

Firmato digitalmente da

Stefano Francesco Zuliani

CN = Stefano Francesco Zuliani
O = Ordine degli Ingegneri della
Provincia di Verona
C = IT

TRIBUNALE DI VERONA
PROCEDURE CONCORSUALI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

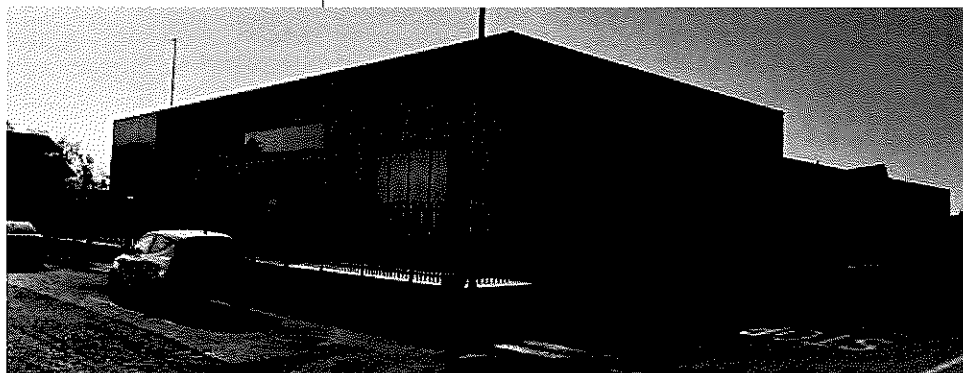
Liquidazione Giudiziaria

N. Gen. Rep. 136/2024

Giudice

Dott.ssa MONICA ATTANASIO

Impresa



Esperto Stimatore

Ing. Stefano-Francesco Zuliani

V.le A. Palladio, 10 - I-37138 Verona

(+39) 349.4736195

stefano@zuliani.it

PEC: stefano.zuliani@pec.zuliani.it

Curatore:

Dott.ssa Rita Maggi

Piazza Cittadella, 6 - Verona

Avv. Massimo Adami

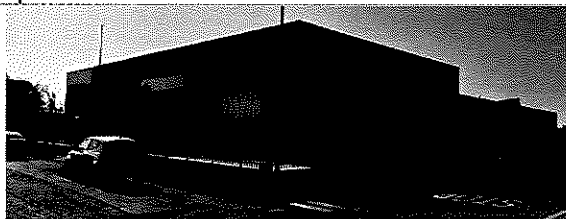
P.tta Chiavica, 2 - Verona

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	4
D.1.	LOTTO UNICO	4
D.1.1.	Proprietà	4
D.1.1.1.	Visura Camerale	5
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	5
D.1.3.	Descrizione dei beni	6
D.1.3.1.	Contesto	6
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	6
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	14
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	14
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	14
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	15
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	16
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	17
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	17
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	17
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	17
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	17
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	18
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	18
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	18
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	18
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	18
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	18
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	18
D.1.13.	Valutazione del lotto	18
D.1.13.1.	Consistenza	18
D.1.13.2.	Criteri di stima	19
D.1.13.3.	Stima	19
D.1.13.4.	Adegamenti e correzioni della stima	21
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	21
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	22

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	LG 136/2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Capannone industriale con corte esclusiva
Ubicazione	In Comune di RONCO ALL'ADIGE (VR) – Viale del Lavoro
Dati catastali	CF Foglio 32 Particella 800 - Rendita: Euro 4.598,00, Categoria D/1 - piano T-1 Compresa la quota di comproprietà sulle parti comuni al fabbricato di cui è di compendio quanto in oggetto e così su quanto previsto in comune dagli artt. 1117 e seguenti del C.C., per destinazione o per titolo.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 274.000,00
Stato di occupazione	Nel possesso del Curatore
Irregolarità edilizie	Presenti - Costi di regolarizzazione € 5.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti - Costi di regolarizzazione € 1.500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	SI (convenzione di locazione)
NOTE	-



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

L'interessata all'acquisto è onerata di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti allo 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

Piena proprietà dell'intero

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Data la natura dei luoghi (capannone con area esclusiva) si è deciso per la formazione di un lotto unico.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Con atto pubblico di compravendita del 11/04/2002, rep. 105176 Notaio Marranghello Antonio di San Bonifacio (VR) il sig. [REDACTED] nato ad [REDACTED] (VR) il [REDACTED] (cod.fisc. [REDACTED]) vendeva alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] (cod.fisc. [REDACTED]), il diritto della piena proprietà in regime di separazione dei beni della quota di 1/1 del seguente bene: CT Comune di Ronco all'Adige (VR), Foglio 32 Particella 688 Consistenza 8 are 85 centiare. Atto trascritto a Verona il 23/04/2002 ai nn. 10847 RE e 15535 RG.

Con atto pubblico di compravendita del 11/04/2002, rep. 105176 Notaio Marranghello Antonio di San Bonifacio (VR) il sig. [REDACTED] nato ad [REDACTED] (VR) il [REDACTED] (cod.fisc. [REDACTED]) vendeva alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] (cod.fisc. [REDACTED]), il diritto della piena proprietà in regime di separazione dei beni della quota di 1/1 del seguente bene: CT Comune di Ronco all'Adige (VR), Foglio 32 Particella 687 Consistenza 8 are 86 centiare. Atto trascritto a Verona il 23/04/2002 ai nn. 10846 RP e 15534 RG.

NOTA: con variazione in soppressione del 22/04/2005, pratica n. VR0104051, in atti dal 22/04/2005 – Variazione (n.104051.1/2005) in Comune: RONCO ALL'ADIGE (H540) (VR), è stato costituito il seguente immobile: Foglio 32 Particella 800
Sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio 32 Particella 687, Foglio 32 Particella 688.

Con atto pubblico di compravendita del 18/12/2007, rep. 58848/12292 Notaio Fauci Domenico di Verona, la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] (cod.fisc. [REDACTED]) vendeva alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED]

[redacted] (cod.fisc. [redacted]) il diritto della piena proprietà dell'intero dei seguenti beni in Comune di Ronco all'Adige (VR)

- CF Foglio 32 Particella 800 Natura D1 - Indirizzo VIALE DEL LAVORO
- CT Foglio 32 Particella 800 Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 17 are 71 centiare

Trascritto a Verona il 28/12/2007 ai nn. 35198 RP e 61390 RG

Con verbale di assemblea del 11/01/2024 rep. 1350/1083 del Not. Cherubino Paolo la società [redacted] (cod.fisc. [redacted]) trasferiva la propria sede da [redacted] a [redacted] in [redacted]

Trascritto a Verona il 12/01/2024 ai nn. 1006 RP e 1309 RG.

