

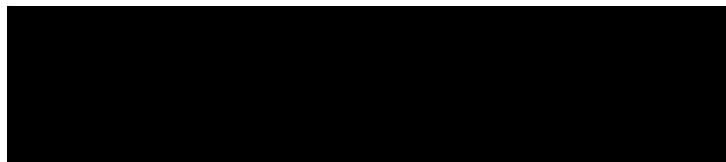
TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA 399/21

promossa da : _____

contro : _____

PROCEDENTE:



INTERVENUTI:



CUSTODE:

Avv. Giorgio Agnoli - Verona
pec : avv.giorgioagnoli@pec.it

VALUTAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

GIUDICE DELEGATO: Dott. **ANGELO FRANCO** sostituito da
Dott.ssa **SALMASO PAOLA**

ESPERTO INCARICATO: **Luciana Corradini architetto**
via Piorta, 44 - 37012 Bussolengo (Verona)
iscrizione Albo degli Architetti e PPC di Verona : n.1180
Telefono +39 045 7153450 m.338.9308778
p.lva 02846450233 Codice Fiscale CRRLCN58T70G481V
mail: luciana.corradini.vr@gmail.com
pec: luciana.corradini@archiworldpec.it



indice	PREMESSA	
	Procedura/svolgimento/pignoramento	pg. 3
	Dichiarazione di corrispondenza	pg. 3
	Controllo Documentazione EX art.567 cpc	pg. 3
	Costi per cancellazione Formalità	pg. 5
	Descrizione Catastale	Pg. 6
	Proprietà e stato di possesso	pg. 7
	Divisibilità Beni pignorati	pg. 8
	LOTTO UNICO	
	Ubicazione e contesto	pg. 8
	Descrizione beni pignorati	pg. 9
	Superfici	pg. 16
	Due Diligence	pg. 18
	Vincoli e Oneri Giuridici	pg. 22
	Informazione per l'Acquirente	pg. 22
	Indennità di Occupazione temporanea	pg. 22
	Analisi estimativa	pg. 23
	Valutazione Immobiliare	pg. 29
	RIEPILOGO	pg. 31



PROCEDURA

La sottoscritta architetto Luciana Corradini veniva nominata perito estimatore nella procedura in oggetto con provvedimento emesso dal GE dott. Franco Angelo in data 08/02/2022. Per la medesima procedura veniva nominato in qualità di custode il dott. Avv. Giorgio Agnoli del Foro di Verona che provvedeva, con raccomandata, a comunicare alle parti il giorno del sopralluogo per l'inizio delle Operazioni Peritali.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sopralluogo ai beni immobili eseguiti avveniva il gg. 21/03/2022 alle ore 10,00 in via Staffali n.3 nel Comune di Villafranca di Verona. Le operazioni peritali ebbero inizio alla presenza del custode avv. G. Agnoli, del sig. [REDACTED], delegato dall'esecutato, e della sottoscritta. Tutti i luoghi risultavano accessibili. (cell. [REDACTED])

PIGNORAMENTO

ATTO DI PIGNORAMENTO (All.A)

Atto del 24/09/2021 Rep. N. 717 Ufficiale Giudiziario di VR. trascritto in data 26/10/2021 ai nn° RG 47090 RP 33832, A [REDACTED]

[REDACTED] sui beni immobili siti nel Comune di Villafranca (VR)

in via Staffali n.3:

UNITÀ NEGOZIALE 1 -

- NCEU FG.11 MP. 1081 sub. 1 - D/1
- NCEU FG.11 MP. 1081 sub. 2 - A/2 vani 7,5

Per la Quota di proprietà pari a 1/1 in ditta a [REDACTED]

Dichiarazione di Corrispondenza dei Beni Pignorati

C'è corrispondenza tra il pignoramento notificato e i dati catastali che colpiscono le singole Unità Immobiliari.

CONTROLLO DOCUMENTAZIONE EX ART 567 cpc.

Formalità Pregiudizievoli (All.B)



In base alla Certificazione Notarile prodotta dalla dott.ssa Maria Maddalena Buoninconti, Notaio in Verona ed iscritta presso il Ruolo del Distretto Notarile di Verona, dalle risultanze dei registri Immobiliari e fino al 26/10/2021 risultano pubblicate le seguenti Formalità .

PER IL PERIODO DAL 20/06/1997 AL 26/10/2021 :

1. ISCRIZIONE del 19/06/1997 - Ipoteca volontaria - Reg. Particolare 3280 Reg. Generale 18910 derivante da contratto di mutuo dell'importo di Euro 413.165,52 (pari a Lire 800.000.000), di cui all'atto in data 10/06/1997 repertorio numero 69636 Notaio Antonio Salvo di Verona (VR), con ipoteca per complessivi Euro 826.331,04 (pari a Lire 1.600.000.000), CONTRO [REDACTED] a FAVORE di Banca Popolare di Verona Banco S. Geminiano e S. Prospero con sede in Verona (VR).

N.B.: detta formalità risulta scaduta, non rinnovata e non cancellata.

2. ISCRIZIONE del 28/05/1998 - Ipoteca volontaria - Reg. Particolare 2726 Reg. Generale 15835 derivante da contratto di mutuo dell'importo di E.123.949,66 (pari a Lire 240.000.000), di cui all'atto in data 07/05/1998 repertorio numero 73422 Notaio Antonio Salvo di Verona (VR), con ipoteca per complessivi Euro 247.899,31 (pari a Lire 480.000.000) CONTRO [REDACTED] e [REDACTED] a FAVORE di Banca Popolare di Verona Banco S. Geminiano e S. Prospero con sede in Verona (VR).

N.B.: detta formalità risulta scaduta, non rinnovata e non cancellata.

3. ISCRIZIONE del 27/02/2015 - ipoteca giudiziale - Reg. Particolare 856 Reg. Generale 6025 derivante da sentenza di condanna in data 05/02/2015 numero 68/2015 del Tribunale di Verona (VR), con ipoteca per complessivi Euro 2.248.019.56. CONTRO [REDACTED] FAVORE di [REDACTED]

4. ISCRIZIONE del 11/04/2018 - ipoteca giudiziale - Reg. Particolare 2177 Reg. Generale 13944 derivante da ordinanza di condanna in data 17/08/2017 numero 8419/2016 Tribunale di Verona (VR), con ipoteca per complessivi Euro 50.000,00 CONTRO [REDACTED] a FAVORE di [REDACTED]

5. TRASCRIZIONE del 26/10/2021 - verbale di pignoramento immobili del 24/09/2021 n. 717 - Uff. Giud. di Verona (VR), Reg. Particolare 33832 Reg. Generale 47090; CONTRO [REDACTED] a FAVORE di [REDACTED].



Domande giudiziali o altre Trascrizioni Pregiudizievoli (All.C).

E' stato eseguito ulteriore accertamento sulle eventuali iscrizioni/trascrizioni depositate all' Agenzia del Territorio successivamente la data del 26/10/2021 e fino alla data del 23/06/2022 non sono state rilevate ulteriori Formalità.

Passaggi di proprietà nel ventennio precedente

Si rileva che l'immobile sopradescritto risulta di proprietà del signor [REDACTED] [REDACTED] ad esso pervenuto fuori ventennio: in parte con atto in data 06/05/1977 repertorio numero 47159 Notaio Giustino Marino di Verona (VR), trascritto a Verona (VR) il 30/05/1977 al R.G. n.10231 e R.P. n.7978; ed in parte con atto in data 04/06/1988 repertorio numero 63463 Notaio Guido Paulone di Verona (VR), trascritto a Verona (VR) il 29/06/1988 al R.G. n. 18396 e R.P. n.13194.
N.B.: in entrambi i suddetti atti il signor [REDACTED] dichiara di essere, al momento dell'acquisto, coniugato in regime di separazione dei beni.

COSTI PER CANCELLAZIONE FORMALITA'**Formalità Pregiudizievoli da cancellare**

Si precisa che al momento della vendita le formalità da cancellare saranno :

1. ISCRIZIONE del 19/06/1997 - Ipoteca volontaria - R.P. 3280 R.G.18910 a favore di Banca Popolare di Verona Banco S. Geminiano e S. Prospero sede Verona (VR) . Euro 35,00
2. ISCRIZIONE del 28/05/1998 - Ipoteca volontaria - R.P. 2726 R.G. 15835 a favore di Banca Popolare di Verona Banco S. Geminiano e S. Prospero sede Verona (VR) . Euro 35,00
3. ISCRIZIONE del 27/02/2015 - ipoteca giudiziale - R.P. 856 R.G. 6025 a favore di [REDACTED] [REDACTED] : Ipoteca E. 2.248.019,56 . Euro 11.334,10
4. ISCRIZIONE del 11/04/2018 - ipoteca giudiziale - R.P. 2177 R.G. 13944 a favore di [REDACTED] [REDACTED] : Ipoteca E. 50.000,00 . Euro 344,00
5. TRASCRIZIONE del 26/10/2021 - verbale di pignoramento immobili del 24/09/2021 n.717 Ufficiale Giudiziario di Verona (VR) R.P. 33832 R.G.47090; a favore di [REDACTED] [REDACTED] . Euro 294,00

Costo per la cancellazione

Il costo per la cancellazione è quantificabile in € (35+35+11.334+344 +294)= € **12.042** o altro diverso importo fornito dall'agenzia delle Entrate. Si precisa inoltre che le domande giudiziali non possono essere cancellate in sede esecutiva, ma al momento della vendita e a cura della procedura.



DESCRIZIONE CATASTALE

Descrizione Catastale (All.D)

Comune VILLAFRANCA (VR) Via Staffali n.3 -

NCEU FG.11 - MAP. 1081 sub. 1 - P. S1-T-1-2 Cat. D/1 R.C.Euro 1.962,54

NCEU FG.11 - MAP. 1081 sub. 2 - P. S1-3 Cat. A/2 Cl. 6 - vani 7,5 Sup. Cat. mq.251 Totale escluse aree scoperte 242mq - R.D. Euro 832,79

NCEU FG.11 - MAP. 1081 sub. 3 P. S1-T-1-2-3 b.c.n.c.

NCT FG.11 - MAP. 1081 di Ha 0.48.33 - ente urbano.

I beni risultano intestati a : [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED] per la quota di 1/1

Storia catastale

1) - I mp. nn.1081 sub.1, 1081 sub.2 e 1081 sub.3 del Foglio 11 del Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca di Verona (VR) sono stati costituiti con denuncia numero D 05930.1 /1997 del 18 dicembre 1997.

2) - Il mp. n. 1081 di Ha 0.48.33 del Foglio 11 del Catasto Terreni del Comune di Villafranca di Verona (VR) deriva dalla fusione, giusta tipo mappale/tabella di variazione numero 45872.1/1997 protocollata al numero VR0045872 in data 17/09/2004, dei:

- mp. n.423 di Ha 0.02.37, che derivava dal frazionamento numero 15287 del mp. n.423 di Ha 0.03.60, che derivava dal frazionamento numero 131185 del mp. n.423 di Ha 0.07.20 che aveva sostituito il mp.n. 50/b Sez. E Foglio 3 del Comune di Villafranca di Verona (VR);

- mp. n.430 di Ha 0.28.56, che derivava dal frazionamento numero 15287 del mp.n.430 di Ha 0.54.20 che aveva sostituito il mp. n.50/i Sez.E Fg 3 del Com. Villafranca di Verona (VR);

- mp. n.431 di Ha 0.05.96, che derivava dal frazionamento numero 15287 del mp. n.431 di Ha 0.07.20 che aveva sostituito il mp. n.50/l Sez.E Fg.3 del Com. Villafranca di Verona (VR);

- mp. n.633 di Ha 0.03.60, che aveva sostituito il mp. n.50/n Sezione E Foglio 3 del Comune di Villafranca di Verona (VR);

- mp. n.634 di Ha 0.05.14, che aveva sostituito il mp. n.50/o Sezione E Foglio 3 del Comune di Villafranca di Verona (VR);

- mp. n.653 di Ha 0.02.70, che aveva sostituito il mp. n.50/am Sezione E Foglio 3 del Comune di Villafranca di Verona (VR).

