

TRIBUNALE DI VERONA

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Liquidazione Giudiziale	n. 94/2025 R.F.
Giudice Delegato	dott. Luigi Pagliuca
Società in liquidazione	SGS S.r.l.



Esperto Stimatore

dott.ssa geom. ARIANNA FILIPPOZZI

con studio in Corso Porta Nuova, 133 – 37122 VERONA

mail studio@filippozi.eu

Curatore

dott. GIANMARIA SALVAGNO

con studio in via Carmelitani Scalzi, 20 – 37122 Verona

mail: g.salvagno@studioa1.it

DOTT- GEOM. ARIANNA FILIPPOZZI

con studio in Corso Porta Nuova, 133 – 37122 VERONA

C.F. FLPRNN82D53L949S

P.IVA 03921230235

MAIL studio@filippozi.eu

PEC arianna@pec.filippozi.eu

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA DI RIEPILOGO	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA	4
C.	DIVISIONE IN LOTTI	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	4
D.1.	LOTTO UNICO	4
D.1.1.	Proprietà	4
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	5
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	5
D.1.3.	Descrizione dei beni	9
D.1.3.1.	Contesto	9
D.1.3.2.	Descrizione degli immobili	10
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	15
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	15
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	15
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	17
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	18
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	21
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	21
D.1.9.	Valutazione del lotto	24
D.1.9.1.	Consistenza	24
D.1.9.2.	Criteri di stima	25
D.1.9.3.	Criteri di stima specifici	27
D.1.9.4.	Stima	27
D.1.9.5.	Adeguamenti e correzioni della stima	28
D.1.9.6.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	28
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	29

A. SCHEDA SINTETICA DI RIEPILOGO

A.1. SCHEDA SINTETICA LOTTO

Procedura	RF 94/2025
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Capannone industriale con area esclusiva esterna
Ubicazione	Verona, via Jean Monnet n. 2
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona, Foglio 322, m.n. 108-111.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 300.000,00
Stato di occupazione	Libero da persone. Presenza di rifiuti e masserizie la cui asportazione è a carico dell'aggiudicatario.
Irregolarità edilizie	Si
Irregolarità catastali	Si
Esistenza di formalità non cancellabili	Si
NOTE	



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

L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il curatore per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.

La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

Tribunale di Verona – Liquidazione Giudiziale n. 94/2025 R.F.

Giudice: dott. Luigi Pagliuca

Esperto Stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi

Curatore: dott. Gianmaria Salvagno

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA

Gli immobili trattati sono oggetto della vendita esecutiva per il seguente diritto:

- piena proprietà dell'intero.

C. DIVISIONE IN LOTTI

Gli immobili oggetto di perizia, costituiti da capannone industriale con area esclusiva esterna risultano coerentemente alienabili nella seguente soluzione:

- unico lotto.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Gli immobili oggetto di procedura sono pervenuti all'intestatataria società SGS S.r.l. in forza dei seguenti titoli (ricostruzione fino al primo titolo ante ventennio):

- a) Compravendita del 30/06/1969 (trascritta a Verona il 22/07/1969, RG 13667, RP 10279) con la quale il sig. è divenuto proprietario dei terreni di insidenza dei fabbricati oggetto di perizia, oltre ad altro;
- b) Atto di rinuncia pura e semplice ad eredità del 30/01/1986 (trascritto a Verona il 20/05/1986 RG 10684, RP 7716) con il quale la sig.ra rinuncia all'eredità in morte del sig.), immobili in Verona, sezione sud, fg 322, m.n. 14-49-52-55 oltre ad altro;
- c) Certificato di denunciata successione in morte del sig. (trascritto a Verona il 22/05/1987, RG 12588, RP 9279) con il quale il sig. è divenuto proprietario dei beni in Verona, fg 322, m.n. 14-49-52-55 con insistenti n. 2 capannoni. Presenza di altri beni indicati in successione, non oggetto di interesse;
- d) compravendita del 25/05/2012 (trascritta a Verona il 05/06/2012, RG 18995, RP 13540) con il quale la soc. SGS S.r.l. ha acquistato i beni censiti al Catasto Fabbricati dei Verona al fg 322, m.n. 108 e 111.

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

Si allega alla presente relazione la copia della visura camerale della Società oggetto di Liquidazione Giudiziale.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Gli immobili oggetto di perizia sono localizzati nel Comune di Verona, alla Via Jean Monnet n. 2.



Vista aerea (localizzazione dell'immobile).

Gli immobili sono attualmente accatastati con i seguenti estremi:

Catasto Fabbricati del Comune di Verona (VR) al foglio 322:

- m.n. 108, categoria C/3, classe 5, consistenza mq 491, sup cat mq 589, RC €2.865,46;
- m.n. 111, categoria F/1, consistenza mq 315.

