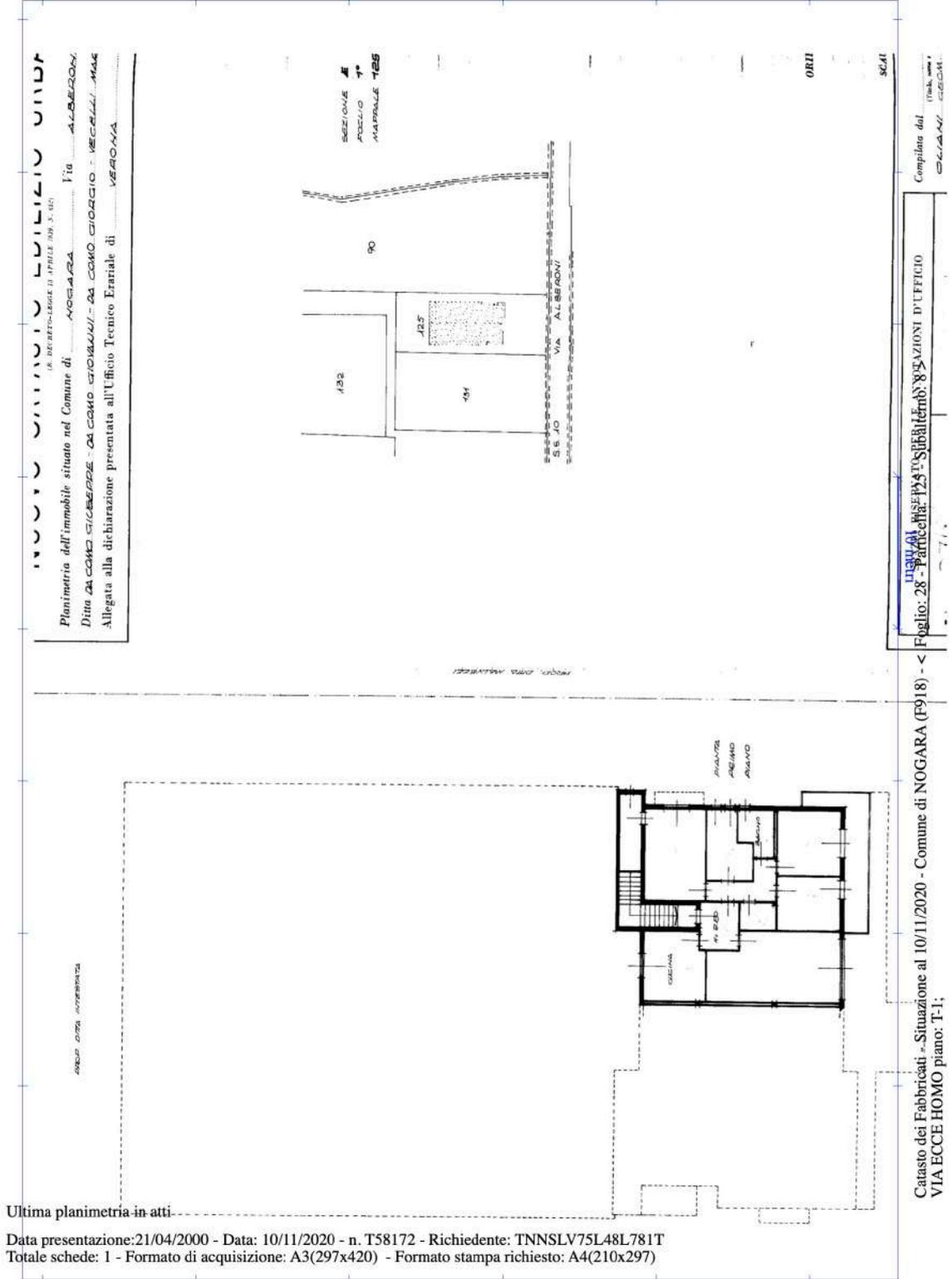
Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



4.6 Planimetrie catastali

Data presentazione: 21/04/2000 - Data: 10/11/2020 - n. T58172 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

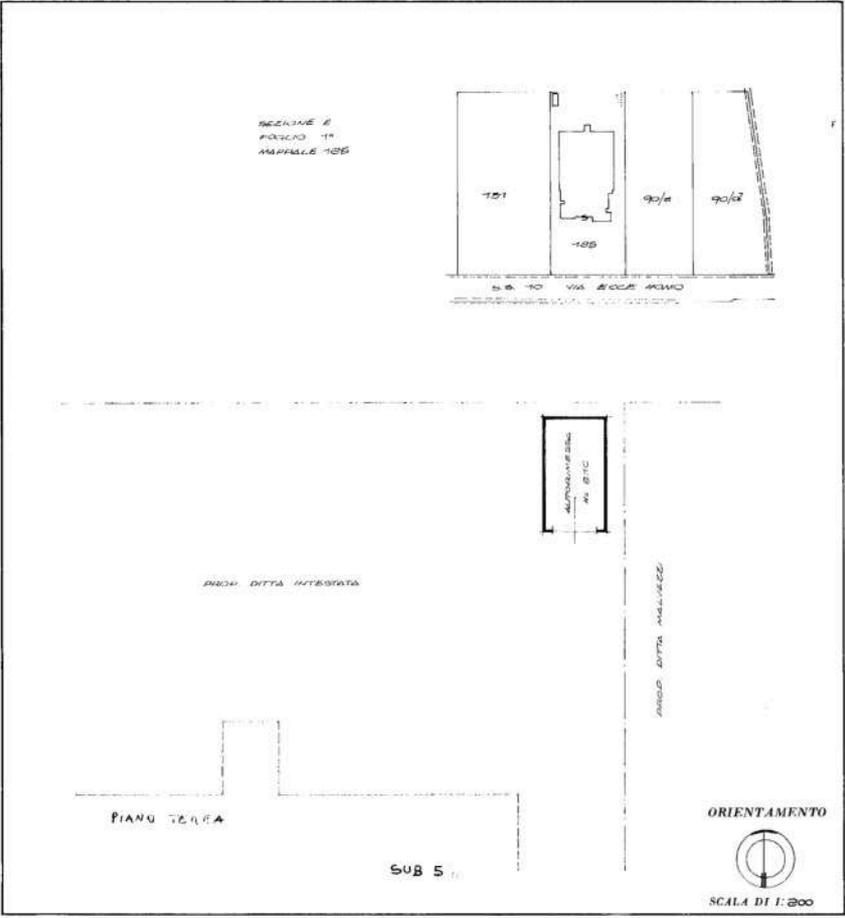


Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna

# UNARES

Data presentazione: 21/04/2000 - Data: 10/11/2020 - n. T58170 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

|  |  |   |
|--|--|---|
| <p>MODULARIO 2<br/>P. sig. mod. 497</p>  |  <p><b>MINISTERO DELLE FINANZE</b><br/><b>DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI</b></p> <p><b>NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO</b><br/><small>(R. DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1999, N. 42)</small></p> | <p>Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)</p> <p style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px; display: inline-block;">Lire<br/>100</p>   |
| <p>Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>NOGARA</u> Via <u>ECCE HOMO</u></p> <p>Ditta <u>DA COMO GIUSEPPE DA COMO GIORGIO DA COMO NICOLA - ROSSI IVANA</u></p> <p>Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>VERONA</u> C.C.</p> |  |   |
|   |  |   |
| <p>SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO</p>   |  | <p>Compilata dal _____<br/><small>(Titolo, nome e cognome del tecnico)</small></p> <p>GEOM. <u>CARLO OLIVANI</u></p> <p>Iscritto all'Albo dei GEOMETRI<br/>della Provincia di <u>VERONA</u></p> <p>DATA <u>1 NOVEMBRE 2020</u></p> <p>Firma: <u>Carlo Olivani</u></p> |
| <p>DATA _____</p> <p>PROT. N° _____</p>  |  |   |

Ultima planimetria in atti

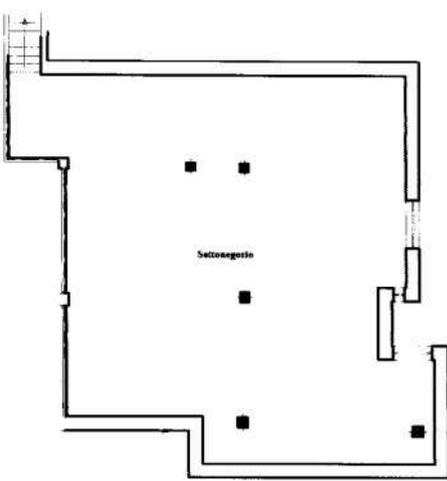
Data presentazione: 21/04/2000 - Data: 10/11/2020 - n. T58170 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/11/2020 - Comune di NOGARA (F918) - < Foglio: 28 - Particella: 125 - Subalterno: 6 >  
Via ECCE HOMO piano: T;

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna

Data presentazione:08/04/1998 - Data: 10/11/2020 - n. T58166 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

|   |   |  |                      |
|---|---|--|----------------------|
| MODULARIO<br>F. rig. rend. 497  |   | MINISTERO DELLE FINANZE<br>DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO<br><b>CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (RDL 13-4-1939, n. 652) | MOD. <b>BN</b> (CEL) |
|   |   |  |                      |
| Planimetria di u.i.u. in Comune di <b>NOGARA</b> ..... via <b>VIA ECCE HOMO</b> ..... CIV. ....   |   |  |                      |
| <p><b>PIANO SEMINTERRATO</b><br/>H - 2,20</p>  <p>Setteogestio</p> <p>Planimetria 2<br/>ORIENTAMENTO</p> <p>SCALA DI 1:100</p> |   |  |                      |
| Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/><br>Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>  | Compilata dal <u>Ingegnere</u><br>(Titolo, cognome e nome)<br><b>BELLINI GIOVANNI</b> | RISERVATO ALL'UFFICIO  |                      |
| Ultima planimetria in atti  |   |  |                      |
| Data presentazione: 08/04/1998 - Data: 10/11/2020 - n. T58166 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T   |   |  |                      |
| Totale sheets: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)   |   |  |                      |
| n. 175 sub. 2   | data .....  | Firma                         |                      |

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/11/2020 - Comune di NOGARA (F918) - < Foglio: 28 - Particella: 125 - Subalterno: 2 ->  
VIA ECCE HOMO piano: S1-T;