3) - L'intestazione attuale del certificato catastale dell'immobile in oggetto, è conforme alle risultanze dei Registri dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Verona (VR) - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, come sopraddetto, aggiornato al 14/12/2021.



PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO**Anagrafica dell'esecutato e stato civile (All.E)****Atto di provenienza (All.F)**

L'immobile sopradescritto risulta di proprietà del signor [REDACTED] ad esso pervenuto fuori ventennio,;

- in parte con atto in data 06/05/1977 Rep. n.47159 Notaio Giustino Marino di Verona (VR), trascritto a Verona (VR) il 30/05/1977 al n.10231 R.G. e n.7978 R.P.
- in parte con atto in data 04/06/1988 Rep. n.63463 Notaio Guido Paulone di Verona (VR), trascritto a Verona (VR) il 29/06/1988 al n.18396 R.G. e n.13194 R.P..

N.B.: in entrambi i suddetti atti il signor [REDACTED] dichiara di essere, al momento dell'acquisto, coniugato in regime di separazione dei beni.

Stato di possesso

Il compendio immobiliare identificato con la particella 1081 sub.1 e sub.2 risulta attualmente occupato da :

- Il sub.1 cat. D1 è in possesso della ditta individuale [REDACTED], la quale esercita nei locali la propria attività in virtù di un contratto di affitto aziendale del 27/12/2011.
- Il sub.2 cat. A/2 è l'abitazione principale in possesso del debitore esecutato e della relativa famiglia, della quale fa parte anche la sig.ra [REDACTED]

Locazioni (All.G)

E' stato rilevato che il Fabbricato artigianale è occupato in forza di :

- Contratto di affitto di azienda del 27/12/2011 regolarmente registrato in data 10/01/2012 per un canone di Locazione rivalutato su base Istat di € 4.800 annuale a partire dal 01/01/2018.
- Contratto di comodato d'uso del 01/01/2012, regolarmente registrato in data 16/01/2012.

I contratti sono stati stipulati tra il sig. [REDACTED] [REDACTED], titolare, appunto, della predetta ditta individuale [REDACTED]

Accertata la non opponibilità del comodato d'uso (Istanza avv. G.Agnoli del 28/03/2022) su provvedimento del GE dott. Angelo Franco in data 01/04/2022, è stata quantificata l'indennità di Occupazione Temporanea in favore della presente procedura per un importo pari a euro 1200 mese e depositato relativo atto di Integrazione in data 08/04/2022.



DIVISIBILITA'

Divisibilità Lotti

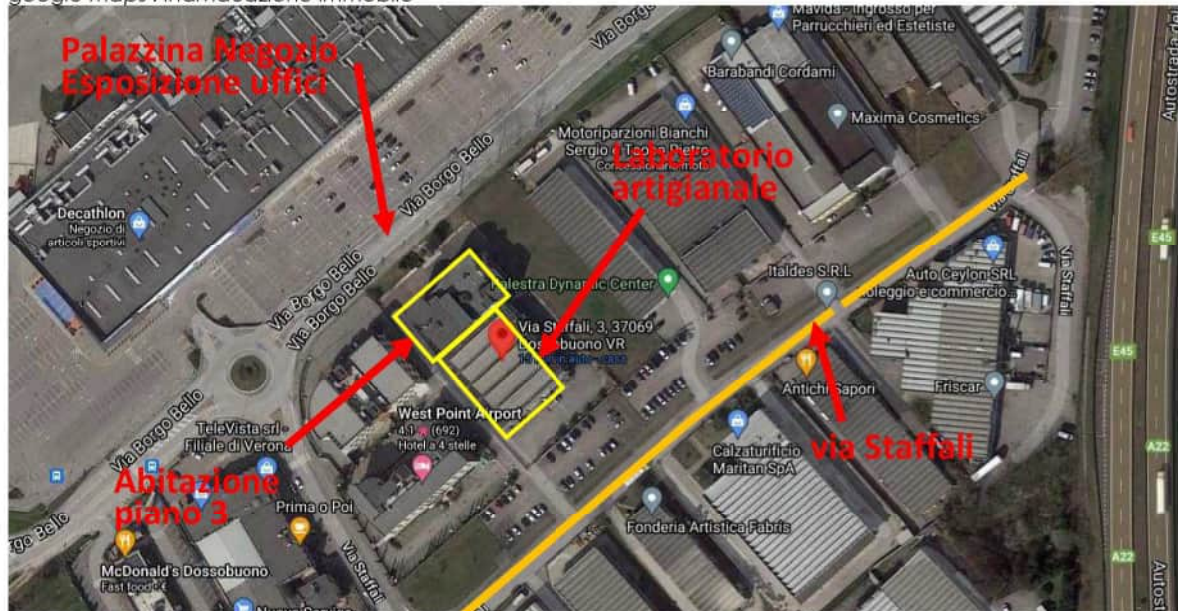
Dopo aver visionato i luoghi, preso atto della loro consistenza e dei vincoli Urbanistici si ritiene che gli immobili esecutati non siano comodamente divisibili.

LOTTO UNICO

Tipologia : Laboratorio artigianale con esposizione, magazzino e casa del custode.

UBICAZIONE E CONTESTO

google maps : individuazione immobile



google maps : individuazione del contesto intorno all'immobile



Ubicazione

L'immobile oggetto di stima è sito in località Dossobuono, nel Comune di Villafranca di Verona (VR) in Via Staffali n.3, in prossimità dell'antica via Postumia che collega il comune di Villafranca con la città di Verona.

Caratteristiche della zona

Area produttiva, fortemente caratterizzata dalla vicinanza di importanti elementi infrastrutturali (autostrada, tangenziale, ferrovia, aeroporto), è dotata di unico accesso dalla statale che poi si dirama in assi viari paralleli con distribuzione interna.

Servizi presenti nella zona

I servizi di prima necessità quali banche, uffici postali, negozi, ospedale ecc.. sono facilmente raggiungibili data la vicinanza al centro di Villafranca e alla città di Verona.

DESCRIZIONE IMMOBILI PIGNORATI

Descrizione Sintetica

Il complesso si compone di un capannone adibito a laboratorio artigianale e palazzina su tre piani adibita ad esposizione, negozio, uffici e abitazione del custode all'interno di un'area comune pertinenziale parzialmente recintata.

Descrizione Complesso Immobiliare

Il complesso si compone di un CAPANNONE ad uso artigianale destinato a laboratorio e di una PALAZZINA adibita ad uso esposizione/negozio/uffici con ABITAZIONE del custode all'interno di un'area pertinenziale parzialmente recintata. Il primo fabbricato si affaccia su via Staffali e sull'area a parcheggio (antistante), il secondo si colloca sul retro con l'affaccio principale su via Borgo Bello una strada statale ad alta percorrenza.

CAPANNONE - D1 (sub.1)

Il capannone si compone di un unico grande vano adibito a laboratorio artigianale della superficie Utile di mq.1205,70 alto circa m.7,50 dotato, internamente, di box con servizi bagno per una superficie Utile complessiva di mq.29,57, alto circa m.3.10. Un soppalco prefabbricato della superficie di circa mq.350, delimitato da un parapetto con pannelli ciechi, a cui si accede da una scala in ferro centrale larga circa un metro. Sono presenti finestre su tre lati e a soffitto, n.4 portoni per carico e scarico merci e n.2 porte di sicurezza.

Struttura portante : La struttura è interamente prefabbricata ed è composta da travi e pilastri in c.a. e pannelli di tamponamento rifiniti in graniglia di cemento sulla superficie esterna con incorporate le finestre a telaio. La copertura è del tipo "sched" caratterizzata da grandi luci e dall'inserimento di lucernari per far filtrare la luce naturale. Il soppalco è costituito da un telaio di pilastri e travetti in ferro con soprastante assito.



Caratteristiche : La pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti interne sono in cemento prive di finitura superficiale, le finestre sono in alluminio verniciate di colore verde con doppio vetro, i portoni per carico e scarico merci sono in metallo e pvc del tipo a soffietto, mentre le porte sono ad un'anta. I Bagni sono dotati di due lavatoi due vasi e un piatto doccia, i pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle di ceramica, le pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati, le porte interne sono in pvc.

Impianti : l'impianto elettrico è totalmente esterno con scatole e prese collocate a parete, il contatore generale è vicino ai bagni; l'illuminazione è al neon sospesa a soffitto. L'impianto di riscaldamento è presente nel laboratorio con pannelli radianti a soffitto e nei bagni con radiatore in ghisa e boiler per la produzione di acqua calda sanitaria. Il generatore è una caldaia Ferroli collocata all'interno della centrale termica sul tetto della palazzina. E' presente inoltre l'impianto meccanico di aspirazione aria con macchina posta sulla facciata esterna al fabbricato, l'impianto antincendio con estintori alle pareti e l'impianto di allarme.

Confini : Il capannone confina con l'area pertinenziale sui lati a Sud a Est a Ovest e con la Palazzina sul lato Nord

Stato manutenzione : nel complesso buono.

PALAZZINA - D1 (sub.1)

Si tratta di un fabbricato su tre piani con ampi spazi espositivi distribuiti al piano terra al piano primo e piano secondo, tutti collegati da una scala a giorno elicoidale posizionata al centro dell'area espositiva. E' presente inoltre un piano terzo, corrispondente in parte alla copertura della palazzina e in parte al piano dell'abitazione; e un piano interrato destinato parte a magazzino dell'attività espositiva e parte di pertinenza dell'abitazione.

Sui lati corti del fabbricato sono posizionati due corpi scala con relativi ascensori, che collegano tutti i piani a partire dall'interrato fino al terzo e sono dotati di porta REI. Uno di questi ascensori è utilizzato principalmente per spostamenti di carichi ingombranti, mentre l'altro per sollevamento di persone.

Ogni piano espositivo è dotato di una zona ad ufficio e di servizi bagno (dedicati) posti ai lati della palazzina adiacenti i rispettivi corpi scala. Sono presenti n.3 accessi importanti dall'esterno, due verso i corpi scala e uno principale verso il negozio espositivo. Il primo accesso lato Ovest serve gli uffici e l'abitazione, il secondo riferito al corpo scala lato Est è utilizzato come accesso di servizio e mette in collegamento le attività del laboratorio con quelle espositive. Altri tre accessi secondari mettono in comunicazione l'esterno con l'interno degli spazi espositivi.

Esternamente la palazzina si presenta come un volume allungato caratterizzato da una superficie vetrata continua sul lato lungo e da una superficie intonacata e tinteggiata sui lati corti. La prima, quella con l'affaccio principale su via Borgo Bello, riveste gli spazi espositivi e la scala di servizio lato est, mentre la seconda coincide con la posizione degli



uffici, degli spazi accessori e dell'abitazione. La superficie in questo caso è caratterizzata da finestre per l'areazione dei singoli locali.

- Al Piano terra è presente uno spazio espositivo e uno spazio destinato a negozio per una superficie Utile di mq.512,20 e un'altezza di m.4. Vicino al corpo scala lato Est sono presenti due bagni finestrati, con antibagno, dotati ciascuno di wc e lavandino; vicino al corpo scala lato Ovest sono presenti due uffici finestrati della superficie Utile di mq.28.48 e mq.18.80, con antibagno e due bagni finestrati dotati di wc e lavandino. In questo caso i locali sono alti m. 3. Al centro dell'area espositiva è presente la scala a giorno elicoidale. Da questo piano si accede internamente al Laboratorio attraverso una porta Rei e ai piani superiori attraverso la scala centrale di rappresentanza; oltre naturalmente attraverso i corpi scala laterali.

