

**TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**INTEGRAZIONE
per divisione in due Lotti**

Esecuzione Immobiliare RGE N.399 / 2021
Giudice G.E. SALMASO PAOLA
Creditore procedente [REDACTED]
Parte eseguita [REDACTED]

Esperto Stimatore

[REDACTED]

Custode Giudiziario

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

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEMA SINTETICA LOTTO UNO	2
B.	SCHEMA SINTETICA LOTTO DUE	3
C.	REGOLARIZZAZIONE IMMOBILI	
C.1.	Premessa	4
C.2.	Sanatoria	4
C.3.	Aggiornamento Catastale	4
D.	PROGETTO DI FRAZIONAMENTO IMMOBILE	6
E.	VALORE LOTTI	7
E. 1.	Calcolo adeguamento spese in detrazione	8
E. 2.	Calcolo adeguamento spese in aggiunta	8
E. 3.	Calcolo adeguamento superficie Palazzina	8
E. 4.	A Valori di Stima al Netto delle Decurtazioni	8
F.	ALLEGATI	10

LUCIANA CORRADINI architetto

via Piorta, 44 - 37012 Bussolengo (Verona)

p.Iva : 02846450233 C.F. CRRLCN58T70G481V

mail: luciana.corradini.vr@gmail.com pec: luciana.corradini@archiworldpec.it



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Procedura	RGE 399/2021
Lotto	1
Diritto Oggetto di Vendita	Piena Proprietà dell'Intero
Tipologia Immobiliare	Capannone Artigianale mq.1574
Ubicazione	Villafranca di VR (VR), Via Staffali n° 3
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 11 mapp.n°1081 sub.6 C/3 e Parti comuni sub. 5
Valore di Stima al netto delle decurtazioni	Euro 764.000
Stato Occupazione	Occupato da cose
Irregolarità Edilizie	non presenti
Irregolarità Catastali	non presenti
Esistenza di Formalità non cancellabili	non presenti
Note	area esterna comune



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.

Tribunale di Verona E.I. n.399 / 21 R.E

Giudice : PAOLA SALMASO

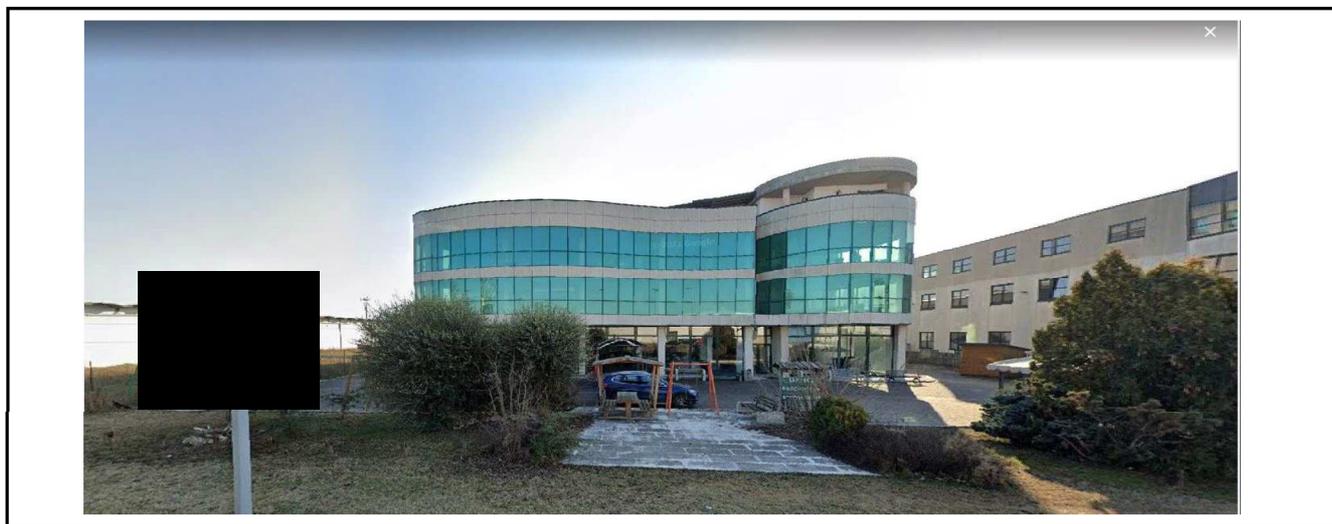
Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini