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



Data presentazione:08/04/1998 - Data: 10/11/2020 - n. T58166 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

MODULARIO  
F. rig. rend. 487

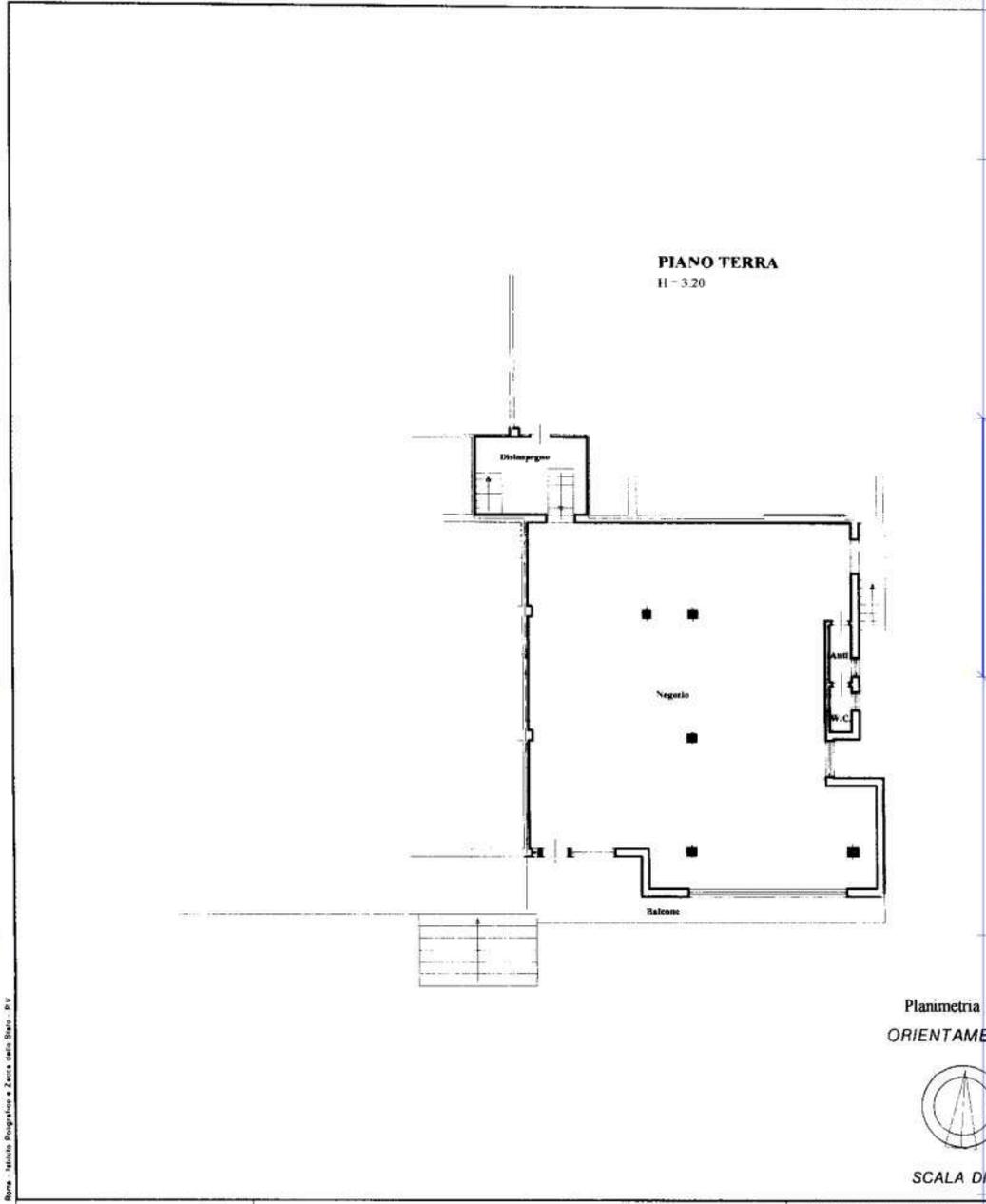


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **NOGARA** ..... via **VIA ECCE HOMO** ..... civ. ....



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/11/2020 - Comune di NOGARA (F918) - < Foglio: 28 - Particella: 125 - Subalterno: 2 >  
VIA ECCE HOMO piano: S1-I;

Planimetria 1/25  
ORIENTAMENTO  
SCALA DI 1/25

Ultima Dichiarazione di N.C.  Denuncia di variazione planimetria in atti

Compilata dal Ingegnere .....  
(Titolo, cognome e nome)  
**BELLINI GIOVANNI**

Data presentazione: 08/04/1998 - Data: 10/11/2020 - n. T58166 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T  
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesta: A4(210x297)  
n. 125 sub. 2 data ..... Firma *[Firma]*

RISERVATO ALL'UFFICIO

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



UNARES

Data presentazione:08/04/1998 - Data: 10/11/2020 - n. T58168 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

MODULARIO  
F. rig rend 497

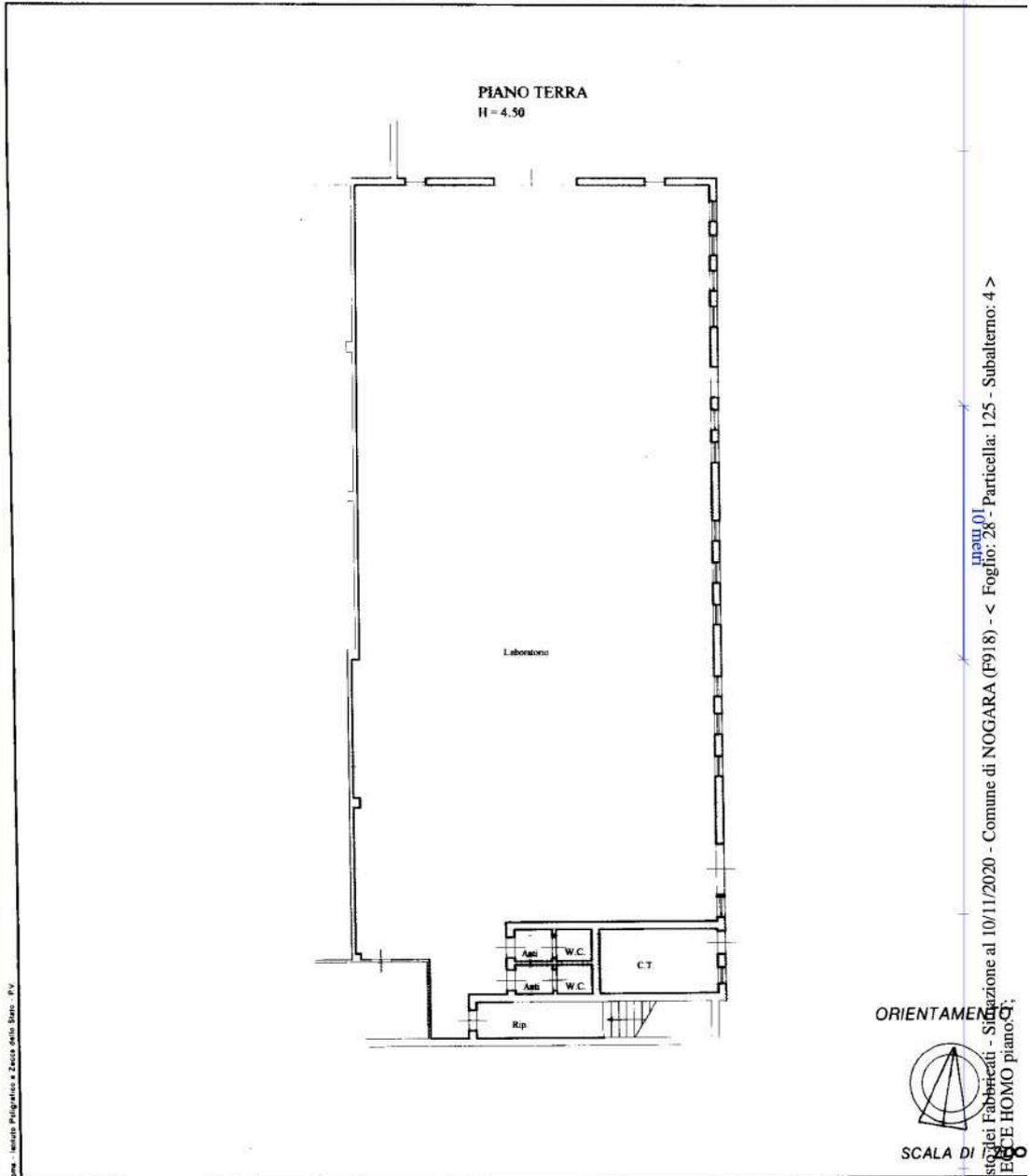


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

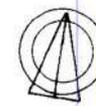
LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **NOGARA** via **ECCE HOMO** civ. ....



Imp. 01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/11/2020 - Comune di NOGARA (F918) - < Foglio: 28 - Particella: 125 - Subalterno: 4 >  
VIA ECCE HOMO piano 01

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C.   
Ultima Planimetria di variazione   
Data presentazione: 08/04/1998 Data: 10/11/2020 n. T58168 Richiedente: TNNSLV75L48L781T  
Totale schede: 28 Formato di acquisizione: A4(210x297) Foglio stampa richiesto: A4(210x297)  
n. 125 sub 4 data ..... Firma .....  
della provincia di VERBA

Compilata dal **Ingegnere**  
(Titolo Cognome e nome)  
**Bellini Giovanni**  
data ..... Firma *G. Bellini*

RISERVATO ALL'UFFICIO  
P

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



**4.7 Documentazione Fotografica**

La documentazione fotografica completa è inserita nell'allegato 1.