Intestazione catastale:

SGS S.r.l.

proprietà 1/1

I beni insistono su area individuata:

Catasto Terreni del Comune di Verona (VR) al foglio 322:

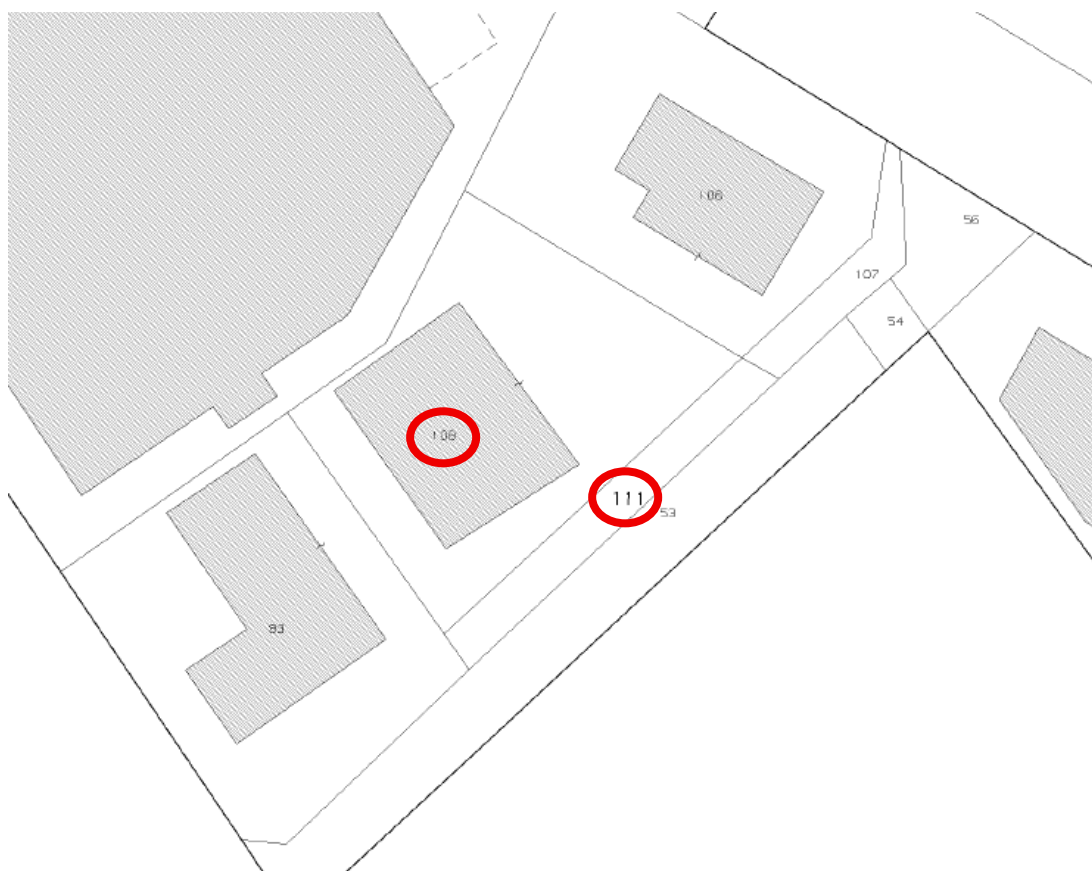
- m.n. 108, ente urbano di mq 1.467;
- m.n. 111, ente urbano di mq 315.

Confini

I m.n. 108 e 111 confinano in senso N-E-S-O con i m.n. 34, 106, 107, 53, 83.

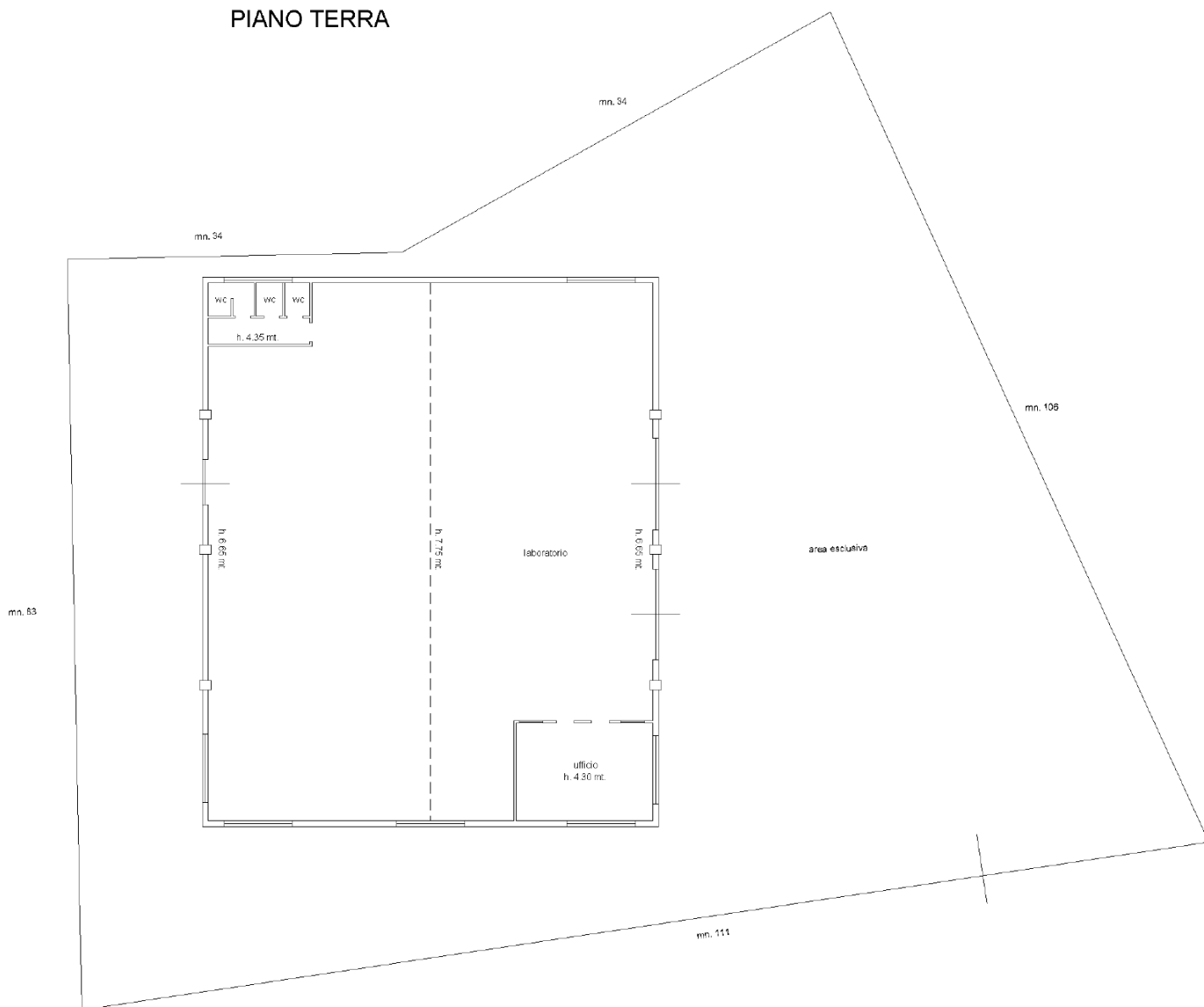
Non è presente elaborato planimetrico.