Custode : Avv. Giorgio Agnoli



B. SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

Procedura	RGE 399/2021
Lotto	2
Diritto Oggetto di Vendita	Piena Proprietà dell'Intero
Tipologia Immobiliare	Palazzina Artigianale mq.2638
Ubicazione	Villafranca di VR (VR), Via Staffali n° 3
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 11 mapp.n°1081 sub.7 C/3 sub.8 A/2 sub.9 C/2 Parti comuni sub.4 e 5
Valore di Stima al netto delle decurtazioni	Euro 1.741.000
Stato Occupazione	Occupato da cose
Irregolarità Edilizie	non presenti
Irregolarità Catastali	non presenti
Esistenza di Formalità non cancellabili	non presenti
Note	area esterna comune



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.

Tribunale di Verona E.I. n.399 / 21 R.E

Giudice : PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini

Custode : Avv. Giorgio Agnoli



C. REGOLARIZZAZIONE IMMOBILI

C.1 Premessa

- E' stato accertato che la condizione per cui il compendio immobiliare di cui alla procedura in oggetto potesse essere divisibile in più Lotti, rispondeva alla necessità di sanare preventivamente gli abusi rilevati in perizia.
- Il Procedente, avv. Melotto in sostituzione degli avv.ti Mirandola/Vignola, per conto dell' esecuto si rendeva disponibile alla sanatoria anche a fronte di un impegno economico da sostenere.
- Il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Paola Salmaso disponeva quindi nel verbale del 09/11/2022 la regolarizzare dell'immobile e la successiva divisione in due Lotti, secondo le note indicate dall'esperto, ponendo le spese di sanatoria a carico dell'esecutato.

C.2 Sanatoria (All 1)

La regolarizzazione del compendio immobiliare sito in via Staffali 3 è stata effettuata con richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria al Comune di Villafranca a Nome e per conto del sig. Corsi Giuseppe. Per tale intervento sono stati prodotti i seguenti Titoli :

- Permesso Di Costruire in Sanatoria Prot. REP_PROV_VR/VR-SUPRO/0068516 del 10/02/2023 pratica edilizia n. 8256/2023.
- Permesso Di Costruire in Sanatoria Prot. REP_PROV_VR/VR-SUPRO/0181683 del 12/04/2023 relativamente al pagamento delle sanzioni amministrative.
- Permesso Di Costruire in Sanatoria **Prot. n. 8256/2023** del 17.04.2023.

C.3 Aggiornamento catastale (All 2)

La regolarizzazione del compendio immobiliare sito in via Staffali 3 è stata effettuata con l'aggiornamento delle planimetrie alle nuove modifiche. Sono stati soppressi i subalterni n.1 - n.2 - n.3 e ricostituiti nuovi subalterni nn. 6-7-8-9 e sub.4 parte comune ai sub.ni n. 7-8-9, e sub.5 parte comune ai sub.ni n. 6-7-8-9, così distinti :

Capannone :

NCEU - Fg.11, mp.1081 sub.6, C/3 cl.3 mq.1410 sup.cat.1307 Rendita 2.184,61

Palazzina :

NCEU - Fg.11, mp.1081 sub.7, C/3 cl.1 mq.1650 sup.cat.2093 Rendita 1.789,52

NCEU - Fg.11, mp.1081 sub.8, A/2 cl.6 Vani 6,5 sup.cat.203 Rendita 721,75

NCEU - Fg.11, mp.1081 sub.9, C/2 cl.2 mq.101 sup.cat.113 Rendita 93,89

Si osserva che la variazione della Categoria Catastale da D1 a C3 è compatibile con i locali nei quali viene esercitata **un'attività a carattere artigianale.**