Con verbale di assemblea del 03/05/2024 rep. 1483/1183 del Not. Cherubino Paolo la società [redacted] trasferiva la propria sede da [redacted] in [redacted] a Comune di [redacted] in [redacted]

Trascritto a Verona il 12/01/2024 ai nn. 13773 RP e 18085 RG.

D.1.1.1. Visura Camerale

Visura Camerale in allegato.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

In Comune di RONCO ALL'ADIGE (VR) – Viale del Lavoro

- CF Foglio 32 Particella 800
Rendita: Euro 4.598,00, Categoria D/1 - Piano T-1

Intestati catastali:

- [redacted] (cod.fisc. [redacted]) - sede in [redacted]
Diritto di: Proprietà per 1/1

Compresa la quota di comproprietà sulle parti comuni al fabbricato di cui è di compendio quanto in oggetto e così su quanto previsto in comune dagli artt. 1117 e

seguenti del C.C., per destinazione o per titolo.

In particolare:

In Comune di RONCO ALL'ADIGE (VR)

- CT Foglio 32 Particella 800 - Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1 -
Classamento: Particella con qualità: ENTE URBANO - Superficie: 1.771 m²

La particella 800 risulta avere come confini in senso NESO: mn 659 (Viale del Lavoro), 709, 708, 659 (Viale del Lavoro), tutti nel foglio 32.

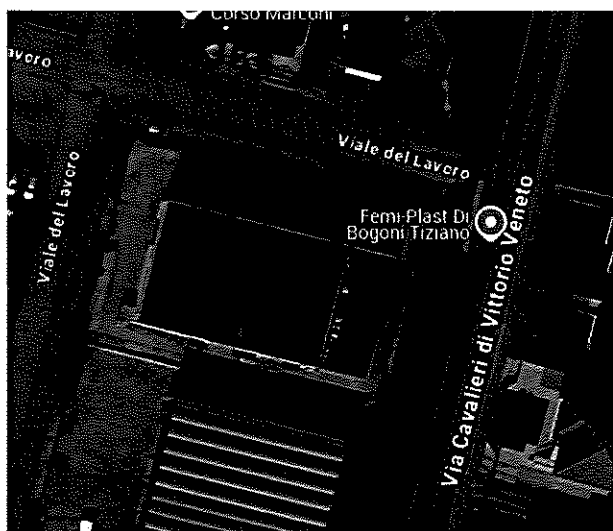


Figura 1: individuazione dei beni con Google Maps

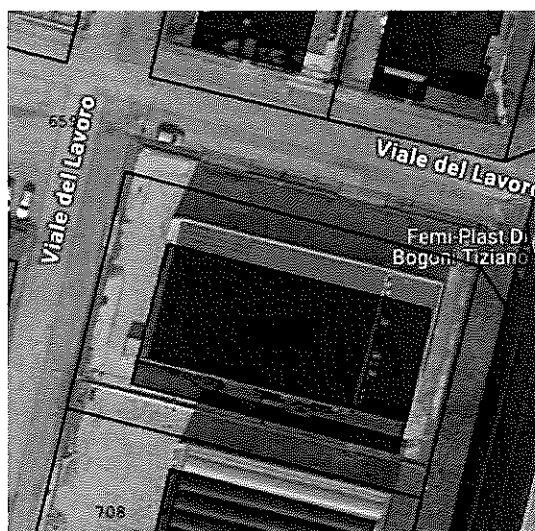


Figura 2: individuazione del bene con catastomappe.it

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

L'immobile si trova nella piccola frazione di Tombasozana del Comune di Ronco All'Adige, all'interno di una piccola zona industriale, a circa 8 Km dalla SS. 343.

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

L'immobile risulta essere un capannone industriale di media metratura con zona uffici ed esposizione.

Si evidenzia che la superficie libera del lotto (ENTE URBANO Superficie: 1.771 m²) è proporzionalmente ridotta rispetto alla superficie lorda del capannone (circa mq 20.75*35.80=742.85) e non adatta all'agile movimentazione di autoarticolati con deposito di materiale ingombrante.

La zona uffici-esposizione si sviluppa su due lati fuori terra, collegati da una scala. Al piano terra vi è la zona esposizione, mentre al piano 1 sono presenti gli uffici, l'archivio e il WC. Esternamente la zona uffici-esposizione presenta ampie finestre a specchio. La zona a magazzino ha pavimentazione in battuto di cemento. Da essa, si accede ad una piccola zona spogliatoio/WC con piccolo ufficio. L'area esterna è prevalentemente pavimentata con battuto di cemento; il lotto è recintato con muretto in c.a. con sovrastante recinzione.

Da sopralluogo, l'immobile necessita di ristrutturazione interna e probabilmente della copertura, alla quale non si ha avuto accesso. Il controsoffitto è danneggiato e in vari punti al piano 1 sono presenti danni da infiltrazioni.

Il pavimento della zona uffici in vari punti è danneggiato.

Al momento del sopralluogo gli impianti elettrici ed idrici risultavano non attivi.

In passato era presente un impianto di videosorveglianza (tutt'ora documentato da un cartello con riferimenti giuridici obsoleti) e un impianto di allarme, entrambi parzialmente smontati. Nel locale ripostiglio al piano 1 (in parte protetto da una porta blindata) vi sono le tracce dei collegamenti alla rete dati e ad una probabile precedente "zona server". Al momento sono presenti solo i cavi. L'immobile appare cablato con linea dati.

Gli impianti risultano in generale parzialmente smontati, con "fili a vista".

Originariamente l'impianto era dotato di certificato di conformità (in allegato).

Di tutto ciò si è tenuto conto nella stima del bene.



