

**TRIBUNALE DI VERONA**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PERIZIA DI STIMA**  
**LOTTO UNICO**

<b>Esecuzione Immobiliare</b>	<b>83/2023</b>
<b>Giudice</b>	<b>dott.ssa PAOLA SALMASO</b>
<b>Creditore procedente</b>	<b>BPV BANCA – BANCHE VENETE RIUNITE – CREDITO COOPERATIVO DI SCHIO, PEDEMONTE, ROANA E VESTENANOVA – SOCIETA' COOPERATIVA</b>
<b>Parte eseguita</b>	<b>[REDACTED]</b>



Esperto Stimatore

BONOMO geom. ALESSANDRO – [info@studiobonomo.it](mailto:info@studiobonomo.it) - tel. 0458342297 -

Custode Giudiziario

CATERINA avv. TUPPINI - [c.tuppini@avvocatotuppini.it](mailto:c.tuppini@avvocatotuppini.it) – tel. 0458301619 -

**STUDIO BONOMO – geom. Alessandro Bonomo -**  
Via F. Morosini, 7 – 37138 Verona -  
C.F. BNM LSN 69B05 L781K  
P.IVA 02302200239  
e-mail - [info@studiobonomo.it](mailto:info@studiobonomo.it) P.E.C. – [alessandro.bonomo@geopec.it](mailto:alessandro.bonomo@geopec.it)

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

pagina

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO.....	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA .....	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI.....	4
D.	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI .....	4
D.1	LOTTO UNICO.....	4
D.1.1	Proprietà.....	4
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	5
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	5
D.1.3	Descrizione dei beni.....	6
D.1.3.1	Contesto.....	6
D.1.3.2	Descrizione degli immobili.....	6
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	11
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	11
D.1.4	Situazione urbanistica della zona.....	11
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile.....	11
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile.....	12
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile .....	13
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti .....	13
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile .....	14
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici.....	15
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	15
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	16
D.1.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	16
D.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....	17
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	17
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	17
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata .....	17
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale.....	17
D.1.13	Valutazione del lotto .....	17
D.1.13.1	Consistenza.....	17
D.1.13.2	Criteri di stima.....	18
D.1.13.3	Stima.....	20
D.1.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima.....	20
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	21
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO.....	22
E.1	Titolo di provenienza del bene.....	22
E.2	VISURA CAMERALE.....	22
E.3	ESTRATTO DI MAPPA PRIMA E DOPO AGGIORNAMENTO CATASTALE.....	22
E.4	ESTRATTO STORICO DEL CATASTO E PLANIMETRIE CATASTALI PRIMA E DOPO AGGIORNAMENTO CATASTALE .....	22
E.5	ISPEZIONI IPOTECARIE.....	22
E.6	TITOLI ABILITATIVI.....	22
E.7	CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE E' OCCUPATO DA UN TERZO (LOCAZIONE, COMODATO E AFFITTO).....	22
E.8	FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI .....	22
E.9	FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI.....	22
E.10	DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE .....	22
E.11	PRATICHE DI AGGIORNAMENTO CATASTALE PREGEO E DOCFA .....	22
E.12	INVIO PERIZIA .....	22

## A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

<b>Procedura</b>	RGE 83/2023
<b>Lotto</b>	Unico
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena proprietà dell'intero
<b>Tipologia immobile</b>	Unità immobiliare costituita da due capannoni adiacenti
<b>Ubicazione</b>	San Giovanni Ilarione (VR), Viale del Lavoro
<b>Dati catastali</b>	Catasto Fabbricati, Comune di San Giovanni Ilarione (VR), Foglio 21 mapp. n. 1356 sub 2 – 1357 sub 2 e 1356 sub 5 graffato 1357 sub 5
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	€ 454.700,00
<b>Stato di occupazione</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Occupato con contratto di locazione ultranovennale con scadenza il 31.01.2032 per il mappale 1356 sub 2 e 1357 sub 2 – opponibile alla procedura</li><li>• Occupato con contratto di locazione ultranovennale con scadenza il 31.12.2031 per il mappale 1356 sub 5 e 1357 sub 5 – non opponibile alla procedura.</li></ul>
<b>Irregolarità edilizie</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Presenti: diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche prospettiche.</li><li>• Costo di regolarizzazione quantificati in € 3.100,00</li></ul>
<b>Irregolarità catastali</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Presenti: diversa distribuzione spazi interni</li><li>• Costo di regolarizzazione quantificati in € 700,00</li></ul>
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	NO
<b>NOTE</b>	



*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

I beni risultano in piena proprietà [REDACTED]

## C. DIVISIONI IN LOTTI

L'esperto estimatore ritiene di formare un unico lotto in quanto una suddivisione in due comporterebbe sicuramente problematiche sulla ripartizione della rete di distribuzione elettrica e dei sottoservizi in genere. Si ritiene quindi che l'intero compendio possa trovare una miglior collocazione sul mercato immobiliare.