Foto 1 – Facciata da Via Ecce Homo

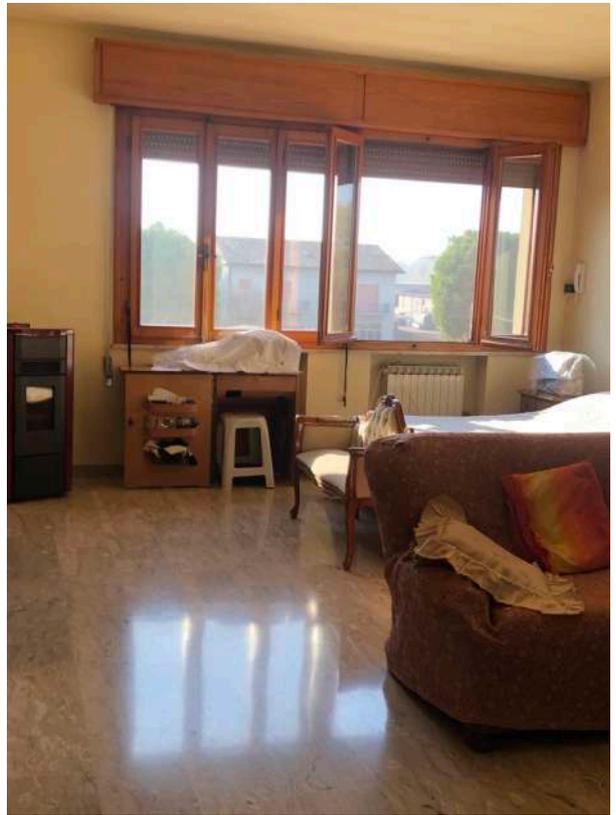


Foto 3 – 1.a Appartamento



Foto 2 – 1.b Autorimessa



Foto 4 – 1.c Negozio



Foto 5 – 1.d Laboratorio

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



## 5 INQUADRAMENTO URBANISTICO

PI del Comune di Nogara:

Zona ZTO D1 – Insedimenti produttivi consolidati.

## 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

- Licenza di costruzione n. 176/73 prot. n. 4226 del 13/09/1973 ad oggetto “costruzione fabbricato da adibirsi ad uso laboratorio artigianale con annessa abitazione”;
- Licenza di costruzione in variante n. 161/75 prot. n. 4934 del 09/10/1975;
- Certificato di agibilità n. 80 RC PG 3068 anno 1984, datata 19/04/1984;
- Certificato di abitabilità n. 165 PG 3068 anno 1984, datata 19/04/1984;
- Concessione Edilizia in sanatoria pg. 2393 n. 400/2 del 30/11/1996 ad oggetto “costruzione garage”;
- Concessione Edilizia in sanatoria pg. 3232 n. 533 del 30/11/1996 ad oggetto “costruzione ripostigli e modifiche prospetti al fabbricato a servizio dell'attività artigianale”;
- Concessione Edilizia n. 3515/97 prot. n. 9397 del 23/03/1998 ad oggetto “divisione di un fabbricato ad uso produttivo e commerciale in Statale Via Ecce Homo” – comunicazione di inizio lavori prot. n. 1381 del 12/02/1999.

*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

CRITICITA': MEDIA

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



Dalla verifica del progetto depositato in Comune (All. 8) e dallo stato di fatto emergono difformità tra quanto depositato e regolarmente dichiarato agibile e lo stato attuale.

o 1.a Appartamento:

è stata riscontrata una differenza tra l'altezza indicata negli elaborati grafici edilizi, pari a 2,80 metri, e l'altezza rilevata in sede di sopralluogo, pari a 2,90 metri.

o 1.b Autorimessa:

L'autorimessa è stata autorizzata con Concessione Edilizia in sanatoria del 30/11/1996. Apparentemente a tale pratica non ha fatto seguito richiesta di agibilità. Si segnala inoltre che tale fabbricato presenta apparentemente copertura in eternit.

o 1.c Negozio:

è stata riscontrata una differenza tra l'altezza indicata negli elaborati grafici edilizi, pari a 3,20 metri, e l'altezza rilevata in sede di sopralluogo, pari a 3,50 metri. È stata inoltre riscontrata una differenza nella suddivisione interna degli spazi a piano terra: l'unità è suddivisa nello stato di fatto in quattro locali, non sono inoltre presenti nello stato di fatto bagno e antibagno indicati negli elaborati grafici edilizi. Inoltre al piano seminterrato nello stato di fatto non è presente la tramezza di divisione con l'unità adiacente, subalterno 1 non oggetto di pignoramento, indicata negli elaborati grafici edilizi.

o 1.d Laboratorio:

nello stato di fatto è presente una parete di suddivisione tra il locale principale e lo spazio antistante i servizi igienici. Si riscontra inoltre una lieve diversità nella suddivisione interna degli ambienti rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici edilizi.

Si segnala inoltre che tale fabbricato presenta copertura in eternit.

Dal confronto con l'ufficio tecnico è emerso che le difformità riscontrate possono apparentemente essere sanate, 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.

I costi individuati permettono la regolarizzazione con presentazione delle pratiche di sanatoria. Ribadendo che la concreta sanabilità delle opere potrà essere valutata dall'Ufficio solo al momento della presentazione di un'apposita istanza, corredata di elaborati progettuali e di tutta la documentazione a corredo degli stessi, la sottoscritta CTU

**Giudice: Dott. Attilio Burti**

**C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna**



può riportare solo dei costi di massima relativi alla sanzione amministrativa presumibilmente applicabile in relazione alle "difformità" riscontrate. I costi individuati consentono inoltre la sistemazione delle coperture apparentemente in eternit.

Costi previsti per le regolarizzazioni: 62.000,00 € (di cui circa 50.000 Euro per bonifica eternit e circa 12.000 Euro per le regolarizzazioni).

#### 6.4 Conformità catastale

CRITICITÀ: MEDIA

Dalla verifica delle planimetrie catastali e dallo stato di fatto sono emerse delle difformità.

- o 1.a Appartamento:  
è stata riscontrata una differenza tra l'altezza indicata in planimetria catastale, pari a 2,80 metri, e l'altezza rilevata in sede di sopralluogo, pari a 2,90 metri.
- o 1.b Autorimessa:  
nessuna difformità riscontrata.
- o 1.c Negozio:  
è stata riscontrata una differenza tra l'altezza indicata in planimetria catastale, pari a 3,20 metri, e l'altezza rilevata in sede di sopralluogo, pari a 3,50 metri. È stata inoltre riscontrata una differenza nella suddivisione interna degli spazi a piano terra: l'unità è suddivisa nello stato di fatto in quattro locali, non sono inoltre presenti nello stato di fatto bagno e antibagno indicati in planimetria catastale. Inoltre al piano seminterrato nello stato di fatto non è presente la tramezza di divisione con l'unità adiacente, subalterno 1 non oggetto di pignoramento, indicata in planimetria catastale.
- o 1.d Laboratorio:  
nello stato di fatto è presente una parete di suddivisione tra il locale principale e lo spazio antistante i servizi igienici. Si riscontra inoltre una lieve diversità nella suddivisione interna degli ambienti rispetto a quanto indicato in planimetria catastale.

Si sottolinea inoltre che l'elaborato planimetrico risulta 'specchiato'.

Costi previsti per la regolarizzazione: 3.000,00 €

*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 inficia sull'abitabilità e consistenza del bene stesso.*

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



*I costi quantificati consentono il ripristino delle difformità rilevate e di eventuali altre irregolarità non rilevate e di lieve impatto economico.*

## **6.5 Certificazione energetica**

Non è presente Attestato di Certificazione Energetica valido.

Costi previsti per la regolarizzazione: 1.750,00 € (suddivisi in € 250 € per l'appartamento 1.a, € 750 per il negozio 1.c ed € 750 per il laboratorio 1.d).

## **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

Domanda giudiziale derivante da divisione giudiziale del 21/01/2010 del Tribunale di Verona repertorio n. 65. A favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] Trascrizione n. 19527/13031 del 04/06/2013.

#### 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:

- Atto del 28/09/1998 notaio Salvatore Pio Agostino repertorio n. 174989 raccolta n. 36468 costituzione di servitù: "viene costituita una reciproca servitù di transito e parcheggio con qualsiasi mezzo a favore e carico dei mappali n. 125 sub. 9, assegnato al Sig. [REDACTED] e 125 sub. 12, rimasto in proprietà degli assegnanti". Atto trascritto in data 05/10/1998 ai nn. 29158/19651 e 29159/19652.
- Atto di costituzione di servitù di elettrodotto del 17/05/1989 e 23/05/1989 notaio Cicogna repertorio n. 190032 e n. 190229 raccolta n. 8320, trascritto il 01/06/1989 ai nn. 14579/10470 a favore di Enel con sede in Roma.

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



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

### 7.2.1 Iscrizioni

Ipoteca giudiziale iscrizione n. 11020/1602 del 09/04/2014 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Verona Sez. Dist. di Legnano rep. 2341 del 15/11/2013. A favore di CREDITO COOPERATIVO INTERPROVINCIALE VENETO SOCIETA' COOPERATIVA con sede a Montagnana Codice fiscale 03454900287 (Domicilio ipotecario eletto Legnago, Piazza della Libertà n. 10). Contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per 1/2. Capitale euro 28.540,93 ipoteca euro 30.000,00. N.B. La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione.

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscrizione n. 47558/7961 del 05/12/2016 derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 30/11/2016 di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA DI ROMA rep. 1375/12216 del 30/11/2016. A favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA con sede a Roma codice fiscale 13756881002 (Domicilio ipotecario eletto: Via N. Giolfino 13 Verona). Contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per 1/2. Capitale euro 66.273,33 ipoteca euro 132.546,66. Sopra le p.11e 125 sub 8 e sub 2. N.B. La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione.

### 7.2.2 Iscrizioni ante ventennio

Ipoteca volontaria iscrizione n. 8740 RG e 1236 RP del 10/04/1984. [REDACTED] soggetto debitore. Si precisa che tale ipoteca è citata nell'atto del 28/09/1998 notaio Salvatore Pio Agostino repertorio n. 174988, nella quale è precisato "I signori [REDACTED] e [REDACTED] dichiarano che la quota di beni da loro ceduta risulta tuttora gravata da un'iscrizione ipotecaria in data 10/04/1984 n. 8740 RG e 1236 RP a favore dell'Erario dello stato, a garanzia di un debito completamente estinto. Gli stessi si obbligano pertanto di provvedere a loro esclusiva cura e spese alla cancellazione di detta formalità entro il più breve termine e comunque non oltre il 31/12/1998".