Figura 3: esterni (vista da nord-ovest)



Figura 4: esterni (vista da nord-est)

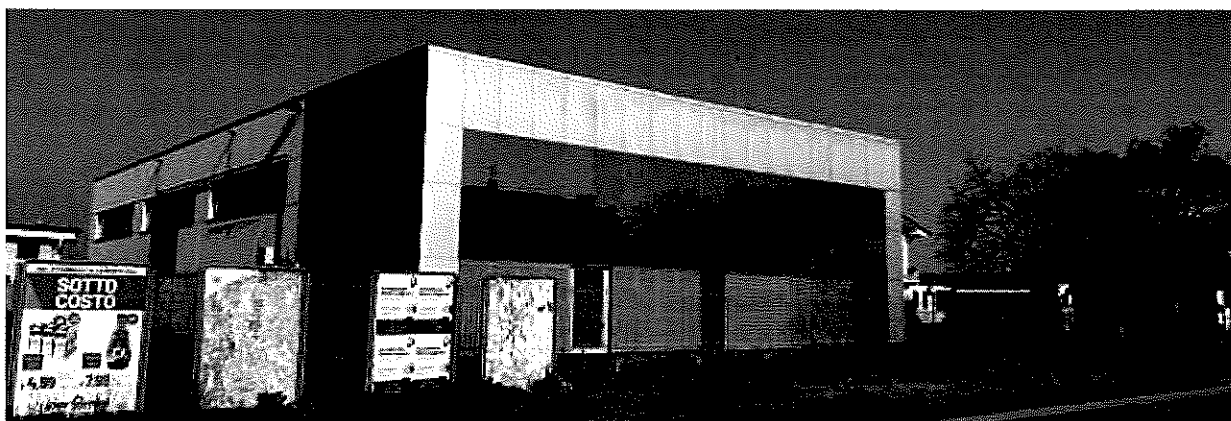


Figura 5: esterni (vista da sud-est)

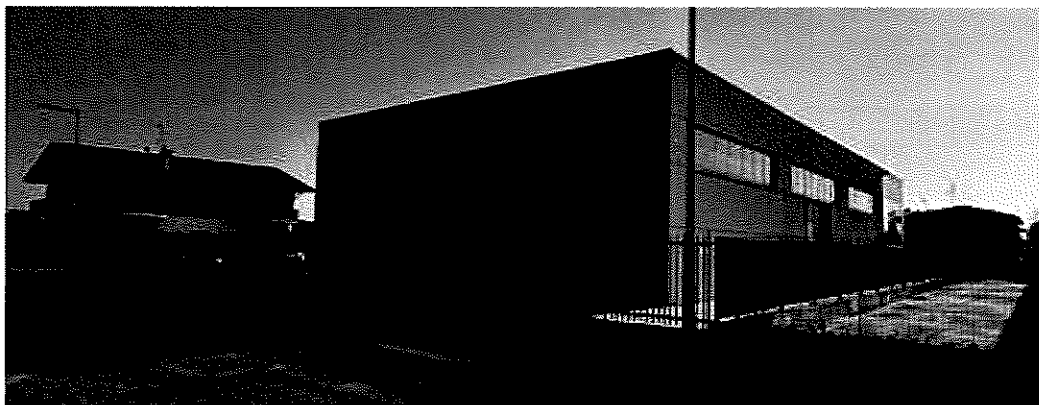


Figura 6: esterni (vista da sud-ovest)