Stralcio di mappa catastale:



Nel seguito si riportano stralci di planimetrie catastali vigenti riferite al bene oggetto di perizia (non conformi, fuori scala).

PIANO TERRA



D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Gli immobili oggetto di perizia risultano localizzati in Verona alla Via Jean Monnet n. 2. Situati a 2 km dallo svincolo di Verona SUD dell'autostrada A4 Torino – Trieste, risultano strategicamente posizionati nelle immediate vicinanze delle maggiori arterie stradali.

Nelle immediate vicinanze degli immobili, è possibile raggiungere centri commerciali, centri direzionali, supermercati, negozi, ristoranti e i maggiori servizi della zona di insidenza.



D.1.3.2. Descrizione degli immobili

Trattasi di fabbricato industriale con area esclusiva esterna.

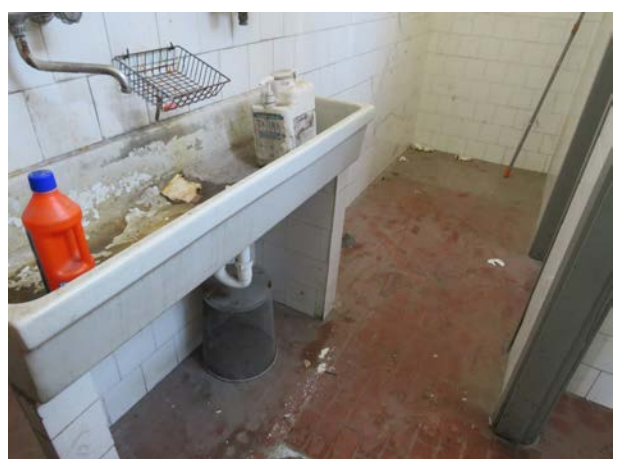
Il complesso si rileva edificato nei primi anni '70, ha struttura prefabbricata in acciaio e calcestruzzo con tamponatura in laterizio, portoni di accesso e serramenti in metallo e vetro.

ESTERNI





INTERNI



Suddivisione interna da plan catastale	Piano terra: laboratorio, ufficio, n. 3 bagni con unico antibagno.
Impianti	Immobile dotato di impiantistica di tipo ordinario autonoma e obsoleta, riferibile all'epoca di costruzione (primi anni '70). Necessità di interventi di adeguamento e/o sostituzione.
Finiture interne	L'immobile presenta finiture obsolete riferibili all'epoca di costruzione (primi anni '70). Pavimentazione in battuto di cemento, pareti tinteggiate, portoni di ingresso e serramenti in metallo e vetro.

In termini generali si tiene a precisare che il fabbricato evidenzia situazione generatesi da evidente protratta assenza manutentiva.

Oltre a ciò si ritiene opportuno precisare:

- presenza di rifiuti e beni in generale all'interno e sull'area esterna di pertinenza del fabbricato che andranno gestiti a cura e spese dell'aggiudicatario;