ELABORATO PLANIMETRICO CON INDIVIDUAZIONE DEI SUBALTERNI

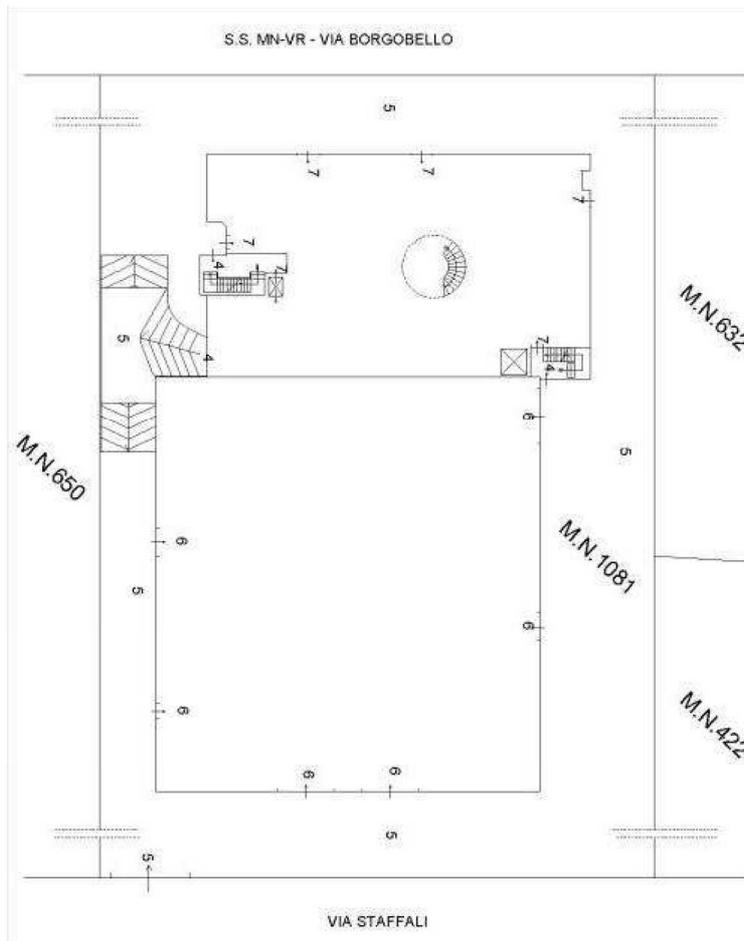
Tribunale di Verona E.I. n.399 / 21 R.E

Giudice : PAOLA SALMASO

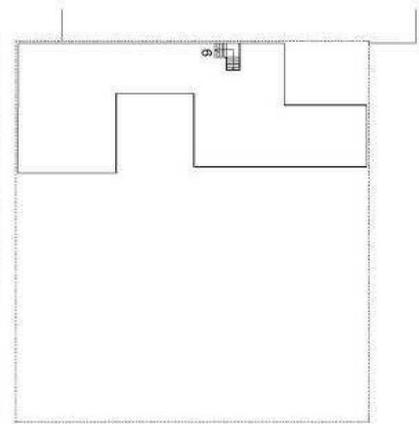
Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini

Custode : Avv. Giorgio Agnoli

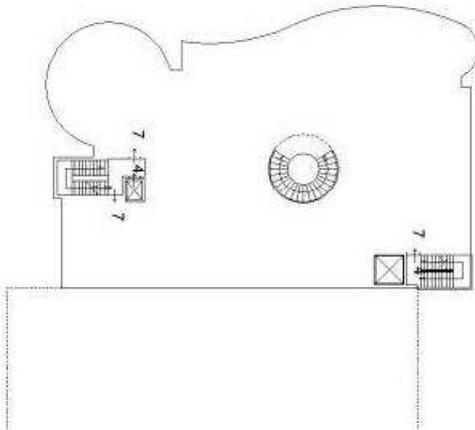




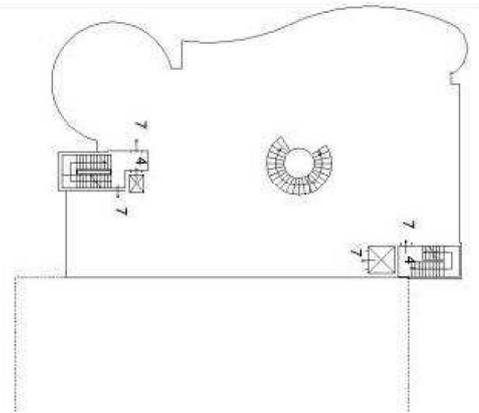
PIANTA PIANO MEZZANINO



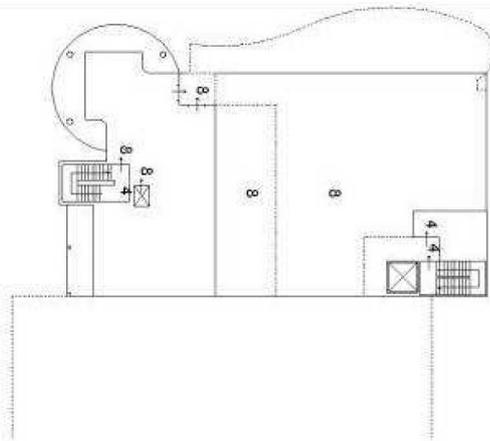
PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO TERZO