Figura 7: magazzino



Figura 8: magazzino

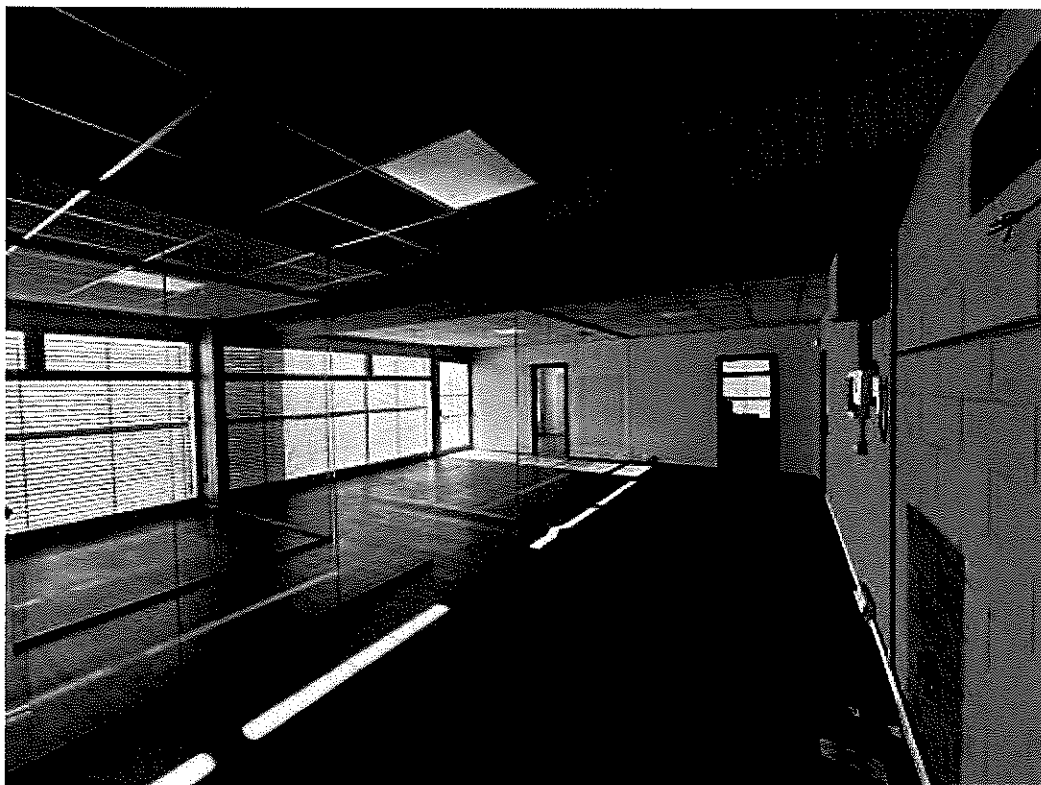


Figura 9: PT esposizione

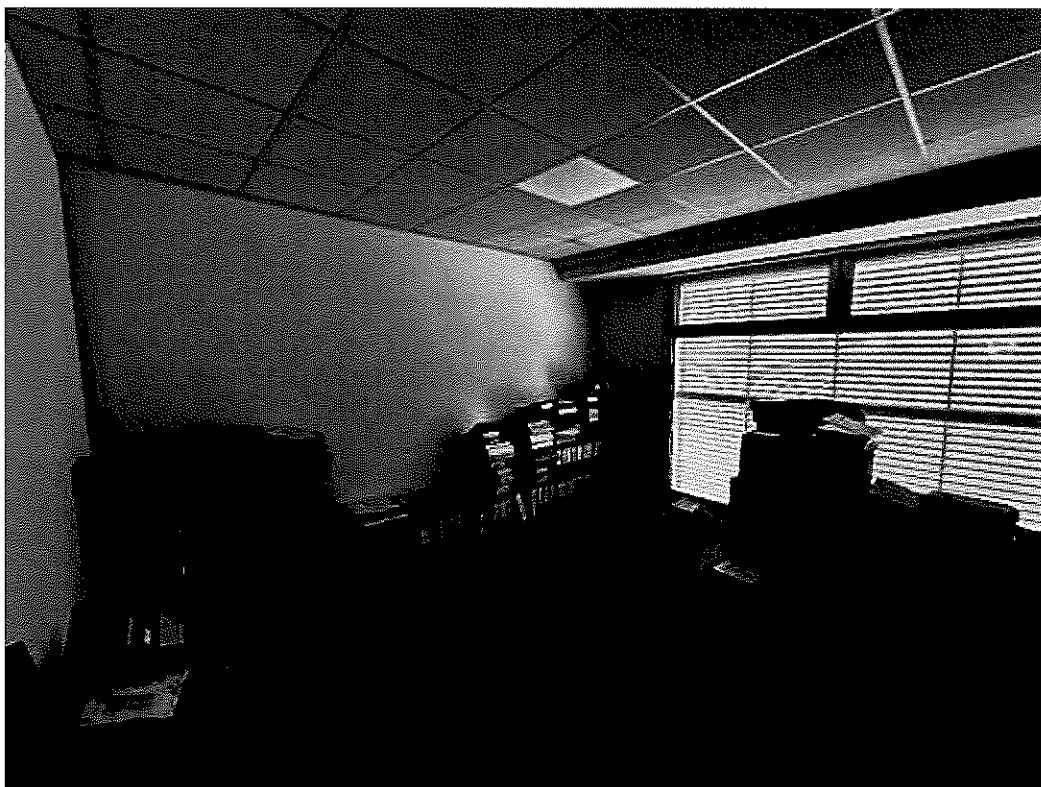


Figura 10: Ufficio



Figura 11: sala d'attesa

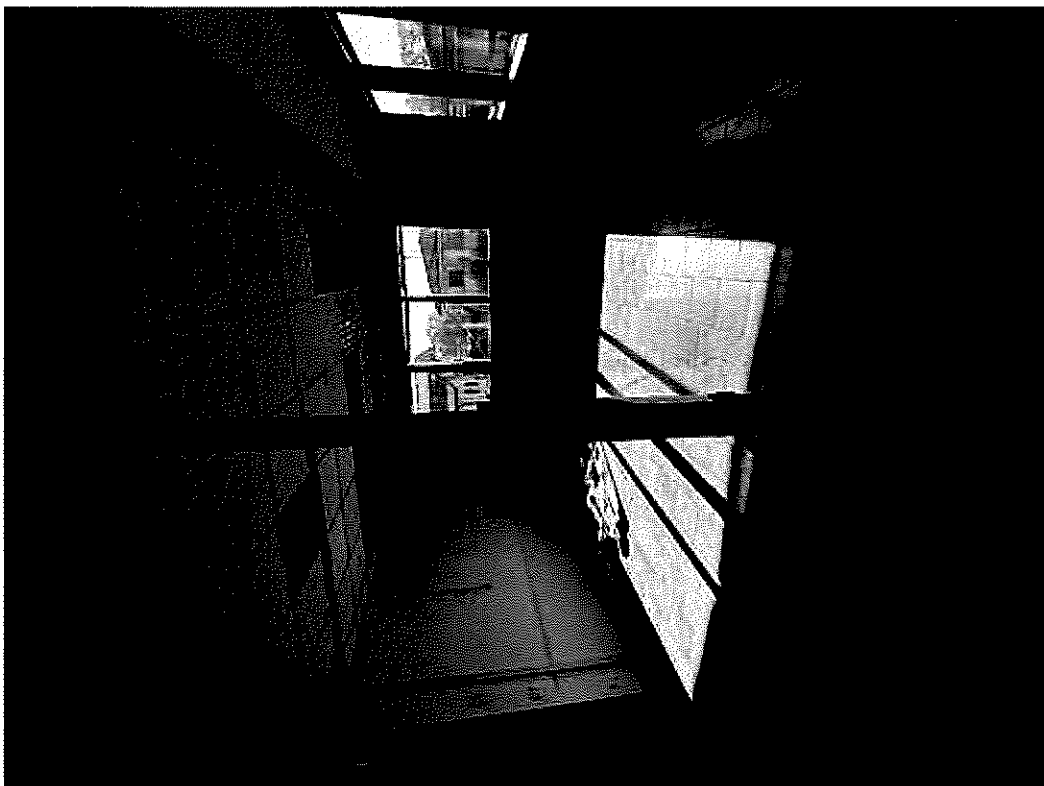


Figura 12: ufficio

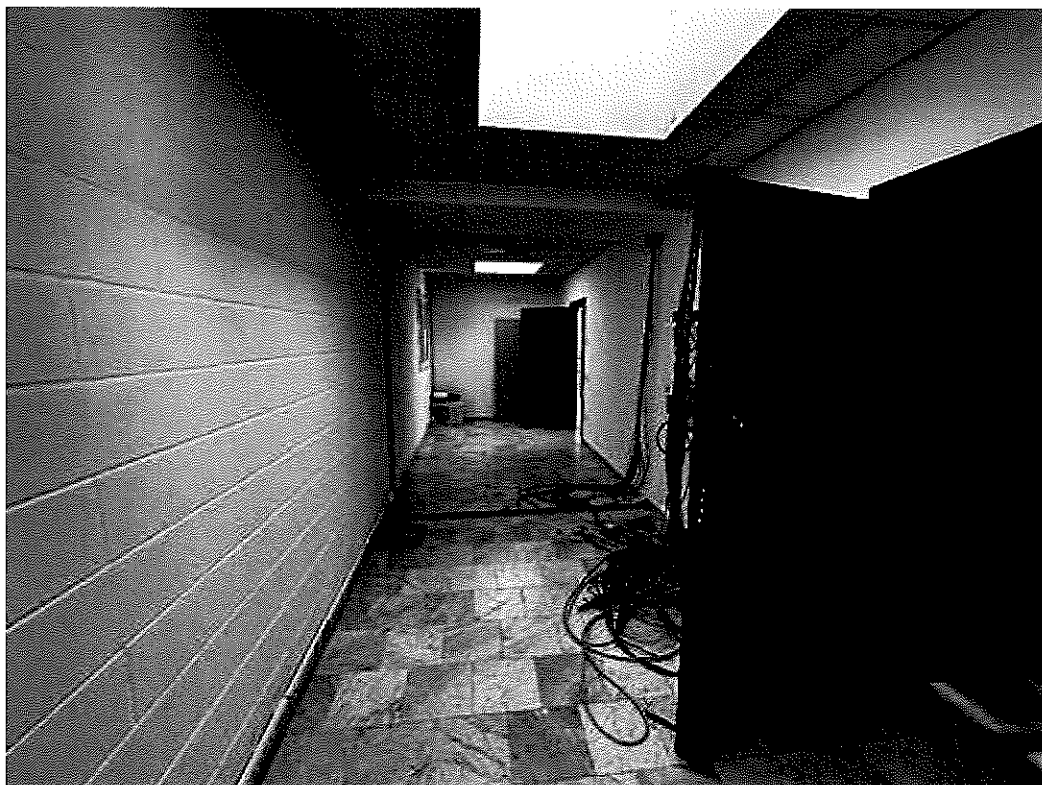


Figura 13: corridoio

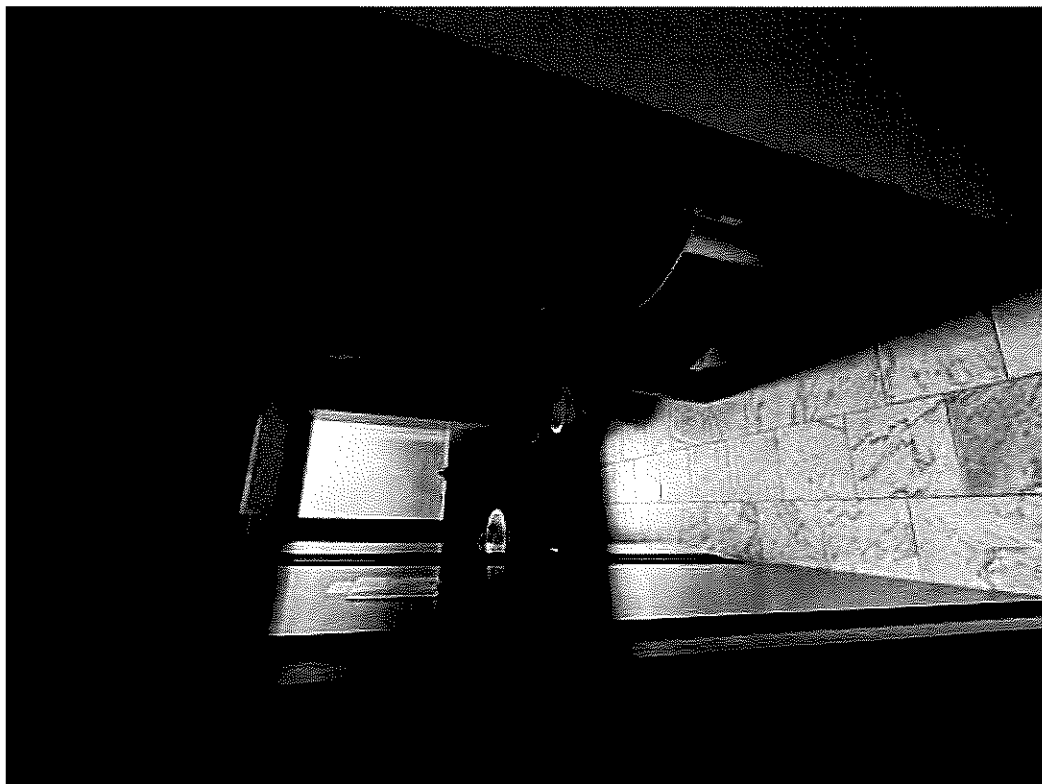


Figura 14: bagno

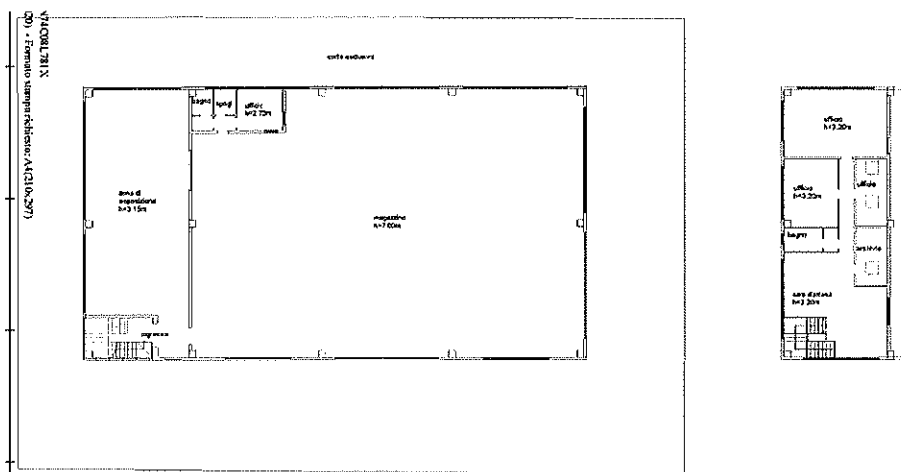


Figura 15: estratto da planimetria catastale

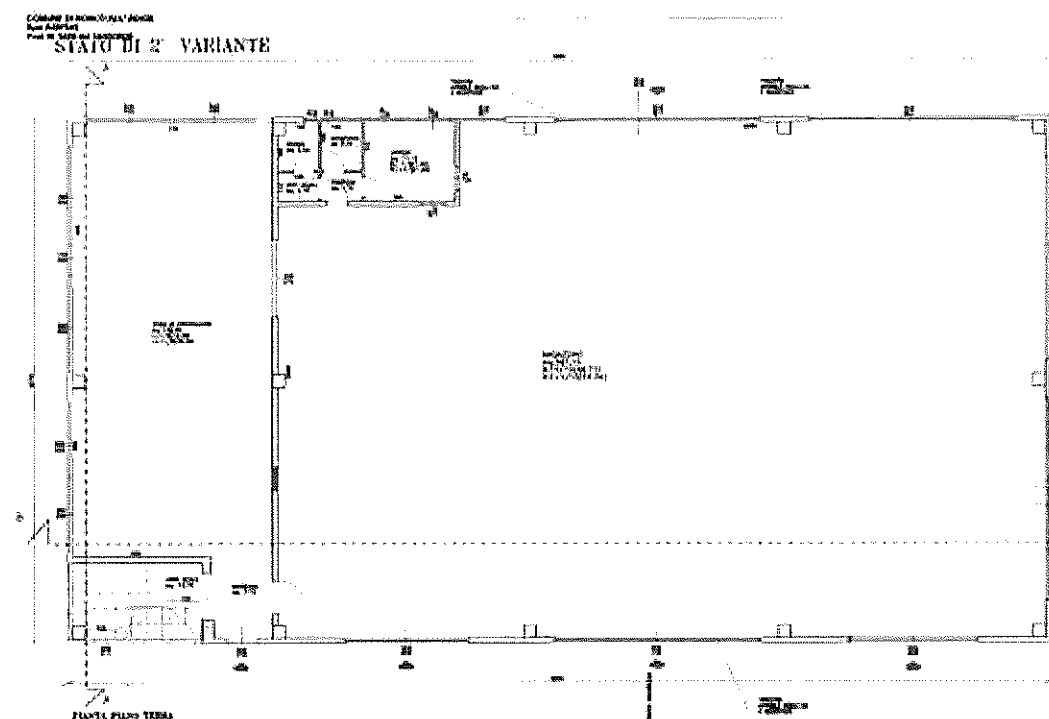


Figura 16: estratto da DIA prot. n. 4725 del 07.04.2005 TAV. 2

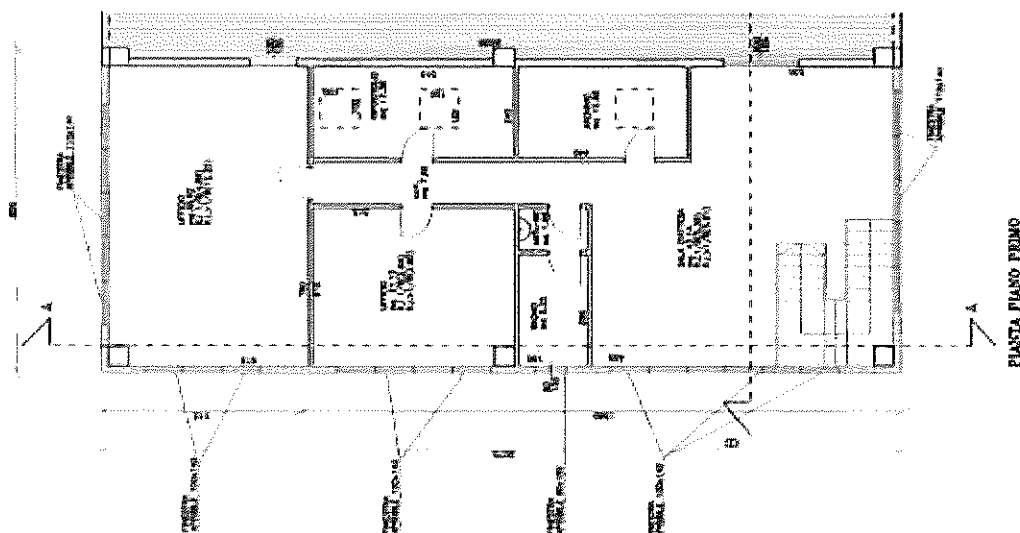


Figura 17: estratto da DIA prot. n.4725 del 07.04.2005 TAV. 2

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

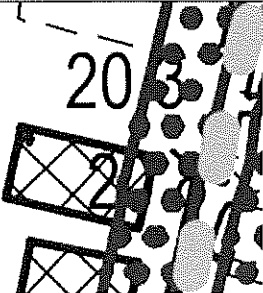
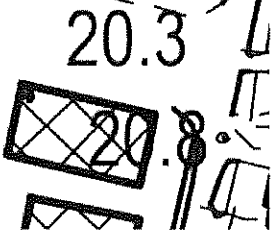
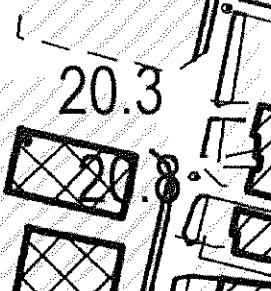
Non è stato depositato l'elaborato planimetrico catastale e l'elenco dei subalterni della particella, ma il bene oggetto di relazione è un capannone indipendente con relativa area di pertinenza, pertanto ben identificata.

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