## D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

### D.1 LOTTO UNICO

#### D.1.1 Proprietà

**Immobili censito al N.C.E.U. Foglio 21 mappale 1356 sub 2 e sub 5 (ex 1356)**

Attuali proprietari:

- [REDACTED] per la piena proprietà di 1/1 con atto di scissione mediante trasferimento di parte del patrimonio in data 17.10.2011 n. 62131 di repertorio notaio Domenico Fauci di Verona, trascritto a Vicenza in data 02.11.2011 al n. 20973 R.G. e n. 13700 R.P. [REDACTED].

Precedenti proprietari:

- [REDACTED] mediante atto di trasformazione di società in data 20.06.2002 n. 105954 di repertorio Notaio dott. Antonio Marranghello di San Bonifacio (VR) trascritto a Vicenza in data 15.07.2002 al n. 16396 R.G. e n. 10996 R.P. [REDACTED].
- [REDACTED] con atto di compravendita in data 30.12.1996 n. 73396 di repertorio notaio dott. Mario Mastelli di Soave (VR), trascritto a Vicenza in data 08.01.1997 al n. 510 R.G. e n. 430 R.P. [REDACTED].

**Immobili censito al N.C.E.U. Foglio 21 mappale 1357 sub 2 e sub 5 (ex 1357)**

Attuali proprietari:

- [REDACTED] per la piena proprietà di 1/1 con atto di scissione mediante trasferimento di parte del patrimonio in data 17.10.2011 n. 62131 di repertorio notaio Domenico Fauci di Verona, trascritto a Vicenza in data 02.11.2011 al n. 20973 R.G. e n. 13700 R.P. [REDACTED].

Precedenti proprietari:

- [REDACTED] mediante atto di compravendita in data 19.11.2007 n. 6492 di repertorio notaio Art Paladino, trascritto a

---

Tribunale di Verona E.I. n. 83/2023 R.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo  
Custode: Avv. Caterina Tuppini

---

Vicenza in data 29.11.2007 al n. 31191 R.G. e n. 18417 R.P. da [REDACTED]

- [REDACTED] seguito di atto di compravendita in data 12.05.1999 n. 81655 di repertorio notaio Mario Mastelli di Soave, trascritto a Verona in data 04.06.1999 al n. 13439 R.G. e n. 9434 R.P. [REDACTED]

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

Il perito, a seguito di visura camerale, attesta che:

- [REDACTED]

#### D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Il fabbricato risulta essere censito al N.C.E.U.:

- Foglio 21:
  - mappale 1356 – sub 2 – cat. C/3 – classe 2 – consistenza 550 mq, superficie catastale 615 mq – R.C. € 624,92;
  - mappale 1357 – sub 2 – cat. C/3 – classe 2 – consistenza 542 mq, superficie catastale 572 mq – R.C. € 615,83
  - mappale 1356 sub 5 graffato 1357 sub 5 – cat. F/5 - consistenza 1128 mq.

STORIA CATASTALE

- Mappale 1356 sub 2  
Deriva dall'originario 1356 sub 1 che a sua volta deriva dall'intero mappale 1356 in categoria C/3.
- Mappale 1357 sub 2  
Deriva dall'originario 1357 sub 1 che a sua volta deriva dall'intero mappale 1357 in categoria C/3.
- Mappale 1357 sub 5 graffato 1356 sub 5  
Sono unità afferenti edificate in sopraelevazione del 30.05.2019 a seguito di pratica catastale VR0067556 in atti dal 31.05.2019.

I due immobili sono ubicati a San Giovanni Ilarione (VR) in viale del Lavoro



## FABBRICATO CON SORMONTO MAPPA CON ORTOFOTO



Confini:

- a Nord con la particella 987;
- a Sud con la particella 1361;
- a Est con la particella 1360;
- a Ovest con la particella 1768.

### **D.1.3 Descrizione dei beni**

#### **D.1.3.1 Contesto**

Gli immobili, oggetto di esecuzione e costituito di due capannoni, risultano situati a San Giovanni Lupatton (VR) nella zona industriale a circa 1 km dal centro del paese.