- Al Piano Primo è presente uno spazio espositivo e uno spazio destinato a deposito per una superficie utile di mq.598,00 e un'altezza di m.3. Vicino al corpo scala lato Est ci sono due bagni finestrati, con antibagno, dotati di wc e lavandino; vicino al corpo scala lato Ovest sono presenti un ufficio finestrato della superficie Utile di mq.37,94 con antibagno e due bagni finestrati dotati di wc e un lavandino. In questo caso i locali sono alti m. 3.

Al centro la scala di rappresentanza.

- Al Piano Secondo è presente uno spazio espositivo e uno spazio destinato a deposito per una superficie utile complessiva di mq.596,00. Vicino al corpo scala lato Est ci sono due bagni finestrati, con antibagno, dotati di wc e lavandino; vicino al corpo scala lato Ovest sono presenti un ufficio finestrato della superficie Utile di mq.37,94 con antibagno e due bagni finestrati dotati di wc e lavandino. In questo caso i locali sono alti m. 3.

Al centro la scala di rappresentanza e sul lato Sud un'infilata di finestre che affacciano sul tetto del capannone.

- Al Piano Terzo troviamo l'Unità abitativa e la terrazza che copre tutta la palazzina. A questo piano si trova anche la Centrale Termica e l'arrivo del corpo scala lato est e del Montacarichi. Tutta la terrazza è praticabile ed è comunicante con l'abitazione.

La Centrale Termica è un locale di circa 17mq. rivestita da pannellatura in vetro, come le pareti della scala, ed è caratterizzata da un tetto piano. L'accesso è esterno al corpo scala. La terrazza è delimitata da un parapetto in cls. intonacato con soprastante cordonatura in lamiera, è presente qualche aiuola piantumata e al centro un cupolino vetrato esagonale che da luce alla scala elicoidale sottostante.

- Al Piano Interrato della Palazzina è presente un locale a forma rettangolare della superficie di mq.447,50 destinato a magazzino ma utilizzato anche come ricovero auto. Al locale si accede esternamente dalla rampa attraverso una basculante e un cancello in ferro e dai corpi scala lato Ovest, e lato Est. Sul lato Est oltre al corpo scala e al Montacarichi è presente il vano motori della superficie di circa 5 mq. con all'interno la centralina idraulica per ascensori. Il magazzino è areato da porte a vetri che si aprono verso le bocche da lupo lungo i due lati esterni.



Caratteristiche della Palazzina: Tutti i muri e i tramezzi presenti sono intonacati e tinteggiati. La pavimentazione del piano terra è in graniglia di marmo e parquet di legno, il pavimento della scala elicoidale, della scaletta di accesso agli uffici del piano terra e il pavimento degli uffici del piano secondo sono in parquet di legno; il resto è in gres porcellanato, mentre il pavimento e rivestimento dei bagni risulta in ceramica. Le porte interne sono in legno, quelle dei bagni in alluminio e pvc.

Nei corpi scala laterali il pavimento è in marmo, i parapetti sono in legno e ferro, i serramenti in alluminio con doppio vetro, le porte degli ascensori in legno.

Al piano terzo la pavimentazione della terrazza è del tipo flottante in graniglia di cemento. Al piano interrato la pavimentazione è in battuto di cemento, i pilastri e il solaio sono in cls a vista mentre i muri sono intonacati e tinteggiati, i serramenti sono in alluminio e vetro.

Struttura portante : La struttura portante è costituita da pilastri-travi-scale in cls, il solaio del piano terra è in coppelle mentre quelli interpiano e di copertura sono in laterocemento.

Impianti : L'impianto elettrico è suddiviso per piano con contatori dedicati, videocitofono negli uffici e illuminazione al neon sospesa al soffitto. L'impianto di riscaldamento è presente con sistema radiante a pavimento e produzione acqua calda sanitaria a gas combinata di tipo C UNI 7129 con scarico fumi in camino singolo. La caldaia è del tipo Ferroli e posta all'interno della centrale termica sul tetto della palazzina.

Sono presenti inoltre due impianti di sollevamento uno per trasporto di persone e uno montacarichi; l'impianto antincendio con estintori alle pareti, e l'impianto antifurto.

Confini : La palazzina confina con la fascia di rispetto su via Borgo Bello lato Nord, con l'area esterna pertinenziale lato Est ed Ovest e con il capannone a sud.

Stato manutenzione : nel complesso buono, ci sono tuttavia diverse macchie di umidità per infiltrazioni d'acqua dal tetto pensile e dai balconi, si evidenzia in un caso la rottura di tubazione dell'acqua nei bagni e umidità di risalita al piano terra e piano interrato.

ABITAZIONE - A/2 (sub.2)

- L'unità abitativa si trova al terzo piano della palazzina ed è servita dal corpo scala sul lato Ovest e dall'ascensore direttamente all'interno dell'abitazione.

L'unità si compone di cinque locali e due bagni suddivisi tra la zona giorno e la zona notte, due balconi all'interno del perimetro del fabbricato e il terrazzo che costituisce il tetto pensile degli spazi espositivi. Nella zona giorno si trova l'ingresso con due porte di accesso, una dal corpo scala e una dall'ascensore, il locale soggiorno di mq. 49,16 e il locale cucina di mq.17,16 in openspace. Si evidenzia la presenza di un caminetto e di controsoffittatura in cartongesso con incorporato l'impianto di illuminazione.

All'interno della zona giorno ci sono tre portefinestre vetrate due verso il balcone e una verso la terrazza. Il balcone delimita con una forma circolare l'ambiente soggiorno mentre la terrazza si sviluppa lungo il lato Est dell'abitazione e abbraccia sia la zona giorno che la zona notte. Su questo lato della terrazza si rileva la presenza di una tettoia a falda



inclinata di grandi dimensioni realizzata con pilastri in cls rivestiti di pietra con soprastante orditura di travi e assito in legno. La tettoia è lunga circa m.17,90 (m.15,40+2,50) per m.4,0 di larghezza per una superficie di mq.72.

La zona notte si compone di tre camere da letto e due bagni. Due stanze letto, rispettivamente di mq.11,90 e mq. 19,58, con bagno di mq.7,48 affacciano sul lato della terrazza e sono prive dell'accesso diretto. Una stanza da letto di mq. 20,24 con bagno di mq.7,54, affacciano sul balcone lato opposto con accesso diretto. Il primo bagno è dotato di sanitari, lavandino e doccia, il secondo è dotato di sanitari lavandino inserito in un mobile piastrellato e vasca. Tutti i locali hanno una altezza di m.2,70.

- Al piano Interrato della palazzina, si trova la taverna con la zona lavanderia, accessibile dal corpo scala e dall' ascensore sul lato Ovest. Si tratta di un locale accessorio dell'abitazione adibito a taverna con angolo cottura e caminetto e una piccola cantina. Il locale ha una superficie di mq.75,70 e la cantina annessa di mq. 6,12. l'altezza è di m.3. Sono presenti cinque finestre all'interno della bocca da lupo ed elementi di arredo quali controsoffittatura in cartongesso porta illuminazione, boiserie in legno sotto le finestre e trompe l'oeil sulla parete della cantina.

La lavanderia è un grande locale adiacente il corpo scala della superficie di mq.22,30 a doppia altezza con due serramenti a vetro posti in alto, difficilmente raggiungibili. Si compone di lavatoio con attacco lavatrice e sanitari con lavandino e orinale divisi da una parete con porta.

Caratteristiche : Tutte le finiture dell'abitazione risultano di ottimo livello, le pareti sono intonacate e tinteggiate con decori a marmorino. Il pavimento della zona giorno e il battiscopa sono in pietra, quello dell'ingresso e della zona notte con relativo battiscopa in parquet di legno. Il pavimento dei bagni e il rivestimento sono in cotto smaltato con decori. In un bagno sono presenti una vasca idromassaggio e un ripiano per lavandino in marmo. Le porte interne sono in legno.

Esternamente i serramenti sono in legno con doppio vetro, dotati di elementi oscuranti in legno di colore verde e di contorni in pietra. La pavimentazione è in gres porcellanato, gli elementi in gronda sono di rame e i parapetti sono costituiti da muro in cls tinteggiato con soprastante cordolo in lamiera.

Nella Taverna è presente una cucina con il piano lavoro e lavandino in marmo rosso Verona. I pavimenti e i rivestimenti sono in cotto con decori, le pareti e i soffitti sono tinteggiati e decorati, le porte sono in legno, i serramenti esterni sono in legno con doppio vetro. Nella lavanderia i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica, le porte in legno, i serramenti in ferro alluminio e vetro.

Struttura portante : La struttura portante è costituita da pilastri e travi in cls, solaio di copertura piano con aggetti di gronda in cls. e muratura di tamponamento.

Impianti : E' presente l'impianto elettrico di tipo residenziale con contatore generale dotato



di salvavita, l'impianto di illuminazione esterno ed interno, il videocitofono, e il sistema di allarme. L'impianto di riscaldamento è a pavimento alimentato a gas metano con produzione acqua calda sanitaria, sono presenti termostati suddivisi per zone, presa d'aria dall'esterno e scarico fumi in camino singolo. La caldaia è del tipo Euroterm a 25kw collocata a muro sulla parete esterna. E' presente inoltre l'impianto di condizionamento con split nelle camere da letto e una macchina esterna. Nella lavanderia sono presenti ventilconvettori.

Stato manutenzione : L'interno è in ottimo stato mentre all'esterno si rilevano alcune macchie di umidità per infiltrazioni lungo il parapetto dei balconi e sotto le grondaie in cemento. Nel complesso lo stato di manutenzione è buono.

AREA ESTERNA - bcnc (sub.3)

Il complesso immobiliare è dotato di area esterna sui quattro lati per lo più destinata a manovra e parcheggio, nel rispetto delle distanze minime dai confini. L'area ha un unico accesso che viene utilizzato sia per il capannone che per la palazzina, senza delimitazione di percorsi o funzioni. La porzione sul lato Nord si estende dalla palazzina fino alla via Borgo Bello e a questa separata da una fascia di rispetto. L'area su questo lato è priva di recinzione ed è utilizzata solo come area espositiva. Si evidenzia che, nonostante il confine con la statale, non sono consentiti accessi diretti alle ditte frontiste in quanto sussiste ancora il vincolo di Lottizzazione. Gli altri lati sono recintati e la recinzione è composta da: muretto basso in getto di calcestruzzo e staccionata con pali di legno sul lato sud ed ovest, con solo rete metallica invece sul lato est.

Caratteristiche : La pavimentazione esterna intorno il capannone è in asfalto su tre lati, la pavimentazione intorno la palazzina è in porfido. Sono presenti il marciapiede rivestito con pietra bianca, alcune aiuole piantumate delimitate da cordoli in pietra e l'area a verde sul fronte strada.

Impianti : E' presente l'impianto elettrico esterno con illuminazione a parete l'elettrificazione del cancello e del portone che accede al piano interrato, l'impianto di irrigazione delle aiuole.

Accesso : Al complesso si accede solo da via Staffali, interna alla Lottizzazione, sul lato Sud, attraverso un cancello scorrevole della dimensione di circa m.4.

Per arrivare alla palazzina sul retro dall'ingresso si percorre il lato Ovest, di fianco al capannone e si attraversa la rampa che scende al piano interrato perpendicolare al fabbricato.