### 7.2.3 Pignoramenti

Pignoramento immobiliare trascrizione n. 30751/21638 del 16/09/2020 verbale di pignoramento notificato dall'ufficiale Giudiziario di Verona in data 10/07/2020 rep. 2409. A favore di LUCREZIA SECURITISATION S.R.L. con sede a Roma C.F. 13638371008 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per 1/2.

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



7.2.4 Altre trascrizioni

Nessuna.

7.2.5 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

Si allegano ispezioni ipotecarie del 10/11/2020 e del 02/02/2021, effettuate all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona – Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, con i nominativi del soggetto esecutato da cui non emergono altre formalità oltre a quanto sopra riportato (All. 8).

**8 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**8.1 Spese condominiali**

Amministratore condominiale: non presente.

**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 1/2 dei beni di proprietà del Sig. XXXXXXXXXX.

Secondo quanto visionato e appreso dalla scrivente non vi sono possibilità di separazione e divisibilità dei beni.



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

| ID  | Immobile     | Superficie commerciale (m <sup>2</sup> ) |
|-----|--------------|--|
| 1.a | Appartamento | 183                                      |
| 1.b | Autorimessa  | 22                                       |
| 1.c | Negozi       | 292                                      |
| 1.d | Laboratorio  | 480                                      |

10.1.2 1.a - Appartamento

Consistenza commerciale complessiva di circa 183 m<sup>2</sup>.

| Descrizione               | Superficie lorda (m <sup>2</sup> ) | Coefficiente | Superficie commerciale (m <sup>2</sup> ) |
|---------------------------|------------------------------------|--------------|--|
| Appartamento              | 178,0                              | 1            | 178,0                                    |
| Balcone                   | 17,0                               | 0,30         | 5,1                                      |
| <b>Totale</b>             | <b>195,0</b>                       |              | <b>183,1</b>                             |
| <b>Totale arrotondato</b> | <b>195,0</b>                       |              | <b>183,0</b>                             |

*N.B.: Per superficie lorda si intende comprensiva di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altre proprietà). Il coefficiente riduttivo sopra riportato per calcolare la superficie commerciale è stato applicato in ragione della destinazione d'uso. Il metodo adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.*

*Nota: Ai fini del calcolo della superficie commerciale i locali individuati a livello edilizio come "ripostiglio" sono stati conteggiati al 100%, in quanto presentano finiture simili agli altri locali costituenti l'appartamento in oggetto. Si segnala che la superficie indicata in visura catastale, pari a 172 mq, si discosta leggermente dalla superficie commerciale individuata dalla scrivente, pari a 183 mq. Ai fini della valutazione si utilizza la superficie commerciale come precedentemente individuata.*

Di seguito il dettaglio dei vani interni:

| Tipo vano | Altezza interna (m) | Superficie netta (m <sup>2</sup> ) |
|-----------|---------------------|------------------------------------|
| Ingresso  | 2,80                | 8,45                               |

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



## UNARES

|               |      |       |
|---------------|------|-------|
| Cucina        | 2,80 | 18,20 |
| Soggiorno     | 2,80 | 35,00 |
| Disimpegno    | 2,80 | 8,45  |
| Ripostiglio 1 | 2,80 | 3,75  |
| Bagno 1       | 2,80 | 6,95  |
| Bagno 2       | 2,80 | 10,45 |
| Camera 1      | 2,80 | 15,20 |
| Camera 2      | 2,80 | 16,40 |
| Ripostiglio 2 | 2,80 | 24,60 |
| Ripostiglio 3 | 2,80 | 7,70  |
| Balcone       | -    | 17    |

### 10.1.3 1.b - Autorimessa

**Consistenza commerciale complessiva di circa 22 m<sup>2</sup>.**

| Descrizione   | Altezza interna (m)          | Superficie netta (m <sup>2</sup> ) | Superficie lorda (m <sup>2</sup> ) | Coefficiente | Superficie Commerciale (m <sup>2</sup> ) |
|---------------|------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|--------------|--|
| Autorimessa   | H. min. 2,00<br>H. max. 2,30 | 20                                 | 22                                 | 1            | 22                                       |
| <b>Totale</b> |                              |                                    | <b>22</b>                          |              | <b>22</b>                                |

*N.B.: Per superficie lorda si intende comprensiva di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altre proprietà). Il coefficiente riduttivo sopra riportato per calcolare la superficie commerciale è stato applicato in ragione della destinazione d'uso. Il metodo adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.*

### 10.1.4 1.c - Negozio

Consistenza commerciale complessiva di circa 292 m<sup>2</sup>.

| Descrizione                      | Superficie lorda (m <sup>2</sup> ) | Coefficiente | Superficie commerciale (m <sup>2</sup> ) |
|----------------------------------|------------------------------------|--------------|--|
| Negozio p.terra                  | 186                                | 1            | 186                                      |
| Sottonegozio p.seminterrato      | 200                                | 0,50         | 100                                      |
| Balcone                          | 20                                 | 0,30         | 6  |
| <b>Totale</b>                    | <b>406</b>                         |              | <b>292</b>                               |
| <b><u>Totale arrotondato</u></b> | <b><u>406</u></b>                  |              | <b><u>292</u></b>                        |

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



N.B.: Per superficie lorda si intende comprensiva di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altre proprietà). Il coefficiente riduttivo sopra riportato per calcolare la superficie commerciale è stato applicato in ragione della destinazione d'uso. Il metodo adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Di seguito il dettaglio dei vani interni:

| Tipo vano*         | Altezza interna (m) | Superficie netta (m <sup>2</sup> ) |
|--------------------|---------------------|------------------------------------|
| Piano seminterrato |                     |                                    |
| Sottonegozio       | 2,20                | 168,30                             |
| Piano terra        |                     |                                    |
| Negozi             | 3,50                | 169,45                             |
| Antibagno          | 3,50                | 2,15                               |
| Bagno              | 3,50                | 1,60                               |
| Balcone            | -                   | 20                                 |

\* Nota: è stata indicata la dimensione dei locali interni come individuati a livello edilizio e catastale, in quanto in sede di sopralluogo è stato eseguito un rilievo generale che non consente una misurazione precisa delle superfici interne dei singoli locali come ad oggi individuati.

#### 10.1.5 1.d - Laboratorio

Consistenza commerciale complessiva di circa 480 m<sup>2</sup>.

| Descrizione               | Superficie lorda (m <sup>2</sup> ) | Coefficiente | Superficie commerciale (m <sup>2</sup> ) |
|---------------------------|------------------------------------|--------------|--|
| Laboratorio               | 480,0                              | 1            | 480,0                                    |
| <b>Totale</b>             | <b>480,0</b>                       |              | <b>480,0</b>                             |
| <b>Totale arrotondato</b> | <b>480,0</b>                       |              | <b>480,0</b>                             |

N.B.: Per superficie lorda si intende comprensiva di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altre proprietà). Il coefficiente riduttivo sopra riportato per calcolare la superficie commerciale è stato applicato in ragione della destinazione d'uso. Il metodo adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



Di seguito il dettaglio dei vani interni:

| <b>Tipo vano</b> | <b>Altezza interna (m)</b>                        | <b>Superficie netta (m<sup>2</sup>)</b> |
|------------------|---|---|
| Laboratorio      | h. sottotrave: 4,50<br>h. intradosso solaio: 5,75 | 411                                     |
| Ripostiglio      | -   | 6                                       |
| Antibagno 1      | -   | 1,75                                    |
| Bagno 1          | -   | 2                                       |
| Antibagno 2      | -   | 1,75                                    |
| Bagno 2          | -   | 2                                       |
| Centrale termica | -   | 12,90                                   |

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



## 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.

La scelta di mantenere i beni in un unico lotto è dettata dalle caratteristiche dei beni stessi (presenza di accessi che collegano i diversi beni e di impianti condivisi) e dalla conseguente difficoltà di procedere alla loro divisione all'interno del compendio del quale fanno parte.

Si è proceduto applicando diverse metodologie di valutazione in accordo alla tipologia dei beni ed al loro utilizzo. La valutazione considera poi un valore complessivo di tutto il compendio allo stato attuale.

Al paragrafo 10.10 sono stati inoltre presentati compendi immobiliari a destinazione commerciale/artigianale/residenziale simili ai beni oggetto di analisi, presenti in offerta sul mercato libero e in quello delle aste giudiziarie, oltre due compendi immobiliari siti a Nogara e a Sanguinetto oggetto di recente compravendita. Si precisa che i compendi indicati costituiscono compendi immobiliari 'completi', a differenza dei beni oggetto di analisi che costituiscono parte del compendio immobiliare nel quale sono inseriti.

La valutazione tiene conto delle peculiarità che caratterizzano i beni oggetto di analisi:

- o i beni in analisi fanno parte di un compendio immobiliare, all'interno del quale sono presenti unità (subalterni 1, 3, 5 e 7) non oggetto di pignoramento;

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



- i beni sono caratterizzati da un generale scarso stato manutentivo;
- la valutazione dell'unità residenziale 1.a è stata condotta unitamente all'unità 1.b (autorimessa) con il metodo comparativo;
- la valutazione dell'unità 1.c (negozi) è stata condotta con il metodo reddituale;
- la valutazione dell'unità 1.d (laboratorio) è stata condotta con il metodo reddituale.

### **10.3 Metodo Comparativo**

Per quanto riguarda l'unità residenziale (1.a appartamento + 1.b autorimessa) la tecnica estimativa ritenuta più indicata in questa sede è quella che fa riferimento ai procedimenti di comparazione 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.

Il valore parametrico, preso a riferimento, è quello a metro quadrato di superficie lorda del mercato immobiliare del Comune di Nogara.

Vengono in seguito descritti al paragrafo 10.5 gli immobili compravenduti utilizzati come beni comparabili agli oggetti di analisi. Una panoramica più completa di beni disponibili sul mercato non utilizzati ai fini della valutazione è inserita nell'allegato 3 - ricerca di mercato.

Le informazioni dei beni comparabili sono state tratte da atti di compravendita ottenuti mediante consultazione del portale Stimatrix city.

### **10.4 Metodo Reddituale**

Per quanto riguarda le unità immobiliari 1.c negozi e 1.d laboratorio considerando la natura dei beni da valutare e la discreta presenza di immobili in vendita ed in locazione presenti in zone assimilabili appartenenti allo stesso segmento di mercato 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 nei Comuni di Nogara e limitrofi.

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



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.