D. PROGETTO DI FRAZIONAMENTO IMMOBILE (AII 3)

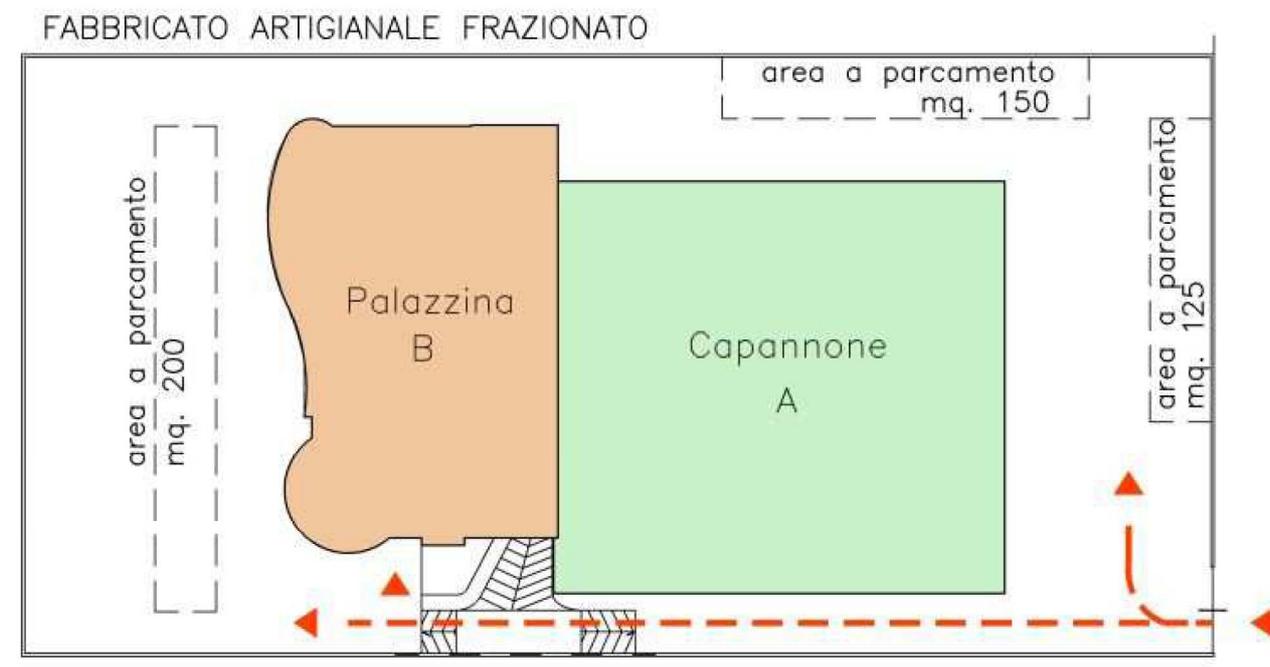
Il progetto di Frazionamento immobile consiste nella divisione del Compendio immobiliare eseguito in due Fabbricati distinti costituiti dal Capannone (A) e dalla Palazzina (B) all'interno del medesimo lotto che (nel caso specifico) rimarrà indiviso. Il Frazionamento è stato possibile in quanto il piano terra della Palazzina è stato destinato ad uso Laboratorio, consentendo di mantenere per entrambi inalterata la tipologia di Fabbricato Artigianale. L'ingresso alle Unità costituite sarà unico da via Staffali e distinto all'interno del lotto secondo il tracciato rosso evidenziato nello schema.

La pratica è stata inoltrata al Comune di Villafranca a nome del sig. Giuseppe Corsi con il seguente Titolo edilizio :

- C.I.L.A (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) - Protocollo SUAP : REP_PROV_VR/VR-SUPRO/0110344 del 06/03/2023.

Per il completamento della pratica si dovrà provvedere allo spostamento dei contatori elettrici della Palazzina, posizionati all'interno del capannone, ed inoltrare la Fine Lavori.

Costi e oneri stimati in Euro 12.000 saranno a carico della Palazzina.