Confini : L'area pertinenziale confina a sud con il parcheggio su via Staffali, a Ovest con una struttura ricettiva mp.650, a Est con terreno incolto mp.422-632 e a Nord con la Statale S.S MN-VR - Via Borgo Bello.

Stato manutenzione : nel complesso lo stato di manutenzione è buono.



Tabella di sintesi

Caratteristiche

CAPANNONE sub 1	Descrizione	Condizioni
Pareti ti tamponatura esterne	Pannelli in cls finiti in graniglia di cemento	buone
Pareti interne	Pannelli in cls a vista	buone
Manto di copertura	Tegoli con onduline di cemento	buone
Serramenti esterni	In ferro alluminio e vetro	buone
Porte e portoni esterni	In Ferro colore verde e Pvc colore bianco	buone
Pavimenti e rivestimenti interni	In battuto di cemento / ceramica e gres nei bagni	buone
Porte interne	In REI / Ferro e Pvc nei bagni	buone
Scala soppalco	In ferro	buone
Sanitari e rubinetterie	In ceramica bianca / acciaio	buone
Strutture portanti	Descrizione	Condizioni
Telaio	Pilastrini e travi in cls	buone
Copertura	Tipo Sched	buone
Impianti	Descrizione	Presente
Impianto Idrico	Allacciamento all'acquedotto comunale	si
Impianto Fognario	Scarico in fognatura Comunale	si
Impianto Elettrico	Produttivo oltre i 3kw	si
Impianto Riscaldamento	Gas metano	si

PALAZZINA sub 1	Descrizione	Condizioni
Pareti ti tamponatura esterne	Parete continua in Vetro / Muro intonacato e tinteggiato	buone
Pareti interne	Tramezze intonacate e tinteggiate	buone
Manto di copertura	Pavimento flottante in graniglia di cemento	buone
Serramenti esterni	In ferro alluminio anodizzato e doppio vetro	buone
Bancali interni	In marmo	buone
Porte e portoni esterni	In Ferro e Pvc	buone
Pavimenti e rivestimenti interni	In marmo / legno / ceramica e gres	buone
Porte interne	In REI / legno negli uffici e pvc nei bagni	buone
Scala elicoidale e scala Uffici	Pavimento In legno	buone
Sanitari e rubinetterie	In ceramica bianca / acciaio	buone
Corpi scala pavimento	In marmo	buone
Corpi scala Porte esterne	Porta antipanico in ferro e vetro	buona
Corpi scala Porte interne	Porta Rei / legno	buona
Corpi scala Parapetto	Ferro acciaio e Legno	buona
Ascensore e Montacarichi porta	Stipiti e ante automatiche in legno / Acciaio	buone
Magazzino Pavimento	Battuto di cemento	buona
Magazzino Pareti	tinteggiate	buona
Magazzino Soffitto	In cls Coppelle	buona
Magazzino Serramenti	In alluminio anodizzato e vetro	buone
Magazzino Porte	In ferro / Rei	buone
Strutture portanti	Descrizione	Condizioni
Telaio	Pilastrini e travi in cls	buone
Solaio	Laterocemento	buone
Copertura	In cls Pensile	buone
Scale	In calcestruzzo armato	buone
Vano Ascensori	Muratura di calcestruzzo armato	buone
Impianti	Descrizione	Presente
Impianto Idrico	Allacciamento all'acquedotto comunale	si
Impianto Fognario	Scarico in fognatura Comunale	si
Impianto Elettrico	Produttivo oltre i 3kw	si
Impianto Riscaldamento	A pavimento	si
Impianto Condizionamento	Split e macchina esterna	si



ABITAZIONE sub 2	Descrizione	Condizioni
Pareti di tamponatura esterne	Muro intonacato e tinteggiato	buone
Pareti interne	Tramezze intonacate e tinteggiate	buone
Serramenti esterni	In legno con doppiovetro	buone
Oscuranti	Scuri in legno	discrete
Bancali interni	In legno / marmo	buone
Portoncino di ingresso	In Legno	buone
Pavimenti e rivestimenti interni	In pietra / legno / ceramica e cotto smaltato	buone
Porte interne	In legno	buone
Soffitti	Presenza di controsoffitto	buone
Caminetto	In marmo	buone
Sanitari e rubinetterie	In ceramica bianca / acciaio	buone
Vasca idromassaggio	In pvc	buone
Tettoia esterna	Orditura in legno	buone
Pavimentazione esterna	In gres	buone
Ascensore e Montacarichi porta	Stipiti e ante automatiche in legno / Acciaio	buone
Strutture portanti	Descrizione	Condizioni
Telaio	Pilastrini e travi in cls	buone
Solaio	Laterocemento	buone
Copertura	Piana	buone
Impianti	Descrizione	Presente
Impianto Idrico	Allacciamento all'acquedotto comunale	si
Impianto Fognario	Scarico in fognatura Comunale	si
Impianto Elettrico	Residenziale / videocitofono/ antifurto / termostati	si
Impianto Riscaldamento	A pavimento	si
Impianto Condizionamento	Split nelle camere da letto, macchina esterna	si

AREA ESTERNA (bcnc)	Descrizione	Condizioni
Pavimentazione	Asfalto / porfido / pietra bianca / verde	buone
Recinzione	Muretto in cls e ringhiera in legno / Rete	buone
Impianti	Descrizione	Presente
Elettrico	Illuminazione esterna / automatismo cancello	si
Idrico	Irrigazione aiuole	si

SUPERFICI IMMOBILI

La consistenza dei Beni è stata desunta dagli elaborati di progetto reperiti durante l'accesso agli Atti e da verifiche in loco. Il calcolo della superficie commerciale è stato desunto con riferimento ai criteri contabili in applicazione delle norme UNI 10750/05 e al D.P.R. n.138/98 Allegato C della Ag. delle Entrate.

Tabelle di sintesi

Superficie Utile (SU) e Superficie Lorda (SL)

					SU	SL
Capannone						
Superficie Principale (mq)	mp. 1081	Sub. 1	Piano terra	h.7,5	1235,27	1258,00
Palazzina						
Superficie Principale (mq)	mp. 1081	Sub. 1	Piano terra-1-2	h.4-3-3	1829,36	2032,00
Abitazione						
Superficie Principale (mq)	mp. 1081	Sub. 2	Piano terzo	h.2,7	141,53	163,00



Accessori

Soppalco	mp. 1081	Sub. 1	Piano terra		350,00	350,00
Terrazza palazzina (mq)	mp. 1081	Sub. 1	Piano terzo		388,00	388,00
Centrale Termica (mq)	mp. 1081	Sub. 1	Piano terzo		17,34	22,00
Terrazzi /balconi abitazione (mq)	mp. 1081	Sub. 2	Piano terzo		130,00	130,00
Taverna/cantina/Lavanderia (mq)	mp. 1081	Sub. 2	Piano interrato	h.3,0	104,12	128,00
Magazzino/vano Tecnico (mq)	mp. 1081	Sub. 1	Piano interrato	h.3,0	447,50	479,00
Area Esterna (mq)	mp. 1081	Bcnc	Piano terra		2907,70	2907,70

Superficie ragguagliata : Superficie Lorda (SL) x Coefficiente = Superficie Lorda Commerciale (SLC)

			SL	coeff	SLC	Totale
Capannone						
Superficie Principale (mq)		Piano terra	1258,00	1,00	1258,00	
Palazzina						
Superficie Principale (mq)		Piano terra-1-2	2032,00	1,00	2032,00	
Abitazione						
Superficie Principale (mq)		Piano terzo	163,00	1,00	163,00	
Accessori						
Soppalco		Piano terra	350,00	0,5	175,00	
Terrazza palazzina (mq)		Piano terzo	388,00	0,02	7,76	
Centrale Termica (mq)		Piano terzo	22,00	0,30	6,60	
Terrazzi /balconi abitazione (mq)		Piano terzo	66,00	0,15	9,90	
Terrazzi /balconi abitazione (mq)		Piano terzo	64,00	0,10	6,40	
Taverna/cantina/Lavanderia (mq)		Piano interrato	128,00	0,5	64,00	
Magazzino/vano Tecnico (mq)		Piano terra	479,00	0,50	239,50	
Area Esterna (mq)		Piano terra	1925,30	0,10	192,53	
Area Esterna (mq)		Piano terra	982,40	0,02	19,65	

Totale SLC mq. 4.174,34

LA SUPERFICIE (SLC) è la superficie Lorda Commerciale comprensiva della superficie Lorda Principale delle singole destinazioni d'uso e delle parti accessorie "Ragguagliate" con i relativi coefficienti :

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE mq. 4.174,34 **arrotondato mq. 4.174**

LA SUPERFICIE (SU) corrisponde alla superficie Utile delle singole destinazioni d'uso principali escluso i relativi accessori:

SUPERFICIE UTILE :

Capannone	mq. 1235,27	arrotondato mq. 1.235
Palazzina	mq. 1829,36	arrotondato mq. 1.829
Abitazione	mq. 141,53	arrotondato mq. 142
Area Esterna	mq. 2.907,70	arrotondato mq. 2.908



DUE DILIGENCE

Vincoli urbanistici / paesaggistici / artistici / demaniali / civici

L'immobile ricade all'interno della Zona "Aree di Urbanizzazione consolidata prevalentemente produttive". Gli strumenti legislativi di riferimento sono : PRG, Regolamento Edilizio, NTO, PAT e PUA . Nel caso specifico il PUA corrisponde al n. 61.

Rif. Cartografico

Tav. 1 - PAT : Tavola Vincoli

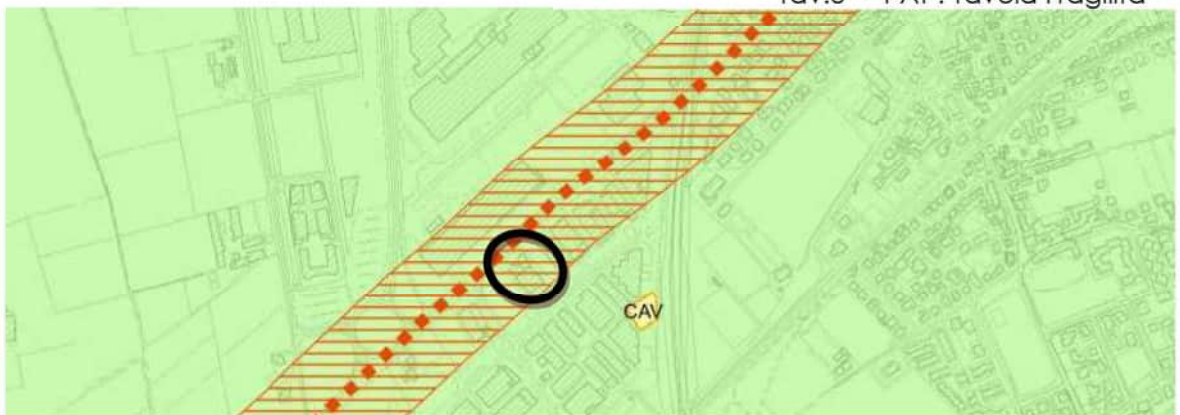


Tav.2 - PAT : Tavola Invarianti



Art. 27 ■ ■ ■ ■ Strada Consolare Romana (Via Postumia)

Tav.3 - PAT : Tavola Fragilità



Art. 32 Area a rischio di rinvenimenti archeologici

Art. 27 ■ ■ ■ ■ Strada consolare romana - Via Postumia (PTRC, art. 60)



Tav.4b - PAT : Tavola Trasformabilità



Tav.4a - PAT : Tavola Zona ATO



Art. 40  Centro abitato di Dossobuono

Prescrizioni Urbanistiche

FG	MAPPALI	SUB	ZONA	RIF.	articolazione
11	1081	1-2	Polo produttivo "Postumia"	N.T.A	art.27-41-44-52
11	1081	1-2	ATO 8 - Centro abitato di Dossobuono	N.T.A	art. 40
11	1081	1-2	PRG Variante n.4 - vigente	N.T.A	art.
11	1081	1-2	PUA N.61 - Lottizzazione Artigianale	N.T.A	art.