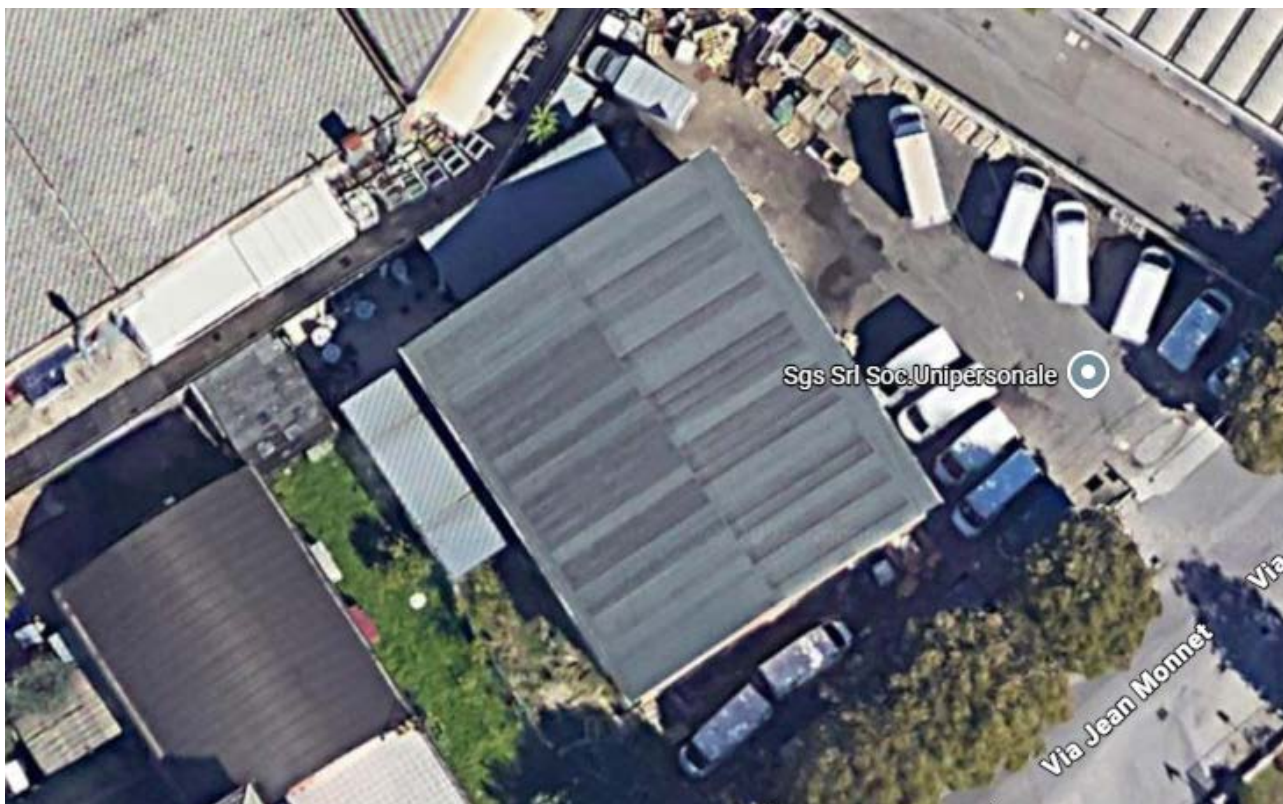
-
- presenza di infiltrazioni ed ammaloramenti soprattutto a carico dei bagni;



- presenza di n. 2 tettoie esterne non autorizzate nè accatastate, realizzate in struttura leggera, che andranno rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario (dimensioni indicative m 11x5,60 e m 11x5,50);



-
- In considerazione dell'epoca di costruzione del fabbricato vi è peraltro la possibilità che il tetto sia realizzato o contenga eternit. L'impossibilità di agevoli accessi alla copertura non hanno tuttavia consentito l'effettuazione di verifiche al riguardo. Le vedute aeree di google disponibili al riguardo tenderebbero a far escludere tale possibilità ma si tiene comunque a precisare il permanere di dubbio su tale specifico aspetto.



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

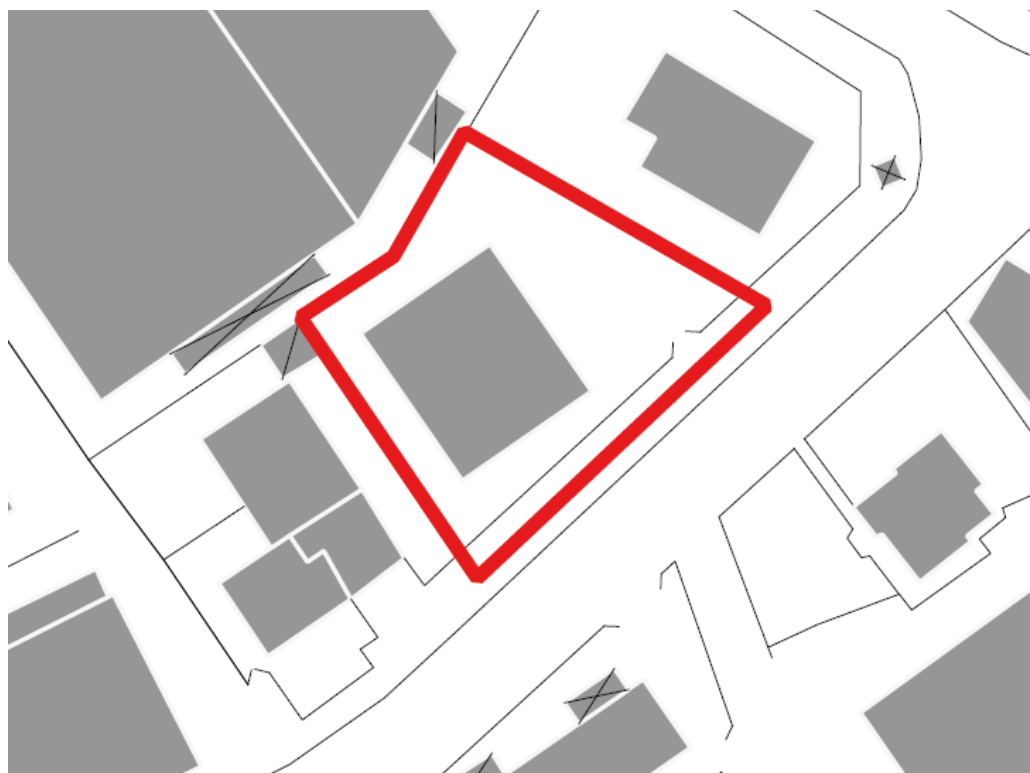
Non sussiste condominio.

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

L'accesso agli immobili oggetto di procedura avviene dalla pubblica strada (Via Jean Monnet).

