

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA AGGIORNATA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	113/2023
Giudice	[REDACTED]
Creditore procedente	[REDACTED]
Parte eseguita	[REDACTED]



Esperto Stimatore

ARCH. FRANCESCA PIANTAVIGNA [REDACTED]

Custode Giudiziario

[REDACTED]

Francesca Piantavigna
ARCHITETTO

[REDACTED]



A	SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	5
C	DIVISIONI IN LOTTI	5
D	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI	5
D.1	LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN VIA MONTI LESSINI 175, COMUNE DI VERONA	5
D.1.1	Proprietà	5
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	8
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	9
D.1.2.1	Contesto	13
D.1.2.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	16
D.1.2.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	33
D.1.2.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	33
D.1.3	Situazione urbanistica della zona	34
D.1.4	Situazione catastale dell'immobile	38
D.1.5	Situazione edilizia dell'immobile	39
D.1.6	Stato di occupazione dell'immobile	42
D.1.6.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	42
D.1.6.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	46
D.1.7	Vincoli ed oneri giuridici	47
D.1.7.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	47
D.1.7.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	49
D.1.7.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	54
D.1.7.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	55
D.1.8	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	55
D.1.9	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	55
D.1.10	Immobile in regime di edilizia convenzionata	55
D.1.11	Separazione in natura e progetto divisionale	56
D.1.12	Valutazione del lotto	56
D.1.12.1	Consistenza	56
D.1.12.2	Criteri di stima	60
D.1.12.3	Stima	61
D.1.12.4	Adeguamenti e correzioni della stima	67
D.1.12.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni	68
E	ALLEGATI LOTTO UNICO	69
E.1	Titolo di provenienza del bene	69
E.2	VISURA CAMERALE	69
E.3	Certificato storico di residenza dell'esecutato	69
E.4	Stato di famiglia storico	69
E.5	Certificato anagrafico relativo agli eventuali titolari di diritti reali di godimento sul bene pignorato	69
E.6	Planimetrie catastali	69
E.7	Estratto storico del Catasto	69
E.8	Ispezioni ipotecarie aggiornate	69
E.9	Certificato di Destinazione Urbanistica	69
E.10	Titoli Abilitativi	69
E.11	Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)	69
E.12	Fotografie degli interni	69
E.13	Fotografie degli esterni	69
E.14	Dati comparativi acquisiti e fonte	69
E.15	Spese condominiali	69



A SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 113/2023
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	1/1 di piena proprietà
Tipologia immobile	Terreno con soprastate compendio composto da distributore di carburante, autolavaggio e negozio uso bar ubicato nel Comune di Verona, nel quartiere di San Michele Extra. Il compendio risulta realizzato tra il 2004 e il 2011. Superficie dell'area 3.108 mq. Superficie fabbricato 90 mq.
Ubicazione	Verona (VR), Via Monti Lessini n° 175
Dati catastali	NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 230, particella 222, sub 7, categoria C/1, classe 6, consistenza 24 mq, superficie catastale 28 mq, rendita Euro 195,84; NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 230, particella 222, sub 6, Zona cens. 3, categoria E/3, rendita Euro 4.431,00 NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 230, particella 222, sub 3, Zona cens. 3, categoria D/7, rendita Euro 1.498,00.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	██████████
Stato di occupazione	Al momento del sopralluogo l'unità risultava utilizzata dal ██████████ ██████████ A seguito di richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti. Da documentazione fornita dalla ditta esecutata tramite la custode risulta un "contratto di locazione immobiliare non abitativa" atto Notaio ██████████ di Verona rep. 90791 e racc. 9995, registrato all'Agenzia delle Entrate di Verona il 15 aprile 2004 al n. 2178/2° e trascritto a Verona il 2 aprile 2004 ai nn. 14431 RG e 8592 RP.
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 3.000 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 2.000 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
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 custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.

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



B DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Costituisce oggetto di vendita 1/1 di piena proprietà di negozio uso bar posto al piano terra distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 230, particella 222, sub 7, categoria C/1, classe 6, consistenza 24 mq, superficie catastale 28 mq, rendita Euro 195,84; distributore carburanti posto al piano terra distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 230, particella 222, sub 6, Zona cens. 3, categoria E/3, rendita Euro 4.431,00 e lavaggio macchine posto al piano terra distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 230, particella 222, sub 3, Zona cens. 3, categoria D/7, rendita Euro 1.498,00.

C DIVISIONI IN LOTTI

Secondo quanto visionato e appreso dalla scrivente non vi sono possibilità di separazione e divisibilità dei beni anche in funzione della fruibilità dei beni tra loro collegati nell'uso.

La ditta esecutata risulta proprietaria della quota di 1/1 di proprietà dei beni oggetto di pignoramento.

È inoltre presente un contratto di affitto che riguarda tutti i beni oggetto di pignoramento presenti sull'area.

D DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1 LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN VIA MONTI LESSINI 175, COMUNE DI VERONA

D.1.1 Proprietà

All'esecutato [REDACTED] la quota pari a 1/1 di piena proprietà dei beni è pervenuta per nota in data 26 settembre 2016 ai nn. 36806/23975 relativa alla nota di trascrizione dell'atto di trasformazione di società Rogito del Notaio [REDACTED] di San Giovanni Ilarione in data 23 settembre 2016 n. 461 di rep. debitamente registrato favore di: [REDACTED] a carico di [REDACTED] [REDACTED] avente per oggetto la piena ed esclusiva proprietà i seguenti beni immobili così distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Verona Foglio 230



Mapp. n. 222 sub. 3 - VIA MONTI LESSINI n. 175 - piano T - Cat. D/7;

Mapp. n. 222 sub. 6 - VIA MONTI LESSINI n. 175 - piano T - Cat. E/3;

Mapp. n. 222 sub. 7 - VIA MONTI LESSINI n. 175 - piano T - Cat. C/1 - mq. 24.

Alla società [REDACTED] la quota pari a 1/1 di piena proprietà dei beni è pervenuta per nota in data 29 luglio 2016 ai nn. 30261/19845 relativa alla nota di trascrizione della dichiarazione di nomina di cui all'atto del Notaio [REDACTED] di San Giovanni Ilarione in data 25 luglio 2016 n. 398 di rep. debitamente registrato, a favore di: [REDACTED] a carico di: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
mediante il quale i signori [REDACTED] sciogliendo la riserva di nomina hanno nominato la società [REDACTED] per l'acquisto dei beni così distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Verona Foglio 230

Mapp. n. 222 sub. 3 - VIA MONTI LESSINI n. 175 - piano T - Cat. D/7;

Mapp. n. 222 sub. 6 - VIA MONTI LESSINI n. 175 - piano T - Cat. E/3;

Mapp. n. 222 sub. 7 - VIA MONTI LESSINI n. 175 - piano T - Cat. C/1, mq. 24;

Osservazioni: con l'atto sopra citato i signori [REDACTED] sciogliendo la riserva di nomina di cui al contratto preliminare autenticato dal Notaio [REDACTED] in data 25 marzo 2016 n. 252 di Rep ai sensi e per gli effetti dell'art. 1401 c.c. hanno nominato per l'acquisto dei diritti di piena proprietà siti in Comune di Verona alla via Monti Lessini n. 175, la società [REDACTED] che ha accettato nonché per nota in data 29 luglio 2016 ai nn. 30262/19846 relativa alla nota di trascrizione dell'atto di compravendita del Notaio [REDACTED] di San Giovanni Ilarione in data 25 luglio 2016 n. 398 di rep. debitamente registrato a favore di: [REDACTED] a carico di: [REDACTED]

Ad [REDACTED]
[REDACTED] la quota pari a 1/1 di piena proprietà dei beni è pervenuta per nota in data 13 dicembre 1985 ai nn. 23482/16899 relativa alla nota di



trascrizione dell'atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] di Verona in data 27 novembre 1985 n. 45645 di rep debitamente registrato, a favore di [REDACTED] carico di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
avente per oggetto la piena ed esclusiva proprietà del seguente bene immobile così distinto nel Catasto Terreni del Comune di Verona Foglio 230

Mapp. n. 12 di are 30.20 RDL 256,70 RAL 78,52;

Osservazioni: i signori [REDACTED] nella nota sopra citata venivano indicati come coniugati in regime di comunione legale dei beni ma alienavano beni di provenienza successoria; il signor [REDACTED] nella nota sopra citata veniva indicato come coniugato in regime di separazione dei beni e nota in data 24 novembre 1986 ai nn. 24979/17914 relativa alla nota di trascrizione dell'atto di compravendita autenticato dal Notaio [REDACTED] di Verona in data 28 ottobre 1996 n. 99119 di rep. debitamente registrato a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a carico di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] avente per oggetto la piena ed esclusiva

proprietà del seguente bene immobile così distinto nel Catasto Terreni del Comune di Verona Foglio 230 Mapp. n. 13 di are 3.00 RDL 27.88

Osservazioni: il signor [REDACTED] nella nota sopra citata veniva indicato come coniugato in regime di comunione legale dei beni, i signori, [REDACTED] [REDACTED] nella nota sopra citata venivano indicati come tra loro coniugati in regime di comunione legale dei beni; la signora [REDACTED] nella nota sopra citata veniva indicata come nubile.

OSSERVAZIONI: il M.n.12 di mq. 3020 a seguito di frazionamento del 15.02.1984 in atti del 05.02.1999 (n. 429.1/1984) è diventato di mq. 2808; il M.n. 13 di mq. 300 a seguito di variazione del 23.02.2006 pratica n. VR0049915 (n. 49915.1/2006) è



stato accorpato nel M.n. 12 di mq. 2808, generando il M.n. 12 di mq. 3108, li quale a sua volta giusta tipo mappale del 5.07.2011 pratica n. VR0280773 è stato soppresso ed ha generato il M.n. 222 ente urbano di mq. 3108 attuale area di sedime del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del pignoramento sopra citato.

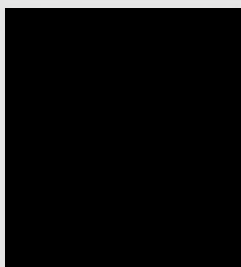
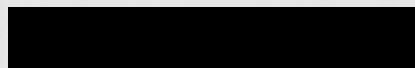
D.1.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

Si riporta in seguito quanto indicato in visura camerale estratta dal Registro Imprese della camera di commercio industria artigianato e agricoltura di Verona (All. E.2).



In questa pagina e nei riquadri riassuntivi posti all'inizio di ciascun paragrafo, viene esposto un estratto delle informazioni presenti in visura che non può essere considerato esaustivo, ma che ha puramente uno scopo di sintesi!

VISURA ORDINARIA SOCIETA' DI PERSONE



Il QR Code consente di verificare la corrispondenza tra questo documento e quello archiviato al momento dell'estrazione. Per la verifica utilizzare l'App RI QR Code o visitare il sito ufficiale del Registro Imprese.

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale

Domicilio digitale/PEC

Numero REA

Codice fiscale e n.iscr. al

Registro Imprese

Partita IVA

Forma giuridica

Data atto di costituzione

Data iscrizione

Data ultimo protocollo

ATTIVITA'

Stato attività	inattiva
Attività import export	-
Contratto di rete	-
Albi ruoli e licenze	-
Albi e registri ambientali	-

L'IMPRESA IN CIFRE

Ammontare conferimenti	10.000,00
Titolari di cariche	3
Unità locali	0
Pratiche inviate negli ultimi 12 mesi	0
Trasferimenti di sede	0
Partecipazioni ⁽¹⁾	-

CERTIFICAZIONE D'IMPRESA

Attestazioni SOA	-
Certificazioni di QUALITA'	-

DOCUMENTI CONSULTABILI

Fascicolo	sì
Statuto	sì
Altri atti	3

(1) Indica se l'impresa detiene partecipazioni in altre società, desunte da elenchi soci o trasferimenti di quote

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

1/1 Piena proprietà di:

1.a: Negozio posto al piano terra distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, **foglio 230, particella 222, sub 7**, categoria C/1, classe 6, consistenza 24 mq, superficie catastale 28 mq, rendita Euro 195,84.

1.b: Distributore carburanti posto al piano terra distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, **foglio 230, particella 222, sub 6**, Zona cens. 3,



categoria E/3, rendita Euro 4.431,00.

1.c: Lavaggio macchine posto al piano terra distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, **foglio 230, particella 222, sub 3**, Zona cens. 3, categoria D/7, rendita Euro 1.498,00.

Intestati a:

1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1
---	------------	------------	-------------------

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.

Ricostruzione delle variazioni catastali

1.a – Negozio uso bar

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/08/2011

Comune di Verona, foglio 230, particella 222, sub 4, Zona cens. 3, categoria E/3, rendita Euro 4.767,00.

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 01/08/2011 Pratica n. VR0305081 in atti dal 01/08/2011 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 96621.1/2011)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 25/11/2011

Comune di Verona, foglio 230, particella 222, sub 4, Zona cens. 3, categoria E/3, rendita Euro 4.767,00.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/11/2011 Pratica n. VR0454385 in atti dal 25/11/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 140685.1/2011)

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/10/2012

Comune di Verona, foglio 230, particella 222, sub 7, zona cens 3, categoria C/1, classe 3, consistenza 24 mq, rendita Euro 122,71.