Per quanto non espressamente indicato nelle NT del PUA 61 valgono le disposizioni di cui al PRG vigente al momento dell'approvazione del PUA stesso.



Atti di Asservimento Urbanistici e cessioni di cubatura -

Il compendio immobiliare è stato costruito in forza dello strumento Urbanistico convenzionato PUA n.61.

Conformità Urbanistica (All.H)

Da verifica effettuata presso l'ufficio Tecnico del Comune di Villafranca (VR) si è accertato che il compendio immobiliare di tipo artigianale è inserito nel programma PUA N.61 convenzionato con il Comune in forza del quale sono stati rilasciati (i seguenti) titoli autorizzativi per i Beni Immobili oggetto di esecuzione e sue pertinenze :

- 19/11/1971 PROGETTO CASA CIVILE ABITAZIONE N.72/206 anno 1972
- 13/11/1991 PROGETTO COSTRUZIONE FABBRICATO ARTIGIANALE COSTITUITO DA LABORATORIO ESPOSIZIONE NEGOZIO - UFFICI
- 23/11/1994 CONCESSIONE EDILIZIA N. 6743/515 PER LA COSTRUZIONE FABBRICATO ARTIGIANALE COSTITUITO DA LABORATORIO ESPOSIZIONE NEGOZIO - UFFICI in zona Artigianale "Lottizzazione Coop. Dossobuono"
- 05/04/1995 VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. N.6743/515 del 23/11/1994 PER AMPLIAMENTO SCANTINATO (FABBRICATO ARTIGIANALE COSTITUITO DA LABORATORIO - ESPOSIZIONE - NEGOZIO - UFFICI) Condizioni che nel magazzino non venga esercitata alcuna attività lavorativa che comporti permanenza di personale.
- 16/04/1997 CONCESSIONE EDILIZIA PROT. N. 4195
- 29/10/1997 PROGETTO DI VARIANTE DI CUI ALLA CONCESSIONE PROT. N. 4195
- ABITABILITA' N.134/97 di cui alle Varianti 6743-4195-20988 rispettivamente 23/11/94-16/04/97-29/10/97 Immobile via Staffalè n.3 (Sup. Coperta mq. 1925,3 Volume compl. mc. 22.944, scale 3 piani 4, appartamenti 1, negozi 1, magazzini 1) **(All.I)**

24/12/1997 AGIBILITA' N.91/97 di cui alle Varianti 6743-4195-20988 rispettivamente 23/11/94-16/04/97-29/10/97 Immobile via Staffali n.3 (Sup. Coperta mq. 1925,3 Volume compl. mc. 22.944, scale 3 piani 4, appartamenti 1, negozi 1, magazzini 1) **(All.I)**

Difformità rilevate

Con riferimento agli immobili oggetto di esecuzione le operazioni di sopralluogo hanno rilevato alcune difformità rispetto all'ultimo progetto approvato e tali difformità consistono in :

CAPANNONE

1. Diversa distribuzione e superficie area bagni.
2. Presenza di soppalco con struttura in ferro della superficie di circa mq.350
3. Presenza di elementi prefabbricati di tamponamento sotto il soppalco che suddividono l'area di lavorazione con l' area di stoccaggio.
4. Presenza di due tettoie esterne di piccole dimensioni

PALAZZINA

5. Piano Terra - Presenza di tettoia esterna davanti all'ingresso delle dimensioni di m. 2x3



6. Piano Primo e Piano Secondo - Presenza di Locale unico per uffici della superficie di circa mq. 51 con n.4 finestre della dimensione di m.1,30xm.1,30. Il rapporto aeroilluminante è conforme ai parametri del Regolamento Edilizio.

ABITAZIONE

7. Piano Terzo - Presenza di tettoia esterna delle dimensioni di m.(15,40+2.50)xm.4.= mq.72
 Presenza di difformità prospettica, relativa alla parete tonda del soggiorno: si presenta cieca anzichè vetrata. Il rapporto aeroilluminante è conforme ai parametri del Regolamento Edilizio.
8. Piano Interrato - Presenza di una parete divisoria nel locale lavanderia.

Sanatoria

Si riscontrano difformità sostanziali quali il soppalco e la tettoia al piano terzo e difformità non sostanziali quali le differenze distributive e di prospetto. Da un confronto con l'Ufficio tecnico del Comune di Villafranca è emerso che non tutte le difformità sostanziali sono sanabili in quanto devono rispondere alla doppia conformità. La realizzazione del soppalco con aumento di superficie calpestabile in realtà non costituisce aumento di superficie coperta ed è quindi sanabile; la tettoia al terzo piano (invece) si colloca ad una altezza sottogronda maggiore di m.12, oltre il limite previsto dalla normativa di riferimento pari a 12 m. (PRG e Piano degli interventi). In questo caso non è sanabile per cui si prevede la rimozione. Le opere non sostanziali sono tutte sanabili.

Per queste opere sarà prodotta un'unica pratica corrispondente alla Scia in Sanatoria art.23 allegando il collaudo statico della parte strutturale del soppalco. La spesa per la sanatoria prevede un doppio contributo per oneri primari pari a E. 4000, oneri secondari pari a E. 3.000 e oneri aggiuntivi pari a E. 1000; una sanzione di E. 1000 ed E. 300 per diritti di segreteria, a cui si aggiungono le spese del professionista stimate in E. 3.000.

La spesa per i calcoli strutturali e di collaudo viene invece stimata in E. 3.500.

Importo in detrazione

SANATORIA = Euro (4.000+3.000+1.000+1.000+300+3.000+3.500) = **Euro 15.800**

DEMOLIZIONI = Mq. (72 x E.100/mq) = mq. E. 7.200 arrotondato per prudenza **Euro 10.000**

Conformità Catastale

Si è provveduto a richiedere copia della planimetria catastale dei beni oggetto di pignoramento presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Verona.

- La planimetria part.1081 sub 1 è rappresentata da una scheda del piano Terra che individua il locale laboratorio con servizi e i locali della palazzina. La scheda si presenta difforme per la mancanza del soppalco.
- La planimetria part.1081 sub 1 è rappresentata da una scheda del piano Primo piano Secondo e piano Scantinato dei locali della palazzina. La planimetria risulta conforme.
- La planimetria part.1081 sub 2 è rappresentata da una scheda del piano Terzo e del piano Scantinato che individua l'abitazione e la taverna con lavanderia e cantina. La



scheda si presenta difforme per la presenza di una tramezza nel locale lavanderia che nella planimetria non c'è.

Per queste difformità sarà necessario procedere alla variazione delle schede del piano Terra e del Piano Terzo. L'aggiornamento consiste nella presentazione di una pratica Docfa con due planimetrie e diritti di segreteria per un costo stimato in circa Euro 1400.

Costi / Importo in detrazione

AGGIORNAMENTO CATASTALE = **Euro 1.400**

Conformità Impianti (All.L)

Gli impianti sono stati realizzati secondo le normative vigenti all'epoca della costruzione e le relative certificazioni sono corrispondenti al progetto autorizzato.

L'impianto Idrotermosanitario è stato certificato dalla ditta Idraulica di Faccioli Giuseppe con sede in via A. Messedaglia n.27 Villafranca di Verona.

L'impianto Elettrico è stato certificato dalla ditta Elettromontaggi installazioni elettriche di Masotto Maurizio con sede in via Milano n.23 Arbizzano (Vr). L'impianto di sollevamento ascensori è perfettamente funzionante e oggetto di costante manutenzione.

Vizi Occulti

Dal sopralluogo sono state rilevate diverse infiltrazioni d'acqua all'interno e all'esterno della Palazzina. Infiltrazioni dovute principalmente all'impianto di smaltimento acque meteoriche che presenta qualche criticità. Per tale motivo non si esclude a priori l'assenza di garanzia di vizi di cui all'art. 568 comma 2 cpc. . Dovendo mantenere un apprezzamento prudente quindi si ritiene opportuno applicare una riduzione congrua del valore di mercato pari al **10 %** .

VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Servitù : Non rilevate.

INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE E ONERI CONDOMINIALI

Spese Condominiali Il presente compendio non è un condominio.

Quote Millesimali Non previste

INDENNITA' DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA

Indennità di occupazione temporanea



L'indennità conseguente all'occupazione da corrispondere in favore della presente procedura, è stata calcolata in € 1.200 mese (milleduecentoeuro).

ANALISI ESTIMATIVA

La presente valutazione immobiliare è finalizzata alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" secondo gli standard internazionali (IVS 2007-IVS1, nota 3.1) ed il Codice di Tecno borsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) che viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il valore che verrà individuato nella valutazione che segue dovrà essere considerato un valore attuale ovvero un valore che nelle presenti condizioni può essere ragionevolmente attribuito ai beni oggetto di stima il più possibile aderente a quanto si possa ottenere dal mercato immobiliare odierno.

La presente valutazione si riferisce a Giugno 2022.

Premessa

Obbiettivo della presente perizia è individuare una stima del compendio immobiliare costituito dal Laboratorio artigianale dalla Palazzina Esposizione/Uffici dall'abitazione del custode e dall'area esterna che ne costituisce pertinenza. Per la ricerca del più probabile Valore si è ritenuto necessario far riferimento alla superficie Lorda Commerciale. Risulta utile quindi la seguente tabella riepilogativa delle superfici:

Superficie Lorda Commerciale (Ragguagliata), mq. 4.174 di cui :

Capannone	mq	1433
Palazzina	mq	2286
Alloggio Custode	mq	243
Area Esterna	mq	212

Occorre precisare che nel calcolo della superficie non è stata considerata la tettoia al piano terzo per la quale – non essendo sanabile – è previsto l'abbattimento, con un aggravio delle spese di demolizione e rimozione.

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU : Highest and Best Use)

Si ritiene che la destinazione attuale dei beni oggetto di vendita forzata sia, per tipologia, localizzazione in questo momento la migliore possibile. Tutte le funzioni che caratterizzano l'intero complesso sono tra loro interconnesse e vincolate allo strumento urbanistico della



Lottizzazione. Il laboratorio, l'esposizione/negozio e gli uffici sono assimilati alla categoria (D1) produttivo, mentre l'abitazione del proprietario è assimilata a casa del custode dell'attività produttiva.

Scelta del Metodo di Stima in applicazione agli standard internazionali di valutazione

L'immobile oggetto di valutazione rientra nella categoria degli immobili artigianali "fungibili". Si costituisce in assenza di un mercato attivo di beni simili per caratteristiche estrinseche e intrinseche, per questo la scelta del criterio di stima è stata orientata da subito sul metodo della Capitalizzazione Finanziaria (Yield Capitalization) ovvero basato sulla capacità reddituale che il bene può generare. Partendo da questo principio il criterio di stima adottato permette di esprimere il valore di tutto l'immobile in funzione dei redditi prodotti, rappresentati dai canoni di locazione al netto delle spese operative.

Criterio di valutazione

Lo sviluppo della stima con questo approccio ricorre alla determinazione puntuale dei flussi di cassa prodotti, in ogni periodo considerato, e la conversione di tali flussi nel "valore" applicando il relativo saggio di capitalizzazione.

La stima del valore in uscita, o valore finale dei beni al termine dell'arco temporale stabilito, avviene attraverso la capitalizzazione dei redditi, rappresentati in questo caso dai canoni di locazione che esprimono la redditività dell'immobile in un libero mercato.