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

A seguito di istanza finalizzata ad ottenere la certificazione urbanistica dell'area individuata al Catasto di Verona al fg 322, m.n. 108-111, l'Ufficio Pianificazione Urbanistica del Comune di Verona ha certificato le seguenti risultanze:



Si riporta nel seguito stralcio di CDU per miglior lettura:

SI CERTIFICA

che nel Piano degli Interventi l'area individuata nell'allegata planimetria è assoggettata alle prescrizioni, vincoli e direttive dei seguenti articoli normativi della "Disciplina Regolativa":

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

Art. 31. Vincolo sismico classe 2;

Art. 39. Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi;

Art. 52. Infrastrutture della mobilità: aeroporti;

Art. 54. Elettrodotti;

Art. 43. Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi:

Unità A: vulnerabilità intrinseca alta;

nella Tavola n.2.2 – Unità di Paesaggio

Art. 57. Unità di paesaggio:

2 - Ambito pianiziale dell'acquifero indifferenziato;

nella Tavola n.4 – Disciplina Regolativa

SISTEMA INSEDIATIVO

La Città esistente

Art. 113. Tessuto produttivo della ZAI storica: Ambito III

nel PAT approvato in Conferenza dei servizi del 28 ottobre 2025, ratificato con Delibera del Presidente della Provincia numero 152 del 17 dicembre 2025, pubblicato sul BUR Veneto numero 1 del 2 gennaio 2026, vigente dal 18.01.2026, l'area in oggetto è assoggetta ai seguenti articoli normativi:

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

Art. 8. Vincolo Sismico

Art. 26. Aeroporti - Fasce di rispetto

Art. 28. Elettrodotti - Fasce di rispetto

Tavola n.3 – Carta delle Fragilità

Art. 37. Compatibilità geologica - Area Idonea

Art. 38. Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi - UNITA A: alta di pianura e fondovalle

Art. 39 bis. Fascia di ricarica degli acquiferi

Tavola n.4 – Carta delle Trasformabilità

Art. 54. Aree strategiche per la riqualificazione, riconversione e ristrutturazione delle aree produttive di VR SUD

Art. 54 bis. Aree produttive di interesse provinciale

Art. 65. Infrastruttura della mobilità: Autostrade e tangenziali - Aree afferenti caselli autostradali

Per effetto di quanto disposto dagli artt. 25 e 26 delle NTO/PI la rappresentazione dei vincoli e fasce di rispetto, sotto i profili localizzativo e dimensionale, hanno esclusivamente carattere ricognitivo; si richiamano in particolare le limitazioni alla trasformabilità derivanti dall'applicazione dei seguenti articoli: 57, tutela del paesaggio e 58, rete ecologica.

Per approfondimenti al riguardo si rimanda alla consultazione del sito istituzionale dell'ente di riferimento.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

L'immobile così come individuato nel presente lotto unico risulta catastalmente intestato alla società SGS S.r.l. per la quota di 1/1, per il diritto dell'intera proprietà.

L'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare.

In merito alle planimetrie catastali vigenti, le stesse risultano NON conformi allo stato reale dei luoghi e differiscono quantomeno nei seguenti aspetti:

- avvenuta formazione di ulteriore ufficio sul lato nord-ovest, di materiale facilmente asportabile;
- avvenuta formazione di n. 2 tettoie con struttura metallica e copertura in lamiera, poste sui lati nord-ovest e ovest;
- altezze interne leggermente difformi;
- diversa conformazione dell'area esclusiva relativamente al lato nord-ovest.

Nella realtà il fabbricato è posto alla distanza di m 6 dalla recinzione. Sia la mappa catastale che la planimetria catastale raffigurano invece il fabbricato alla distanza di circa 1 m dalla recinzione.

In termini generali dalle analisi sommarie eseguite emergono con riferimento ad un'area più ampia significativi scostamenti ed irregolarità della mappa catastale.

L'acquirente dovrà quindi tener conto di tale circostanza.

Non può quindi essere attestata la conformità catastale del bene.

La situazione catastale dei beni in oggetto dovrà essere oggetto da parte dell'aggiudicatario di variazione e/o ripristino successiva e conseguente però alla conformazione autorizzativa/amministrativa.

Tale aspetto risulta meglio approfondito nel seguente capitolo "situazione edilizia dell'immobile".

Il costo della sola variazione catastale conseguente alla conformazione autorizzativa/amministrativa dei beni oggetto di procedura viene quantificato in Euro 4.000,00 oltre accessori di legge.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

È stato effettuato accesso agli atti presso gli uffici tecnici comunali competenti al fine di reperire la documentazione edilizia relativa all'immobile oggetto di perizia. La ricerca è stata svolta sulla base degli elementi identificativi disponibili e mediante consultazione delle pratiche messe a disposizione dall'amministrazione.

Si precisa che la presente ricognizione è limitata alla documentazione effettivamente rinvenuta e resa disponibile dagli uffici comunali, non essendo possibile garantire l'integrale reperimento di tutte le eventuali pratiche edilizie relative all'immobile.

Nonostante il massimo impegno profuso nella ricerca, si evidenzia infatti che gli archivi comunali possono risultare organizzati secondo modalità differenti e con livelli di completezza variabili, circostanza che può incidere sulla possibilità di individuare tutta la documentazione storicamente riferibile al bene.