DIVISIONE del 19/10/2012 Pratica n. VR0310464 in atti dal 19/10/2012 DIVISIONE (n. 47099.1/2012).

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/09/2013



Comune di Verona, foglio 230, particella 222, sub 7, zona cens 3, categoria C/1, classe 6, consistenza 24 mq, rendita Euro 195,84.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/09/2013 Pratica n. VR0330719 in atti dal 26/09/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 193941.1/2013).

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Comune di Verona, foglio 230, particella 222, sub 7, categoria C/1, classe 6, consistenza 24 mq, superficie catastale 28 mq, rendita Euro 195,84.

Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.b – Distributore carburante

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/08/2011

Comune di Verona, foglio 230, particella 222, sub 4, Zona cens. 3, categoria E/3, rendita Euro 4.767,00.

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 01/08/2011 Pratica n. VR0305081 in atti dal 01/08/2011 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 96621.1/2011).

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 25/11/2011

Comune di Verona, foglio 230, particella 222, sub 4, Zona cens. 3, categoria E/3, rendita Euro 4.767,00.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/11/2011 Pratica n. VR0454385 in atti dal 25/11/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 140685.1/2011).

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/10/2012

Comune di Verona, foglio 230, particella 222, sub 6, Zona cens. 3, categoria E/3, rendita Euro 4.431,00.

DIVISIONE del 19/10/2012 Pratica n. VR0310464 in atti dal 19/10/2012 DIVISIONE (n. 47099.1/2012).

Unità immobiliare dal 26/09/2013

Comune di Verona, foglio 230, particella 222, sub 6, Zona cens. 3, categoria E/3, rendita Euro 4.431,00.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/09/2013 Pratica n. VR0330718 in atti dal 26/09/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 193940.1/2013).



1.c – Lavaggio macchine

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/08/2011

Comune di Verona, foglio 230, particella 222, sub 3, Zona cens. 3, categoria D/7, rendita Euro 1.498,00.

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 01/08/2011 Pratica n. VR0305081 in atti dal 01/08/2011 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 96621.1/2011).

Unità immobiliare dal 25/11/2011

Comune di Verona, foglio 230, particella 222, sub 3, Zona cens. 3, categoria D/7, rendita Euro 1.498,00.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/11/2011 Pratica n. VR0454385 in atti dal 25/11/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 140685.1/2011).



Localizzazione

L'immobile è localizzato in Comune di Verona, via Monti Lessini N° 175.



È possibile ricollegare i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento all'immobile.

Confini da Nord in senso N.E.S.O. per l'intero fabbricato: via Banchette mappale 123, via Monti Lessini, mappale 14, 2.

D.1.2.1 Contesto

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione costituiscono un compendio con distributore di carburante, autolavaggio e negozio uso bar ubicato nel Comune di Verona, quartiere San Michele Extra, composto da un piano fuori terra.

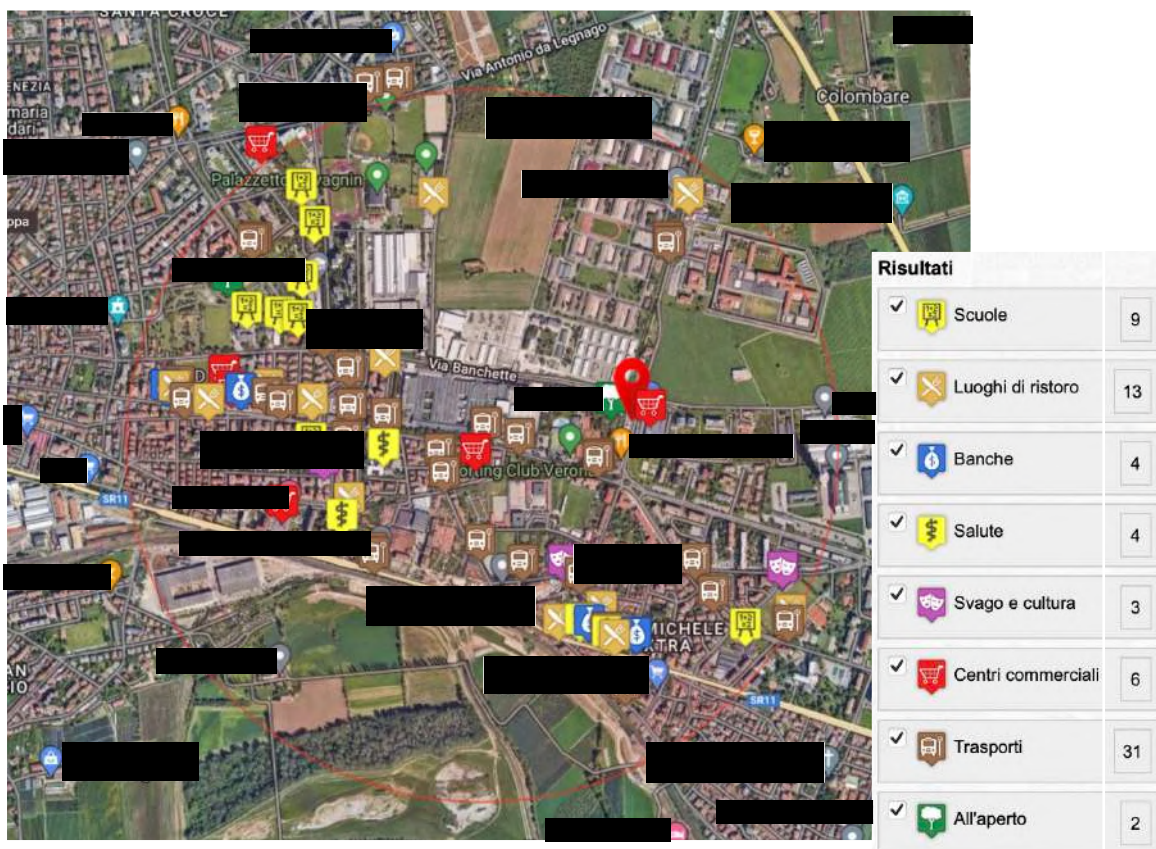
L'accesso pedonale e carraio ai beni oggetto di perizia avviene direttamente da via Monti Lessini, strada pubblica.

Caratteristiche zona: zona semicentrale con buona presenza di servizi.



Collegamenti pubblici: stazione centrale dei treni (Verona Porta Nuova) a circa 8 km; stazione locale dei treni (Verona Porta Vescovo) a circa 3 km; Aeroporto di Verona a circa 22 km; ingresso autostrada A4 - MI -VE – Raccordo Autostradale Verona Est a circa 5 km e A22 – Raccordo Autostradale Verona Nord a circa 22 km.

Servizi disponibili nel raggio di circa 1km dal bene oggetto di esecuzione:

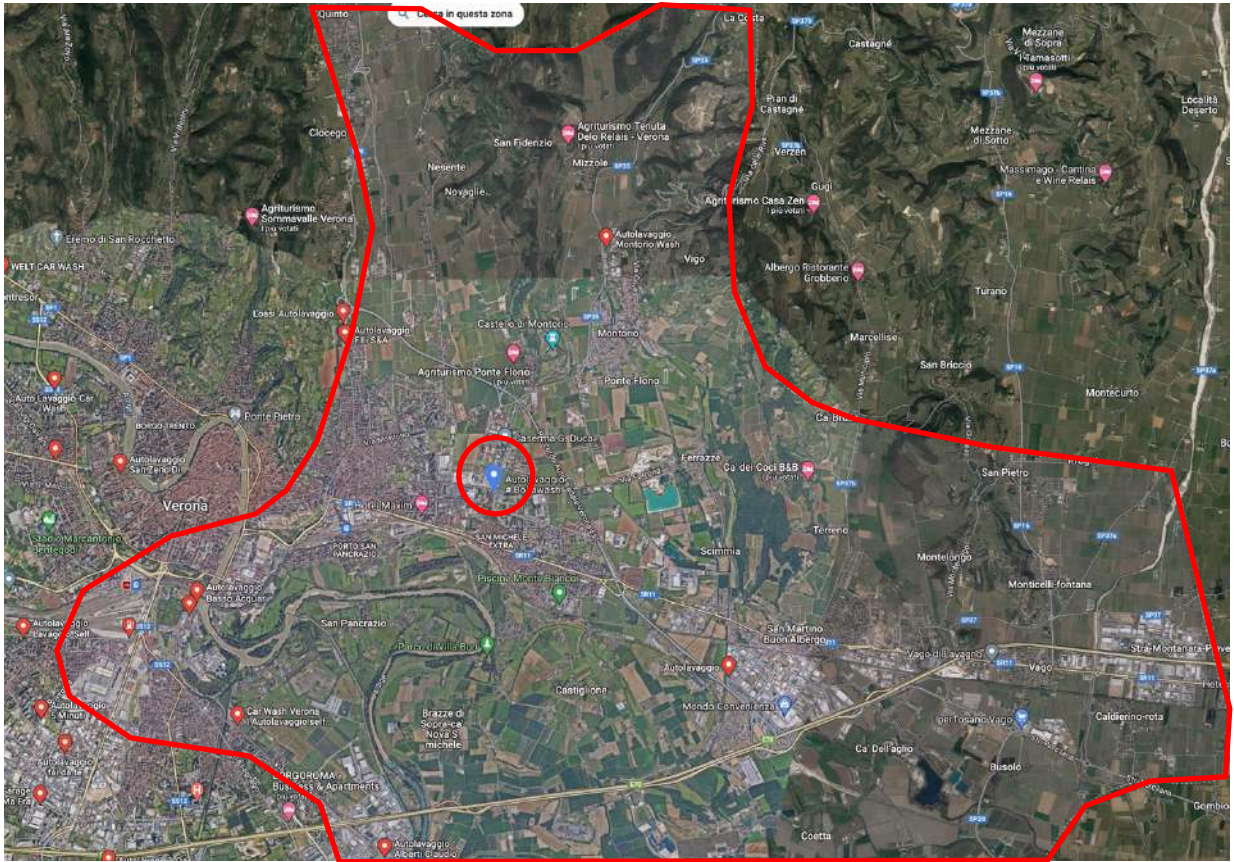


Data la particolarità del bene la scrivente ha reputato utile un approfondimento sulle altre strutture di distribuzione carburanti e autolavaggi presenti nella zona.

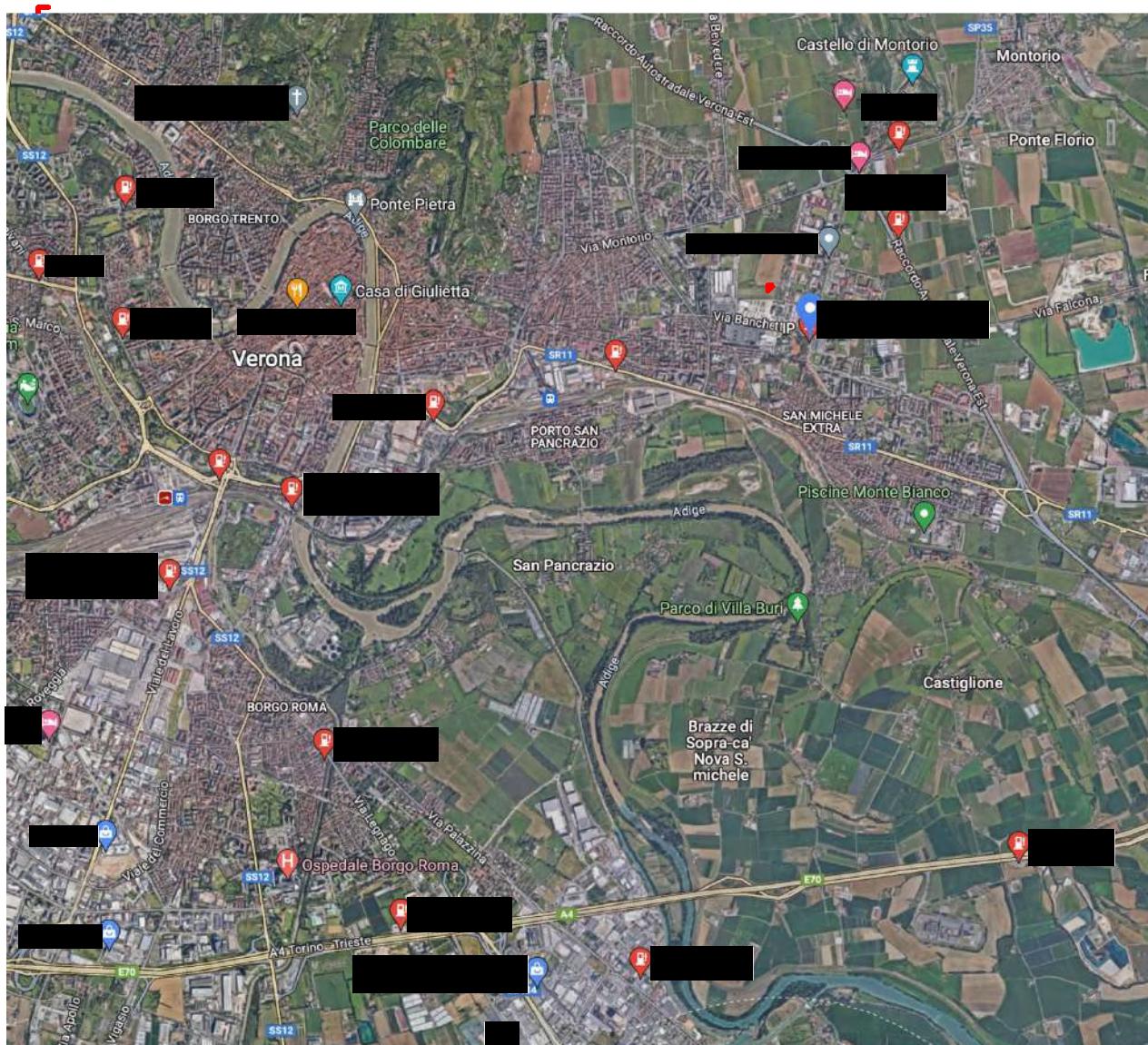
Le strutture all'interno dell'area rossa si trovano entro i circa 15 minuti di auto dal bene oggetto di perizia identificato con il cerchio rosso.