Da indagini effettuate in relazione alla normale redditività degli immobili produttivi, con riferimento alla destinazione urbanistica degli stessi, risulta che per capannoni con uffici la redditività netta è compresa tra 2,5%-6% a seconda della posizione, dello stato di manutenzione e delle finiture.

Scartata l'ipotesi di prendere a riferimento il canone pattuito all'interno del contratto di affitto Aziendale, in quanto incongruo, la ricerca è stata orientata sui valori delle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) con riferimento ai fabbricati produttivi, per due motivi : non è stato possibile reperire un numero sufficiente di contratti di affitto di immobili simili per quanto riguarda i comparabili, mentre le pubblicazioni ed inserzioni del settore fanno riferimento ad immobili con caratteristiche inferiori rispetto al Subjet da stimare e con canoni di locazione leggermente inferiori rispetto alle quotazioni ufficiali.

Banche dati di Riferimento

- Dati OMI PRODUTTIVO per valori di mercato riferiti al II° semestre 2021 comune di Villafranca VR per Capannoni Tipici in stato Ottimo di conservazione in zona periferica produttiva a Nord del Capoluogo: Dossobuono. I valori delle compravendite oscillano da un minimo di 580 €/mq ad un max di 850 €/mq con una media pari a 715 €/mq; i Valori



di Locazione oscillano da un minimo di 3,4 €/mq/mese ad un max di 4,2 €/mq/mese con una media pari a 3,8 €/mq/mese;

DATI OMI

Fascia/zona: Periferica/TERRITORIO A NORD DEL CAPOLUOGO: DOSSOBUONO, CALURI, CALZONI, DOSSOEGA, ALPO E RIZZA							
Codice di zona: D4							
Microzona catastale n.: 5							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Produttiva							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	OTTIMO	580	850	L	3,4	4,2	L

- Dati AGENZIE IMMOBILIARI PRODUTTIVO valori di mercato comune di Villafranca VR per Capannoni Tipici in zona in zona D4 produttiva. I valori delle compravendite oscillano da un minimo di 380 €/mq ad un max di 650 €/mq con una media pari a 515 €/mq; i Valori di Locazione oscillano da un minimo di 3,0 €/mq/mese ad un max di 4,0 €/mq/mese con una media pari a 3,5 €/mq/mese;

QUOTAZIONI IMMOBILIARI zona D4 - Villafranca di Verona



Ricerca del Canone D'affitto :

Reddito Lordo (Rt) :

Il reddito Lordo, da cui derivare il reddito Netto, sarà pari alla media dei valori OMI rilevati :

Valore di locazione minimo per metro quadro/mese = € 3,40/mq

Valore di locazione massimo per metro quadro/mese = € 4.20/mq

Media ponderata = € (3,40/mq./mese+4.20/mq./mese) : 2 = € 3,80/mq./mese

Reddito annuo € 3.80/mq/mese x 12mesi = € 45,60/mq/anno

Reddito lordo Medio annuo = € 45,60/mq. x 4.174mq = **€ 190.334**

Costo di esercizio (C.E.) :



Secondo il Rapporto di Valutazione "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" l'incidenza media (k) del costo esercizio sul canone lordo degli immobili del segmento di mercato è calcolata in circa il 35%, comprensivo di quota di ammortamento, spese di manutenzione, spese di assicurazione, spese amministrative, spese imposte, spese ed inesigibilità, Interessi.

Costo Esercizio = € 190.334x0,35 = € 66.616,90. arrotondato **€ 66.617**.

Reddito Netto ((Rn) :

Reddito Netto = € 190.334 - € 66.617 = **€ 123.710,00**.

Ricerca del saggio di capitalizzazione :

Nella ricerca del saggio da capitalizzare si terrà conto della media dei valori OMI rilevati:

Prezzo di vendita minimo per metro quadro = € 580/mq.

Prezzo di vendita massimo per metro quadro = € 850/mq.

Prezzo Medio per metroquadro = € (580/mq.+850/mq.) : 2 = **€ 715/mq.**

Reddito Medio annuo per metroquadro **€ 45,60/ mq.**

Saggio di capitalizzazione :

Nel metodo della Capitalizzazione finanziaria, il saggio di capitalizzazione è il saggio di rendimento interno dell'investimento calcolato attraverso il Flusso di Cassa dei valori medi ricavati, indicizzati al saggio annuo di variazione del reddito e di rivalutazione annua dei prezzi di mercato, che si esprime con la seguente formula :

$$i_f = \frac{\sum_{j=1}^m i_{fj} \cdot p_j}{\sum_{j=1}^m p_j}$$

i_f = saggio di capitalizzazione ricercato

p_j = prezzi di mercato noti

i_{fj} = saggi di capitalizzazione

Procedimento di Stima

L'attualizzazione dei ricavi netti da locazione – flussi intermedi – e la stima del valore di uscita costituiscono le componenti fondamentali della valutazione che si ricava dall'applicazione della seguente formula estimativa :

$$V = \frac{\sum_{t=1}^n (R_t - C_t) \cdot (1 + i_f)^{-t}}{1 - \left(\frac{1+d}{1+i_f}\right)^n} =$$

V = valore dell'immobile ricercato

R_t = reddito lordo posticipato dell'immobile (euro/anno),

C_t = costo di esercizio annuo posticipato (euro/anno),

t = anno generico,

i_f = saggio di capitalizzazione finanziaria

d = saggio annuo di svalutazione/rivalutazione del valore

Il calcolo sarà espresso secondo il Reddito Netto (Rn) e il Saggio di Capitalizzazione Netto (i_f)



- La stima del reddito Netto sarà sviluppata tramite il bilancio estimativo di ricavi e costi del Flusso di Cassa calcolati in base al Reddito Lordo (Rt) e al Costo di esercizio (Ct), rispettivamente indicizzati anno per anno ai relativi saggi, nonché al calcolo del valore di rivendita finale.

- La ricerca del Saggio da Capitalizzare (if) sarà condotta attraverso la determinazione del Saggio di Rendimento Interno (TIRcost) del segmento di mercato dell'immobile da stimare attraverso il flusso di cassa (Prezzi e Locazioni) costruito sulla base del costo di esercizio e della durata del periodo di disponibilità, indicizzati anno per anno ai relativi saggi.

Assunzione Dati

Il modello finanziario impiegato è stato costruito considerando

- Periodo di disponibilità 12 anni
- Saggio di indicizzazione del reddito 1° 6 anni al 1%
- Saggio di indicizzazione del reddito oltre 6 anni al 1%
- Saggio di incremento dei costi di esercizio annuali al 3%
- Saggio di rivalutazione annuale al 1%

Flusso di Cassa per la ricerca del saggio :

Il Flusso di cassa per individuare il saggio di capitalizzazione prevede un costo iniziale pari al Prezzo di acquisto (medio) a metro quadro, una serie di redditi annuali variabili e un ricavo finale pari al prezzo a metro quadro di rivendita (medio) al termine del periodo di disponibilità dei 12 mesi.

Prezzo (medio) a metro quadro pari a = € 715

Reddito Lordo (medio) a metro quadro annuo pari a = € 45,60

Costo di esercizio pari a 35% = € 45,60x0,35 = € 15,96

Reddito Netto (medio) a metro quadro annuo pari a = € 45,60 - € 15,50 = € 29,64

In sintesi la seguente Tabella :

1 . Ricerca del saggio di capitalizzazione

Quotazioni Medie di riferimento						
IMMOBILE ARTIGIANALE	Conservazione	PREZZI (A)		AFFITTI (B)		AFFITTI (B)
		€/mq		€/mq/mese		€/mq/anno
		MIN.	MAX.	MIN.	MAX.	
	Ottima	580	850	3,40	4,20	
Valori Medi		715		3,80		45,60
Dati						
Spese di gestione annue						35%
Prezzo Medio di Vendita						715,00
Reddito Netto Medio Annuo						29,64
Saggio annuo di variazione del reddito				ir		0,010
Saggio annuo di rivalutazione dei prezzi				ip		0,010
Saggio di capitalizzazione				if		0,0515



Flusso di Cassa per la ricerca del Saggio di Capitalizzazione						
tempo n=12 anni	Posta €/mq	(ir)	€/mq	(ip)	Costo e Ricavo (if)	
0	-715,00				-715,00	
1	29,64				29,64	
2	29,64	1,01			29,94	
3	29,64	1,02			30,24	
4	29,64	1,03			30,54	
5	29,64	1,04			30,84	
6	29,64	1,05			31,15	
7	29,64	1,06			31,46	
8	29,64	1,07			31,78	
9	29,64	1,08			32,10	
10	29,64	1,09			32,42	
11	29,64	1,10			32,74	
12	29,64	1,12	715,00	1,13	838,75	
				TIR COST	if	0,0515

Il Saggio di rendimento interno del flusso dei costi e ricavi (TIR COST) è pari a 5,15% e rappresenta la base per il calcolo del Valore di Mercato ricercato con il metodo della "Capitalizzazione Finanziaria".

Flusso di Cassa dell'immobile da valutare :

L'individuazione del saggio di capitalizzazione (*if*), e del reddito netto annuale consente di determinare il valore Attuale (VAN) con un ulteriore Flusso di Cassa che trasforma, attraverso il calcolo finanziario, la serie di redditi dell'immobile da stimare.

Stabilito il periodo di disponibilità dell'immobile pari a 12 anni (6+6), Il bilancio estimativo del Flusso di cassa considera le entrate rappresentate dai ricavi lordi annuali del canone di affitto e le uscite dai costi annuali di utilizzo; la differenza tra le entrate (poste attive) e le uscite (poste negative) generate dall'immobile nell' arco temporale previsto determina il VAN dell'immobile.

Il Flusso di Cassa viene espresso attraverso la seguente equazione :

$$V = \sum_{t=1}^n (R_t - C_t) \cdot (1 + i)^{-t}$$

Tabelle

Dati	
Ricavo Lordo euro/anno	€ 190.334,00
Costo esercizio euro/anno (€ 190.980,00 x 34%) =	€ 66.617,00
Saggio di indicizzazione del reddito 1° 6 anni	0,010
Saggio di indicizzazione del reddito oltre 6 anni	0,010
Saggio di incremento dei costi di esercizio annuali <i>ic</i>	0,030
Saggio di rivalutazione annuale <i>d</i>	0,010
Saggio di capitalizzazione annuo <i>if</i>	0,0515



Ricerca del Valore di Mercato (VAN) con il reddito Netto (canone annuo)

Flusso di cassa avendo il reddito netto dell'immobile (canone annuo)				
Flusso di cassa indicizzato della concessione				REDDITO NETTO NEL PERIODO DI DISPONIBILITA'
tempo	Ricavo Rt	Costi Ct	Reddito Netto Rt-Ct	
n=12 anni	€/anno	€/anno	€/anno	
0		0,00	0,00	0,00
1	190.334,00	66.617,00	123.717,00	117.662,72
2	192.237,34	68.615,51	123.621,83	111.818,63
3	194.159,71	70.673,98	123.485,74	106.229,54
4	196.101,31	72.794,19	123.307,12	100.884,89
5	198.062,32	74.978,02	123.084,30	95.774,56
6	200.042,95	77.227,36	122.815,59	90.888,82
7	202.043,38	79.544,18	122.499,19	86.218,35
8	204.063,81	81.930,51	122.133,30	81.754,20
9	206.104,45	84.388,42	121.716,03	77.487,78
10	208.165,49	86.920,08	121.245,42	73.410,86
11	210.247,15	89.527,68	120.719,47	69.515,52
12	212.349,62	92.213,51	120.136,11	65.794,19
VAN del reddito netto nel periodo di disponibilità				€ 1.077.440,06

Il Valore Attuale del Reddito Netto nel periodo di disponibilità è pari a € 1.077.440,06.