Vengono in seguito descritti ai paragrafi 10.6, 10.7, 10.8 e 10.9 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 3 - ricerca di mercato.

## 10.5 **Compravendite comparabili immobili residenziali**

### 10.5.1 Comparabile A – Appartamento sito in Via Germi, Comune di Nogara

| COMPARABILE  | A   |                          |                |                       |          |
|--|---|--------------------------|----------------|-----------------------|----------|
| Comune   | Nogara  | Indirizzo                | Via Germi n. 3 |                       |          |
|                            |   |                          |                |                       |          |
| A) PER L'INTERO:<br>- Appartamento posto al piano primo con autorimessa pertinenziale al piano seminterrato. |   |                          |                |                       |          |
| <b>Pratiche edilizie</b>   | Licenza di Costruzione n. 136/79 del 12/12/1979   |                          |                |                       |          |
|  | Licenza di Costruzione n. 89/80 del 20/09/1980  |                          |                |                       |          |
|  | Certificato di abitabilità n. 80 del 09/02/1982   |                          |                |                       |          |
| <b>Consistenze</b>   | Superficie commerciale appartamento   |                          |                | 88 mq                 |          |
|  | Superficie commerciale autorimessa  |                          |                | 19 mq                 |          |
| <b>Dati Catastali</b>  | FOGLIO 33 - particella 970 subalterno 5 P. 1, Categoria A/2, Classe 1, Vani 5, Rendita Catastale Euro 271,14                                  |                          |                |                       |          |
|  | FOGLIO 33 - particella 970 subalterno 9 P. S1, Categoria C/6, Classe 3, 19 mq, Rendita Catastale Euro 54,95                                   |                          |                |                       |          |
| <b>Informazioni atto</b>   | Atto del notaio Andrea Felicetti del 02/07/2020, repertorio n. 2435, raccolta n. 2172, trascritto il 10/07/2020 ai n. 22165 R.G. e 15493 R.P. |                          |                |                       |          |
| <b>Superficie commerciale (mq)</b>   | 97.5  | <b>Compravendita (€)</b> | 80.000,00 €    | <b>Parametro €/mq</b> | 820,51 € |

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



10.5.2 Comparabile B – Appartamento sito in Via Maso, Comune di Nogara

| COMPARABILE  |   | B                        |                |                       |          |
|--|---|--------------------------|----------------|-----------------------|----------|
| Comune   | Nogara  | Inirizzo                 | Via Maso n. 10 |                       |          |
|   |   |                          |                |                       |          |
| <p>A) PER L'INTERO:<br/>- Abitazione al primo piano con annessa cantina nel seminterrato, una autorimessa in corpo di fabbrica separato, con piccola area annessa di pertinenza esclusiva.</p> |   |                          |                |                       |          |
| <b>Pratiche edilizie</b>   | Immobile realizzato anteriormente al 01/09/1967   |                          |                |                       |          |
| <b>Consistenze</b>   | Superficie commerciale appartamento   |                          |                |                       | 81 mq    |
|  | Superficie commerciale autorimessa  |                          |                |                       | 34 mq    |
| <b>Dati Catastali</b>  | FOGLIO 33 - particella 431 subalterno 4 P. S1-1, Categoria A/3, Classe 3, Vani 5, Rendita Catastale Euro 222,08<br>FOGLIO 33 - particella 1622 P. T, Categoria C/6, Classe 3, 34 mq, Rendita Catastale Euro 98,33 |                          |                |                       |          |
| <b>Informazioni atto</b>   | Atto del notaio Pierluigi Di Maria del 28/06/2019, repertorio n. 23352, raccolta n. 9129, trascritto il 03/07/2019 ai n. 26646 R.G. e 18248 R.P.  |                          |                |                       |          |
| <b>Superficie commerciale (mq)</b>   | 98  | <b>Compravendita (€)</b> | 60.000,00 €    | <b>Parametro €/mq</b> | 612,24 € |

10.5.3 Comparabile C – Appartamento sito in Via Gramsci, Comune di Nogara

| COMPARABILE  |   | C                        |                     |                       |          |
|--|---|--------------------------|---------------------|-----------------------|----------|
| Comune   | Nogara  | Inirizzo                 | Via A. Gramsci n. 2 |                       |          |
|                       |   |                          |                     |                       |          |
| <p>A) PER L'INTERO:<br/>- Appartamento al piano primo, con autorimessa pertinenziale nell'interrato.</p> |   |                          |                     |                       |          |
| <b>Pratiche edilizie</b>   | Concessione edilizia n. 337/1981 del 17/07/1982   |                          |                     |                       |          |
|  | Concessione edilizia in sanatoria n. 835/1984 del 04/12/1984  |                          |                     |                       |          |
|  | Certificato di abitabilità n. 201 del 04/12/1984  |                          |                     |                       |          |
| <b>Consistenze</b>   | Superficie commerciale appartamento   |                          |                     |                       | 95 mq    |
|  | Superficie commerciale autorimessa  |                          |                     |                       | 19 mq    |
| <b>Dati Catastali</b>  | FOGLIO 33 - particella 1259 subalterno 30 P. 1, Categoria A/3, Classe 4, Vani 5,5, Rendita Catastale Euro 284,05<br>FOGLIO 33 - particella 1259 subalterno 73 P. S1, Categoria C/6, Classe 3, 19 mq, Rendita Catastale Euro 54,95 |                          |                     |                       |          |
| <b>Informazioni atto</b>   | Atto del notaio Pierluigi Di Maria del 07/10/2019, repertorio n. 23526, raccolta n. 9251, trascritto il 11/10/2019 ai nn. 40632 R.G. e 27512 R.P.   |                          |                     |                       |          |
| <b>Superficie commerciale (mq)</b>   | 104,5   | <b>Compravendita (€)</b> | 62.000,00 €         | <b>Parametro €/mq</b> | 593,30 € |

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



10.6 **Dati immobiliari offerte immobili commerciali – offerte in affitto**

10.6.1 Dato immobiliare D – Immobile commerciale sito in Comune di Casaleone

| DATO IMMOBILIARE   |   | D                        |               |                     |        |
|--|---|--------------------------|---------------|---------------------|--------|
| Comune   | Casaleone   | Indirizzo                |               |                     |        |
|   |   |                          |               |                     |        |
| <p>CASALEONE. Fronte strada, negozio dotato di ampie vetrine espositive con ampio spazio interno open space con possibilità di dividere in base alle esigenze. Ampio spazio di parcheggio.</p> |   |                          |               |                     |        |
| Fonte  | <a href="https://www.idealista.it/immobile/11284001/">https://www.idealista.it/immobile/11284001/</a> |                          | Data annuncio | dic-20              |        |
| Superficie commerciale (mq)  | 1190  | Prezzo richiesto(€/mese) | 450,00 €      | Parametro €/mq/mese | 0,38 € |

10.6.2 Dato immobiliare E – Immobile commerciale sito in Comune di Cerea

| DATO IMMOBILIARE  |   | E                        |               |                     |        |
|---|---|--------------------------|---------------|---------------------|--------|
| Comune  | Cerea   | Indirizzo                |               | Via Isoella         |        |
|  |   |                          |               |                     |        |
| <p>CEREA. Immobile commerciale sviluppantesi su due piani in affitto.</p>           |   |                          |               |                     |        |
| Fonte   | <a href="https://www.idealista.it/immobile/19580096/">https://www.idealista.it/immobile/19580096/</a> |                          | Data annuncio | feb-20              |        |
| Superficie commerciale (mq)   | 600   | Prezzo richiesto(€/mese) | 500,00 €      | Parametro €/mq/mese | 0,83 € |

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



10.6.3 Dato immobiliare F – Immobile commerciale sito in Comune di Sanguinetto

| DATO IMMOBILIARE  |   | F                        |               |                     |        |
|---|---|--------------------------|---------------|---------------------|--------|
| Comune  | Sanguinetto   | Indirizzo                |               | -                   |        |
|    |   |                          |               |                     |        |
| <p>In locazione ampio spazio commerciale di circa 295 mq ideale per mostre/esposizioni e attività inerenti composto da locale con sei vetrine, antibagno e bagno. In esterno parcheggio e piccolo spazio verde.</p> |   |                          |               |                     |        |
| Fonte   | <a href="https://www.immobiliare.it/annunci/83516819/">https://www.immobiliare.it/annunci/83516819/</a> |                          | Data annuncio | ott-20              |        |
| Superficie commerciale (mq)   | 294   | Prezzo richiesto(€/mese) | 1.100,00 €    | Parametro €/mq/mese | 3,74 € |

10.7 **Dati immobiliari offerte immobili commerciali – offerte in vendita**

10.7.1 Dato immobiliare G – Immobile commerciale sito in Comune di Cerea

| DATO IMMOBILIARE  |   | G                   |               |                |          |
|---|---|---------------------|---------------|----------------|----------|
| Comune  | Cerea   | Indirizzo           |               | Via Isoella    |          |
|  |   |                     |               |                |          |
| <p>CEREA. Immobile commerciale sviluppantesi su due piani in vendita.</p>           |   |                     |               |                |          |
| Fonte   | <a href="https://www.idealista.it/immobile/15496449/">https://www.idealista.it/immobile/15496449/</a> |                     | Data annuncio | feb-20         |          |
| Superficie commerciale (mq)   | 600   | Prezzo richiesto(€) | 170.000,00 €  | Parametro €/mq | 283,33 € |

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



10.7.2 Dato immobiliare H – Immobile commerciale sito in Comune di Bovolone

| DATO IMMOBILIARE   |   | H                          |                      |                       |          |
|--|---|----------------------------|----------------------|-----------------------|----------|
| <b>Comune</b>  | Bovolone  | <b>Indirizzo</b>           | -                    |                       |          |
|  |   |                            |                      |                       |          |
| BOVOLONE. Fronte strada capannone di 2.100 mq su un lotto di 6.000 mq circa.       |   |                            |                      |                       |          |
| <b>Fonte</b>   | <a href="https://www.idealista.it/immobile/17630397/">https://www.idealista.it/immobile/17630397/</a> |                            | <b>Data annuncio</b> | lug-20                |          |
| <b>Superficie commerciale (mq)</b>   | 2100  | <b>Prezzo richiesto(€)</b> | 430.000,00 €         | <b>Parametro €/mq</b> | 204,76 € |