Note : L'area esterna identificata con il sub 5 Bcnc sarà indivisibile dal punto di vista Urbanistico, è comunque possibile attraverso un accordo tra le parti acquirenti individuare spazi di uso esclusivo e tali potrebbero essere rappresentati come segue :

VERDE = Capannone Artigianale A

ARANCIO = Palazzina Artigianale B

Tribunale di Verona E.I. n.399 / 21 R.E

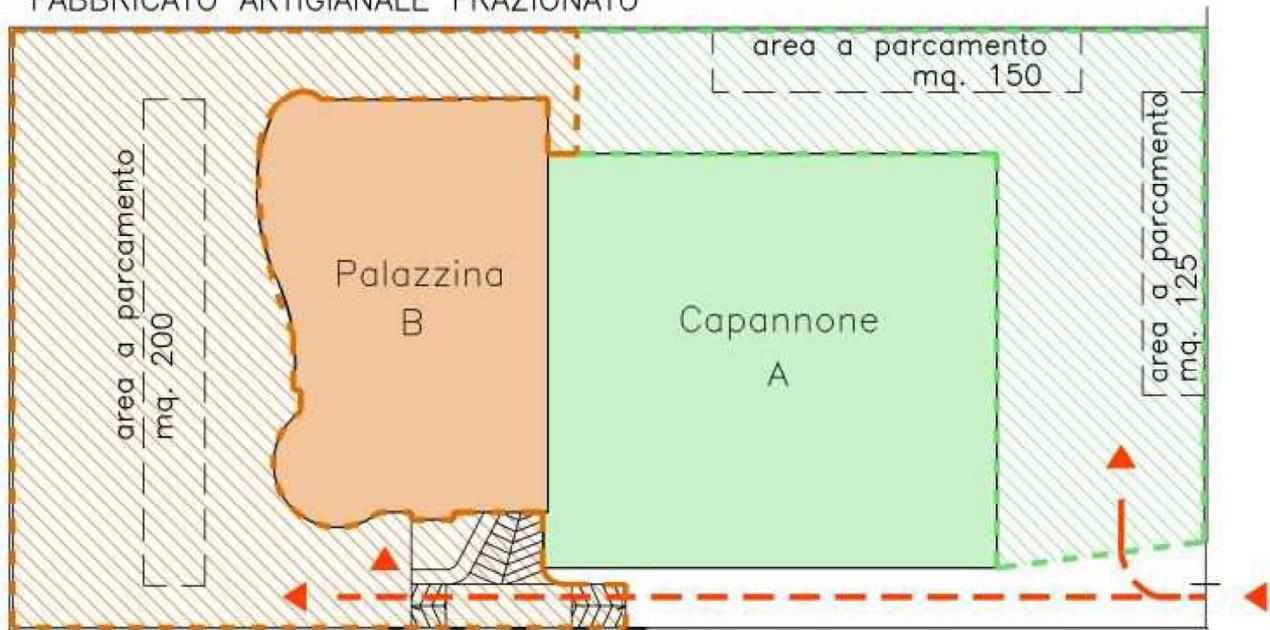
Giudice : PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini

Custode : Avv. Giorgio Agnoli



FABBRICATO ARTIGIANALE FRAZIONATO



E. VALORE LOTTI

La stima finale del valore dei singoli lotti è stata calcolata al netto delle detrazioni tenendo conto delle spese già sostenute per la regolarizzazione degli immobili, e di un piccolo incremento di superficie dovuto alla sanatoria della tettoia.

Premesso che dall'importo di stima indicato al punto 2. della precedente **"Tabella a"** riportata nelle **"Controdeduzioni alla Osservazioni di Parte"** del 31/08/2022 sono state detratte le spese di Euro 293.000 dal valore del Capannone e Euro 225.000 dal valore della Palazzina, (v. Tabella):

Tabella "a" (da "Controdeduzioni")

2. Individuazione Due Lotti (Lotto1 capannone, Lotto 2 palazzina), ipotesi con sanatoria

IPOTESI LOTTI	FABBRICATO	€/mq.	Sup. Commerciale	(S) STIMA	Spese in detrazione	(B) BASE D'ASTA	CONFRONTO
			mq.	valore		valore	
N. 1	Capannone	674	1.574	1.043.000	293.000	€ 750.000	€ 2.483.000
N. 2	Palazzina	745	2.627	1.958.000	225.000	€ 1.733.000	

Di queste spese la parte calcolata per spese tecniche e per demolizione tettoia ammonta a € 27.200.