Accertato che il Saggio di Rivalutazione è minore del saggio di capitalizzazione, il valore di mercato "V" dell'immobile oggetto di stima sarà calcolato con la rivalutazione finale del immobile, mediante la seguente formula :

$$V = \frac{\sum_{t=1}^n (R_t - C_t) \cdot (1+i)^{-t}}{1 - \left(\frac{1+d}{1+i_j}\right)^n}$$

$$V = \frac{1.077.440,06}{1 - ((1+0,010)/(1+0,0515))^{12}} = \frac{1.077.440,06}{0,38287882} = € 2.814.049,78$$

Valore di Stima Compendio Immobiliare € 2.814.049,78 arrotondato € 2.814.000
(duemilionioctocentoquattordicimilaeuro)

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Valutazione Lotto UNICO						
ID	Immobili	Sup.Utile SU mq.	Sup.Commerciale (SC) mq.	Valore unitario €/mq	Valore intero medio ponderato	Valore Diritto 1/1
a.1	Laboratorio	1.235	1.433	€ 674	€ 966.000	€ 966.000
a.2	Esposizione/Uffici	1.829	2.286	€ 674	€ 1.541.000	€ 1.541.000
a.3	Casa custode	142	243	€ 674	€ 164.000	€ 164.000
a.4	Area esterna	2.908	212	€ 674	€ 143.000	€ 143.000

totale € 2.814.000

La valutazione estimativa col metodo della "Capitalizzazione Finanziaria" è da ritenersi comprensiva del valore del Bene stimato e della quota delle parti comuni.

La superficie Commerciale (SC) delle singole destinazioni (a.1+a.2+a.3+a.4) è da ritenersi comprensiva della superficie Principale e della superficie Accessoria opportunamente ragguagliata.

La superficie Utile (SU) delle singole destinazioni (a.1+a.2+a.3+a.4) è da ritenersi al netto delle superficie dei vani accessori.

Si osserva che il valore a metroquadro calcolato in € 674 risulta nella media dei valori OMI e di poco superiore ai valori massimi espressi dalle pubblicità immobiliari, nel caso specifico non considerati per la differenza delle caratteristiche riscontrate rispetto a quelle dell'immobile eseguito.

Adeguamenti e correzioni della stima

- Conformità Urbanistica pari a € 15.800,00
- Conformità Catastale pari a € 1.400,00
- Demolizioni e smaltimento Opere murarie pari a € 10.000,00

E' stato calcolato un ulteriore valore di deprezzamento stabilito con un abbattimento del 10% per assenza di garanzie di vizi così determinato :

- Abbattimento forfettario 10% del Valore dell'Immobile = € 2.814.000 x 0,10 = € 281.400

Sommano deprezzamenti € (15.800+1.400+10.000+281.400) = **€ 308.600**

Prezzo a Base d'Asta dell'Immobile

Valore dell' immobile a.1+a.2+a.3+a.4 = € 2.814.000

Valore Deprezzamento = € 308.600

Valore Deprezzato a Base d'Asta=€(2.814.000-308.600)=€ 2.505.400 arrotondato **€ 2.500.000**

(Duemilionicinquecentomilaeuro)



RIEPILOGO

LOTTO UNICO

Laboratorio artigianale con esposizione, magazzino e casa del custode

Pignoramento

Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Verona (VR) - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 26 ottobre 2021 numero 47090 di R.G. e numero 33832 di R.P.

UNITÀ NEGOZIALE 1 -

- NCEU FG.11 MP. 1081 sub. 1 - D/1
- NCEU FG.11 MP. 1081 sub. 2 - A/2 vani 7,5

Dati Catastali

UNITÀ NEGOZIALE 1 comune di Villafranca (Vr), Via Staffali

- NCEU FG.11 - MAP. 1081 sub. 1 - P. S1-T-1-2 Cat. D/1 R.C.Euro 1.962,54
- NCEU FG.11 - MAP. 1081 sub. 2 - P. S1-3 Cat. A/2 Cl. 6 - vani 7,5 Sup. Cat. mq.251 Totale escluse aree scoperte 242mq - R.D. Euro 832,79
- NCEU FG.11 - MAP. 1081 sub. 3 P. S1-T-1-2-3 b.c.n.c.
- NCT FG.11 - MAP. 1081 di Ha 0.48.33 - ente urbano.

Intestatari e quote di Proprietà

[REDACTED]

Dichiarazione di Corrispondenza dei Beni Pignorati

C'è corrispondenza tra il pignoramento notificato e i dati catastali che colpiscono le singole Unità Immobiliari.

Anagrafica e stato civile dell' esecutato

[REDACTED]

Atto di Provenienza

- Atto Compravendita del data 06/05/1977 Rep. n.47159 Notaio Giustino Marino di Verona (VR), trascritto a Verona (VR) il 30/05/1977 al n.10231 R.G. e n.7978 R.P.

- Atto in data 04/06/1988 Rep. n.63463 Notaio Guido Paulone di Verona (VR), trascritto a Verona (VR) il 29/06/1988 al n.18396 R.G. e n.13194 R.P..

N.B.: in entrambi i suddetti atti il signor [REDACTED] dichiara di essere, al momento dell'acquisto, coniugato in regime di separazione dei beni.



Stato di possesso

Il compendio immobiliare identificato con la particella 1081 sub.1 e sub.2 risulta attualmente occupato da :

- Il sub.1 cat. D1 è in possesso della ditta individuale [REDACTED] esercita nei locali la propria attività in virtù di un contratto di affitto aziendale del 27-12-2011.
- Il sub.2 cat. A/2 è l'abitazione principale in possesso del debitore esecutato e della relativa famiglia, della quale fa parte anche la sig.ra [REDACTED]

Locazioni

- Contratto di affitto aziendale del 27-12-2011, regolarmente registrato.
- Contratto di comodato d'uso del 01-01-2012, regolarmente registrato, non opponibile.

Indennità di occupazione Temporanea

L'occupazione dell'immobile in virtù del contratto di comodato d'Uso risulta non opponibile alla procedura. L'indennità conseguente all'occupazione Temporanea da corrispondere in favore della presente procedura, è stata calcolata in € 1.200 mese.

Spese di cancellazione dei vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Il costo per la cancellazione è quantificabile complessivamente in € 12.042 o altro diverso importo fornito dall'agenzia delle Entrate.

Ubicazione

L'immobile oggetto di stima è sito in località Dossobuono, nel Comune di Villafranca di Verona (VR) in Via Staffali n.3

Descrizione sintetica

Il complesso si compone di un capannone adibito a laboratorio artigianale e palazzina su tre piani adibita ad esposizione, negozio, uffici e abitazione del custode all'interno di un'area comune pertinenziale parzialmente recintata.

Confini

Il complesso immobiliare oggetto di esecuzione confina con il parcheggio su via Staffali, a Ovest con una struttura ricettiva mp.650, a Est con terreno incolto mp.422-632 e a Nord con la Statale S.S MN-VR - Via Borgo Bello.

Superfici

La superficie (SLC) è la superficie Lorda Commerciale comprensiva della superficie Lorda Principale delle singole destinazioni d'uso e delle parti accessorie "Ragguagliate" con i relativi coefficienti :

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE mq. 4,174



La superficie (SU) corrisponde alla superficie Utile delle singole destinazioni d'uso principali escluso i relativi accessori :

SUPERFICIE UTILE : Capannone mq. 1.235 (escluso soppalco)

Palazzina mq. 1.829 (escluso magazzino, corpi scala, C.T., terrazzo)

Abitazione mq. 142 (escluso taverna/lavanderia, terrazzi)

Area Esterna mq. 2.908

Spese Condominiali

Non è un condominio

Valore di Stima

Il valore di stima del compendio immobiliare esecutato è pari a € 2.814.000

Adeguamenti e correzioni della stima

- Conformità Urbanistica pari a € 15.800,00

- Conformità Catastale pari a € 1.400,00

- Demolizioni e smaltimento Opere murarie pari a € 10.000,00

E' stato calcolato un ulteriore valore di deprezzamento stabilito con un abbattimento del 10% per assenza di garanzie di vizi così determinato :

- Abbattimento forfettario 10% del Valore dell'Immobile = € 2.814.000 x 0,10 = € 281.400

Sommano deprezzamenti € (15.800+1.400+10.000+281.400) = € 308.600

Prezzo a Base d'Asta dell'Immobile

Valore dell'immobile $a.1+a.2+a.3+a.4 = € 2.814.000$

Valore Deprezzamento = € 308.600

Valore Deprezzato a Base d'Asta = € (2.814.000 - 308.600) = € 2.505.400 arrotondato **€ 2.500.000**
(Duemilionicinquecentomila euro)

Verona li 24/06/2022

Il Perito estimatore
arch. Luciana Corradini

Il perito estimatore, nella convinzione di aver sufficientemente e fedelmente risposto al quesito postogli, resta a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento.

" 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 previamente il bene mediante sopralluogo sotto ogni profilo . "