Il Comune di Verona ha messo a disposizione le pratiche edilizie inerenti l'immobile nel seguito riportate:

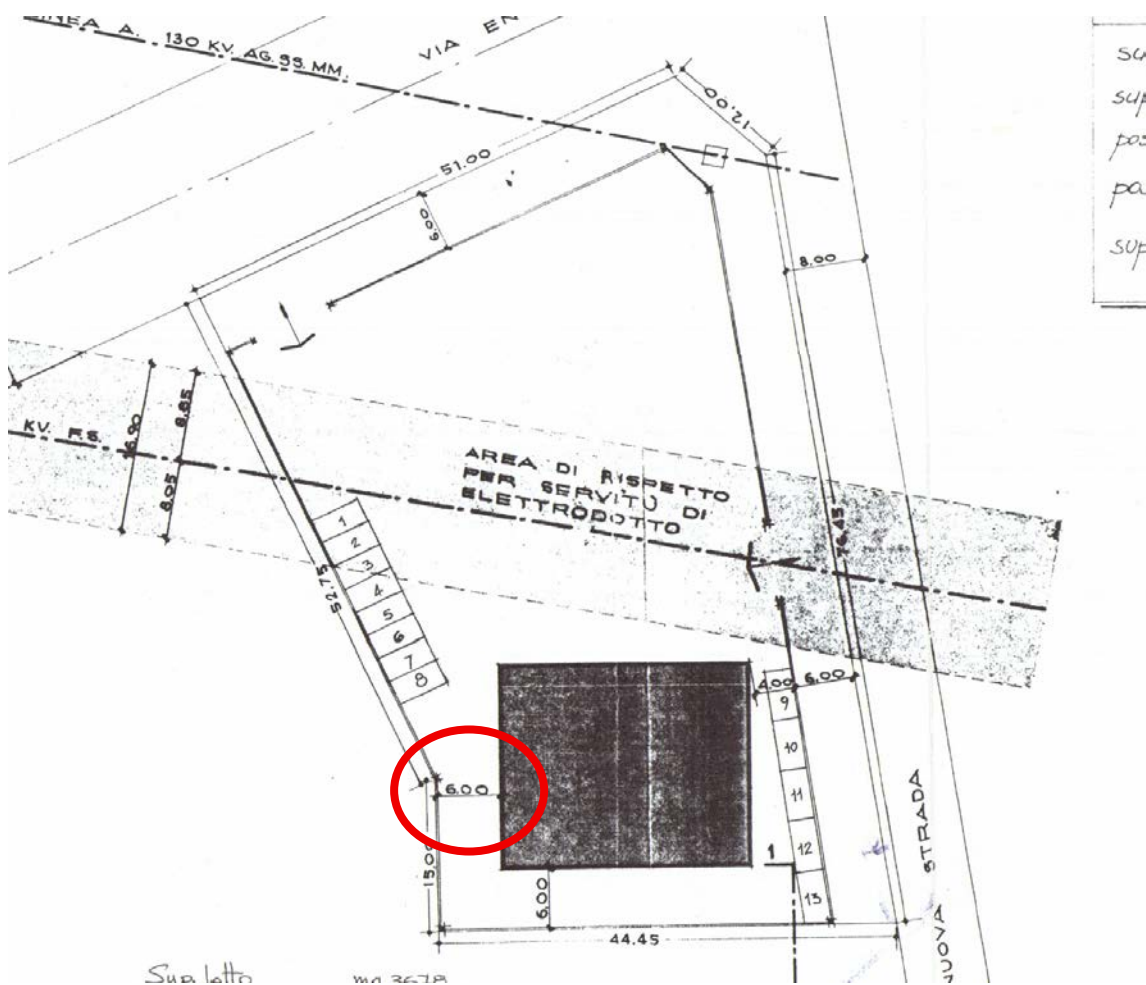
- licenza edilizia 1060/69 del 13/10/1969, per costruire un fabbricato industriale ad uso panificio in via Enrico Fermi – ZAI;
- licenza edilizia 1342/70 del 10/02/1971, rinnovazione della licenza edilizia n. 44554 PG, SK 1060/69 relativa alla costruzione di un fabbricato uso panificio in via Enrico Fermi – ZAI;
- licenza edilizia 2744/71 del 03/11/1971, variante al progetto di costruzione di un fabbricato industriale uso panificio in via Enrico Fermi – ZAI;
- abitabilità PG 029791/72 del 28/12/1976 relativa al fabbricato industriale di nuova costruzione in via Enrico Fermi n 55 – ZAI;
- DIA 1768/99 del 12/07/1999, per il restauro di un edificio industriale sez G, fg 6, m.n. 273;
- PDC 5122/11 del 16/06/2011 per modifiche esterne ed interne in via Fermi n. 57, con relativa richiesta di archiviazione in data 27/07/2011;
- CILA 3754/15 del 30/04/2015, per la demolizione e ricostruzione di una recinzione e per l'apertura di un nuovo passo carraio in via Jean Monnet n. 2.

Lo stato reale dei luoghi differisce dall'ultimo stato autorizzato in possesso della scrivente, per i seguenti aspetti, salvo altri. Si precisa che il riscontro ha carattere ricognitivo ed è basato su un riscontro visivo dei luoghi con effettuazione di alcune misurazioni di massima:

- o diversa conformazione dell'area esterna, avvenuta divisione del lotto di insidenza lato est in n. 2 diversi enti urbani (tale circostanza viene offerta in termini descrittivi non essendo note le vicissitudini del capannone posto a est – m.n. 106 – non oggetto di perizia);
- o altezze interne difformi.

Si tiene a precisare che in corso di sopralluogo il confine lato nord-ovest è risultato difforme dallo stato della planimetria catastale e di quello della mappa catastale vigenti, come meglio specificato nei capitoli che precedono.

L'ultimo stato autorizzato raffigurante l'intero complesso immobiliare è la DIA 1768/99, che si riporta nel seguito per miglior lettura.