Con la Regolarizzazione degli immobili le spese tecniche sono state anticipate dall'esecutato, a differenza dell'onere della demolizione che in quanto sanabile è stata regolarizzata.

(L'Equivoco della sanatoria è dovuto ad una incongruenza presente negli strumenti urbanistici di riferimento che hanno indotto l'ufficio tecnico del comune di Villafranca a ritenere - erroneamente - l'opera non sanabile).

E.1 Calcolo adeguamento spese in Detrazione :

L'importo stimato di **E. 27.200** sarà scomputato dalle "Spese in Detrazione" in base all'attinenza ed alla tipologia di spesa, con il seguente ordine:

- 1) Oneri Primari e Secondari E. 7.000 (100% Capannone)
Oneri aggiuntivi e Sanzione E. 2.000 (50% Capannone, 50% Palazzina)
Diritti E. 300 (50% Capannone, 50% Palazzina)
Professionista E. 3000 (50% Capannone, 50% Palazzina)
Calcoli strutturali E. 3.500 (100% Capannone)
- 2) Aggiornamento Catastale E. 1.400 (50% Capannone, 50% Palazzina)
- 3) Demolizione E. 10.000 (100% Palazzina)

Sommano:

- Capannone = Euro (7.000+1.000+150+1500+3.500+700)= Euro 13.850

- Palazzina = Euro (1.000+150+1500+700+10.000)= Euro 13.350

Spese da computare in detrazione

- **Capannone** E. 293.000 - E. 13.850 = Euro 279.150 arrotondato **Euro 279.000**

- **Palazzina** E. 225.000 - E. 13.350 = Euro 211.650 arrotondato **Euro 212.000**

E.2 Calcolo adeguamento spese in Aggiunta :

Alle spese della Palazzina saranno aggiunti gli oneri per lo spostamento dei contatori e la presentazione della Fine Lavori (CILA) quantificate E.12.000.

- **Palazzina** E. 212.000 + E. 12.000 = **Euro 224.000**

E.3 Calcolo adeguamento superficie Palazzina

Alla superficie Commerciale della Palazzina sarà aggiunta la superficie commerciale della tettoia, calcolata al 30% fino a 25mq. e al 5% per la quota eccedente. Adeguamento superficie :

- **Palazzina** mq.2.627 + mq.10,52 = mq. 2.637,52 arrotondato **mq. 2.638**

E.4 Valori di Stima al netto delle detrazioni

Il valore di stima del compendio immobiliare (Complessivo) al netto delle decurtazioni sopra elencate risulta pari a Euro 2.505.000, nessuna variazione rispetto al Lotto unico stimato, tranne che per le spese sostenute in prima persona dall'esecutato.



Tabella "a" (aggiornata)

LOTTI	FABBRICATO	€/mq.	Sup. Commerciale	(S) STIMA	Spese in detrazione	(B) BASE D'ASTA	COMPLESSIVO
			mq.	valore	€ (-)	valore	valore
N. 1	Capannone	674	1.574	1.043.000	279.000	€ 764.000	€ 2.505.000
N. 2	Palazzina	745	2.638	1.965.000	224.000	€ 1.741.000	

Con il frazionamento il bene risulta più appetibile dal punto di vista economico e acquista maggiore facilità di vendita, fermo restando l'indivisibilità delle parti comuni che riducono sensibilmente la capacità d'uso dei singoli Lotti.

LOTTO 1 - CAPANNONE - SUP. COMMERCIALE MQ.1574 VALORE DI STIMA Euro 764.000

arrotondato **Euro 764.000** (settecentosessantaquattromilaeuro)

LOTTO 2 - PALAZZINA - SUP. COMMERCIALE MQ.2638 VALORE DI STIMA EURO 1.741.000

arrotondato **Euro 1.741.000** (Unmilionesettecentoquarantunmilaeuro)

Verona li 26/04/2023

Il Perito estimatore
arch. Luciana Corradini

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



F. ALLEGATI

COMUNI

F.1 PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

F.2 PROGETTO DI FRAZIONAMENTO IMMOBILE

LOTTO 1

F.3.A. AGGIORNAMENTO CATASTALE

LOTTO 2

F.4.B. AGGIORNAMENTO CATASTALE