#### **D.1.3.2 Descrizione degli immobili**

Gli immobili si compongono di due capannoni costruiti a fine anni novanta a struttura rettangolare delle dimensioni di 1652\*3400 e 1617\*3400 con altezza di metri 6,15. Presentano struttura prefabbricata in c.a. con campata unica e copertura in copponi nervati in c.a.

Gli infissi esterni si presentano:

- a nastro in alluminio sui lati Nord ed Ovest;
- con ampie finestre ad Est;
- del tipo scorrevole per gli ingressi carrabili e di servizio di carico e scarico prodotti

All'interno delle unità sono presenti:

- in quella a Nord: due uffici, due antibagni e due bagni con pavimento e rivestimento in ceramica
- in quella adiacente: un antibagno e un bagno con pavimento e rivestimento in ceramica.

Sul lastrico solare dei capannoni, oggetto di contratto di locazione, è stato posto in opera un impianto fotovoltaico di proprietà della ditta [REDACTED]

Nelle unità è presente un impianto antincendio costituito da estintori interni ed idranti esterni.

L'intero comprensorio è dotato di CPI per l'attività attualmente svolta all'interno.

La pavimentazione interna ai capannoni è del tipo industriale in battuto di cemento così come quella esterna.

Le condizioni di manutenzione sono buone.

La proprietà risulta recintata, fatta eccezione per il lato con la particella 1768, con un muretto e sovrastante recinzione in acciaio zincato dotata anche di cancello carraio elettrico. Si precisa che sul piazzale dell'unità di cui alla particella 1356 sono state realizzate due cabine elettriche: la prima (quella che confina con il parcheggio pubblico) serve per alimentare le unità di cui alle particelle 1356-1357 ma anche 1768, 1769 e 1791 (cabina di consegna utente, come da dichiarazione di e-distribuzione). La seconda, di più recedente realizzazione, risulta essere la cabina di raccolta dell'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico in copertura (sub 5) dei fabbricati 1356 e 1357 e sulla copertura delle tettoie identificate con le particelle 1356 sub 4 e 1357 sub 4, queste ultime non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Il corpo di fabbricato presenta:

FABBRICATO	Descrizione	Condizioni
Pareti perimetrali	Pannelli prefabbricati	Buone
Serramenti esterni	In alluminio	Buone
Copertura	In copponi nervati	Buone
Portone ingresso	In alluminio del tipo a scorrere	Discrete
Pavimento capannoni	In battuto di cemento	Buone
Pavimenti-rivestimenti bagno	Ceramica	Discrete
Sanitari e rubinetteria	In ceramica e acciaio	Discrete
Impianti	Descrizione	Presente
Impianto Fognario	fognatura pubblica	Sì
Impianto Elettrico	di tipo industriale	Sì
Impianto Riscaldamento	=====	

FABBRICATO MAPPALE 1356-1357



Foto 1

---

FABBRICATO MAPPALE 1356



Foto 2



Foto 3



Foto 4

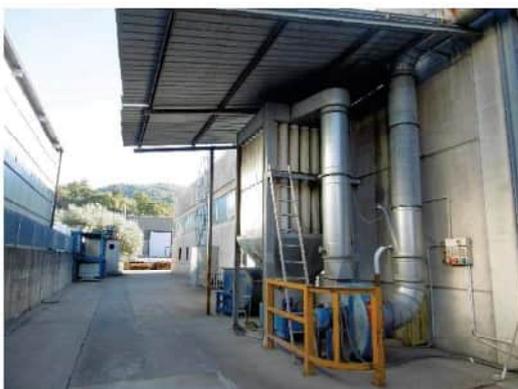


Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11

### FABBRICATO MAPPALE 1357



Foto 12



Foto 13



Foto 14

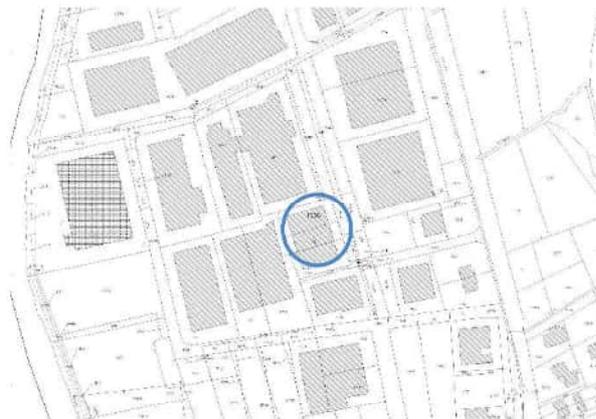


Foto 15



Foto 1

### Estratto di mappa



---

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

Le unità, oggetto di esecuzione, non hanno beni comuni con altre unità, in quanto ogni capannone è dotato di area esterna esclusiva.