10.7.3 Dato immobiliare I – Immobile commerciale sito in Comune di Nogara

| DATO IMMOBILIARE  |   | I                          |                      |                       |          |
|---|---|----------------------------|----------------------|-----------------------|----------|
| <b>Comune</b>   | Nogara  | <b>Indirizzo</b>           | -                    |                       |          |
|  |   |                            |                      |                       |          |
| NOGARA. Negozio di circa 1500 mq sviluppatesi sui piani terra, primo e interrato.   |   |                            |                      |                       |          |
| <b>Fonte</b>  | <a href="https://www.idealista.it/immobile/16560887/">https://www.idealista.it/immobile/16560887/</a> |                            | <b>Data annuncio</b> | lug-20                |          |
| <b>Superficie commerciale (mq)</b>  | 1500  | <b>Prezzo richiesto(€)</b> | 160.000,00 €         | <b>Parametro €/mq</b> | 106,67 € |

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



**10.8 Dati immobiliari offerte immobili artigianali – offerte in affitto**

10.8.1 Dato immobiliare L – Capannone sito in Comune di Isola Rizza

| DATO IMMOBILIARE  |   | L                        |          |                     |        |
|---|---|--------------------------|----------|---------------------|--------|
| Comune  | Isola Rizza   | Indirizzo                |          | -                   |        |
|  |   |                          |          |                     |        |
| ISOLA RIZZA. Capannone industriale in locazione.                                  |   |                          |          |                     |        |
| Fonte   | <a href="https://www.immobiliare.it/annunci/84588352/">https://www.immobiliare.it/annunci/84588352/</a> |                          |          | Data annuncio       | dic-20 |
| Superficie commerciale (mq)   | 500   | Prezzo richiesto(€/mese) | 800,00 € | Parametro €/mq/mese | 1,60 € |

10.8.2 Dato immobiliare M – Capannone sito in Comune di Salizzone

| DATO IMMOBILIARE  |   | M                        |          |                     |        |
|---|---|--------------------------|----------|---------------------|--------|
| Comune  | Salizzone   | Indirizzo                |          | -                   |        |
|    |   |                          |          |                     |        |
| SALIZZONE. Comodo alle principali vie di comunicazione, in locazione capannone al piano terra di circa 400 metri quadrati con ingresso indipendente e piccolo piazzale antistante l'immobile. |   |                          |          |                     |        |
| Fonte   | <a href="https://www.immobiliare.it/annunci/83317963/">https://www.immobiliare.it/annunci/83317963/</a> |                          |          | Data annuncio       | ott-20 |
| Superficie commerciale (mq)   | 400   | Prezzo richiesto(€/mese) | 800,00 € | Parametro €/mq/mese | 2,00 € |

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



10.8.3 Dato immobiliare N – Capannone sito in Comune di Gazzo Veronese

| DATO IMMOBILIARE   |   | N                        |          |                     |        |
|--|---|--------------------------|----------|---------------------|--------|
| Comune   | Gazzo Veronese  | Indirizzo                |          | -                   |        |
|   |   |                          |          |                     |        |
| <p>In locazione capannone sito a Gazzo Veronese frazione Corezzo, composto internamente da magazzino principale di circa 200 mq, magazzino secondario di circa 120 mq, ufficio, antibagno, bagno e locale tecnico. L'immobile gode di un'area esterna di circa 300 mq.</p> |   |                          |          |                     |        |
| Fonte  | <a href="https://www.immobiliare.it/annunci/85057216/">https://www.immobiliare.it/annunci/85057216/</a> |                          |          | Data annuncio       | gen-21 |
| Superficie commerciale (mq)  | 380   | Prezzo richiesto(€/mese) | 800,00 € | Parametro €/mq/mese | 2,11 € |

10.9 **Dati immobiliari offerte immobili artigianali – offerte in vendita**

10.9.1 Dato immobiliare O – Capannone sito in Comune di Erbè

| DATO IMMOBILIARE   |   | O                   |              |                |          |
|--|---|---------------------|--------------|----------------|----------|
| Comune   | Erbè  | Indirizzo           |              | Viale Europa   |          |
|   |   |                     |              |                |          |
| <p>Erbè, capannone di circa 650 mq con altezze di sette metri. Ottimo come magazzino e per qualsiasi attività artigianale.</p> |   |                     |              |                |          |
| Fonte  | <a href="https://www.immobiliare.it/annunci/83738579/">https://www.immobiliare.it/annunci/83738579/</a> |                     |              | Data annuncio  | nov-20   |
| Superficie commerciale (mq)  | 650   | Prezzo richiesto(€) | 180.000,00 € | Parametro €/mq | 276,92 € |

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



10.9.2 Dato immobiliare P – Capannone sito in Comune di San Pietro di Morubio

| DATO IMMOBILIARE   |   | P                   |              |                |          |
|--|---|---------------------|--------------|----------------|----------|
| Comune   | San Pietro di Morubio   | Indirizzo           |              | -              |          |
|   |   |                     |              |                |          |
| Edificato su lotto indipendente, capannone di 565mq altezza 4,60m e prolungamento del lastrico di copertura per ulteriori 450mq. |   |                     |              |                |          |
| Fonte  | <a href="https://www.immobiliare.it/annunci/67232375/">https://www.immobiliare.it/annunci/67232375/</a> |                     |              | Data annuncio  | mag-20   |
| Superficie commerciale (mq)  | 565   | Prezzo richiesto(€) | 180.000,00 € | Parametro €/mq | 318,58 € |

10.9.3 Dato immobiliare Q – Capannone sito in Comune di Cerea

| DATO IMMOBILIARE  |   | Q                   |              |                |          |
|---|---|---------------------|--------------|----------------|----------|
| Comune  | Cerea   | Indirizzo           |              | -              |          |
|  |   |                     |              |                |          |
| CEREA. Capannone di circa 385 mq, servito da ampio piazzale esterno di 700 mq.      |   |                     |              |                |          |
| Fonte   | <a href="https://www.idealista.it/immobile/20595171/">https://www.idealista.it/immobile/20595171/</a> |                     |              | Data annuncio  | gen-21   |
| Superficie commerciale (mq)   | 385   | Prezzo richiesto(€) | 230.000,00 € | Parametro €/mq | 597,40 € |

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



## 10.10 Comparabili compendi immobiliari

10.10.1 Compendi immobiliari in offerta

| Comune di Nogara        |                           |  |  |  |  |  |                                  |          |
|-------------------------|---------------------------|--|--|--|--|--|----------------------------------|----------|
| gennaio - febbraio 2021 |                           |  |  |  |  |  | totale                           |          |
| <b>T</b>                | Terreno                   |  |  |  |  |  | Numero                           | 21       |
| <b>R</b>                | DA Ristrutturare          |  |  |  |  |  | min                              | € 241,80 |
| <b>G</b>                | Al Grezzo                 |  |  |  |  |  | max                              | € 760,00 |
| <b>UIU</b>              | Unità Immobiliare Usata   |  |  |  |  |  | media                            | € 485,43 |
| <b>UIRE</b>             | Unità Immobiliare Recente |  |  |  |  |  | dev. S                           | € 249,71 |
| <b>UIN</b>              | Unità Immobiliare Nuova   |  |  |  |  |  | coefficiente di variazione - D/M | 51%      |

| 0 | descrizione  | link  | data annuncio | Tipologia | mq         | €            | €/mq     |
|---|--|---|---------------|-----------|------------|--------------|----------|
| 1 | ISOLA DELLA SCALA<br>Area ad uso residenziale e commerciale.   | <a href="https://www.immobiliare.it/annunci/83368271/">https://www.immobiliare.it/annunci/83368271/</a> | gen-21        | uiu       | 2.440,00 € | 590.000,00 € | € 241,80 |
| 2 | NOGARA<br>Compendio immobiliare produttivo / commerciale a tre unità destinate rispettivamente ad opificio, abitazione del custode e garage, ubicato in zona del comparto produttivo urbanizzato della periferia a ovest all'abitato di Nogara (VR). | <a href="https://www.immobiliare.it/annunci/80318109/">https://www.immobiliare.it/annunci/80318109/</a> | ago-20        | uiu       | 2.014,00 € | 504.000,00 € | € 250,25 |
| 3 | NOGAROLE ROCCA<br>Locale commerciale con vetrine e piazzole di proprietà fronte strada. Il negozio di mq 1894 è dotato di magazzino/deposito. E' presente anche al piano primo un appartamento.  | <a href="https://www.immobiliare.it/annunci/61465764/">https://www.immobiliare.it/annunci/61465764/</a> | mag-20        | uiu       | 1.894,00 € | 850.000,00 € | € 448,79 |
| 4 | CEREA<br>Immobile semindipendente composto da Laboratorio/magazzino con mostra al piano terra. Appartamento al piano primo, Garage.  | <a href="https://www.immobiliare.it/annunci/77250136/">https://www.immobiliare.it/annunci/77250136/</a> | 09/200        | uiu       | 190,00 €   | 138.000,00 € | € 726,32 |
| 5 | CEREA<br>Negozio al piano rialzato con parcheggio esterno. Al piano superiore due ampi appartamenti. Sul retro locali ad uso magazzino/ garage e terreno edificabile residenziale di circa 1500 metri quadr.   | <a href="https://www.immobiliare.it/annunci/65235414/">https://www.immobiliare.it/annunci/65235414/</a> | gen-18        | uiu       | 500,00 €   | 380.000,00 € | € 760,00 |

10.10.2 Compendi immobiliari in asta

| 0 | descrizione  | link  | prezzo base d'asta |
|---|--|---|--------------------|
| 1 | CEREA - Immobile in asta<br>Piena proprietà di edificio industriale-artigianale con annessi uffici su due piani e vani accessori posti ai lati del capannone destinati a deposito. | <a href="https://www.immobiliare.it/annunci/77610746/">https://www.immobiliare.it/annunci/77610746/</a> | 65.000,00 €        |
| 2 | CEREA - Immobile in asta<br>Edificio commerciale composto da negozio, magazzino, uffici e appartamento, disposti ai piani terra e primo; area esterna di proprietà.                | <a href="https://www.immobiliare.it/annunci/85558176/">https://www.immobiliare.it/annunci/85558176/</a> | 190.000,00 €       |
| 3 | CEREA - Immobile in asta<br>Edificio commerciale composto da negozio, magazzino, uffici e appartamento, disposti ai piani terra e primo; area esterna di proprietà di mq 1816.     | <a href="https://www.immobiliare.it/annunci/77995268/">https://www.immobiliare.it/annunci/77995268/</a> | 451.000,00 €       |