Come visibile, indicato in rosso nella immagine tratta dall'ultimo stato autorizzato, è indicata la distanza del confine lato nord-ovest pari a m 6, come rilevato in corso di sopralluogo. La difformità rimane quindi di tipo catastale.

In termini generali si tiene a precisare che sin dal 1969 il fabbricato è stato autorizzato come "fabbricato industriale" e con destinazione del vano principale a "laboratorio".

Successivamente con DIA del 1999 la destinazione d'uso del vano principale viene dichiarata come autorizzata in "magazzino ad uso generico" ed oggetto di trasformazione a "laboratorio".

Si tratta quindi di pratica che non trova coerenza con le precedenti.

Con DIA del 1999 una parte del vano principale per mq 81 viene comunque autorizzata come "zona di vendita".

Con estensione a tutto l'immobile si evidenziano lievi difformità grafiche.

Si precisa altresì che, in considerazione della conformazione dell'immobile e la sua cattiva condizione di conservazione, nonostante sia stata posta la massima cura nel rilevare lo stesso, non è possibile escludere in termini assoluti la sussistenza di difformità anche aggiuntive rispetto a quanto sopra indicato.

Non può quindi essere attestata la conformità amministrativa del bene.

La situazione amministrativa del bene stimato dovrà essere oggetto da parte dell'aggiudicatario di sanatoria e/o ripristino.

Conformemente alle previsioni del DPR 380/01, art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (o pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Il costo della p.e. in sanatoria qualora opere sanabili e/o per il ripristino dei luoghi (pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, sanzioni e spese tecniche per l'intervento di un professionista ovvero per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili) viene quantificato in **Euro 10.000,00** oltre accessori di legge.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

Al momento del sopralluogo della scrivente, gli immobili oggetto di perizia non risultavano occupati.

Presenza di beni e rifiuti vari come indicati nei capitoli che precedono.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

Sulla base delle ricerche condotte e della certificazione ipotecaria della Conservatoria di Verona sono emerse le seguenti formalità gravanti sugli immobili, salvo altre:

- o servitù di elettrodotto con atto in data 30/06/1969 (trascritto a Verona il 22/07/1969, RG 13667, RP 10279);
- o atto di consenso reciproco del 07/12/1993 (trascritto a Verona il 23/12/1993, RG 33635, RP 23422) con il quale si conviene reciproco consenso fino alla linea dividente del confine comune rispetto gli originali m.n. 49 e 34;
- o ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario del 25/05/2012 (trascritto a Verona il 05/06/2012, RG 18996, RP 2604).

Capitale € 480.000,00, totale € 960.000,00.

A favore di

l e

contro SGS S.r.l..

Gravante sui beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Verona al fg 322, m.n. 108 e 111.

- o Ipoteca conc. amministrativa/riscossione, avviso di accertamento esecutivo del 16/01/2018 (trascritto a Verona il 17/01/2018 RG 1947, RP 294).

Capitale € 42.700,84, totale € 85.401,68.

A favore di

, contro SGS S.r.l..

Gravante sui beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Verona fg 322, m.n. 108 e 111;

-
- Ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo del 31/10/2023 (trascritto a Verona il 07/02/2024, RG 4788, RP 639).
Capitale € 22.879,88, totale € 35.000,00.
A favore di _____ contro SGS S.r.l.
Gravante sui beni censiti al Catasto del Comune di Verona, fg 322, m.n. 108 e 111;
 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 11/03/2024 (trascritta a Verona il 19/04/2024, RG 15687, RP 2152).
Capitale € 13.941,19, totale € 25.000,00.
A favore di _____ ,
contro SGS S.r.l..
Gravante sui beni censiti al Catasto Fabbricati di Verona, fg 322, m.n. 108 e 111;
 - Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da ipoteca della riscossione pluralità di titoli del 11/10/2024 (trascritta a Verona il 14/10/2024, RG 41466, RP 6291).
Capitale € 405.626,44, totale € 811.252,88.
A favore di _____ contro SGS S.r.l..
Gravante sui beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Verona, fg 322, m.n. 108 e 111;
 - Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante dall'ipoteca della riscossione pluralità di titoli del 11/10/2024 (trascritta a Verona il 14/10/2024, RG 41467, RP 6292).
Capitale € 1.934.477,65, totale € 3.868.955,30.
A favore di _____ , contro SGS S.r.l..
Gravante sui beni censiti al Catasto fabbricati di Verona, fg 322, m.n. 108 e 111;

D.1.9. Valutazione del lotto

D.1.9.1. Consistenza

Ai fini della stima vengono nel seguito riportate le consistenze commerciali.

Si precisa che trattasi di elementi utili per giungere alla determinazione del valore di mercato anche se il valore finale è in ogni caso espresso “a corpo” e non “a misura”.

Le Superfici sono conteggiate Esterne Lorde (SEL).

Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata a un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Pertanto la SEL riguarda:

- l'intero edificio;
- la misura esterna dell'edificio;

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri e/o colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento ecc.) e orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo.

La SEL non include:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Nella tipologia di misura ciò che non è incluso, per esempio balconi e terrazzi, non trova riconoscimento nella superficie principale ma entra nel calcolo della superficie commerciale in ragione dei rispettivi rapporti mercantili.

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

La valutazione finale sarà espressa “a corpo”.