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

L'accesso ai fabbricati avviene direttamente dalla strada comunale Viale del Lavoro.

### D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Si precisa che gli immobili oggetto di pignoramento si trovano:

**Nel P.I.**



- Zona D.1 – produttiva di completamento.

### D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Il perito attesta:

#### ***particella 1356***

##### RELATIVAMENTE ALLA CONFORMITÀ TRA GLI INTESTATARI

- la conformità dell'intestatario catastale con quello risultante dalle visure ipotecarie.

##### RELATIVAMENTE ALLE PLANIMETRIE

la non conformità delle planimetrie catastali rispetto allo stato rilevato. Nello specifico:

- lato ovest: mancanza della porta di accesso alla tettoia (non in proprietà dell'esecutato);
- lato sud: mancata rappresentazione della porta interna di collegamento tra le due unità.

#### ***particella 1357***

##### RELATIVAMENTE ALLA CONFORMITÀ TRA GLI INTESTATARI

- la conformità dell'intestatario catastale con quello risultante dalle visure ipotecarie.

##### RELATIVAMENTE ALLE PLANIMETRIE

la non conformità delle planimetrie catastali rispetto allo stato rilevato. Nello specifico:

- lato nord: mancata rappresentazione della porta interna di collegamento tra le due unità;
- interno: diversa distribuzione degli spazi interni (è stato realizzato un solo bagno e

- antibagno);
- lato sud: mancata rappresentazione della porta di collegamento tra le due unità.

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare l'inserimento in mappa e il successivo accatastamento delle due cabine elettriche insistenti sul mappale 1356.

QUANTIFICAZIONI COSTI	
Redazione planimetrie catastali con diritti di segreteria	€ 700,00
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>€ 700,00</b>

### D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

A seguito delle verifiche e degli accessi presso la P.A. l'immobile risulta essere stato realizzato a seguito dei seguenti titoli autorizzativi:

1. P.d.C. C96/0038 del 03.07.1996 prot. 2587 a nome Beltrame e Rossetto s.n.c.;
2. Inizio lavori il 09.07.1996;
3. Variante in corso d'opera C96V0038 del 20.01.1997 prot. 9010;
4. Fine lavori del 20.12.1996;
5. Agibilità prot. 362 del 20.01.1997

Dall'esame degli elaborati tecnici e a seguito del sopralluogo effettuato è stato possibile verificare alcune difformità e più precisamente:

- per il fabbricato di cui al mappale 1356:
  - lato Ovest: mancata rappresentazione porta che conduce alla tettoria identificata con il sub 3 (non oggetto di procedura esecutiva);
  - lato Sud: mancata rappresentazione della porta interna di collegamento tra le due unità.
- per il fabbricato di cui al mappale 1357:
  - Lato Nord: mancata rappresentazione della porta interna di collegamento tra le due unità.
- Internamente: diversa distribuzione degli spazi interni (realizzazione di un solo wc e antibagno).

Alla luce di quanto sopra riportato, è necessario presentare C.I.L.A. in sanatoria per le difformità interne e prospettiche.

Alla luce di quanto sopra, si riportano la quantificazione dei costi e sanzioni amministrative da applicare per la sanatoria delle difformità rilevate:

QUANTIFICAZIONI COSTI E SANZIONI	
Diritti di segreteria comune di San Giovanni Ilarione per CILA in sanatoria	€ 100,00

Sanzione amministrativa per sanatoria	€ 1.000,00
Progetto CILA in sanatoria con elaborati tecnici e documentazione	€ 2.000,00
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>€ 3.100,00</b>

I costi sopra riportati sono stati quantificati secondo criteri e parametri ben specifici ma possono essere oggetto anche di incrementi o decurtazioni specie nella fase esecutiva.

## D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

#### RELATIVAMENTE ALLE PARTICELLE 1356 sub 2 e 1357 sub 2

L'immobile, allo stato attuale, risulta essere occupato da macchinari per la lavorazione in proprietà della ditta [REDACTED] a seguito di contratto di affitto.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate l'immobile, allo stato attuale, risulta infatti essere occupato a seguito di contratto di affitto:

1. Contratto di locazione ultranovennale – atto notaio Domenico Fauci rep. n. 62341/14882 del 01.02.2012 – trascritto il 24.02.2012 R.G. 3801 R.P. 2852 – [REDACTED] per le unità individuate catastalmente al Foglio 21 particella 1356 sub 2 e 3 – 1357 sub 2 e 3 – 1768 sub 1 e ½ striscia di terreno di cui al foglio 21 mappale 1651 e 1653 per un canone annuo di € 168.000,00 – **dal 31.01.2022 al 31.01.2032**;
2. Cessione di contratto: parte cedente [REDACTED] parte cessionaria [REDACTED] contraente ceduto [REDACTED] atto notaio Fauci repertorio 62818/15216 del 12.11.2012 R.P. 15549 R.G. 20939;
3. Modifica contratto di locazione [REDACTED] ad € 64.800,00 atto notaio Fauci repertorio 63154/15478 del 11.06.2013;
4. Modifica contratto di locazione [REDACTED] ad € 42.000,00 atto Fauci rep. 63996 del 19.02.2015 registrato a Verona il 24.02.2015;
5. Modifica contratto di locazione [REDACTED] ad € 16.800,00 atto Fauci rep. 65242 del 01.08.2017 registrato a Verona il 04.08.2017- riduzione canone in dipendenza della vendita all'asta di parte degli immobili in locazione;
6. Modifica contratto di locazione [REDACTED] ad € 24.000,00 atto Fauci rep. 65668 del 03.10.2018.

#### RELATIVAMENTE ALLE PARTICELLE 1356 sub 5 graffato 1357 sub 5

Il lastrico solare risulta essere occupato da un impianto fotovoltaico in proprietà di [REDACTED] a seguito di contratto di affitto:

1. Contratto di locazione ultranovennale – atto notaio Emanuele de Micheli rep. n. 38579/29157 del 08.04.2021 – registrato il 16.04.2021 – [REDACTED] quale parte conduttrice per un canone annuo di € 250,00 – **dal 08.04.2021 al 31.01.2032**.

A seguito dell'atto di cessione ramo d'azienda – atto notaio Fauci Domenico rep. 66736

---

registrato a Verona il 30.11.2021 n° 43703 – il contratto viene ceduto [REDACTED]  
[REDACTED]

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

#### a) RELATIVAMENTE ALLE PARTICELLE 1356 sub 2 e 1357 sub 2

##### CALCOLO CANONE DI LOCAZIONE

Per il calcolo del canone di locazione lo scrivente fa riferimento a "I procedimenti pluriparametrici di stima" formalizzati dal prof. Carlo Forte ed adottati tra gli altri dallo IUAV di Venezia (Istituto Universitario di Architettura di Venezia).

Canone di locazione = Valore immobile\*rendimento medio ponderato/12

Locazione attuale pari a € 2.000,00/mese

$V_m = € 469.912,00$  dove  $V_m$  è il valore delle unità oggetto di locazione

$r = 3,26\%$  (tasso medio Bot 30 anni)

$€ 469.912,00 * (3,26/100)/12 = € 1.276,59/\text{mese}$

AGGIORNAMENTO CANONE DI LOCAZIONE SECONDO INDICI ISTAT (100% - art. 5 contratto di locazione di cui al punto 1)

IMPORTO ANNUO CANONE DI LOCAZIONE:  $€ 1.276,59 * 12 = € 15.319,08$

- € 15.319,08 dal 03.10.2018 al 03.10.2019 (indice Istat da ottobre 2018 a ottobre 2019 = 0);
- € 15.319,08 dal 03.10.2019 al 03.10.2020 (indice Istat da ottobre 2019 a ottobre 2020 = -0,4%);
- € 15.778,65 dal 03.10.2020 al 03.10.2021 (indice Istat da ottobre 2020 a ottobre 2021 = +3%);
- € 17.593,19 dal 03.10.2021 al 03.10.2022 (indice Istat da ottobre 2021 a ottobre 2022 = +11,5%);
- € 17.716,34 dal 03.10.2022 al 03.10.2023 (indice Istat da ottobre 2022 a ottobre 2023 = +0,7%).

$€ 17.716,34/12 = € 1.476,36/\text{mese} < € 2.000,00/\text{mese}$  locazione attuale

Ne consegue che il contratto "de quo", in base a quanto previsto dall'art. 2923 C.C., risulta equo e pertanto opponibile alla procedura esecutiva in quanto il prezzo convenuto è maggiore rispetto ad un terzo del giusto prezzo ( $€ 1.476,36/3*2 = € 984,24$ )

#### b) RELATIVAMENTE ALLE PARTICELLE 1356 sub 5 graffato 1357 sub 5

##### CALCOLO CANONE DI LOCAZIONE

Per il calcolo del canone di locazione lo scrivente fa riferimento a "I procedimenti pluriparametrici di stima" formalizzati dal prof. Carlo Forte ed adottati tra gli altri dallo IUAV di Venezia (Istituto Universitario di Architettura di Venezia).