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



10.10.3 Compendio immobiliare oggetto di compravendita sito a Sanguinetto

| COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI COMPRAVENDITA   |  |
|--|--|
| Comune   | Sanguinetto  |
| Indirizzo  | Via Dossi n. 131   |
|   |  |
| <p>A) PER L'INTERO:<br/>                     - Fabbricato costituito da esposizione, ufficio, magazzini, laboratorio e accessori al piano terra, primo e secondo, una abitazione composta da cucina, 4 camere, ripostiglio e servizi al piano primo, un servizio al piano terra ed un locale cantina al piano interrato, altra abitazione composta da cucina, 4 camere, e servizi al piano secondo ed annessi corti di pertinenza, nonché appezzamento di terreno ricadente in zona "D1 - Industriale, Artigianale, Commerciale di completamento".</p> |  |
| <b>Pratiche edilizie</b>   | Licenza Edilizia n. 21 del 13/04/1970  |
|  | Certificato di agibilità n. 21 del 07/02/1973  |
|  | Licenza Edilizia n. 56 del 09/07/1974  |
|  | Concessione Edilizia n. 6 del 27/02/1980   |
|  | Concessione Edilizia in sanatoria n. 549 del 01/03/1994  |
|  | Autorizzazione n. 23 del 06/04/1995  |
| <b>Dati Catastali</b>  | CATASTO FABBRICATI, Fg. 7 particella 247 subaltemi 1, 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11.   |
|  | CATASTO TERRENI, Fg. 7 particelle 247, 332.  |
|  | CATASTO TERRENI, Fg. 4 particella 523.   |
| <b>Informazioni atto</b>   | Atto del notaio Claudio Berliani del 29/12/2019, repertorio n. 50319, raccolta n. 29026, trascritto il 31/12/2019 ai nn. 53615 R.G. e 36895 R.P. |
| <b>Compravendita €</b>   |  |
|  | 175.000,00 €   |

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



10.10.4 Compendio immobiliare oggetto di compravendita sito a Nogara

| COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI COMPRAVENDITA   |   |
|--|---|
| Comune   | Nogara  |
| Indirizzo  | Via Ecce Homo n. 19   |
|    |   |
| <p>A) PER L'INTERO:<br/>- Intero fabbricato, con area circostante di pertinenza esclusiva, comprendente un negozio al piano terra, una officina meccanica al piano terra, con locale accessorio nella sottostada e un soppalco ed una abitazione al primo piano.</p> |   |
| <b>Pratiche edilizie</b>   | Concessione Edilizia n. 799/84 del 26/10/1984                         |
|  | Concessione Edilizia in variante n. 1024/85 del 27/10/1985            |
|  | Certificato di abitabilità n. 242 e agibilità n. 111 del 28/12/1985   |
|  | Concessione Edilizia n. 1971/90 del 05/04/1990                        |
|  | Certificato di agibilità n. 5472 del 27/01/1996                       |
|  | DIA n. 20/14D del 09/08/2014  |
| <b>Dati Catastali</b>  | SCIA n. 12/15SCIA del 21/04/2015                                      |
|  | Certificato di agibilità n. 1146 del 05/10/2015                       |
|  | CATASTO FABBRICATI, Fg. 28 particella 281 subalterno 7 (C/1)          |
|  | CATASTO FABBRICATI, Fg. 28 particella 281 subalterno 8 (D/7)          |
| <b>Informazioni atto</b>   | CATASTO FABBRICATI, Fg. 28 particella 281 subalterno 9 (A/2)          |
|  | CATASTO FABBRICATI, Fg. 28 particella 281 subalterno 3, 10, 11 (bcnc) |
| Atto del notaio Pierluigi Di Maria del 30/09/2020, repertorio n. 24175, raccolta n. 9681, trascritto il 07/10/2020 ai nn. 34159 R.G. e 23899 R.P.  |   |
| <b>Compravendita €</b>   | 500.000,00 €  |

10.11 **Altre fonti di informazione**

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di Agenzia delle Entrate, Agenzie immobiliari, stampa specializzata. (Ricerca di mercato All. 3).

10.12 **Unità 1.a e 1.b – appartamento e autorimessa**10.12.1 Procedimento

Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach. Il Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Nel prossimo capitolo si descrivono le caratteristiche prese in esame. Si precisa che alcune caratteristiche non sono considerate perché non differenziali sul valore dei beni.

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



### 10.12.2 Caratteristiche

- **Data (DAT):** La data del contratto è caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno;
- **Superficie commerciale (SUP):** La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Unità di misura: mq;
- **Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM):** La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare. Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;  
5 – buono - Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.  
4 – discreto - Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.  
3 – sufficiente - L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.  
2 - mediocre - L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.  
1 scarso - L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



| Tabella dei dati                                     |                                      |                                  |                                  |                                    |
|--|--------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| Prezzo di mercato e caratteristica                   | Contratto                            |                                  |                                  | Subject                            |
|  | Unità A                              | Unità B                          | Unità C                          |                                    |
|  | NOGARA                               | NOGARA                           | NOGARA                           |                                    |
|  | data atto: 02/07/2020                | data atto: 28/06/2019            | data atto: 07/10/2019            | data valutazione:<br>FEBBRAIO 2021 |
| anno costruz./agibilità:<br>1982                     | anno costruz./agibilità:<br>ANTE '67 | anno costruz./agibilità:<br>1984 | anno costruz./agibilità:<br>1984 |                                    |
| Prezzo di mercato PRZ(€)                             | 80.000,00                            | 60.000,00                        | 62.000,00                        |                                    |
| Data DAT (mesi)                                      | 7                                    | 20                               | 16                               | 0                                  |
| Superficie principale S1 (mq)                        | 88                                   | 81                               | 95                               | 183                                |
| Autorimessa AUT (mq)                                 | 19                                   | 34                               | 19                               | 22                                 |
| Stato di manutenzione dell'unità immobiliare STM (n) | 4                                    | 3                                | 3                                | 2                                  |
| Superficie commerciale SUP (mq)                      | 97,5                                 | 98                               | 104,5                            | 194                                |

### 10.12.3 Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiali

Informazioni mercantili relative al segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima:  
Rapporto di posizione della superficie principale (S1) [Sigma]=1,00

Nella valutazione si pesano le superfici per l'uso e il grado di finitura. I balconi vengono pesati al 30%, le cantine 25%, le autorimesse al 50%, le aree esterne al 10%.

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$P1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$pA.1(S1) = 80.000,00 * 1,00 / 97,5 = 820,51 \text{ €/mq}$$

$$pB.1(S1) = 60.000,00 * 1,00 / 98 = 612,24 \text{ €/mq}$$

$$pC.1(S1) = 62.000,00 * 1,00 / 104,5 = 593,30 \text{ €/mq}$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 820,51 €/mq

Prezzo medio minimo Superficie principale = 593,30 €/mq

### 10.12.4 Analisi dei prezzi marginali

#### **Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)**

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione annuale dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$$[i(\text{DAT})] = 0,02 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



Comparabile A p (DAT) =  $80.000,00 \cdot (0,02) / 12 = 133,33$  €/mese

Comparabile B p (DAT) =  $60.000,00 \cdot (0,02) / 12 = 100,00$  €/mese

Comparabile C p (DAT) =  $62.000,00 \cdot (0,02) / 12 = 103,33$  €/mese

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie autorimessa (AUT)**

$[i(AUT)] = 0,5$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

Comparabile A.1 p (AUT) =  $593,30 \cdot 0,5 = 296,65$  €/mq

Comparabile B.1 p (AUT) =  $593,30 \cdot 0,5 = 296,65$  €/mq

Comparabile C.1 p (AUT) =  $593,30 \cdot 0,5 = 296,65$  €/mq

**Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)**

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione p(STM) è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Da 2 (Mediocre) a 3 (Sufficiente) si sono stimati € 28.000

Da 2 (Mediocre) a 4 (Discreto) si sono stimati € 56.000

| Tabella Prezzi Marginali                             |           |           |           |
|--|-----------|-----------|-----------|
| Prezzo di mercato e caratteristica                   | Contratto |           |           |
|  | Unità A   | Unità B   | Unità C   |
| Data DAT (mesi)                                      | 133,33    | 100,00    | 103,33    |
| Prezzo medio dei contratti                           | 820,51    | 612,24    | 593,30    |
| Superficie principale S1 (mq)                        | 593,30    | 593,30    | 593,30    |
| Autorimessa AUT (mq)                                 | 296,65    | 296,65    | 296,65    |
| Stato di manutenzione dell'unità immobiliare STM (n) | 28.000,00 | 28.000,00 | 28.000,00 |

10.12.5 Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B...).



| Prezzo di mercato e caratteristica | Unità A          | Unità B          | Unità C          |
|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| PRZ (€)                            | 80.000,00        | 60.000,00        | 62.000,00        |
| DAT (mesi)                         | -933,33          | -2000,00         | -1653,33         |
| S1 (mq)                            | 56363,64         | 60516,75         | 52210,53         |
| AUT (mq)                           | 889,95           | -3559,81         | 889,95           |
| STM (n)                            | -56000,00        | -28000,00        | -28000,00        |
| <b>Prezzo corretto (€)</b>         | <b>80.320,26</b> | <b>86.956,94</b> | <b>85.447,15</b> |

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta  $d\%$  che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

Nel caso in esame è pari a

$$d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(86.956,94 - 80.320,26) * 100] / 80.320,26 = 8,26 \% < 10 \%$$

#### 10.12.6 Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a  $(80.320,26 + 86.956,94 + 85.447,15) / 3 = 84.241,45$ .

Tale valore arrotondato è pari a **84.241 €**.