L'accesso ai beni oggetto di relazione avviene da Viale del lavoro: sul lato nord sono presenti due cancelli carrai e uno pedonale, sul lato ovest è presente un cancello carraio. Attraverso di essi si accede all'area di pertinenza del fabbricato.

D.1.4. Situazione urbanistica della zona

Come da documentazione del PAT – Piano di assetto del territorio rinvenibile sul sito del Comune di Ronco all'Adige: <https://www.comune.roncoalladige.vr.it/pat-piano-di-assetto-del-territorio/>

	Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale  Viabilità/fasce di rispetto Art. 29
	Carta delle invarianti
	Carta delle fragilità Area idonea a condizione Art. 43
	Carta delle trasformabilità Area di urbanizzazione consolidata a destinazione prevalentemente produttiva Art. 50

D.1.5. Situazione catastale dell'immobile

Non è presente l'elaborato planimetrico.

La visura catastale non presenta il numero civico, assente anche nel sopralluogo.

Rispetto alle ultime tavole presentate, lo stato dei luoghi presenta alcune piccole difformità metriche interne, incluse le altezze dei locali.

Inoltre:

- Nel locale magazzino, al piano 1 rispetto ai locali ufficio/spogliatoio/bagno è stato ricavato un ufficio di circa m. 7*3.2
- Al piano T la prevista apertura di m. 3.05/2.70 tra "zona esposizione" e "Magazzino" è stata sostituita da una porta semplice
- Al PT il locale "Zona esposizione" è stato frazionato con pareti in vetro, facilmente asportabili. Sulla parete est è presente, inoltre, una porta da accesso non

indicata in planimetria.

- Al P1 il locale "Sala d'attesa" è stato frazionato con pareti in vetro, facilmente asportabili
- Al piano 1 è stata demolita la parete tra i locali "ripostiglio" e "archivio", rendendo inutile la porta blindata a protezione del locale archivio

Il tutto regolarizzabile catastalmente con una spesa di circa € 1.500,00 €.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Come da mio accesso agli atti presso il Comune di Ronco All'Adige, sono risultati i seguenti titoli edilizi, in allegato:

- PdC del 11/07/2003 n. 45-004-PC/2003, N° 949 rif. Prot. e n. 6707 di prot.
- PdC del 16/07/2004 n. 50/2004 e n. 1457 di prot.
- DIA del 07/04/2005 n. 4725 di prot
- Agibilità del 29/06/2005 n. 16/2005, prot. N. 7836/50054 S.

Rispetto alle ultime tavole presentate, lo stato dei luoghi presenta alcune piccole difformità metriche interne, incluse le altezze dei locali.

Inoltre:

- Nel locale magazzino, al piano 1 rispetto ai locali ufficio/spogliatoio/bagno è stato ricavato un ufficio di circa m. 7*3.2
- Al piano T la prevista apertura di m. 3.05/2.70 tra "zona esposizione" e "Magazzino" è stata sostituita da una porta semplice
- Al PT il locale "Zona esposizione" è stato frazionato con pareti in vetro, facilmente asportabili. Sulla parete est è presente, inoltre, una porta da accesso non indicata in progetto.
- Al P1 il locale "Sala d'attesa" è stato frazionato con pareti in vetro, facilmente asportabili
- Al piano 1 è stata demolita la parete tra i locali "ripostiglio" e "archivio", rendendo inutile la porta blindata a protezione del locale archivio

Fatto salvo più precisi conteggi con gli uffici tecnici comunali, si reputa il tutto sanabile con una spesa di circa 5.000,00 €.

D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile

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

Come comunicato in fase di conferimento dell'incarico, l'immobile risulta nel possesso del Curatore. Nel magazzino risultano essere presenti vari beni e veicoli.

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

Si stimerà l'immobile come libero.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Iscrizione di ipoteca volontaria in data 28/09/2005 ai nn. 40816RG e 9436 RP a favore di [REDACTED] a r.l. con sede in [REDACTED] [REDACTED] (cod.fisc. [REDACTED]) e a carico di [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] (cod.fisc. [REDACTED]) in forza di contratto di mutuo a rogito Notaio Vanzella Franco di San Bonifacio (VR) rep. 109220/10713 del 15/09/2005, per la quota della piena proprietà dell'intero dei beni siti in Comune di Ronco all'Adige (VR) – Viale del Lavoro:

- CF Foglio 32 Particella 800 Natura D1 - Piano T1
- CT Foglio 32 Particella 800 Subalterno - Natura T - TERRENO

Capitale di € 420.000,00 - durata anni 10 anni - Ipoteca di € 800.000,00

Annotazione presentata in data 10/03/2008 ai nn. 1557 RP e 10817 RG per cancellazione totale.

Comunicazione n. 1991 del 19/03/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2007 - Cancellazione totale non eseguibile.

Iscrizione di ipoteca volontaria in data 28/12/2007 ai nn. 61391RG e 15429 RP a favore di [REDACTED] con sede [REDACTED] - [REDACTED] (cod.fisc. [REDACTED]) e a carico di [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] (cod.fisc. [REDACTED]) in forza di contratto di mutuo a rogito Notaio Fauci Domenico di Verona rep. n. 58849/12293 del 18/12/2007, per la quota della piena proprietà dell'intero dei beni siti in Comune di Ronco all'Adige (VR) – Viale del Lavoro:

- CF Foglio 32 Particella 800 Natura D1 - Piano T1
- CT Foglio 32 Particella 800 Subalterno - Natura T - TERRENO

Capitale di € 500.000,00- durata anni 10 anni - Ipoteca di € 750.000,00

Comunicazione n. 585 del 29/01/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/12/2017. Cancellazione totale eseguita in data 30/01/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

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

Convenzione stipulata col Comune di Ronco all' Adige per lottizzazione, atto Segretario Comunale del 17/11/1989 n° 446 di rep, registrato a Verona il 09/01/1990 n° 216 atti pubblici, trascritto a Verona il 28/02/1990 ai nn. 5551/4350

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

-

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

-

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Immobile indipendente non facente parte di Condominio.

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

L'immobile appartiene ad una società di capitali ed è un bene strumentale di attività di impresa.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile non è ad uso residenziale. Nulla è indicato nell'atto di acquisto del bene.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

-

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino	Sup. reale netta	597,10	1	597,10
Corridoio	Sup. reale netta	1,76	1	1,76
Antibagno	Sup. reale netta	1,76	1	1,76
Bagno	Sup. reale netta	3,04	1	3,04

Spogliatoio	Sup. reale netta	3,04	1	3,04
Ufficio	Sup. reale netta	11,16	1	11,16
Ingresso	Sup. reale netta	7,72	1	7,72
Vano scale	Sup. reale netta	14,75	1	14,75
Zona di esposizione	Sup. reale netta	132,50	1	132,50
Sala d'attesa PI	Sup. reale netta	43,14	1	43,14
Anti-WC	Sup. reale netta	1,98	1	1,98
Bagno	Sup. reale netta	5,22	1	5,22
Corridoio	Sup. reale netta	7,86	1	7,86
Ufficio	Sup. reale netta	21,12	1	21,12
Archivio	Sup. reale netta	10,56	1	10,56
Ripostiglio	Sup. reale netta	12,36	1	12,36
Ufficio	Sup. reale netta	38,92	1	38,92
Ufficio	Sup. reale netta	22,40	1	22,40
	Sup. reale netta	936,39		936,39

D.1.13.2. Criteri di stima

La stima viene determinata sulla base delle considerazioni derivanti dal sopralluogo e da informazioni ed indicazioni assunte che hanno permesso di valutare lo stato di conservazione, di manutenzione, la tipologia edilizia, la destinazione d'uso, il grado di finitura, l'ubicazione e la panoramicità.

Si tiene conto, inoltre, della domanda e dell'offerta corrente in tale zona secondo osservatori del mercato immobiliare della zona e sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio tecnico del Comune di Ronco all'Adige, si procede per stima sintetica comparativa, che si valuta il metodo più idoneo in questo specifico caso atto a individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura.

D.1.13.3. Stima

Fonti di informazione: Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, ufficio tecnico di Ronco All'Adige, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: agenzie della zona.

Si dà atto che, come da atto di provenienza in allegato, nel 2007 l'immobile è stato

compravenduto per € 500.000,00 (edificato con agibilità nel 2005).

Si dà atto della presenza di una perizia di stima di parte redatta dal Collega ing. Luigi Cipriani. In relazione il collega ha evidenziato che non ha potuto accedere all'immobile in quanto all'epoca locato a terzi, che conseguentemente non ha potuto effettuare la verifica della conformità edilizio-catastale, che il valore di stima da lui individuato è da intendersi a corpo, con indicazione indicativa delle superfici come da tabella seguente, con ulteriore riduzione del 15% in caso di vendita in regime liquidatorio.

n.	identificazione catastale	tipo di immobile	superficie in mq	valore in € al mq	valore complessivo
1	fg. 32, part. 800	capannone con uffici	630,00	350,00 €	220.500,00 €
		zona espositiva	175,00	400,00 €	70.000,00 €
		uffici piano primo	175,00	450,00 €	78.750,00 €
valore complessivo immobili					369.250,00 €

Figura 18: stima del collega ing. Cipriani

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Magazzino	597,10	350,00 €	208.985,00 €
Corridoio	1,76	350,00 €	616,00 €
Antibagno	1,76	350,00 €	616,00 €
Bagno	3,04	350,00 €	1.064,00 €
Spogliatoio	3,04	350,00 €	1.064,00 €
Ufficio	11,16	350,00 €	3.906,00 €
Ingresso	7,72	450,00 €	3.474,00 €
Vano scale	14,75	450,00 €	6.637,50 €
Zona di esposizione	132,50	450,00 €	59.625,00 €
Sala d'attesa P.I.	43,14	450,00 €	19.413,00 €
Anti-WC	1,98	450,00 €	891,00 €
Bagno	5,22	450,00 €	2.349,00 €
Corridoio	7,86	450,00 €	3.537,00 €
Ufficio	21,12	450,00 €	9.504,00 €
Archivio	10,56	450,00 €	4.752,00 €
Ripostiglio	12,36	450,00 €	5.562,00 €

Ufficio	38,92	450,00 €	17.514,00 €
Ufficio	22,40	450,00 €	10.080,00 €
	936,39		359.589,50 €

Il valore dell'area del lotto (ENTE URBANO Superficie: 1.771 m²) si intende ricompreso nel valore del fabbricato.

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Adeguamenti e correzioni della stima	
Valore di partenza	€ 359.589,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	-€ 6.500,00
Subtotale	€ 353.089,50
Riduzione del valore di mercato praticata pronto realizzo e per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto -15% Mancanza di qualità o difformità per qualunque tipo non considerati, oneri di qualunque genere, a titolo esemplificativo e non esaustivo oneri urbanistici, derivanti dalla necessità di collaudi statici e all'adeguamento di impianti alle leggi vigenti anche se occulti e/o comunque non evidenziati nella presente e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.	-€ 52.963,43
TOTALE	€ 300.126,08
TOTALE con arrotondamento	€ 300.000,00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 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, 30/06/2025

L'esperto estimatore
Ing. Stefano-Francesco Zuliani

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1. Titolo di provenienza del bene

- 1.1 - 1999 compravendita rg 33592 nota.pdf
- 1.2.1 - 2002 compravendita RG 15535 nota.pdf
- 1.2.2 - 2002 compravendita rg 15534 nota.pdf
- 1.3.1 - 2007 compravendita RG 61390 nota.pdf
- 1.3.2 - 2007 compravendita RG 61390 atto.pdf
- 1.4.1 - 2024 trasferimento sede RG 1309 nota.pdf
- 1.4.2 - 2024 trasferimento sede RG 1309 atto.pdf
- 1.5.1 - 2024 trasferimento sede RG 18085 nota.pdf
- 1.5.2 - 2024 trasferimento sede RG 18085 atto.pdf

E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato

n.a.

E.3. Visura camerale

n.a.

E.4. Planimetrie catastali

- 4.1 - Catasto elaborato planimetrico negativo.pdf
- 4.2 - Catasto mappa mn 800.pdf
- 4.3 - Catasto Planimetria.pdf

E.5. Estratto storico del Catasto

- 5.1 - Catasto visura mn 800 CF.pdf
- 5.2 - Catasto visura mn 800 CT.pdf
- 5.3 - Catasto visura mn 687 CT.pdf
- 5.4 - Catasto visura mn 688 CT.pdf
- 5.5 - Catasto visura mn 659 CT.pdf

E.6. Ispezioni ipotecarie aggiornate

- 6.1 - ispezione mn 800 fabbricati.pdf
- 6.2 - Ispezione mn 800 terreni.pdf
- 6.3 - Ispezione mn 687.pdf
- 6.4 - ispezione mn 688.pdf
- 6.5 - Ispezione [REDACTED].pdf
- 6.6 - Ispezione [REDACTED]...pdf

6.7 - 2007 ipoteca RG 61391.pdf

6.8 - 2005 ipoteca RG 40816.pdf

6.9 - 2008 annotazione RG 10817.pdf

E.7. Certificato di Destinazione Urbanistica

n.a.

E.8. Titoli Abilitativi

8.1.1 - P.D.C._n._45_del_11.07.2003.pdf

8.1.2 - P.D.C._n._45_del_11.07.2003_TAV._1.pdf

8.1.3 - P.D.C._n._45_del_11.07.2003_TAV._2.pdf

8.1.4 - P.D.C._n._45_del_11.07.2003_TAV._3.pdf

8.2.1 - P.d.C._n._50_del_16.07.2004.pdf

8.2.2 - P.d.C._n._50_del_16.07.2004_relaz._tecnica.pdf

8.2.3 - P.d.C._n._50_del_16.07.2004_TAV_1_I_parte.pdf

8.2.4 - P.d.C._n._50_del_16.07.2004_TAV_1_II_parte.pdf

8.2.5 - P.d.C._n._50_del_16.07.2004_TAV_2.pdf

8.2.6 - P.d.C._n._50_del_16.07.2004_TAV_2_10032025_111823.pdf

8.2.7 - P.d.C._n._50_del_16.07.2004_TAV_3.pdf

8.2.8 - P.d.C._n._50_del_16.07.2004_TAV._4.pdf

8.3.1 - DIA_prot._n._4725_del_07.04.2005.pdf

8.3.10 - PROG._IMPIANTO_ELETTR._prot._montante.pdf

8.3.11 - PROG._IMPIANTO_ELETTR._schema_piano_T.pdf

8.3.12 - PROG._IMPIANTO_ELETTR._schema_piano_I.pdf

8.3.13 - DICH._CONF._IMPIANTO_ELETTR_12.05.2005.pdf

8.3.2 - DIA_prot._n._4725_del_07.04.2005_relaz._tecnica.pdf

8.3.3 - DIA_prot._n._4725_del_07.04.2005_TAV._1.pdf

8.3.4 - DIA_prot._n._4725_del_07.04.2005_TAV._2.pdf

8.3.5 - DIA_prot._n._4725_del_07.04.2005_TAV._3.pdf

8.3.6 - ATTO_DI_COLLAUDO_C.A.pdf

8.3.7 - AUT._N._114_ASS._del_09.06.2005_parz.pdf

8.3.8 - PROG._IMPIANTO_ELETTR._capitolato.pdf

8.3.9 - PROG._IMPIANTO_ELETTR._schema_capannone.pdf

8.4 - AGIBILITA_n._16_del_29.06.2005.pdf

E.9. Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)

-

E.10.Fotografie (riportate nel corpo della relazione)

E.11.Dati comparativi acquisiti e fonte

12.1 - OMI.pdf

12.2 - perizia di parte.pdf

E.12.Spese condominiali

n.a.