Canone di locazione = Valore immobile\*rendimento medio ponderato/12

Locazione attuale pari a € 20,83/mese

Lastrico solare: mq 1.128

Calcolo superficie raggugliata: 25% si applica fino a mq 25, l'eccedenza al 10%

$(25 \text{ mq} * 0,25) + (1.128 - 25) * 0,10 = \text{mq } 6,25 + 110,30 = \text{mq } 116,55$

$V_m = 116,55 * € 400,00 = € 46.620,00$

$V_m = € 46.620,00$  dove  $V_m$  è il valore delle unità oggetto di locazione

---

$r = 3,26\%$  (tasso medio Bot 30 anni)

$\text{€ } 46.620,00 * (3,26/100)/12 = \text{€ } 126.65/\text{mese}$

Ne consegue che il contratto "de quo", in base a quanto previsto dall'art. 2923 C.C., non risulta equo e pertanto non opponibile alla procedura esecutiva in quanto il prezzo convenuto è minore rispetto ad un terzo del giusto prezzo ( $\text{€ } 126.65/3*2 = \text{€ } 84.43 > 20.83$ )

## D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

Le visure ipotecarie sono state aggiornate dallo scrivente in data 28.11.2023 e 06.12.2023 ed allegate alla presente.

#### Iscrizioni:

1. Ipoteca volontaria iscritta per l'importo totale di € 1.000.000,00 a favore della Cassa Rurale ed Artigiana di Vestanano – società cooperativa con sede a Vestanano (VR) CF. 01538480235 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà derivante da concessione a garanzia di apertura di credito in data 29.07.2010 rogito del notaio Faraone dott.ssa Serena rep. 10130/3570 iscritto alla Conservatoria di Vicenza in data 05.08.2010 ai numeri – R.P. 3656 – R.G. 17726

gravante su:

Comune di San Giovanni Ilarione (VR) – N.C.E.U.:

- Foglio 21 mappale 1356 categoria C/3;
- Foglio 21 mappale 1357 categoria C/3;

Restrizioni:

- Annotazione R.P. 212 R.G. 1671 del 24.01.2012 restrizione dei beni relativamente ai seguenti beni:

Comune di San Giovanni Ilarione (VR) – N.C.E.U.:

- Foglio 21 mappale 1356 sub 3 Cat. C/7;
- Foglio 21 mappale 1357 sub 3 Cat. C/7.

2. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 22.01.2013 numero repertorio 226/2013 del Tribunale di Vicenza, iscritta a Vicenza in data 29.01.2013 al n. 2335 R.G. e 220 R.P. per un importo totale di € 300.000,00 a favore della BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A. con sede a Vicenza (VI) C.F. 00204010243 [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/

gravante su:

Comune di San Giovanni Ilarione (VR) – N.C.E.U.:

- Foglio 21 mappale 1356 sub 2 Cat. C/3
- Foglio 21 mappale 1357 sub 2 Cat. C/3

---

oltre ad altri non oggetto di esecuzione

Restrizioni:

- Annotazione R.P. 3304 R.G. 22743 del 15.11.2017 restrizione dei beni relativamente ad immobili non oggetto di esecuzione.

Trascrizioni:

1. Verbale di pignoramento del 10.02.2023 n. 877/2023 di rep. Ufficiale Giudiziario di Verona (VR), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza il 08.03.2023 R.G. 5075 R.P. 3540 a favore di BVR BANCA – BANCHE VENETE RIUNITE – CREDITO COOPERATIVO DI SCHIO PEDEMONTE, ROANA E VESTETANOVA -SOCIETA' COOPERATIVA c.f. 00210200242 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà gravante su:  
Comune di San Giovanni Ilarione (VR)– N.C.E.U.:
  - Foglio 21 mappale 1356 sub 2 Cat. C/3
  - Foglio 21 mappale 1357 sub 2 Cat. C/3
  - Foglio 21 mappale 1356 sub 5 graffato 1357 sub 5.

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

Il perito ha accertato la sussistenza di contratto di locazione ultrannovennale non opponibile alla procedura ma che non sarà cancellato con canone giudicato vile (vedi punto D.1.7.2 lettera b) e nello specifico:

- Contratto di locazione ultrannovennale stipulato con atto in data 08.04.2021 al n. 38579 di repertorio notaio dott. Emanuele De Micheli di Verona, trascritto a Vicenza in data 16.04.2021 al n. 8549 R.G. e n. 6128 R.P. concesso dalla ditta [REDACTED] a favore di [REDACTED] sugli immobili identificati a San Giovanni Ilarione (VR):
  - N.C.E.U. Foglio 21 mappale 1356 sub 5 graffato 1357 sub 5 – Cat. F/5 –A seguito dell'atto di cessione ramo d'azienda – atto notaio Fauci Domenico rep. 66736 registrato a Verona il 30.11.2021 n° 43703 – il contratto viene ceduto da Fallimento Lavorazioni Pelli [REDACTED] a [REDACTED]