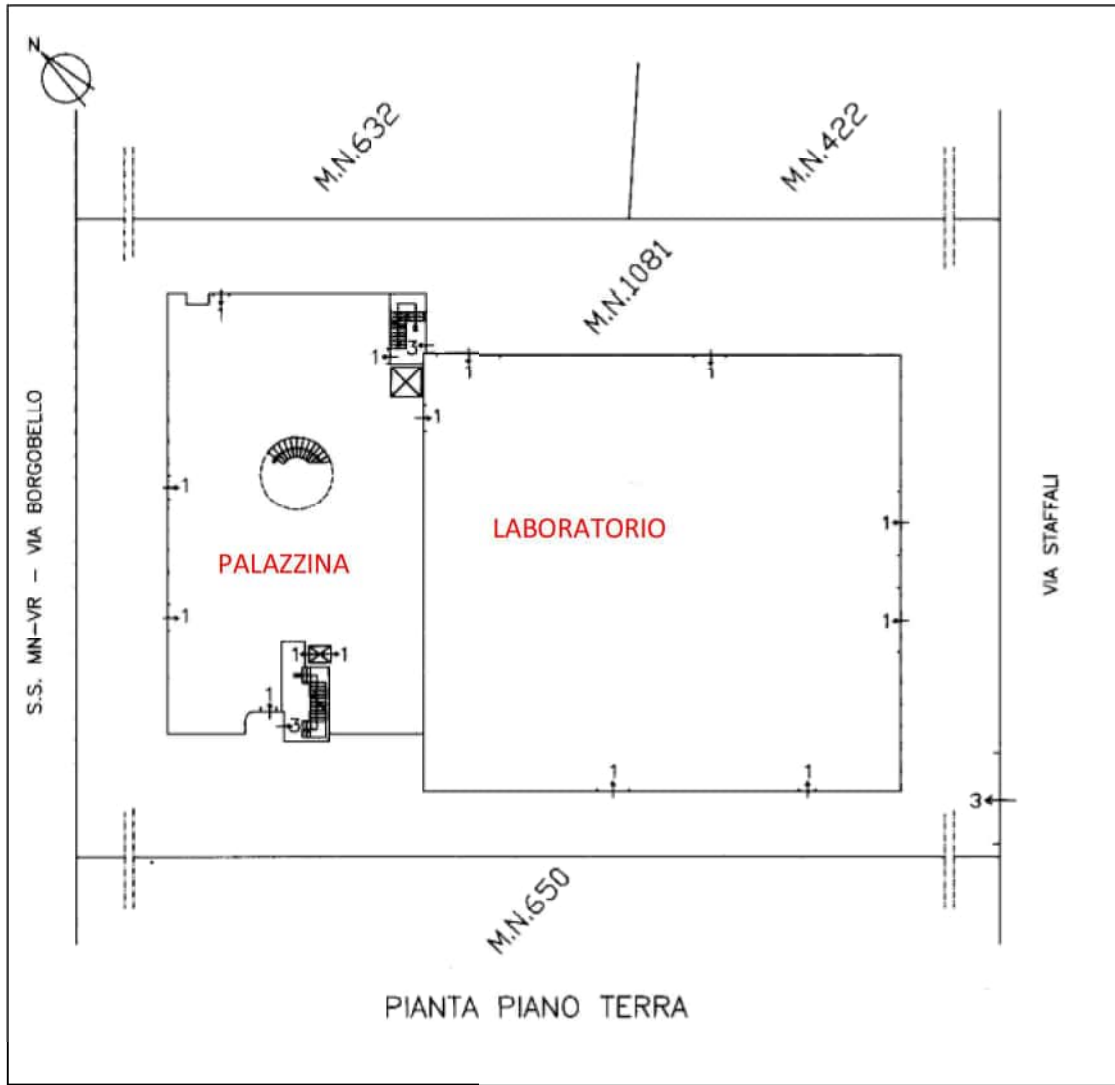


ALLEGATI

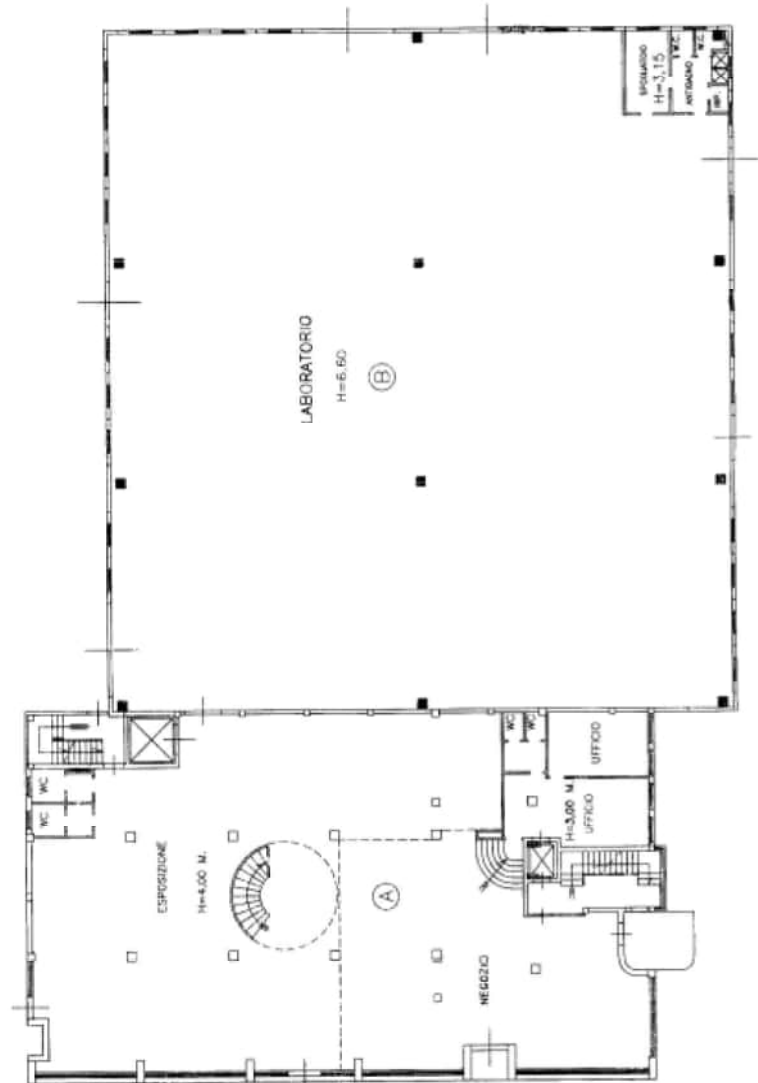
All.A	Trascrizione / Pignoramento
All.B	Certificazione Notarile
All.C	Ispezione ipotecaria
All.D	Documentazione catastale
All.E	Anagrafe / Stato civile
All.F	Atto di proprietà
All.G	Locazioni
All.H	Concessione Edilizia / Progetto
All.I	Agibilità
All.L	Certificazione Impianti
All.N	Documentazione fotografica



LOTTO UNICO - AREA ESTERNA SUB 3 -



LOTTO UNICO - LABORATORIO SUB 1 - piano Terra
PALAZZINA SUB 1 - piano Terra



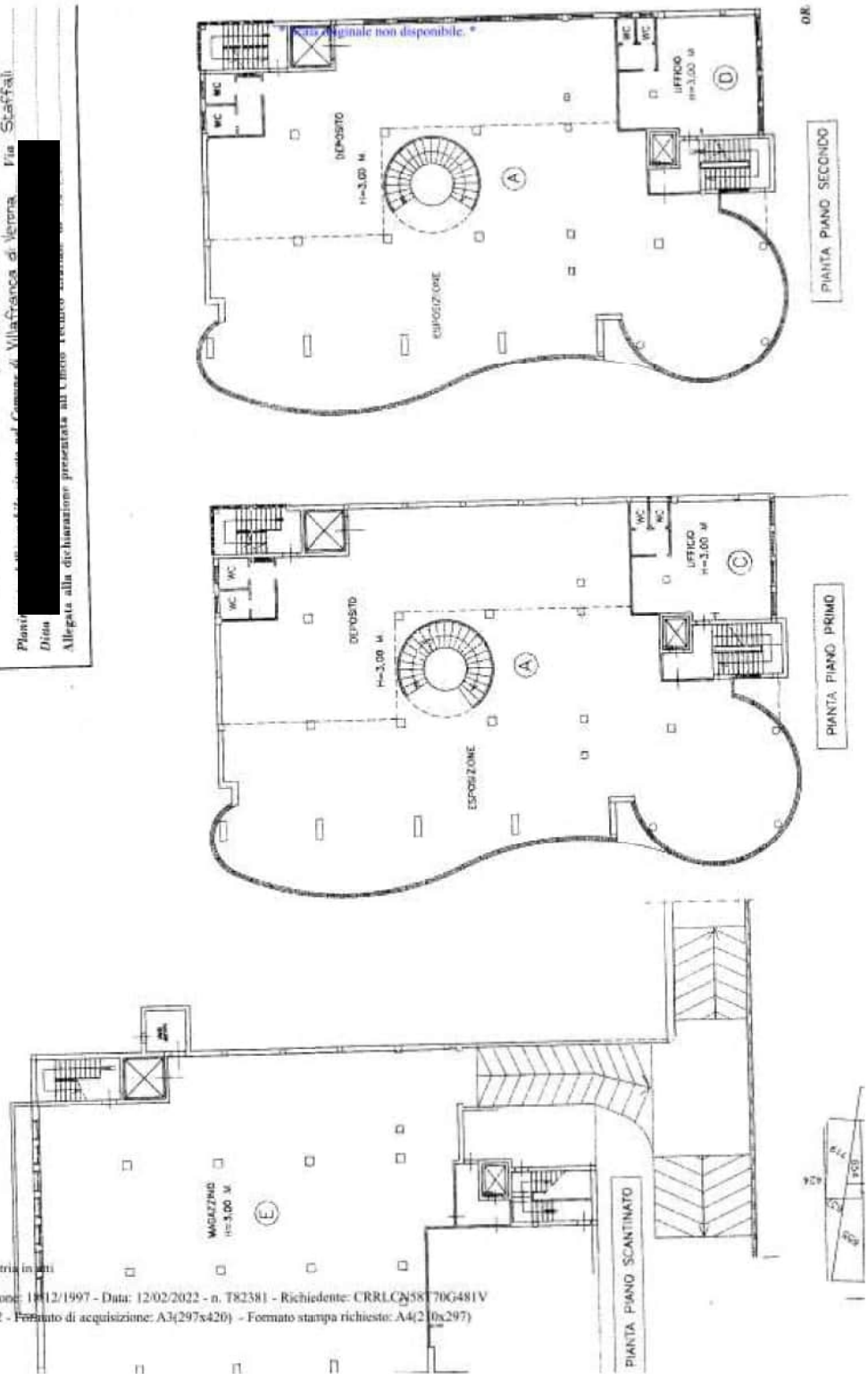
LOTTO UNICO - PALAZZINA SUB 1 - piano Primo - Secondo - Interrato

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTRO E DEI SERVIZI TERRITORIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBAN
in attuazione del D.Lgs. n. 112 del 30/06/2008 e del D.Lgs. n. 11 del 22/01/2017
Allegata alla dichiarazione presentata all'unico tecnico autorizzato
Piano
Data
Allegata alla dichiarazione presentata all'unico tecnico autorizzato

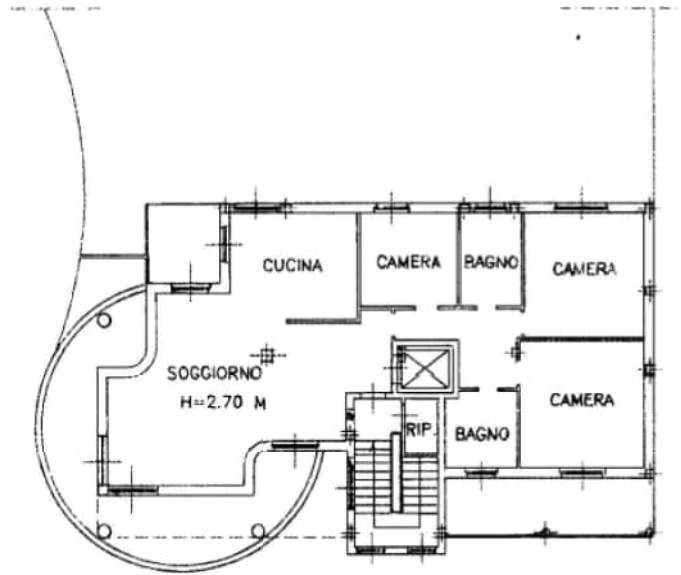
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 18/12/1997 - Data: 12/02/2022 - n. T82381 - Richiedente: CRRLC258706481V

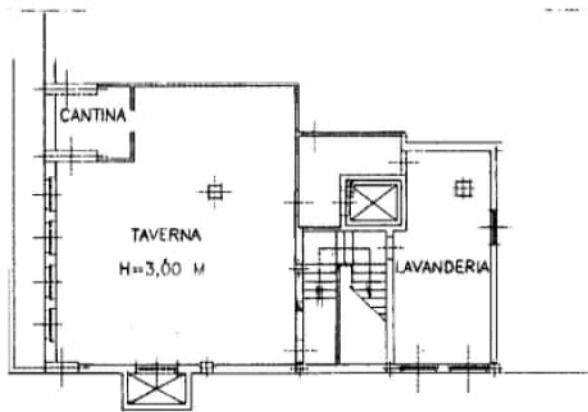
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



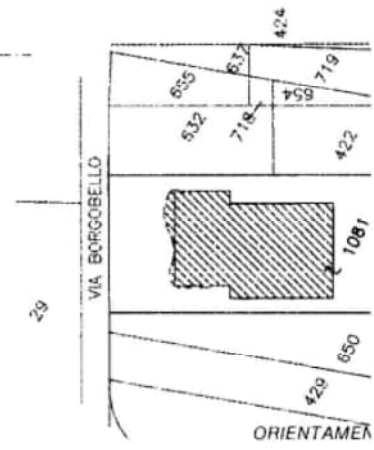
LOTTO UNICO - PALAZZINA SUB 2 - piano Terzo - Abitazione Custode



PIANTA PIANO TERZO



PIANTA PIANO SCANTINATO



ESTRATTO DI MAPPA
SCALA 1:2000