#### 10.12.7 Valore di mercato

Date le caratteristiche del bene in analisi, inserito in un contesto commerciale/artigianale diversamente dai beni comparabili rilevati inseriti in un contesto condominiale residenziale, la scrivente ritiene opportuno applicare al valore di mercato precedentemente esposto una svalutazione del 10%. Pertanto:

**Valore di mercato ottenuto con Metodo Comparativo: Euro 84.241**

**Valore di mercato con svalutazione del 10%: Euro 75.817,30, arrotondato a 76.000 Euro**



**10.13 Unità 1.c – negozio**10.13.1 Procedimento

La valutazione secondo il metodo reddituale è stata condotta adottando un canone di locazione desunto dall'analisi di mercato compiuta su immobili a destinazione artigianale localizzati nel Comune di Nogara e nei comuni limitrofi.

Il valore medio €/mq/mese ottenuto dall'analisi di mercato è pari a circa 1,65 €/mq/mese. Alla luce dello stato di conservazione e manutenzione, della vetustà di finiture ed impianti, dell'ubicazione e della consistenza la scrivente ha ritenuto congruo applicare un valore medio €/mq/mese pari a circa 1,20 €/mq/mese. Il reddito medio dell'immobile nel suo complesso e nel suo stato manutentivo risulta pertanto pari a circa 4.200,00 €/anno.

Sulla base dell'analisi di mercato svolta, per l'immobile oggetto di analisi si ritiene di mercato un canone medio di locazione pari a circa 350 €/mese per l'unità immobiliare ad uso negozio (1.c).

Utilizzando il saggio di capitalizzazione rilevato sul mercato pari a 6,52% il valore del bene secondo il metodo reddituale risulta pari a 64.383,74 €. Tale valore ricondotto ad €/mq è pari a 220,49 €/mq.

I comparabili utilizzati al fine della valutazione sono visibili nelle schede presentate ai paragrafi 10.6 e 10.7 del presente elaborato.

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



| Dato immobiliare   | Locazione  |             | Superficie commerciale | Rapporto L/S Redditi medi |           |
|--------------------|------------|-------------|------------------------|---------------------------|-----------|
|                    | €/mese     | €/anno      | mq                     | €/mq/anno                 | €/mq/mese |
| Dato immobiliare D | € 450,00   | € 5.400,00  | 1190,00                | € 4,54                    | 0,38 €    |
| Dato immobiliare E | € 500,00   | € 6.000,00  | 600,00                 | € 10,00                   | 0,83 €    |
| Dato immobiliare F | € 1.100,00 | € 13.200,00 | 294,00                 | € 44,90                   | 3,74 €    |
|                    | € 2.050,00 | € 24.600,00 | 2084,00                | € 11,80                   | 1,65 €    |

| Dato immobiliare   | Vendita      |  | Superficie commerciale | Rapporto V/S Prezzi medi |  |
|--------------------|--------------|--|------------------------|--------------------------|--|
|                    | €            |  | mq                     | €/mq                     |  |
| Dato immobiliare G | € 170.000,00 |  | 600,00                 | € 283,33                 |  |
| Dato immobiliare H | € 430.000,00 |  | 2100,00                | € 204,76                 |  |
| Dato immobiliare I | € 160.000,00 |  | 1500,00                | € 106,67                 |  |
|                    | € 760.000,00 |  | 4200,00                | € 180,95                 |  |

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Il Saggio Redditi e Prezzi di mercato è pari al rapporto fra i Redditi medi e i Prezzi medi</b> | <b>6,52%</b> |
|--|--------------|

| Superficie commerciale<br>mq | Locazione |            | Rendimento | Valore di Mercato |
|------------------------------|-----------|------------|------------|-------------------|
|                              | €/mese    | €/anno     | saggio %   | valore €          |
| 292,00                       | € 350,00  | € 4.200,00 | 6,52%      | € 64.383,74       |
|                              | €/mq/mese | €/mq/anno  |            | valore €/mq       |
|                              | € 1,20    | € 14,38    |            | € 220,49          |

La valutatrice ritiene **64.000 €**, pari a circa **220 €/mq**, il corretto valore di mercato delle unità immobiliari ad uso negozio (1.c).

## 10.14 Unità 1.d – laboratorio

### 10.14.1 Procedimento

La valutazione secondo il metodo reddituale è stata condotta adottando un canone di locazione desunto dall'analisi di mercato compiuta su immobili a destinazione artigianale localizzati nel Comune di Nogara e nei comuni limitrofi.

Il valore medio €/mq/mese ottenuto dall'analisi di mercato è pari a circa 1,90 €/mq/mese. Alla luce dello stato di conservazione e manutenzione, della vetustà di finiture ed impianti, dell'ubicazione e della consistenza la scrivente ha ritenuto congruo applicare un valore medio €/mq/mese pari a circa 1,04 €/mq/mese. Il reddito medio dell'immobile nel suo complesso e nel suo stato manutentivo risulta pertanto pari a circa 6.000,00 €/anno.

Sulla base dell'analisi di mercato svolta, per l'immobile oggetto di analisi si ritiene di mercato un canone medio di locazione pari a circa 500 €/mese per l'unità immobiliare ad uso laboratorio (1.d).

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



Utilizzando il saggio di capitalizzazione rilevato sul mercato pari a 6,10% il valore del bene secondo il metodo reddituale risulta pari a 98.333,33 €. Tale valore ricondotto ad €/mq è pari a 204,86 €/mq.

I comparabili utilizzati al fine della valutazione sono visibili nelle schede presentate ai paragrafi 10.8 e 10.9 del presente elaborato.

| Dato immobiliare   | Locazione  |             | Superficie commerciale<br>mq | Rapporto L/S Redditi medi<br>€/mq/anno | €/mq/mese |
|--------------------|------------|-------------|------------------------------|--|-----------|
|                    | €/mese     | €/anno      |                              |  |           |
| Dato immobiliare L | € 800,00   | € 9.600,00  | 500,00                       | € 19,20                                | 1,60 €    |
| Dato immobiliare M | € 800,00   | € 9.600,00  | 400,00                       | € 24,00                                | 2,00 €    |
| Dato immobiliare N | € 800,00   | € 9.600,00  | 380,00                       | € 25,26                                | 2,11 €    |
|                    | € 2.400,00 | € 28.800,00 | 1280,00                      | € 22,50                                | 1,90 €    |

| Dato immobiliare   | Vendita      |  | Superficie commerciale<br>mq | Rapporto V/S Prezzi medi<br>€/mq |
|--------------------|--------------|--|------------------------------|----------------------------------|
|                    | €            |  |                              |                                  |
| Dato immobiliare O | € 180.000,00 |  | 650,00                       | € 276,92                         |
| Dato immobiliare P | € 180.000,00 |  | 565,00                       | € 318,58                         |
| Dato immobiliare Q | € 230.000,00 |  | 385,00                       | € 597,40                         |
|                    | € 590.000,00 |  | 1600,00                      | € 368,75                         |

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Il Saggio Redditi e Prezzi di mercato<br/>è pari al rapporto fra i Redditi medi e i Prezzi medi</b> | <b>6,10%</b> |
|--|--------------|

| Superficie commerciale<br>mq | Locazione |            | Rendimento<br>saggio % | Valore di Mercato<br>valore € |
|------------------------------|-----------|------------|------------------------|-------------------------------|
|                              | €/mese    | €/anno     |                        |                               |
| 480,00                       | € 500,00  | € 6.000,00 | 6,10%                  | € 98.333,33                   |
|                              | €/mq/mese | €/mq/anno  |                        | valore €/mq                   |
|                              | € 1,04    | € 12,50    |                        | € 204,86                      |

La valutatrice ritiene **98.000 €, pari a circa 204 €/mq**, il corretto valore di mercato dell'unità immobiliare ad uso laboratorio (1.d).



**10.15 Valutazione corpi**

| ID                            | Immobile     | Superficie commerciale (m <sup>2</sup> ) | Valore unitario (€/m <sup>2</sup> ) | Valore intero medio ponderato | Valore diritto 1/2 |
|-------------------------------|--------------|--|-------------------------------------|-------------------------------|--------------------|
| 1.a                           | Appartamento | 183                                      | 391,75                              | 71.700,00                     | 35.850,00          |
| 1.b                           | Autorimessa  | 22                                       | 195,88                              | 4.300,00                      | 2.150,00           |
| 1.c                           | Negozi       | 292                                      | 220,00                              | 64.000,00                     | 32.000,00          |
| 1.d                           | Laboratorio  | 480                                      | 204,00                              | 98.000,00                     | 49.000,00          |
| <b>Totali 1.a+1.b+1.c+1.d</b> |              |  |                                     | <b>238.000,00</b>             | <b>119.000,00</b>  |

La valutazione estimativa è da ritenersi comprensiva del valore proporzionale sugli enti comuni del fabbricato e sull'area esterna di pertinenza dei beni oggetto di analisi.

**10.16 Adeguamenti e correzioni della stima**

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **66.750,00 €**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna.**
- Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene: **23.800,00 (valore diritto 1/1)** - adeguamento del 10%.
- 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.

**10.17 Prezzo base d'asta dell'immobile**

- Valore dell'immobile 1.a + 1.b + 1.c + 1.d per la quota di proprietà di 1/2 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 73.725,00**
- Valore dell'immobile 1.a + 1.b + 1.c + 1.d per la quota di proprietà di 1/2 senza decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 119.000,00**
- Valore dell'immobile 1.a + 1.b + 1.c + 1.d per la quota di 1/1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 147.450,00**
- Valore dell'immobile 1.a + 1.b + 1.c + 1.d per la quota di 1/1 senza decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 238.000,00**

La valutazione estimativa è da ritenersi comprensiva del valore proporzionale sugli enti comuni del fabbricato e sull'area esterna di pertinenza dei beni oggetto di analisi.

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



-----  
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, 26/02/2021

Il C.T.U.

Francesca Piantavigna

Architetto



**IMQ** Norma UNI 11558:2014 Valutatori Immobiliari  
Certificato n. IMQ-VI-1603003

## 11 ELENCO ALLEGATI

Allegato 1: Documentazione fotografica

Allegato 2: Documentazione catastale

Allegato 3: Ricerca di Mercato

Allegato 4: Copia atti di provenienza

Allegato 5: Risposta Comune di Verona – residenza, certificato di matrimonio e stato di famiglia

Allegato 6: Risposta Agenzia delle Entrate di Verona

Allegato 7: Accesso agli Atti – Comune di Nogara

Allegato 8: Ispezione Ipotecaria Agenzia delle Entrate di Verona

Allegato 9: Documentazione aggiuntiva

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna