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

- Contratto di locazione ultrannovennale – atto notaio Domenico Fauci rep. n. 62341/14882 del 01.02.2012 – trascritto il 24.02.2012 R.G. 3801 R.P. 2852 – [REDACTED] tra gli altri sugli immobili catastalmente individuati al Foglio 21 particella 1356 sub 2 – 1357 sub 2;
- Cessione di contratto di locazione ultrannovennale ad uso non abitativo stipulato con atto del notaio Domenico Fauci in data 12.11.2012 n. 62818, trascritto a Vicenza in data 23.11.2012 al n. 20939 R.G. e n. 15549 R.P. concesso dalla società [REDACTED] a favore [REDACTED]

---

██ – tra l'altro sugli immobili identificati catastalmente al Foglio 21 mappale 1356 sub 2 Cat. C/3 – mappale 1357 sub 2 Cat. C/3. (vedi punto D.1.7.2 lettera a).

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

Non esiste alcun diritto di prelazione derivante dall'esistenza di un vincolo storico-culturale e quelli ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

#### **D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali**

Non sussistono oneri condominiali trattandosi di immobile non in contesto condominiale.

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

Trattasi di immobile strumentale all'esercizio dell'attività di impresa con provenienza atto notaio Fauci Domenico del 17.10.2011 n. 62131 di repertorio, trascritto a Vicenza in data 02.11.2011 al n. 20973 R.G. e n. 13700 R.P.

#### **D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata**

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

#### **D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale**

Non risulta necessario redigere progetto divisionale in quanto l'esecutato detiene l'intera proprietà degli immobili pignorati.

#### **D.1.13 Valutazione del lotto**

##### **D.1.13.1 Consistenza**

Per la definizione del tracciato entro il quale si deve operare nel determinare il computo di una superficie commerciale corretta e riconosciuta, si sono presi in considerazione i parametri stabiliti da due Norme di riferimento: Il D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C" e la Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali".

Capannone mappale 1356

<b>Destinazione</b>	<b>unità di misura</b>	<b>superficie lorda</b>	<b>coefficiente</b>	<b>superficie comm.le</b>
Locali principali	mq	575,20	1,00	575,20
Locali tecnici	mq	35,83	0,15	5,37

---

Tribunale di Verona E.I. n. 83/2023 R.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo  
Custode: Avv. Caterina Tuppini

Giardini e aree di pertinenza	mq	25,00	0,15	3,75
Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza calcolata al 5%	mq	356,45	0,05	17,82
<b>Totale</b>	mq	611,03 esclusa area esterna		602,14

#### Capannone mappale 1357

Destinazione	unità di misura	superficie lorda	coefficiente	superficie comm.le
Locali principali	mq	563,36	1,00	563,36
Giardini e aree di pertinenza	mq	25,00	0,15	3,75
Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza calcolata al 5%	mq	110,75	0,05	5,53
<b>Totale</b>	mq	563,36 esclusa area esterna		572,64

#### Lastrico solare mappale 1356 sub 5 graffato 1357 sub 5

Destinazione	unità di misura	superficie lorda	coefficiente	superficie comm.le
Lastrico solare mq 1.128	mq	25,00	25,00	6,25
Applicabile al 25% fino a mq 25, eccedenza al 10%	mq	1.103,00	10%	110,30
<b>Totale</b>	mq	1.128,00		116,55

#### D.1.13.2 Criteri di stima

Per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Si è tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione, e dell'ubicazione dell'unità immobiliare, procedendo all'analisi plani-volumetrica dell'immobile mediante rilievi metrici, fotografici, e grafici a campione. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del presente incarico. In conclusione, sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

Fonti di informazione:

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio Tecnico di San Giovanni Ilarione (VR), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

**FABBRICATO USO PRODUTTIVO**

	<b>valore min. (€/mq)</b>	<b>valore max (€/mq)</b>	<b>valore medio (€/mq)</b>
OMI 1° sem. 2023 (produttiva)	415,00 €	560,00 €	487,50 €
REQUOT	415,00 €	560,00 €	487,50 €
Borsino Immobiliare	302,00 €	531,00 €	416,00 €

Note:

Il valore OMI preso come riferimento è quello medio;

Il valore REQUOT preso come riferimento è quello medio;

Il valore Borsino Immobiliare preso come riferimento è quello medio.

**COMPARABILI**

22/10/2023 15:20      Guida San Giovanni Ilarione (310140002)

**A**

SCHEDA DATI COMPRAVENDITA  
(9159142001)



Latitudine: 45.605217 N      Longitudine: 11.243725 E

Indirizzo: VIA DEI LAVORO 9/MC      Anno: 2021      Mese: 9

Comune: San Giovanni Ilarione      Foglio: 25      Mappale: 990

Numero di registro particellare: 0107140001

Superficie Commerciale: 701,80 m<sup>2</sup>      Prezzo: 250.000 €

Prezzo medio: 356,42 m<sup>2</sup>

Consistenza: n.d. (n)	Categoria: C03
Settore: T03	Zona OMI: B
	Quota: 100,00%
Superficie striata: 701,50 m <sup>2</sup>	

Hai a disposizione le informazioni necessarie per completare il comparabile? Allora puoi inserirlo nel database cliccando sul tasto sottostante, in modo da poterlo utilizzare nell'eMCA ed averlo sempre a disposizione nel tuo archivio.

**Completa il comparabile**

^ Migliori informazioni sono disponibili sulle nostre note metodologiche (RegolPCCO metodologica)

https://app.comparabili.it/verona/verona\_estate/002023/019716

1/1

Si individua il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza – superficie commerciale -, determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato.

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

Tale valutazione per via sintetico-comparativa tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, della consistenza, delle caratteristiche degli impianti tecnologici che risalgono alla costruzione dell'immobile e dell'incidenza dell'area coperta e scoperta.

L'esperto estimatore sulla base quindi delle proprie conoscenze tecniche e professionali, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile sopra descritto, delle valutazioni dei comparabili, ha ritenuto opportuno considerare un valore di mercato pari a 400,00 €/mq.

### D.1.13.3 Stima

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, compreso le quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c.:

Destinazione	unità di misura	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
Superficie capannone	mq	1.174,78	€ 400,00	€ 469.912,00
Superficie lastrico solare	mq	116,55	€ 400,00	€ 46.620,00
Totale valore				€ 516.532,00
<b>Arrotondato a</b>				<b>€ 516.500,00</b>

### D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Per le unità oggetto di esecuzione si è riscontrata l'esistenza di un contratto di locazione opponibile con scadenza 31.01.2032, alla data della presente stima rimangono quindi 8 anni e 1 mese di occupazione.

Da esperienza personale si indica che, per locazioni in corso, gli immobili risentono di una riduzione variabile dallo 0% fino al 20% del loro valore normale.

Considerato il tipo di contratto, la durata, importo del canone, tipo di locazione si ritiene congruo applicare una riduzione del 15%.

Valore dell'immobile: 469.900,00

Riduzione per locazione: € 469.900,00 x 15% = € 70.485,00

Quota di riduzione annua = 70.485,00 / 10 anni (durata contratto) = 7.048,50 / 12 = 587,38 €/mese

Tempo rimanente alla scadenza 97 mesi

RIDUZIONE per locazione =  $587,38 \times 97 = € 56.975,86$  arrotondato a € 56.976,00

<b>ADEGUAMENTI</b>	
Spese a carico della procedura	€ 1.000,00
Costi per sanatoria e sanzioni edilizie	€ 3.100,00
Costi per aggiornamento catastale	€ 700,00
Riduzione per locazione	€ 56.976,00
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>€ 61.776,00</b>

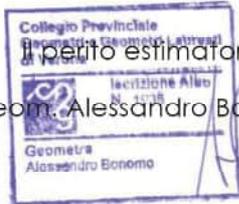
#### **D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni	€ 454.724,00
<b>Arrotondato a</b>	<b>€ 454.700,00</b>

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, li 10.01.2024

Il perito estimatore  
Geom. Alessandro Bonomo



---

**E. ALLEGATI LOTTO UNICO**

**E.1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE**

**E.2 VISURA CAMERALE**

**E.3 ESTRATTO DI MAPPA PRIMA E DOPO AGGIORNAMENTO CATASTALE**

**E.4 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO E PLANIMETRIE CATASTALI PRIMA E DOPO AGGIORNAMENTO CATASTALE**

**E.5 ISPEZIONI IPOTECARIE**

**E.6 TITOLI ABILITATIVI**

**E.7 CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE E' OCCUPATO DA UN TERZO (LOCAZIONE, COMODATO E AFFITTO)**

**E.8 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI**

**E.9 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI**

**E.10 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE**

**E.11 PRATICHE DI AGGIORNAMENTO CATASTALE PREGEO E DOCFA**

**E.12 INVIO PERIZIA**