Autolavaggi



Stazioni di servizio



D.1.2.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Costituisce oggetto di perizia un terreno sul quale attualmente risulta insediato un compendio costruttivo costituito da distributore di carburante, autolavaggio e negozio uso bar ubicato nel Comune di Verona, nel quartiere di San Michele Extra. La struttura risulta realizzata tra il 2004 e il 2011.

Lungo il lato ovest, sul terreno oggetto di analisi, con l'onere della cura degli argini, pulizia e governo dello stesso a carico del conduttore (come stabilito nel contratto di locazione) è presente il [REDACTED]



██████████

Al momento del sopralluogo risultava utilizzato ed in buone condizioni manutentive.

La realizzazione dei beni presenti sull'area risulta eseguite da società terze all'attuale proprietà dell'area che in virtù di esistenti contratti di affitto e subaffitto hanno proceduto all'edificazione degli impianti ed apparentemente anche all'attuale gestione degli stessi.

Nel contratto di affitto in essere in seguito descritto in maniera completa viene indicato che *“La conduttrice rinuncia sin d'ora, ed ora per allora, a richiedere qualsiasi somma a titolo di rimborso, indennizzo e/o risarcimento per tali opere effettuate, rimanendo siffatte migliorie ed addizioni ad esclusivo beneficio del proprietario una volta esaurita la locazione.*

Si impegna la conduttrice, però, se richiesta dal proprietario, a rimuovere, e ciò a sue spese esclusive, ogni manufatto installato, una volta scaduto e non rinnovato il contratto di locazione (e prima dell'atto di rilascio dell'immobile), senza necessità di diffida scritta, e ripristinando lo stato dei luoghi esistente (come e nello stesso modo) al dì di odierna stipula contrattuale [ad es. cancellata, recinzione, etc. "status quo ante"]”.

Da confronto telefonico intercorso tra la scrivente e l'ufficio commercio, sezione Carburanti, del Comune di Verona è emerso che allo stato attuale della normativa non vi sono ostacoli al mantenimento dell'attività in essere anche allo scadere del suddetto contratto di affitto qualora non intervengano variazioni nella natura o tipologia dei servizi offerti.

La valutazione è realizzata a corpo e non a misura, tenendo in considerazione la potenzialità reddituale del terreno con soprastante struttura costituita da un locale ad uso bar con servizi e zona gestore, un impianto di distribuzione carburanti di tipo tradizionale con due postazioni e un impianto di autolavaggio con una postazione di lavaggio a portale e sei piste per il lavaggio self-service. I valori €/mq in seguito esposti si basa sulla superficie dell'area nella sua totalità, pari a 3.108 mq.



1.a – Negozio uso bar

1/1 di piena proprietà di Negozio posto al piano terra distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 230, particella 222, sub 7, categoria C/1, classe 6, consistenza 24 mq, superficie catastale 28 mq, rendita Euro 195,84.

Il negozio ad uso bar comprende nell'uso porzione di spazio catastalmente inclusa nel sub. 6 e risulta costituito da uno spazio di somministrazione, un deposito, un locale spogliatoio con bagno per il gestore ed un antibagno con bagno per il pubblico.

Consistenza commerciale complessiva circa 28 mq.

1.b – Distributore carburante

1/1 di piena proprietà di distributore carburanti posto al piano terra distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 230, particella 222, sub 6, Zona cens. 3, categoria E/3, rendita Euro 4.431,00.

Consistenza commerciale complessiva circa 312 mq.

1.c – Lavaggio macchine

1/1 di piena proprietà di lavaggio macchine posto al piano terra distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 230, particella 222, sub 3, Zona cens. 3, categoria D/7, rendita Euro 1.498,00.

Consistenza commerciale complessiva circa 65 mq.

Caratteristiche dei beni

Caratteristiche strutturali

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Strutture verticali	Mista	Buone
Solai	Latero cemento	Buone
Copertura	Piana in latero cemento con rivestimento in legno.	Buone
Facciate	Rivestimento con mattoni a vista	Buone



Caratteristiche edilizie e costruttive

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Infissi esterni	Materiale: alluminio Protezione: tende esterne	Buone
Infissi interni	Tipologia: a battente e scorrevoli Materiale: laminato	Buone
Portone esterno d'ingresso	Tipologia: a battente Materiale: alluminio e vetro	Buone
Pareti interne	Materiale: intonacate e tinteggiate e parte rivestite con carta da parati	Buone
Pavimentazione interna	Materiale: ceramica	Buone
Rivestimenti	Ubicazione: bagno Materiale: ceramica	Buone
Arredi sanitari	Lavabo, water.	Buone

Impianti	Descrizione	Condizioni	Conformità
Elettrico	Tipologia: sottotraccia Tensione: 220V	Funzionante	Non reperita
Fognatura	Tipologia: collegata alla rete fognaria comunale	Funzionante	Non reperita
Idrico	Tipologia: sottotraccia	Funzionante	Non reperita
Termico	Tipologia: boiler acqua calda Terminali: stufette elettriche nei bagni e ventilconvettore	Non verificabile	Non reperita



	a soffitto in locale somministrazione		
--	--	--	--

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.



Documentazione fotografica

Fotografie degli esterni



FOTO 1 - Area esterna Est, via Monti Lessini



FOTO 2 - Fronte Est, via Monti Lessini





FOTO 3 - Fronte Est sub. 6 e 7



FOTO 4 - Fronte Nord





FOTO 5 - Autolavaggio sub. 3 e 5



FOTO 6 - Autolavaggio sub. 3 e 5





FOTO 7 - Fronte Ovest



FOTO 8 - Fronte est



Fotografie degli interni

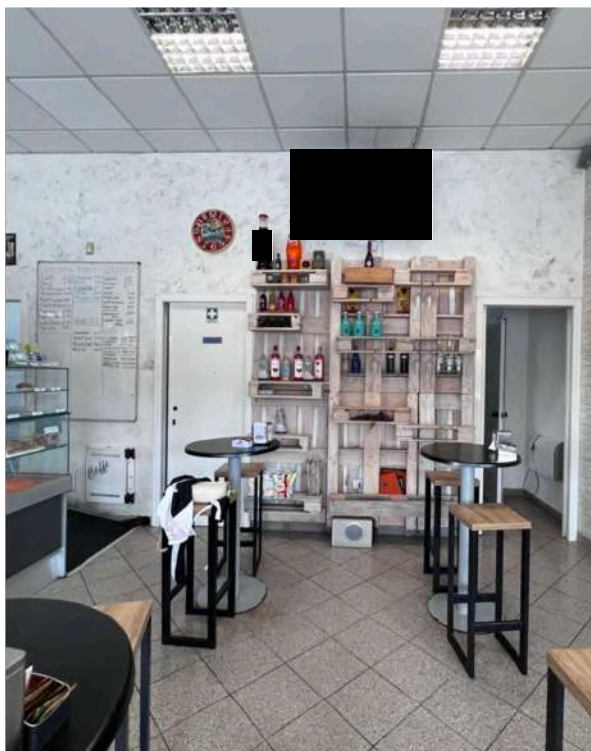


FOTO 1 - Negozio sub. 7

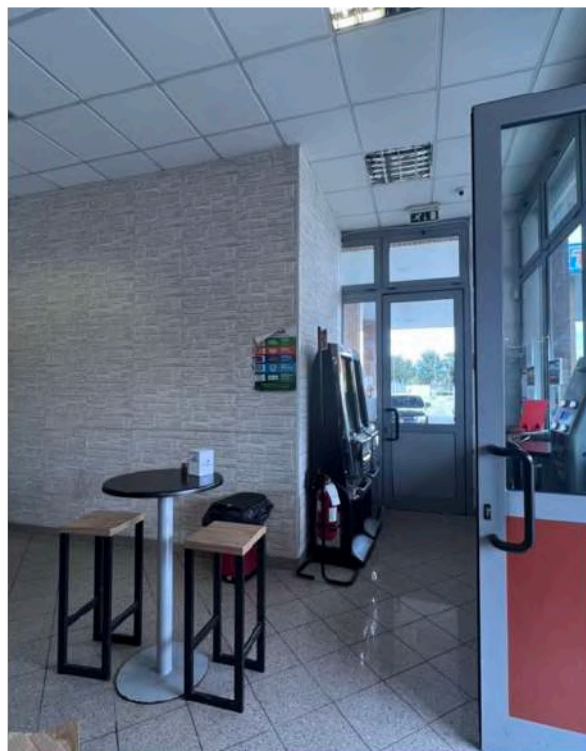


FOTO 2 - Negozio sub. 7

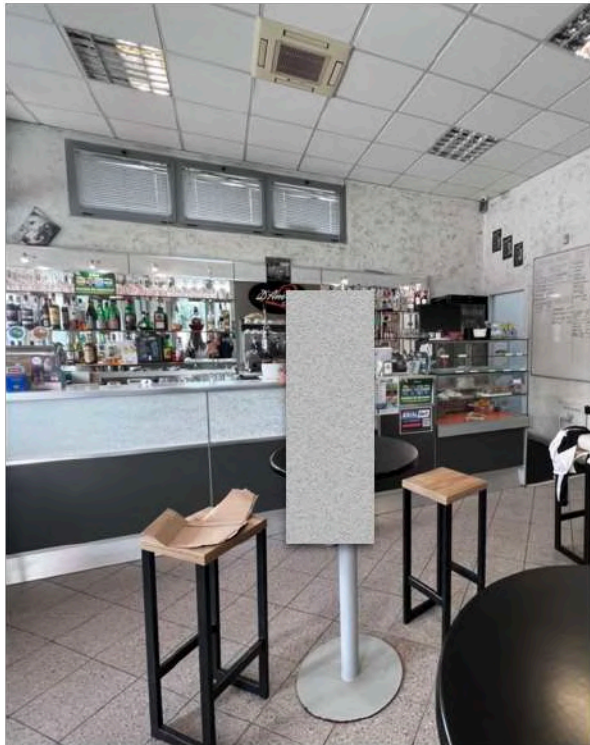


FOTO 3 - Negozio sub. 7



FOTO 4 - Bagno sub. 6





FOTO 5 - Bagno sub. 6



FOTO 6 - Bagno sub. 6



FOTO 7 - Magazzino sub. 6



FOTO 8 - Bagno sub. 6





FOTO 9 - Deposito sub. 6



FOTO 10 - Pensilina distributore sub. 6

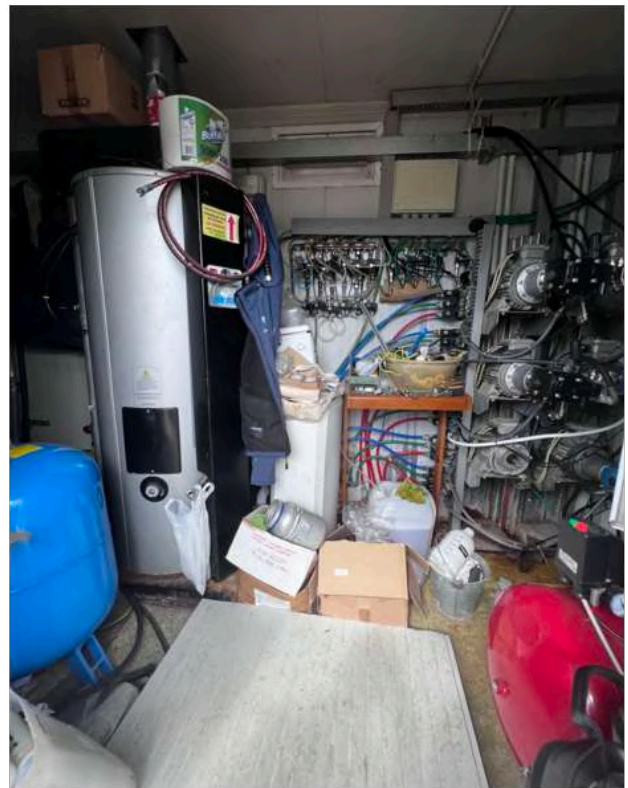


FOTO 11 - Vano tecnico sub. 3



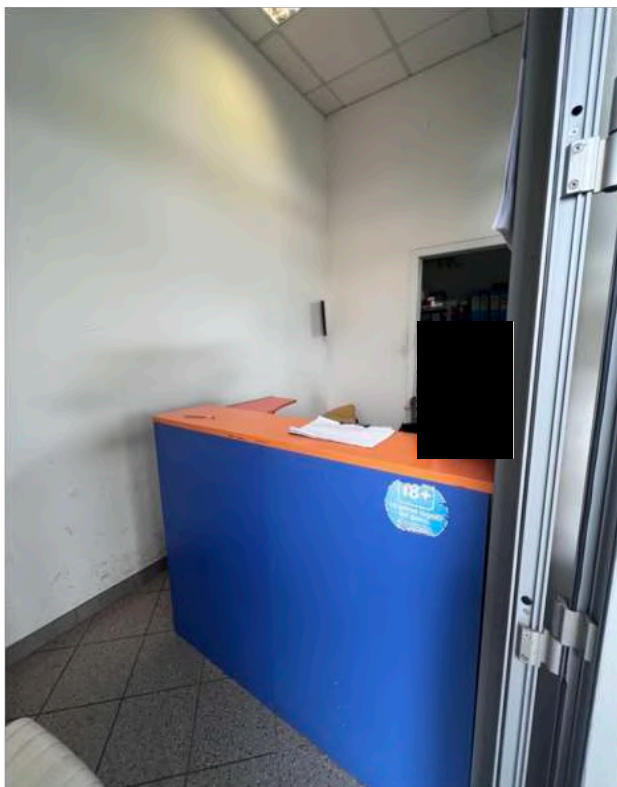


FOTO 12 - Ripostiglio sub. 6

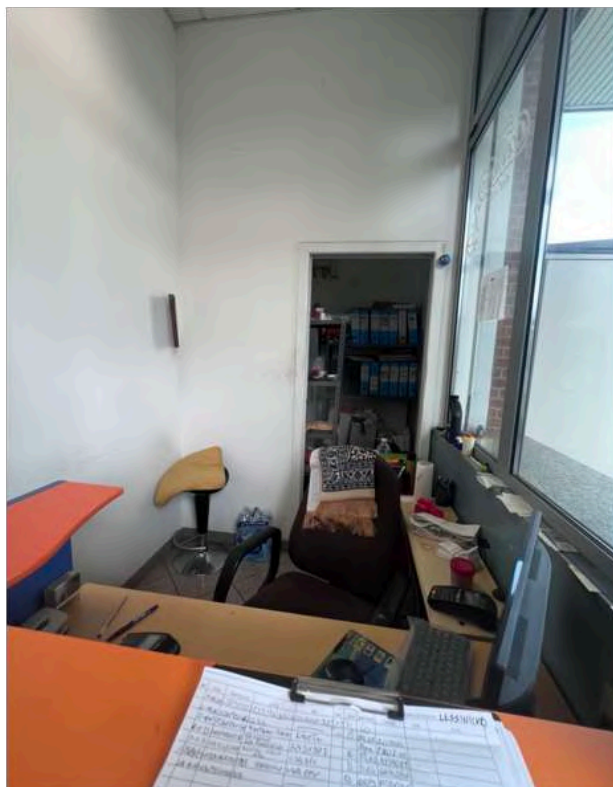


FOTO 13 - Ripostiglio sub. 6



FOTO 14 - Bagno sub. 6



Data: 12/08/2023 - n. T11804 - Richiedente: [REDACTED]

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

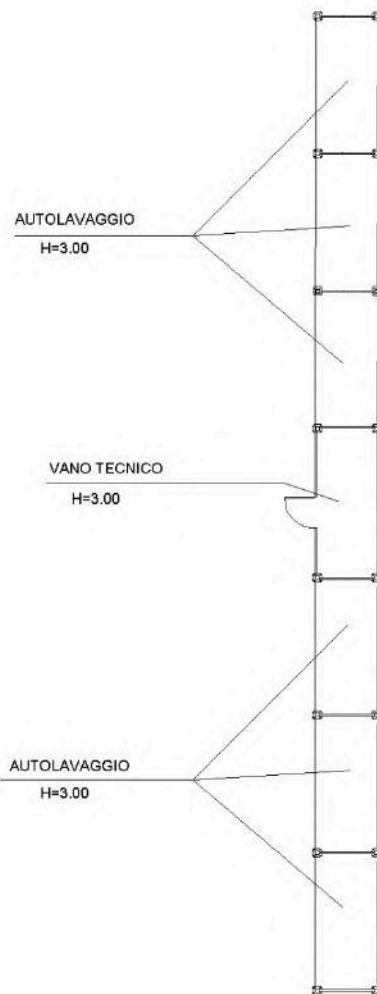
Dichiarazione protocollo n. VR0305081 del 01/08/2011
Planimetria di u.i.u. in Comune di Verona
Via Monti Lessini civ. 175

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 230
Particella: 222
Subalterno: 3

Compilata da: [REDACTED]
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Brescia [REDACTED]

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/08/2023 - Comune di VERONA(L.781) - < Foglio 230 - Particella 222 - Subalterno 3 >
VIA MONTI LESSINI n. 175 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 12/08/2023 - n. T11804 - Richiedente: [REDACTED]

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



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

Dichiarazione protocollo n. VR0310464 del 19/10/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Verona

Via Monti Lessini

civ. 175

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 230

Particella: 222

Subalterno: 6

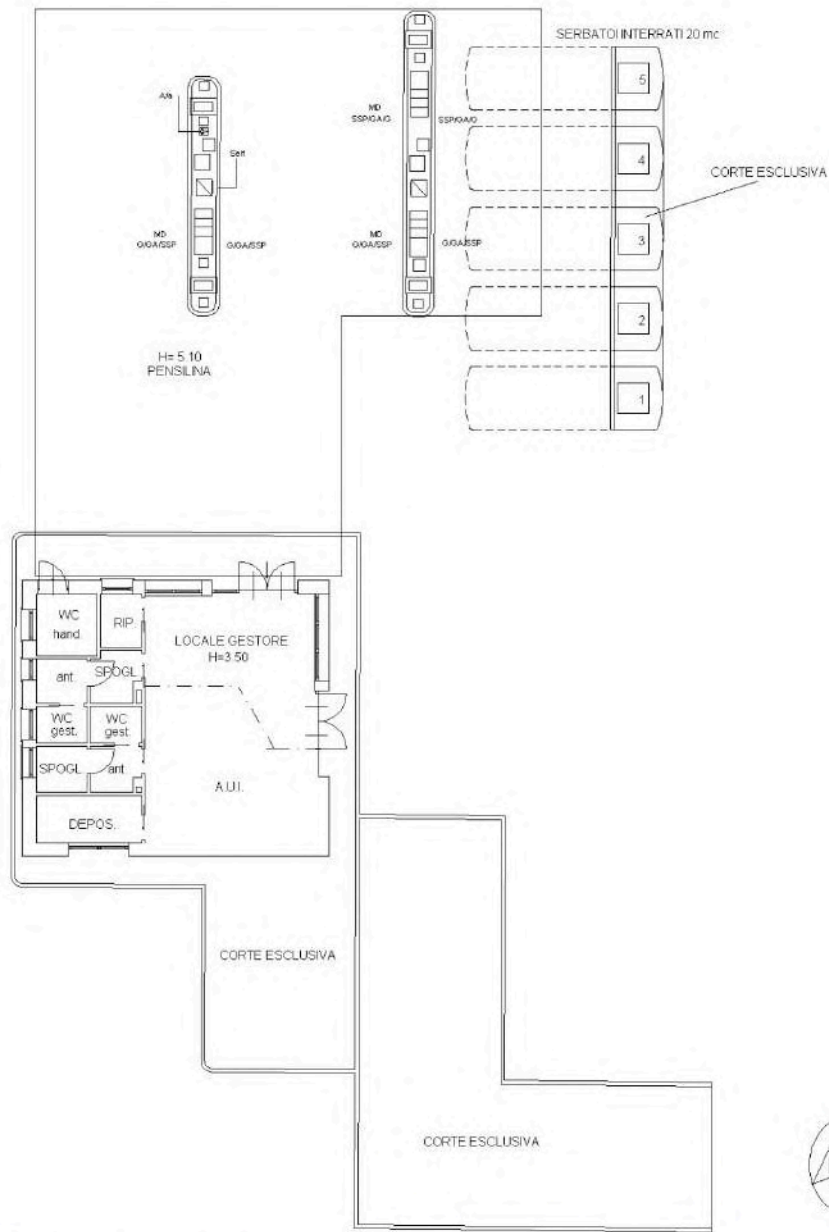
Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Brescia

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 12/08/2023 - n. T11806 - Richiedente: [REDACTED]

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

Dichiarazione protocollo n. VR0310464 del 19/10/2012
Planimetria di u.i.u. in Comune di Verona
Via Monti Lessini div. 175

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 230
Particella: 222
Subalterno: 7

Compilata da: [REDACTED]
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Brescia [REDACTED]

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

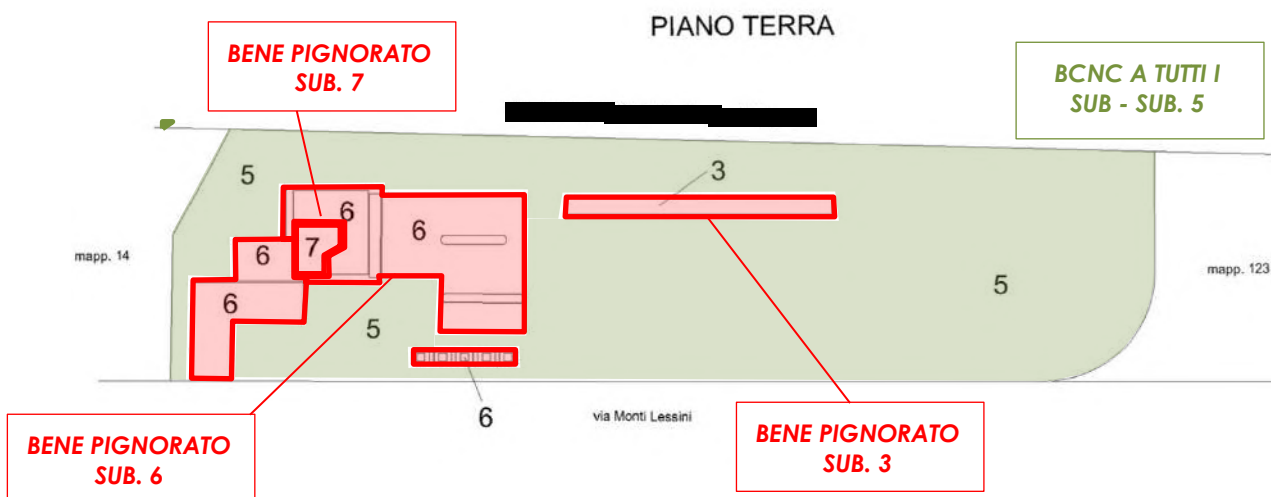
Data: 12/08/2023 - n. T11806 - Richiedente: [REDACTED]

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/08/2023 - Comune di VERONA(L.781) - < Foglio 230 - Particella 222 - Subalterno 7 >
VIA MONTI LESSINI n. 175 Piano T



D.1.2.3 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali



Beni comuni a tutti i subalterni desunti da elaborato planimetrico.

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 230, particella 222, sub 5 – bene comune non censibile. BCNC AL MAPPALE 222 SUB. 3-6-7 (CORTE)

I beni comuni non censibili non risultano individuati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

D.1.2.4 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso al bene avviene attraverso la corte esterna comune a tutti i subalterni.

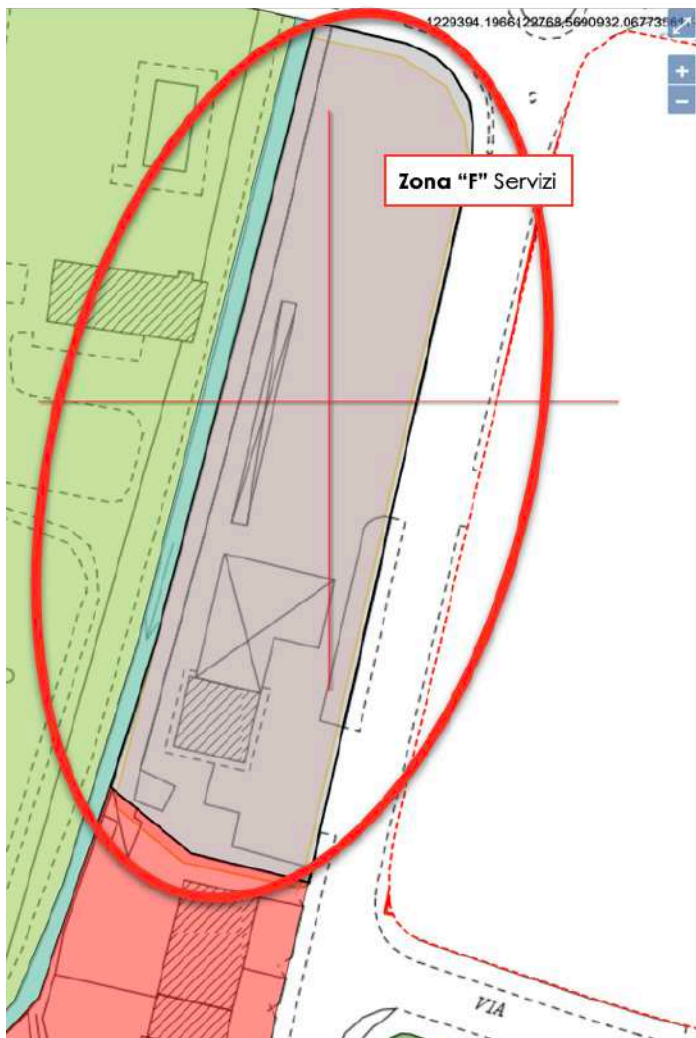
NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 230, particella 222, sub 5 – bene comune non censibile. BCNC AL MAPPALE 222 SUB. 3-6-7 (CORTE)

I beni comuni non censibili non risultano individuati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento. L'accesso ai suddetti beni avviene direttamente dalla pubblica via.



D.1.3 Situazione urbanistica della zona

I beni oggetto di perizia sono urbanisticamente inquadrati nel PI del Comune di Verona in Zona "F".



1229394.19661292768.5690932.067738

Zona "F" Servizi

VIA

Livello: Piano degli Interventi
Tavola 4 - Disciplina Regolativa
Sistema dei Servizi Pubblici e Privati

Norme Generali
[Parte 2^ - Titolo 3^ - Disposizioni per la Città Pubblica ed il Sistema dei Servizi](#)
[Repertorio Normativo - Sezione 10 - Categoria Servizi](#)

Servizio Esistente	Attrezzature tecnologiche (Art 124 comma 3)
Categoria/Tipo	75 - Stazione rifornimento e servizio
Altra Categoria/Tipo	
ZTO del DM 1444/68	Zona "F"
PI NTO	ART 124
Proprietà	PRIVATA
Codice PUA	
Note	
Circoscrizione	7
ATO	6
SUB ATO	6B
Superficie	3139,09

Si riporta in seguito copia del CDU rilasciato in data 07/09/2023 Fasc. 06.02 / 676 / 2023 relativo al mappale 222, sistema dei servizi.



Fasc. 06.02 / 676 / 2023

OGGETTO: Certificazione urbanistica
esente bollo ai sensi del D.P.R. 26/10/1972, n. 642, allegato B, art. 16

Vista l'istanza presentata in data 31.08.2023 P.G. n° 320448

da Francesca PIANTAVIGNA

finalizzata ad ottenere la certificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 30 D.P.R. 6.6.2001 n. 380 dell'area individuata nell'allegata planimetria e che il richiedente dichiara censita nel Catasto di Verona al NCEU foglio 230 mapp. n. 222 -----

- Viste le previsioni urbanistiche vigenti, riguardanti l'area interessata
- Rilevato che , ai sensi dell'art. 03 NTO / PI comma 1 "Il PI, nella diversa articolazione regolativa, operativa e programmatica, attua le direttive, le prescrizioni ed i vincoli del PAT" e comma 2 "Per effetto di quanto previsto dal comma 1, anche con riferimento all'art. 21 nonies della legge 241/1990, il PI costituisce l'unico quadro di riferimento operativo per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica e per l'accertamento di conformità degli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale"

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. 27. Beni paesistici tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142 lett. C - Corsi d'acqua;
- Art. 31. Vincolo sismico classe 2;
- Art. 39. Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi;
- Art. 39. Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fiumi e laghetti;
- Art. 52. Infrastrutture della mobilità – comma 2) lett. C e commi 3) 4) 5);
- Art. 54. Elettrodotti;

• **Art. 43. Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi:**

- Unità A: vulnerabilità intrinseca alta;

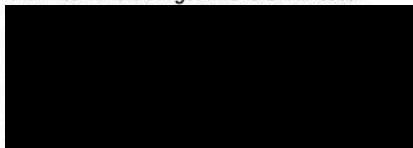
• nella Tavola n.2.2 – Unità di Paesaggio

- Art. 57. Unità di paesaggio:
 - 5 – Ambiti della pianura valliva (tra versanti collinari);

• nella Tavola n.3.2 – Rete ecologica – Zonizzazione degli ambiti

- Temi della rete ecologica:
- Art. 60. Corridoio ecologico secondario;

Comune di Verona
Pianificazione e Progettazione Urbanistica



- nella Tavola n.4 – Disciplina Regolativa

SISTEMA DEI SERVIZI

- *Art 124 comma 3. Attrezzature tecnologiche - Servizio Esistente*
Categoria/Tipo 75 - Stazione rifornimento e servizio

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.*

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del suo rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 comma 1-bis Legge 69/2009 e s.m.i. gli elaborati tecnici del PI ed eventuali varianti sono integralmente pubblicati nel Sito Informatico del Comune di Verona e liberamente consultabili.

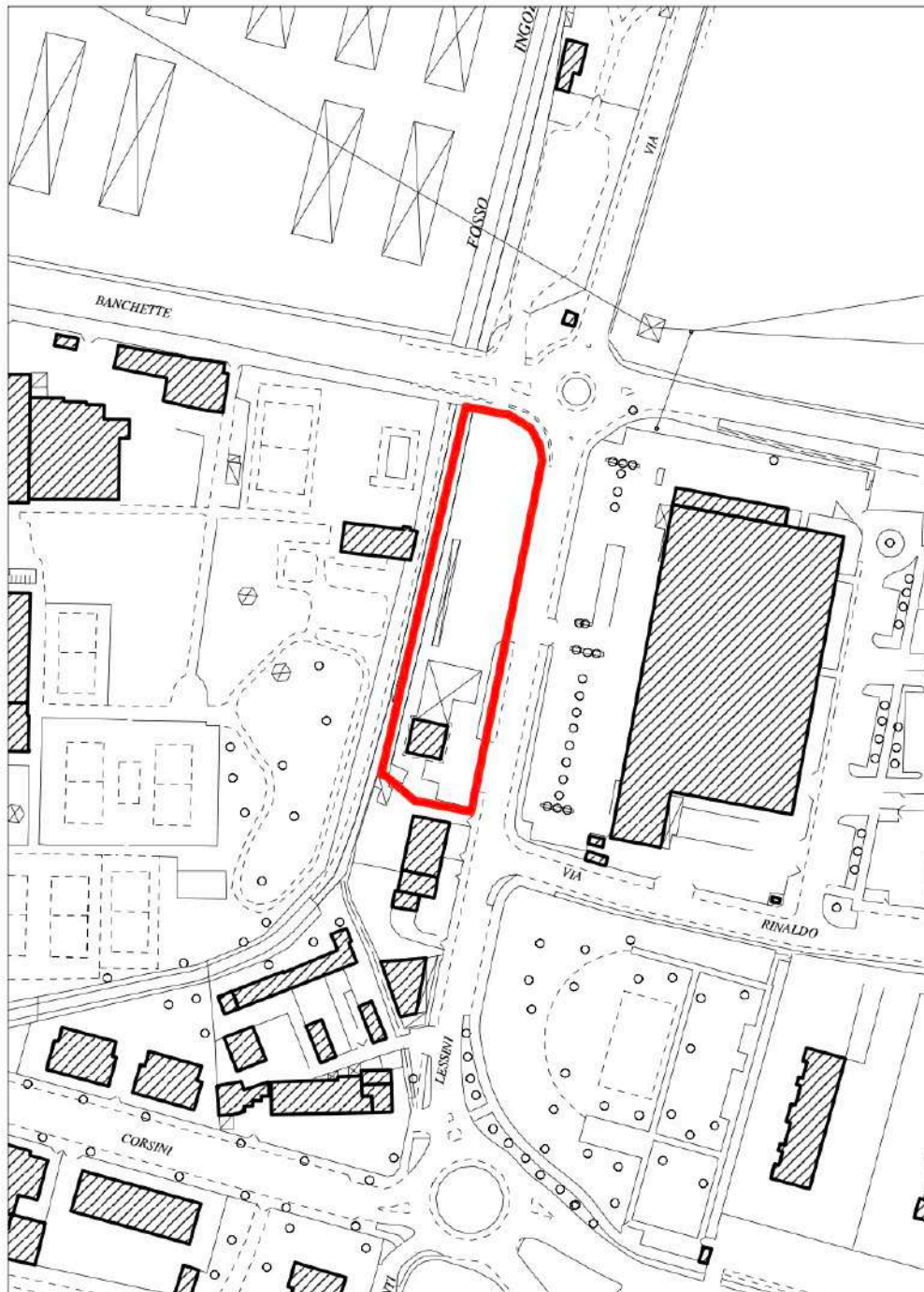
Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi. (L. 183/2011 art. 15)

Verona 07.09.2023

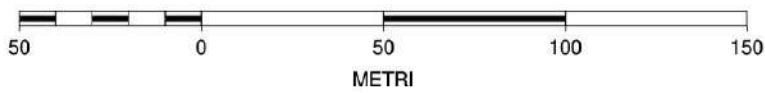
Il Funzionario Delegato
[Redacted Signature]

Comune di Verona
Pianificazione e Progettazione Urbanistica
[Redacted Stamp]





SCALA 1 : 2.000



D.1.4 Situazione catastale dell'immobile

Si attesta la conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie.

CRITICITÀ: BASSA

A livello catastale sono state rinvenute alcune difformità.

1.a – Negozio uso bar

Sono state riscontrate alcune difformità riguardo il posizionamento e le aperture dei serramenti. Inoltre, risultano direttamente collegati al bar e utilizzati da personale e avventori alcuni spazi censiti al bene 1.b, sub. 6.

1.b – Distributore carburante

È presente una struttura porticata posta sul lato sud dell'edificio non rappresentata in planimetria catastale. Inoltre, sono state riscontrate alcune difformità di distribuzione interna e riguardo il posizionamento e le aperture dei serramenti. Risultano direttamente collegati al bar e utilizzati da personale e avventori alcuni spazi censiti al bene 1.b, sub. 6.

1.c – Lavaggio macchine

Nessuna difformità rilevata.

Zona comune

Nella zona nord est dell'area è presente una struttura di lavaggio a portale non rappresentata nelle planimetrie catastali.

Costi previsti per la regolarizzazione: 2.000,00 €

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



D.1.5 Situazione edilizia dell'immobile

Conformità impianti

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

Pratiche edilizie

- Permesso di costruire repertorio n. 697 del 28/10/2005 prot. N. 06.03/004154 ANNO 2004 per "REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO TECNOLOGICO PER IL LAVAGGIO SELF-SERVICE DELLE AUTOVETTURE IN VIA MONTI LESSINI";
- Certificato di agibilità P.G. n. 80573 del 31/03/2006 Fascicolo n. 06.03/001769/2006 del 19/04/2006 per "REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO TECNOLOGICO PER IL LAVAGGIO SELF- SERVICE DELLE AUTOVETTURE DI CUI AL TITOLO ABILITATIVO N. 06.03/004154/2004 P.C.";
- Permesso di costruire repertorio n. 142 del 09/10/2009 prot. N. 06.03/002253 ANNO 2008 per "realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti ai sensi della L.R.V. n.23/03 e succ. D.G.R.V. n. 1562 del 26/05/2004 e D.G.R.V. 497/2005, composto da un fabbricato da adibire a bar e locali per il gestore e da una zona per il rifornimento, in prossimità di un autolavaggio esistente";
- DIA Denuncia di inizio attività n. 06.03/002390 protocollo generale n. 77667 del 26/03/2010 per "installazione di un portale a spazzole all'interno di un autolavaggio self service per vetture".
- Istanza di autorizzazione paesaggistica presentata al SUAP REALIZZAZIONE DI UN PORTALE A SPAZZOLE ALL'INTERNO DI UN AUTOLAVAGGIO, ni VIA MONTI LESSINI, 175 n. pratica 06.03/002090 anno 2010 del 09/07/2010;
- Istanza di autorizzazione paesaggistica - DLG 42/04 presentata al SUAP per intervento in via Monti Lessini, 175 a nome ██████████ consistenti in adeguamento variante al PDC 06.03/002253 - 2009 impianto di distributore carburanti n. pratica 06.03/004435 anno 2011 del



27/05/2011;

- SCIA in variante n. pratica 06.03/006332 anno 2011 "per opere da realizzarsi in via Monti Lessini 175 consistenti in manutenzione straordinaria in variante al permesso di costruire 2253/08" del 22/07/2011;
- Certificato di agibilità P.G. 255923 del 20/10/2011 fascicolo n. 06.03/008642/2011 del 20/10/2011 per "NUOVO IMPIANTO CARBURANTE CON RIFERIMENTO AI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI PDC 06.03/2253/2008 - SCIA 06.03/6332/2011";
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.), Pratica n° 08568700960-13012022-1052 per "posa box di casella postale per il recapito e ritiro di prodotti acquistati online, Locker ██████ nell'area di pertinenza del punto vendita carburanti ██████ via Monti Lessini 175" del 13/01/2022.

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.



Conformità urbanistico edilizia

CRITICITÀ: BASSA

Dalla verifica del progetto depositato in Comune (All. E.10) e dallo stato di fatto emergono difformità tra quanto depositato e regolarmente dichiarato agibile e lo stato attuale.

1.a – Negozio uso bar

Nessuna difformità rilevata.

1.b – Distributore carburante

È presente una struttura porticata posta sul lato sud dell'edificio non rappresentata nell'elaborato grafico allegato alle pratiche rilasciate. Inoltre, sono state riscontrate alcune lievi difformità di distribuzione interna come rappresentati in planimetria sottostante.



1.c – Lavaggio macchine

Nessuna difformità rilevata.

Zona comune

Nessuna difformità rilevata.

Costi previsti per la regolarizzazione: 3.000,00 €



D.1.6 Stato di occupazione dell'immobile

D.1.6.1 Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Al momento del sopralluogo l'unità risultava utilizzata dal [REDACTED]
A seguito di richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti.
Da documentazione fornita dalla ditta esecutata tramite la custode risulta un
"contratto di locazione immobiliare non abitativa" atto Notaio [REDACTED] di
Verona rep. 90791 e racc. 9995, registrato all'Agenzia delle Entrate di Verona il 15
aprile 2004 al n. 2178/2° e trascritto a Verona il 2 aprile 2004 ai nn. 14431 RG e 8592
RP.

In data 04 agosto 2009 [REDACTED] ha ceduto il ramo d'azienda a [REDACTED]
[REDACTED] con atto Notaio [REDACTED] di Verona rep. 99418 e racc. 13455, registrato
all'Agenzia delle Entrate di Verona il 06 agosto 2009 al n. 18155/1T.

Il contratto di locazione è apparentemente opponibile alla procedura esecutiva,
in quanto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento.

Si riporta estratto del contratto ritenuto significativo dalla scrivente: *"il locatore autorizza la conduttrice ad eseguire, a cura, spese e responsabilità esclusive di quest'ultima, ogni trasformazione ed opera ritenuta necessaria per poter destinare l'immobile ad impianto di autolavaggio e distributore di carburante, ivi comprese le annesse attività complementari.*

La conduttrice rinuncia sin d'ora, ed ora per allora, a richiedere qualsiasi somma a titolo di rimborso, indennizzo e/o risarcimento per tali opere effettuate, rimanendo siffatte migliorie ed addizioni ad esclusivo beneficio del proprietario una volta esaurita la locazione....

Si impegna la conduttrice, però, se richiesta dal proprietario, a rimuovere, e ciò a sue spese esclusive, ogni manufatto installato, una volta scaduto e non rinnovato il contratto di locazione (e prima dell'atto di rilascio dell'immobile), senza necessità di diffida scritta, e ripristinando lo stato dei luoghi esistente (come e nello stesso modo) al dì di odierna stipula contrattuale [ad es. cancellata, recinzione, etc. "status quo ante"]...

La conduttrice avrà facoltà di sublocare, cedere e/o locare a terzi, in tutto od in



parte, l'immobile oggetto del presente contratto, dichiarando sin da ora di non liberare dalle obbligazioni cui è tenuto il conduttore.

Al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione qualora il locatore intenda cedere la proprietà dell'immobile previa rinuncia all'acquisto da parte di coniuge, figli e nipoti del locatore...

Ogni spesa relativa all'immobile (cura degli argini de torrente, pulizia e governo dello stesso, etc..) nonché dei le utenze luce, acqua e gas, saranno ad onere e carico esclusivo della conduttrice a fare data dall'inizio della locazione: ella si impegna, inoltre, all'esecuzione di ogni operi necessaria e/o necessitata sia per l'approvvigionamento di tali forniture sia per il mantenimento della loro funzionalità".

Dante causa: [REDACTED]

Beni in affitto a: [REDACTED]
[REDACTED]

Canone di affitto: Euro 35.400,00 annui e quindi Euro 2.950,00 al mese. Le parti hanno convenuto con verbale di conciliazione giudiziale n. 29/17 concil – 2340/17 cron. del 27 aprile 2017 che il canone di locazione a partire dal mese di aprile 2017 sarebbe stato pari ad Euro 3.361,52 oltre IVA con aggiornamento Istat decorrente da aprile 2018. Da quanto comunicato dalla curatrice fallimentare, [REDACTED] il canone attualmente corrisponde a imponibili Euro 3.772,24, comprensivi degli aggiornamenti Istat intercorsi.

Durata contratto: dal 01/03/2004 al 28/02/2029. Con verbale di conciliazione giudiziale n. 29/17 concil – 2340/17 cron. del 27 aprile 2017, [REDACTED] hanno convenuto la proroga della scadenza del contratto al 28 febbraio 2029, prevedendo che alla scadenza il contratto sarà ulteriormente prorogato sino al 28 febbraio 2035.

Il contratto risulta trascritto in data 25.01.2018 – RG. 3028 – RP 2046 Uff. Prov. del Territorio di Verona – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Sulla base dell'analisi di mercato svolta, per i beni oggetto di analisi si ritiene di mercato un canone medio di affitto complessivo pari a circa 3.800 €/mese,



ovvero circa 45.600 €/anno. Tale canone di locazione tiene conto della dimensione dei beni in analisi, della funzionalità, dello stato manutentivo e della localizzazione.

Pertanto, il canone riportato nel contratto di affitto pari a 45.266 €/anno è congruo, in quanto tale canone di affitto non è inferiore di un terzo al giusto canone di affitto (valore medio=45.600 €/anno; $1/3=15.200$ €/anno; canone inferiore di $1/3=30.400$ €/anno).

Si rimanda alla ricerca di mercato allegata (Allegato E.14). Vedasi inoltre copia contratto di locazione e comunicazione Agenzia delle Entrate (Allegato E.11).

In seguito ad intervento depositato dai legali della parte [REDACTED] in data 20/11/2023 si riportano alcune informazioni fornite circa un contratto di sublocazione riguardante parte dei beni oggetto di perizia.

CONTRATTO DI SUBLOCAZIONE COMMERCIALE, notaio [REDACTED] del 28/10/2010 repertorio n. 100136, raccolta n. 14015 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona 1 il 02/11/2010 al n. 19616 serie 1T.

Dante causa: [REDACTED]

Beni in affitto a: [REDACTED]
[REDACTED]

Canone di affitto: [REDACTED]
[REDACTED]

Durata contratto: dal 01/10/2010 per anni 12 (dodici) e cinque mesi, rinnovabile automaticamente per anni 5 (cinque), qualora non intervenga disdetta di cui all'art. 29 L. 27 luglio 1978 n. 392 e successive modifiche.

Si riportano in seguito le osservazioni della parte [REDACTED] a mezzo del suo legale in merito al contratto di sublocazione:

“Con contratto del 28.01.2010, il [REDACTED] sublocava, alla [REDACTED] una porzione del terreno oggetto dell'originario contratto di locazione, come individuata nell'allegato “c” del predetto contratto di sublocazione (doc. 3-3A). L'art. 2 di tale contratto prevedeva la facoltà per la [REDACTED] di installare



art. 2) la [REDACTED] stabilivano, tra l'altro, che la scadenza del contratto di locazione originario del 30.03.2004 dovesse intendersi prorogata sino al 28.02.2029 e che a tale scadenza il contratto venisse ulteriormente prorogato sino al 28.02.2035. Identiche proroghe venivano pattuite per la durata del contratto di sublocazione stipulato in data 28.01.2010 tra il sig. [REDACTED] e la [REDACTED] (cfr art. 6 doc. n. 12). Il verbale de quo veniva trascritto il 25.01.2018 (doc. n. 13).

Fatte tali premesse risulta di estrema evidenza come:

i contratti di locazione e di sublocazione rispettivamente del 30.03.2004 e del 28.01.2010 siano opponibili alla procedura così come la proroga della durata del contratto pattuita sino al 28.02.2035 disposta nel verbale di conciliazione del 27.04.2017. Trattasi, infatti, di atti aventi data certa anteriore al pignoramento (risalente al 07.04.2023);

le opere realizzate da [REDACTED] sull'area sublocata (impianto distributore carburanti e locale adibito a bar- identificati al NCEU Comune di Verona al foglio 230 particella n. 222 subalterni n. 6 e 7) potranno essere, per espressa previsione pattizia, asportate dalla subconduttrice al termine della locazione. Trattasi, infatti, di opere di sua proprietà".

La scrivente evidenzia il divario tra il contratto di locazione e di sublocazione, in quanto nel "contratto di locazione immobiliare non abitativa" atto Notaio [REDACTED] di Verona rep. 90791 e racc. 9995 tra le parti [REDACTED] si riporta: *"La conduttrice rinuncia sin d'ora, ed ora per allora, a richiedere qualsiasi somma a titolo di rimborso, indennizzo e/o risarcimento per tali opere effettuate, rimanendo siffatte miglorie ed addizioni ad esclusivo beneficio del proprietario una volta esaurita la locazione"*.

Si rimanda alla documentazione aggiuntiva completa fornita dalla parte.

D.1.6.2 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Il contratto di locazione è apparentemente opponibile alla procedura esecutiva,



in quanto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento.

D.1.7 Vincoli ed oneri giuridici

D.1.7.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni

Ipoteca volontaria: nota in data 29 luglio 2016 ai nn. 30267/4956 relativa all'ipoteca volontaria iscritta per euro 400.000,00 di cui all'atto a rogito del Notaio [REDACTED] di San Giovanni Ilarione in data 25 luglio 2016 n. 399 di Rep debitamente registrato; a favore di: [REDACTED]

[REDACTED] a carico di [REDACTED] [REDACTED] avente per oggetto, la piena ed esclusiva proprietà dei seguenti beni immobili: nel Catasto Fabbricati del Comune di Verona

Foglio 230

Mapp. n. 222 sub. 3 -VIA MONTI LESSINI n. 175 - piano T- Cat. D/7;

Mapp. n. 2 sub. 6 - VIA MONTI LESSINI n. 175 -piano T Cat: E/3:

Mapp. n. 222 sub. 7 - VIA MONTI LESSINI n. 175 - piano T - Cat. C/1 mq.24.

Osservazioni:

atto con cui [REDACTED] concedeva a titolo di mutuo alla società [REDACTED] la somma di euro 200.000,00 per la durata di anni 10;

Ipoteca giudiziale: nota in data 11 luglio 2017 ai nn. 28373/4604 relativa all'ipoteca giudiziale iscritta per euro 226.000,00 di cui al Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Verona in data 27 giugno 2017 n. 2640 di Rep. debitamente registrato; a favore di

[REDACTED]
a carico di: [REDACTED]

[REDACTED] avente per oggetto, la piena ed esclusiva proprietà dei seguenti beni immobili: nel Catasto Fabbricati del Comune di Verona

Foglio 230

Mapp. n. 222 sub. 1 - VIAMONTI LESSINI n. 175 - Cat. D/7:



Mapp. n. 222 sub. 6 - VIAMONTILESSINI n.175 – piano T - Cat. E/3;

Mapp. m. 222 sub. 7 -VIA MONTI LESSINI n.175 -piano I°- Cat. C/1 mq. 24;

Osservazioni:

atto con [REDACTED] iscriveva ipoteca per al somma di euro 226.000,00 a fronte di un capitale di euro 200.000,00, interessi euro 12.000,00, spese euro 14.000,00;

il Mapp. n. 222 sub. 1 a seguito di frazionamento e fusione dell'1.08.2011 pratica n. VR 0305081 in atti dal 1.08.2011 è stato soppresso ed ha generato tra gli altri M.n. 222 sub. 3.

Pignoramenti

Pignoramento immobiliare trascritto in data 7 aprile 2023 ai nn. 13958/10231 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Verona - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in forza di atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 20 marzo 2023 m. 1548 di Rep; contro: [REDACTED]

[REDACTED] a favore di: [REDACTED]

[REDACTED] avente ad oggetto i seguenti beni immobili identificati come segue nelle nota di trascrizione del pignoramento, sopra citato e così distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Verona Foglio 230 Mapp. n. 222 sub. 3 - Cat. A/7; Mapp. n. 222 sub.6 - Cat. E/3; Mapp. n. 222 sub. 7 - Cat. C/1;

Osservazioni: si precisa che il Mapp. n. 222 sub. 3 è censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Verona Servizi Catastali come cat. D/7.

Altre trascrizioni

Sequestro conservativo nota in data 6 agosto 2020 ai nn. 26653/18770 relativa all'ordinanza di sequestro conservativo di cui all'atto esecutivo ed Tribunale di Verona in data 30 luglio 2020 n. 3473 di Rep. Debitamente registrato a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED] a carico di [REDACTED] avente per oggetto i seguenti beni immobili: nel Catasto Fabbricati del Comune



di Verona Foglio 230:

Mapp. n. 222 sub. 3 - VIA MONTI LESSINI - Cat. D/7;

Mapp. n. 222 sub. 6 - VIA MONTI LESSINI - Cat. B/3;

Mapp. n. 222 sub. 7 - VIA MONTI LESSINI - Cat. C/1 - mq. 24.

Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

D.1.7.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Domanda giudiziale nota in data 24 agosto 2016 ai nn. 33696/22154 relativa al riscatto immobili di cui alla domanda giudiziale del Tribunale di Verona in data 3 agosto 2016 n. 9748 di Rep. debitamente registrato a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a carico di [REDACTED]

[REDACTED] avente per oggetto, la piena ed esclusiva proprietà dei seguenti beni immobili: nel Catasto Fabbricati del Comune di Verona

Foglio 230

Mapp. n. 222 sub. 3 - VIA MONTI LESSINI n. 175 - piano T - Cat. D/7;

Mapp. n. 222 sub. 6 - VIA MONTI LESSINI n. 175 - piano I - Cat. E/3;

Mapp. n. 222 sub. 7 - VIA MONTI LESSINI n. 175 - piano T - Cat. C/1 mq. 24;

nel Catasto Terreni del Comune di Verona - Sezione di Verona Sud Foglio 230

Mapp. n. 222 ente urbano di 31 are 08 centiare

Osservazioni:

nel quadro "D" della nota sopra citata si riportava quanto segue: "con la presente domanda giudiziale l'attore chiede sia dichiarata l'inefficacia dell'atto di compravendita in data 25 luglio 2016 repertorio 398 notaio [REDACTED] di San Giovanni Ilarione, trascritto a Verona in data 29 luglio 2016 n. 30262 rg. n. 19846 rp. per mancato rispetto del diritto di prelazione ad esso spettante ai sensi legge 392/1978 e sia conseguentemente trasferita la proprietà degli immobili oggetto



di riscatto dall'attuale intestataria [REDACTED] in capo ad esso attore".

il [REDACTED] interviene quale titolare dell'omonima ditta [REDACTED]

il Mapp. n.222 ente urbano di 31 are 08 centiare non è oggetto del pignoramento sopracitato.

Domanda giudiziale nota in data 2 gennaio 2017 ai nn. 8/6 relativa alla revoca di atti soggetti a trascrizione di cui alla domanda giudiziale del Tribunale di Verona in data 30 novembre 2016 n. 2 di Rep debitamente registrato a favore di

[REDACTED] a carico di [REDACTED]

[REDACTED] avente per

oggetto i seguenti beni immobili:

nel Catasto Fabbricati del Comune di Verona Foglio 230

Mapp. n. 222 sub. 3 - VIA MONTILESSINI n.175 - piano T- Cat. D/7;

Mapp. n. 222 sub. 6 - VIA MONTI LESSINI n. 175 – piano T - Cat.E/3;

Mapp. n. 222 sub. 7 - VIA MONTI LESSINI n. 175 - piano T - Cat. C/1 - mq. 24;

nel Catasto Terreni del Comune di Verona -Sezione di Verona Sud Foglio 230:

Mapp. m. 222 ente urbano di 31 are 08 centiare

Osservazioni:

nel quadro D della nota sopra citata, si riportava quanto segue: "revocarsi e dichiararsi inefficace e comunque priva di ogni effetto giuridico la vendita di cui in atti (atto notarile di dichiarazione di nomina e compravendita del 25.07.2016 n. 398/340 di rep. notaio [REDACTED] [REDACTED] nei confronti della [REDACTED]

[REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore, [REDACTED]

il Mapp. n. 222 ente urbano di 31 are 08 centiare non è oggetto del pignoramento sopra citato.

Domanda giudiziale nota in data 2 gennaio 2017 ai nn. 9/7 relativa alla revoca di



atti soggetti a trascrizione di cui alla domanda giudiziale del Tribunale di Verona in data 30 novembre 2016 n. 2 di Rep debitamente registrato favore di [REDACTED]

[REDACTED] a carico di [REDACTED]
[REDACTED] avente per oggetto i
seguenti beni immobili:

nel Catasto Fabbricati del Comune di Verona Foglio 230

Mapp. n. 222 sub. 3 - VIAMONTILESSINI n. 175 - piano T - Cat. D/7;

Mapp. n. 222 sub. 6 - VIA MONTI LESSINI n. 175 – piano T - Cat. E/3;

Mapp. n. 222 sub. 7 -VIAMONTI LESSINI n. 175 - piano T - Cat. C/1 - mq. 24;

nel Catasto Terreni del Comune di Verona - Sezione di Verona Sud Foglio 230

Mapp. n. 222 ente urbano di 31 are 08 centiare.

Osservazioni:

nel quadro "D" della nota, sopra citata si riportava quanto segue: "in via principale e nel merito: 2) conseguentemente, previo versamento da parte della [REDACTED] nei termini di cui all'art. 39 legge 392/1978, della parte di prezzo, come indicato nell'atto notarile di dichiarazione di nomina e compravendita del 25.07.2016 n. 398/340 di rep. Notaio [REDACTED] nella misura che sarà determinata in corso di causa, dichiararsi il riscatto a favore della ditta [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore [REDACTED]

[REDACTED] e, pertanto, trasferiti, alla medesima [REDACTED] i predetti immobili." "in via subordinata e nel merito: 2) conseguentemente, previo versamento da parte della [REDACTED] nei termini di cui all'art. 39 legge 392/1978, del prezzo di [REDACTED] come indicato nell'atto, notarile di dichiarazione di nomina e compravendita del 25.07.2016 n. 398/340 di rep. Notaio [REDACTED] dichiararsi il riscatto a favore della ditta [REDACTED] [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore [REDACTED]
[REDACTED] e, pertanto,



trasferiti, alla medesima [REDACTED] i predetti immobili;

Il Mapp. n. 222 ente urbano di 31 are 08 centiare non è oggetto del pignoramento sopracitato.

Domanda giudiziale nota in data 27 maggio 2019 ai nn. 20522/13992 relativa all'accertamento simulazione atti di cui alla domanda giudiziale del Tribunale di Verona in data 29 marzo 2019 n. 429 di Rep debitamente registrato a favore di FALLIMENTO [REDACTED]

[REDACTED] a carico di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] avente

per oggetto i seguenti beni immobili: nel Catasto Fabbricati del Comune di Verona

Foglio 230

Mapp. n. 222 sub. 3 - VIA MONTI LESSINI n. 175 - fabbricato;

Mapp. n. 222 sub. 6 - VIA MONTI LESSINI n. 175 - fabbricato;

Mapp. n. 222 sub. 7. -VIA MONTI LESSINI n. 175 - fabbricato

nel Catasto Terreni del Comune di Verona - Sezione di Verona Sud Foglio 230

Mapp. n. 222 ente urbano

Osservazioni: nel quadro "D" della nota si precisava quanto segue: "in via principale: previo accertamento della simulazione oggettiva ex art. 1414 c.c. del contratto preliminare di vendita, autenticato dal notaio [REDACTED] in data 25.3.2016, rep. 252, racc. 211; con cui [REDACTED] alienava la proprietà di 1/1 degli immobili identificati nel catasto fabbricati del comune Verona al foglio 230, particella 222; subalterni 3, 6, 7, in quanto dissimulante la donazione a favore di [REDACTED] dichiarare la nullità del preliminare di donazione e conseguentemente la nullità della dichiarazione di nomina e



compravendita ad [REDACTED] di cui all'atto rogato dal notaio [REDACTED] del 25.7.2016, rep. 398, racc. 340"

Il Mapp. n. 2 ente urbano di 31 are 08 centiare, non è oggetto del pignoramento sopra citato.

Domanda giudiziale nota in data 28 maggio 2019 ai nn. 20709/14111 relativa alla revoca atti soggetti a trascrizione di cui alla domanda giudiziale del Tribunale di Verona in data 29 marzo 2019 in. 429 di Rep debitamente registrato a favore di FALLIMENTO [REDACTED]

a carico di [REDACTED]

[REDACTED] avente per oggetto i seguenti beni immobili: nel Catasto Fabbricati del Comune di Verona Foglio 230

Mapp. n. 222 sub. 3 - VIA MONTI LESSINI n. 175 - fabbricato;

Mapp. n. 222 sub. 6 - VIA MONTILESSINI n. 175 - fabbricato;

Mapp. n. 222 sub. 7 - VIA MONTI LESSINI n. 175 - fabbricato

nel Catasto Terreni del Comune di Verona - Sezione di Verona Sud Foglio 230

Mapp. n. 222 ente urbano;

Osservazioni:

nel quadro "D" della nota sopracitata si riportava quanto segue: "in via subordinata: previo accertamento della simulazione relativa soggettiva ed oggettiva ex art.1414 c.c. dell'atto di compravendita immobiliare rogato dal Notaio [REDACTED] il 25.7.2016, rep. 398, racc. 340, con cui [REDACTED] alienava ad [REDACTED] la proprietà di "1/1 degli immobili identificati nel catasto fabbricati del Comune di Verona al foglio 230, particella 222 subalterni 3, 6, 7 in quanto dissimulante l'atto di donazione o di vendita, a favore [REDACTED]



██████████ dichiarare che la vendita affetta da nullità e da inefficacia per simulazione, essendo il contratto dissimulato mediante interposizione fittizia di persona e conseguentemente dichiarare l'inefficacia della donazione dissimulata o della vendita dissimulata nei confronti del fallimento ██████████

██████████ ex art 2901 c.c.":

il Mapp. n. 222 ente urbano di 31 are 08 centiare non è oggetto del pignoramento sopra citato.

Diritti di assegnazione della casa familiare a favore del coniuge non debitore trascritti successivamente all'iscrizione del creditore procedente ipotecario di primo grado

Nessuno.

Diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente

Nessuno.

Fondi patrimoniali e negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ.

Nessuno.

Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile

Nessuno.

Atti di asservimento urbanistico

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

Si allegano ispezioni ipotecarie del 30/08/2023, effettuate all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona – Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, con i nominativi dei soggetti eseguiti da cui non emergono altre formalità oltre a quanto sopra riportato (All. E.8).

D.1.7.3 Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

Da documentazione fornita dalla ditta eseguita tramite la custode risulta un "contratto di locazione immobiliare non abitativa" atto Notaio ██████████ di



Verona rep. 90791 e racc. 9995, registrato all'Agenzia delle Entrate di Verona il 15 aprile 2004 al n. 2178/2° e trascritto a Verona il 2 aprile 2004 ai nn. 14431 RG e 8592 RP.

Il contratto di locazione è apparentemente opponibile alla procedura esecutiva, in quanto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento ed il canone di locazione risulta congruo.

D.1.7.4 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Si riporta quanto indicato in "contratto di locazione immobiliare non abitativa" atto Notaio [REDACTED] di Verona rep. 90791 e racc. 9995, registrato all'Agenzia delle Entrate di Verona il 15 aprile 2004 al n. 2178/2° e trascritto a Verona il 2 aprile 2004 ai nn. 14431 RG e 8592 RP.

"Al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione qualora il locatore intenda cedere la proprietà dell'immobile previa rinuncia all'acquisto da parte di coniuge, figli e nipoti del locatore".

D.1.8 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Amministratore condominiale: non presente.

D.1.9 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Il terreno oggetto di perizia risulta intestato alla Società [REDACTED]

■ Secondo quanto visionato la società ha solo la proprietà dell'area e non vi esercita direttamente l'attività.

D.1.10 Immobile in regime di edilizia convenzionata

Non si tratta di immobile costruito in condizioni di edilizie convenzionata.



D.1.11 Separazione in natura e progetto divisionale

Secondo quanto visionato e appreso dalla scrivente non vi sono possibilità di separazione e divisibilità dei beni anche in funzione della fruibilità dei beni tra loro collegati nell'uso.

La ditta esecutata risulta proprietaria della quota di 1/1 di proprietà dei beni oggetto di pignoramento.

È inoltre presente un contratto di affitto che riguarda tutti i beni oggetto di pignoramento presenti sull'area.

D.1.12 Valutazione del lotto

D.1.12.1 Consistenza

La valutazione è realizzata a corpo e non a misura, tenendo in considerazione la potenzialità reddituale del terreno con soprastante struttura costituita da un locale ad uso bar con servizi e zona gestore, un impianto di distribuzione carburanti di tipo tradizionale con due postazioni e un impianto di autolavaggio con una postazione di lavaggio a portale e sei piste per il lavaggio self service.

I valori €/mq in seguito esposti si basa sulla superficie dell'area nella sua totalità, pari a 3.108 mq.

Consistenze complessive

ID	Immobile	Superficie commerciale (m ²)
1.a	Negozi sub. 7	28
1.b	Distributore carburante sub. 6	312
1.c	Lavaggio macchine sub. 3	65



1.a - Negozio

Consistenza commerciale complessiva di circa 28 m².

Descrizione	Superficie lorda (m ²)	Coefficiente	Superficie commerciale (m ²)
Bar	28,00	1	28,00
<u>Totale</u>	<u>28,00</u>		<u>28,00</u>

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 ²)
Piano terra		
Bar	H 3,50	28,00



1.b - Distributore carburante

Consistenza commerciale complessiva di circa 312 m² oltre le aree esterne.

Descrizione	Superficie lorda (m ²)	Coefficiente	Superficie commerciale (m ²)
Edificio gestore con servizi	62,00	1	62,00
Pensilina	247,44	1	247,44
Corte esclusiva	146,99	0,02	2,93
Totale	456,43		312,37
<u>Totale arrotondato</u>	<u>456,00</u>		<u>312,00</u>

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 ²)
Piano terra		
Deposito uso cucina	H 3,50	5,32
Antibagno gestore	H 3,50	2,48
Bagno gestore	H 3,50	1,98
Spogliatoio uso magazzino	H 3,50	2,31
Disimpegno bagno clienti	H 3,50	2,58
Antibagno bagno clienti	H 3,50	2,32
Bagno clienti	H 3,50	1,94
Locale gestore	H 3,50	9,07



Bagno esterno	H 3,50	3,74
Porzione locale gestore uso bar	H 3,50	16,68
Pensilina	-	247,44
Corte esclusiva	-	146,99

1.c – Lavaggio macchine

La postazione di lavaggio auto risulta composta da 6 piste per il lavaggio ed un vano tecnico.

Consistenza commerciale complessiva di circa 65 m².

Descrizione	Superficie lorda (m ²)	Coefficiente	Superficie commerciale (m ²)
Vano tecnico	10,06	1	10,06
Autolavaggio	55,10	1	55,10
Totale	65,16		65,16
<u>Totale arrotondato</u>	<u>65,00</u>		<u>65,00</u>

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.



D.1.12.2 Criteri di stima

Per quanto attiene alla determinazione del valore di mercato del bene oggetto della procedura esecutiva nell'ipotesi della vendita forzata, 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.

Costituisce oggetto di perizia un terreno sul quale attualmente risulta insediato un compendio costruttivo costituito da distributore di carburante, autolavaggio e negozio uso bar ubicato nel Comune di Verona, nel quartiere di San Michele Extra.

Data la particolarità del bene ed il suo utilizzo si è proceduto a identificare quale metodologia di valutazione quella reddituale.

La valutazione è realizzata a corpo e non a misura, tenendo in considerazione la potenzialità reddituale del terreno con soprastante struttura costituita da un locale ad uso bar con servizi e zona gestore, un impianto di distribuzione carburanti di tipo tradizionale con due postazioni e un impianto di autolavaggio con una postazione di lavaggio a portale e sei piste per il lavaggio self service.



I valori €/mq in seguito esposti si basa sulla superficie dell'area nella sua totalità, pari a 3.108 mq.

Le informazioni dei dati immobiliari sono state tratte da ricerca di mercato effettuata dalla scrivente.

D.1.12.3 Stima

Metodo Reddituale

Considerando la natura del bene da valutare e la discreta presenza di immobili commerciali e produttivi in vendita ed in locazione presenti in zone assimilabili 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 localizzati nel Comune di Verona, quartiere San Michele e limitrofi.

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 i bene in offerta sul mercato utilizzati ai fini della stima.

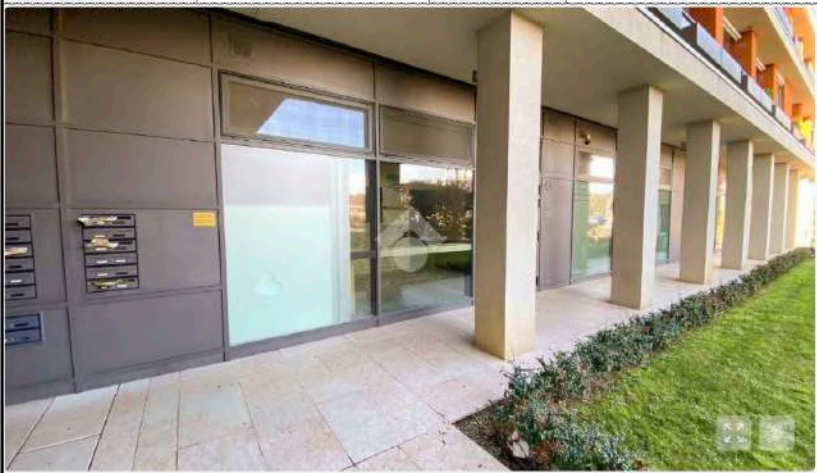


Dati immobiliari offerte in affitto

Dato Immobiliare A – Locali sito in Via Breviglieri, Comune di Verona

DATO IMMOBILIARE		A			
Comune	Verona	Indirizzo	Via Carlo Belviglieri		
 					
<p>Si affitta locale di circa 65 mq, composto da un locale unico, un soppalco ed un bagno. Sono presenti due vetrine fronte strada. Il locale si può utilizzare per fini commerciali come vendita diretta al pubblico, per attività artigianali.</p>					
Fonte	[REDACTED]			Data annuncio	set-23
Superficie commerciale (mq)	65	Prezzo richiesto(€)	650,00 €	Parametro €/mq	10,00 €

Dato Immobiliare B – Locale commerciale sito in Via Fedeli, Comune di Verona

DATO IMMOBILIARE		B			
Comune	Verona	Indirizzo	Via Aldo Fedeli		
					
<p>SAN MICHELE EXTRA - Locale commerciale di 50 mq con vetrina. La soluzione che proponiamo ha le seguenti caratteristiche: locale commerciale di circa 50 metri quadri; servizio igienico; ottima visibilità; buone condizioni interne; una vetrina che dona luminosità e visibilità al locale; presenza di canna fumaria; presenza di ampio piazzale di parcheggio nelle immediate vicinanze.</p>					
Fonte	[REDACTED]			Data annuncio	ott-23
Superficie commerciale (mq)	50	Prezzo richiesto(€)	750,00 €	Parametro €/mq	15,00 €



Dato Immobiliare C – Negozio sito in Via Unità d'Italia, Comune di Verona

DATO IMMOBILIARE		C			
Comune	Verona	Indirizzo	Via Unità d'Italia		
  					
<p>San Michele Extra proponiamo in affitto negozio fronte strada di circa 40 mq composto da stanza principale vetrinata, seconda stanza finestrata, antibagno e bagno. Possibilità della seconda stanza nella zona principale.</p>					
Fonte				Data annuncio	ott-23
Superficie commerciale (mq)	35	Prezzo richiesto(€)	600,00 €	Parametro €/mq	17,14 €

Dati immobiliari offerte in vendita

Dato Immobiliare D – Capannone sito in località Montorio, Comune di Verona

DATO IMMOBILIARE		D			
Comune	Verona	Zona	Montorio		
<p>MONTORIO - In zona artigianale, proponiamo porzione di capannone con soppalco. Buone condizioni manutentive.</p>					
Fonte				Data annuncio	lug-23
Superficie commerciale (mq)	260	Prezzo richiesto(€)	230.000,00 €	Parametro €/mq	884,62 €



Dato Immobiliare E – Locale commerciale sito in Piazza del Popolo, Comune di Verona

DATO IMMOBILIARE		E			
Comune	Verona	Indirizzo	Piazza del Popolo		
  					
San Michele Extra, fronte Piazza del Popolo. Negozio vetrinato di 45 mq commerciali disposto al piano terra e secondo locale multiuso al piano sottostante con bagno.					
Fonte	[Redacted]			Data annuncio	giu-23
Superficie commerciale (mq)	45	Prezzo richiesto(€)	65.000,00 €	Parametro €/mq	1.444,44 €

Dato Immobiliare F – Locale sito in via Unità d'Italia, Comune di Verona

DATO IMMOBILIARE		F			
Comune	Verona	Indirizzo	Via Unità d'Italia		
					
Il locale al piano terra, facente parte di una casa terra cielo di un' unica proprietà, è accatastato come C/1 e quindi possibile adibirlo per tutte quelle attività che hanno per oggetto il commercio diretto, per condurre affari e per esercitare la vendita al pubblico.					
Fonte	[Redacted]			Data annuncio	set-23
Superficie commerciale (mq)	55	Prezzo richiesto(€)	44.000,00 €	Parametro €/mq	800,00 €



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 commerciale/terziaria e a destinazione produttiva localizzati nel Comune di Verona, quartiere San Michele e limitrofi.

La valutazione è realizzata a corpo e non a misura, tenendo in considerazione la potenzialità della struttura costituita da un locale ad uso bar con servizi e zona gestore, un impianto di distribuzione carburanti di tipo tradizionale con due postazioni e un impianto di autolavaggio con una postazione di lavaggio a portale e sei piste per il lavaggio self service.

I valori €/mq in seguito esposti si basa sulla superficie dell'area nella sua totalità, pari a 3.108 mq.

Alla luce della natura particolare del bene sono state effettuate alcune ipotesi circa la congruità del canone locativo in funzione dei redditi stimati dall'attività sviluppata sull'area.

Il reddito stimato medio per l'area nel suo complesso risulta pertanto pari a circa ████████ €/mese e ████████ €/anno. Si precisa che la scrivente non ha avuto accesso ai dati economici dell'attività presente sul terreno oggetto di stima.

Fatturato distributore	€	██████
Canone Sostenibile		██████
Canone annuale	€	██████
Canone mensile	€	██████
Fatturato lavaggi	€	██████
Canone Sostenibile		██████
Canone annuale	€	██████
Canone mensile	€	██████
Fatturato bar	€	██████
Canone Sostenibile		██████
Canone annuale	€	██████
Canone mensile	€	██████
CANONE ANNUALE TOTALE	€	██████
CANONE MENSILE TOTALE	€	██████



Utilizzando il saggio di capitalizzazione rilevato sul mercato pari a 16,99% il valore del bene secondo il metodo reddituale risulta pari a [REDACTED] Tale valore ricondotto ad €/mq è pari a [REDACTED] €/mq.

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

Comparabile	Locazione		Superficie commerciale mq	Rapporto L/S Redditi medi €/mq/anno	€/mq/mese
	€/mese	€/anno			
Dato immobiliare A	€ [REDACTED]	€ [REDACTED]	65,00	€ [REDACTED]	[REDACTED]
Dato immobiliare B	€ [REDACTED]	€ [REDACTED]	50,00	€ [REDACTED]	[REDACTED]
Dato immobiliare C	€ [REDACTED]	€ [REDACTED]	35,00	€ [REDACTED]	[REDACTED]
	€ [REDACTED]	€ [REDACTED]	150,00	€ [REDACTED]	[REDACTED]

Comparabile	Vendita		Superficie commerciale mq	Rapporto V/S Prezzi medi €/mq
	€			
Dato immobiliare D	€ [REDACTED]		260,00	€ [REDACTED]
Dato immobiliare E	€ [REDACTED]		45,00	€ [REDACTED]
Dato immobiliare F	€ [REDACTED]		55,00	€ [REDACTED]
	€ [REDACTED]		360,00	€ [REDACTED]

Il Saggio Redditi e Prezzi di mercato è pari al rapporto fra i Redditi medi e i Prezzi medi 16,99%

Superficie commerciale mq	Locazione		Rendimento saggio %	Valore di Mercato valore €
	€/mese	€/anno		
3108,00	€ [REDACTED]	€ [REDACTED]	16,99%	€ [REDACTED]
	€/mq/mese	€/mq/anno		valore €/mq
	€ [REDACTED]	€ [REDACTED]		€ [REDACTED]

La valutatrice ritiene [REDACTED] € (valore arrotondato), pari a circa [REDACTED] €/mq, il corretto valore di mercato dei beni oggetto di analisi.

Altre fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di Agenzia delle Entrate, Agenzie immobiliari, stampa specializzata. (Ricerca di mercato All. E.14).

Riduzione valore immobile locato

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia risulta locato con contratto d'affitto con durata residua di circa 11 anni.

La tecnica ed i tassi applicati al fine di valutare l'incidenza del contratto d'affitto residuo sul valore del bene tengono conto del fatto che il bene per un eventuale acquirente riveste principalmente un interesse nell'utilizzo diretto e non in quanto investimento immobiliare. **State la particolarità del bene e la sua destinazione d'uso unità al fatto che si ritiene in canone oggetto di contratto congruo la**



scrivente ha reputato corretto non applicare decurtazioni in quanto si ritiene che per un eventuale acquirente il bene rivesta principalmente un interesse in quanto investimento immobiliare e non per l'uso diretto.

D.1.12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

ID	Immobile	Superficie commerciale (m ²)	Valore unitario (€/m ²)	Valore intero medio ponderato	Valore diritto 1/1
1.a	Negozi	28			
1.b	Distributore carburante	312			
1.c	Lavaggio macchine	65			
Totale 1.a + 1.b + 1.c					

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

I valori sopra esposti non sono da ritenersi come significativi per i singoli subalterni in quanto il compendio riveste in valore sopraindicato sono considerando la totalità delle sue funzioni, la ripartizione del valore è stata eseguita esclusivamente sulla base delle superfici senza considerare le funzioni specifiche.

Valore dell'immobile 1.a + 1.b + 1.c per la quota di 1/1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: [REDACTED]

Adeguamenti e correzioni della stima

- o Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **5.000 Euro**
- o Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna.
- o Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **26.800,00 Euro (valore diritto 1/1) [REDACTED]** - adeguamento del 10%.
- o Altri adeguamenti: nessuno.
- o 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.



D.1.12.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile 1.a + 1.b + 1.c per la quota di proprietà di 1/1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: [REDACTED]

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

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

Verona, 31/10/2023

Il C.T.U.

Francesca Piantavigna

Architetto



E ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE

E.2 VISURA CAMERALE

~~**E.3 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO**~~

~~**E.4 STATO DI FAMIGLIA STORICO**~~

~~**E.5 CERTIFICATO ANAGRAFICO RELATIVO AGLI EVENTUALI TITOLARI DI DIRITTI REALI
DI GODIMENTO SUL BENE PIGNORATO**~~

E.6 PLANIMETRIE CATASTALI

E.7 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO

E.8 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE

E.9 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

E.10 TITOLI ABILITATIVI

**E.11 CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE È OCCUPATO DA UN TERZO
(LOCAZIONE, COMODATO, AFFITTO)**

E.12 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI

E.13 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI

E.14 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE

~~**E.15 SPESE CONDOMINIALI**~~