<i>identificazione catastale attuale fg 322</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL* mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm. Mq</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>
m.n. 108	magazzino	490	1	490	619,2
	area esclusiva	977	0,1	97,7	
m.n. 111	area esclusiva	315	0,1	31,5	

*SEL= Superficie Esterna Lorda

D.1.9.2. Criteri di stima

Il panorama estimativo attuale è orientato da standard nazionali, europei, internazionali e normative speciali che influenzano significativamente le metodologie di stima.

In termini indicativi possono essere indicati quantomeno i seguenti riferimenti:

Standards nazionali

Norma UNI 10839-1:1999 - Programma di intervento e progettazione in edilizia - Qualificazione e controllo della valutazione estimativa, finanziaria ed economica - Criteri generali e terminologia.

Norma UNI 10839-2:1999 - Programma di intervento e progettazione in edilizia - Qualificazione e controllo della valutazione estimativa, finanziaria ed economica - Classificazione delle principali famiglie di tecniche estimative, finanziarie ed economiche

Norma UNI 11612:2015 - Stima del valore di mercato degli immobili

Norma UNI 11558:2014 - Valutatore immobiliare. Requisiti di conoscenza, abilità e competenza

Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard, pubblicato da Tecnoborsa – Organizzazione del Sistema delle Camere di Commercio per lo Sviluppo e la Regolazione dell’Economia Immobiliare, 4a ed., 2011.

Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, elaborate da ABI in collaborazione con Assovib, Tecnoborsa e gli ordini e collegi delle professioni tecniche, 2015.

Manuale operativo delle stime immobiliari, aggiornato al 2011, predisposto dalla ex Agenzia del Territorio (poi confluita nell'Agenzia delle Entrate), ed. Franco Angeli, Milano, 2012.

Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare, redatto da Agenzia del Territorio in collaborazione con Tecnoborsa, 2a ed., 2008.

Standards europei

EVS – European Valuation Standards, c.d. “The Blue Book”, predisposti a cura di TEGoVA - The European Group of Valuers' Associations

RICS Valuation, c.d. “The Red Book”, manuale di definizione di standard di valutazione professionale predisposto dalla Royal Institution of Chartered Surveyors (U.K.)

Standards internazionali

IVS - International Valuation Standards, c.d. “The White Book”, curati dall'International Valuation Standards Council (IVSC) e pubblicati in Italia da GeoVal - Associazione Geometri Valutatori Esperti e CNG – Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati, 2007 (8a ed.).

Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) dell'Appraisal Standards Board, The Appraisal Foundation (Washington, U.S.A.)

Normativa speciale

Regolamento (UE) N. 575/2013 del 26 giugno 2013, relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 Circolare della Banca d'Italia 17.12.2013, n. 285 e successivi aggiornamenti, Disposizioni di vigilanza per le banche

Cfr. in particolare la parte sulla valutazione degli immobili posti a garanzia delle esposizioni finanziarie (Parte Prima - IV.3.48).

D.P.R. n. 138 del 23.03.1998

Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della L. 23 dicembre 1996, n. 662.

La valutazione nel seguito espressa, anche per quanto attiene i valori indicati, tiene debita considerazione di quanto in precedenza descritto ed analizzato.

D.1.9.3. Criteri di stima specifici

Si riporta nel seguito una sintesi dei riferimenti acquisiti in merito alle correnti quotazioni di mercato (riferite al mq), si intendono riferibili a tutte le unità oggetto della procedura:

- OMI, capannoni industriali, stato conservativo normale, min € 430,00 / max € 650,00;
- Borsino immobiliare, capannoni produttivi, min € 403,00 / max € 730,00;
- Atto di compravendita 06/2024, fg 375 m.n. 145, immobili compravenduti ad € 564,79/mq;
- Atto di compravendita 12/2023, fg 327 m.n. 233, immobili compravenduti ad € 677,30/mq;

D.1.9.4. Stima

Trattasi di magazzino con area esterna esclusiva siti nel Comune di Verona, via Jean Monnet n. 2.

La valutazione nel seguito espressa rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili e viene espressa "a corpo"; in particolare sono state tenute in debita considerazione tutte le circostanze in precedenza indicate.

La stima tiene peraltro conto della presenza di rifiuti/masserizie che dovranno essere asportate a cura e spese dell'aggiudicatario.

<i>identificazione catastale attuale fg 322</i>	<i>destinazione</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>
m.n. 108	magazzino	619,2	€ 600,00	€ 371.520,00
	area esclusiva			
m.n. 111	area esclusiva			

Valore di stima lotto

€370.000,00

D.1.9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

La scrivente stima un probabile valore di adeguamento e correzione così ripartito:

- adeguamenti catastali € 4.000,00
- adeguamenti autorizzativi/rimessione in pristino €10.000,00
- l'immobile sarà oggetto di vendita forzata e l'acquirente non potrà quindi beneficiare di eventuali garanzie per vizi occulti (-15% circa).
minor valore per vizi occulti/vendita forzata, € 56.000,00;

Sommano adeguamenti e correzioni - € 70.000,00.

D.1.9.6. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 300.000,00

Quota oggetto di procedura intero

Valore oggetto di procedura	€ 300.000,00
------------------------------------	---------------------

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

Verona, 14/04/2026

Il perito estimatore



dott. geom. Arianna Filippozzi



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titoli di provenienza del bene
- E.2. Visura Camerale
- E.3. Documentazione catastale
- E.4. Certificato di Destinazione Urbanistica
- E.5. Titoli Abilitativi
- E.6. Certificato ipotecario
- E.7. Atti e ispezioni ipotecarie
- E.8. Dati comparativi
- E.9. Fotografie degli interni
- E.10. Fotografie degli esterni