

TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

Esecuzione Immobiliare	Numero di Ruolo 127/2023
Giudice	Dott. Paola Salmaso
Creditore procedente	██████████
Parte eseguita	██████████



Esperto Stimatore:

Dott. Ing. Giovanni Nicolò

Corso Porta Nuova, 92 - 37122 Verona

telefono: 045 8766710 cellulare: 347 665 9110

e-mail: nicolo@t4engineering.it

Custode Giudiziario:

Avv. Caterina Tuppini

Via Farinati degli Uberti, 10 - 37126 Verona

telefono: 045 8301619

e-mail: c.tuppini@avvocatotuppini.it



INDICE DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI O LOTTO UNICO	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	4
D.1	LOTTO UNICO	4
D.1.1	Proprietà	4
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici della Camera di Commercio	4
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 del fabbricato	6
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	16
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	16
D.1.4	Situazione urbanistica della zona	16
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile	20
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile	21
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	22
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	22
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	22
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	22
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	22
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	25
D.1.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	25
D.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	25
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	26
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	26
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	26
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	26
D.1.13.	Valutazione del lotto	26
D.1.13.1.	Consistenza	26
D.1.13.2.	Criteri di stima	27
D.1.13.3.	Stima	28
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	31
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	31
E.	ELENCO ALLEGATI	32
E.1	Titolo di provenienza del bene	32
E.2	Visura camerale	32
E.3	Visure catastali	32
E.4	Visure ipocatastali	32
E.5	Certificato di Destinazione Urbanistica	32
E.6	Estratto piani urbanistici	32
E.7	Accesso agli atti al Comune di Bussolengo	32
E.8	Ricerca contratti di locazione registrati all'Agenzia delle Entrate	32
E.9	Documentazione contabile relativa alle spese condominiali	32
E.10	Documentazione fotografica	32



A. SCHEDA SINTETICA

Procedura	R.G.E. 127/2023
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà del lotto Superficie commerciale: m² 2930,85
Tipologia immobili	Fabbricato per attività commerciale
Ubicazione	Località Ferlina - Comune di Bussolengo VR
Dati catastali	Catasto Fabbricati Comune di Bussolengo VR Foglio 28 Mappale 105 Subalterno 34
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 690.000,00
Stato di occupazione	Libero da persone
Irregolarità edilizie	Lievi difformità. Costo di regolarizzazione: € 2.000 (già scomputati nel valore di stima)
Irregolarità catastali	Lievi difformità. Costo di regolarizzazione: € 1.000 (già scomputati nel valore di stima)
Esistenza di formalità non cancellabili	Non risultano



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

La Ditta esecutata possiede la piena proprietà dell'immobile oggetto di stima.

C. DIVISIONI IN LOTTI O LOTTO UNICO

Il bene immobile oggetto di stima costituisce un unico lotto.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1 LOTTO UNICO

D.1.1 Proprietà

[REDACTED]
[REDACTED] ha acquisito la piena proprietà degli immobili oggetto di stima dalla [REDACTED]
[REDACTED] con atto di compravendita del 12 febbraio 2004, rep. n. 32246, racc. n. 12248, a firma del Dott. Marco Pozzoli, notaio in Desenzano del Garda (BS). L'atto è stato registrato dall'Ufficio delle Entrate di Lonato, in data 23 febbraio 2004 al n. 436, serie 1T ed è stato trascritto a Verona in data 24 febbraio 2004 al n. 7519 del Registro Generale e al n. 4426 del Registro Particolare.

La compravendita riguardava vari immobili nel Comune di Bussolengo, località Ferlina, tra cui il locale costituito da ingresso al piano terra ed esercizi commerciali all'interrato, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bussolengo alla Sezione C, Foglio 4, Mappale 105, Subalterno 34. Come risulta dalla visura catastale storica, in data 07 marzo 2006 l'identificativo catastale è stato modificato in quello attuale a cui fa riferimento l'atto di pignoramento (Foglio 28, Mappale 105, Subalterno 34).

[REDACTED] ha acquisito la piena proprietà dell'immobile oggetto di stima dalla ditta [REDACTED]
[REDACTED] in virtù di atto di compravendita del 26 settembre 1995, rep. n. 44631, racc. n. 10175, a firma del Dott. Alberto Androvetto, notaio in Verona (VR). L'atto è stato trascritto a Verona in data 06 ottobre 1995 al n. 28343 del Registro Generale e al n. 20857 del Registro Particolare.

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici della Camera di Commercio

Dalla visura camerale risulta che la [REDACTED] avente partita IVA e codice fiscale n. [REDACTED] è iscritta alla Camera di Commercio di Verona al n. [REDACTED] con data di iscrizione il 25 gennaio 1994. La sede legale è in via del Lavoro n. 107 in comune di Bussolengo e l'attività prevalente è l'acquisto, vendita, conduzione e gestione di attività commerciali, alberghiere ed affini. I soci al 20 maggio 2014 risultavano il [REDACTED]



D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

L'immobile oggetto di stima è ubicato in Località Ferlina in Comune di Bussolengo.

Allo stato attuale i beni oggetto di stima risultano censiti come di seguito specificato.

Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bussolengo al Foglio 28, Particella 105, Subalterno 34, categoria D/8 fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, rendita euro 60.270,52; si sviluppa sui piani primo sottoterra e terra; piena proprietà.

I dati catastali attuali risultano conformi ai dati riportati nella nota di trascrizione del pignoramento, numero di repertorio 1995 del 03 aprile 2023, RP n. 11438, RG n. 15522.

L'immobile in esame fa parte di un vasto complesso edilizio di tipo commerciale disposto su un piano fuori terra e un piano interrato. La porzione di fabbricato oggetto di stima si sviluppa prevalentemente al piano interrato mentre al piano terra è presente un locale di ingresso e la scala di accesso al piano interrato.

Rappresentazione grafica della sede dei beni:



D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee.

La zona omogenea riflette un'area del mercato immobiliare locale, nella quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio ambientali.

Il valore attuale e futuro di un immobile è influenzato dal quadro macroeconomico generale e dal contesto sociale e demografico.

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati a circa 5 km a sud del centro abitato di Bussolengo in una zona prevalentemente produttiva, denominata località Ferlina, posta lungo la S.R. 11 (Strada Bresciana) che collega i Comuni di Verona e Peschiera del Garda.

Di seguito sono riportati i principali indicatori che possono incidere in modo significativo sul valore prospettico dei beni nel medio e lungo termine.

Nell'area omogenea in questione sono presenti 2682 edifici; di questi il 48% è stato costruito prima del 1945, il 40% tra il 1945 e il 1990 e il 12% dopo il 1990.

Il grado di urbanizzazione, che indica il livello di edificazione del territorio, è medio alto.

L'incidenza di edifici inutilizzati è media, pari al 4.36%.

Le quotazioni relative agli edifici commerciali hanno subito un aumento dello 0.68% su base annua.

Lo scostamento tra la quotazione media di zona e la quotazione media comunale è pari a +6.13%. Tale dato è un indicatore del grado di attrattività della zona.

Dal punto di vista amministrativo, il Comune di Bussolengo è in zona sismica 2 e quindi con livello di pericolosità sismica medio.

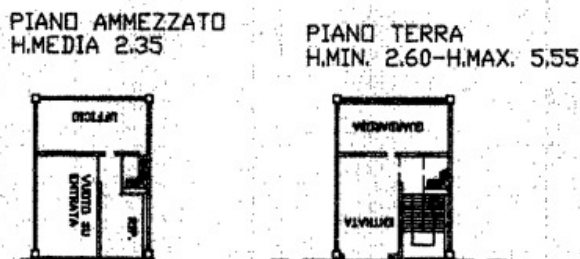
D.1.3.2. Descrizione del fabbricato

L'immobile oggetto di stima occupa al piano terra un'area rettangolare di circa 9.6x12.8 metri, dove è presente un locale di ingresso, un locale guardaroba e la scala di accesso al piano interrato. È inoltre presente una piccola scala che consente l'accesso ad un piano ammezzato sovrastante, dove sono presenti un locale ufficio e un locale ripostiglio.

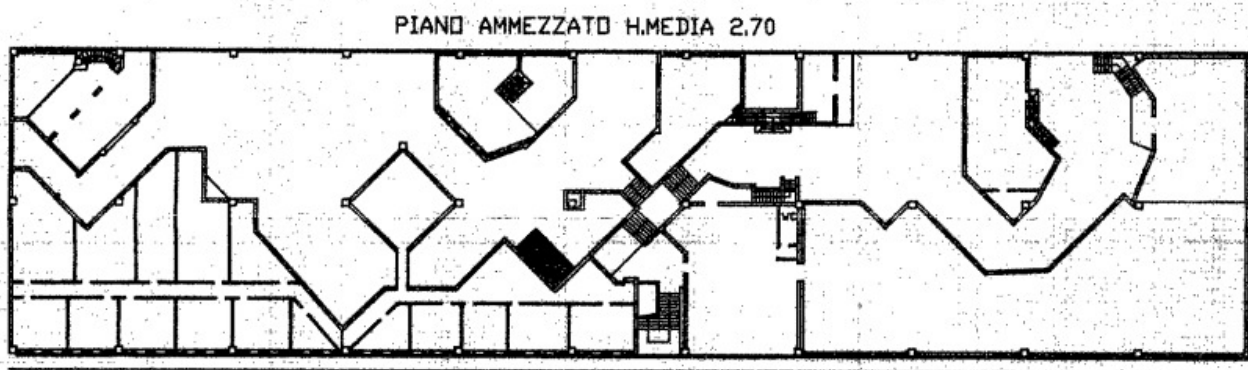
L'immobile si sviluppa prevalentemente sotto la quota del piazzale esterno, su un'area rettangolare di circa 25.6x105 metri ed è disposto su due livelli per la presenza di un piano ammezzato. Di questi due livelli, quello inferiore è posto alla quota di un ampio cortile, interno al complesso edilizio, a cui si accede mediante uno scivolo carrabile. Dall'interno del fabbricato, al piano a quota cortile si accede, dal piano ammezzato, mediante due rampe di scale. Al livello inferiore la destinazione d'uso era prevalentemente quella di attività commerciali e di



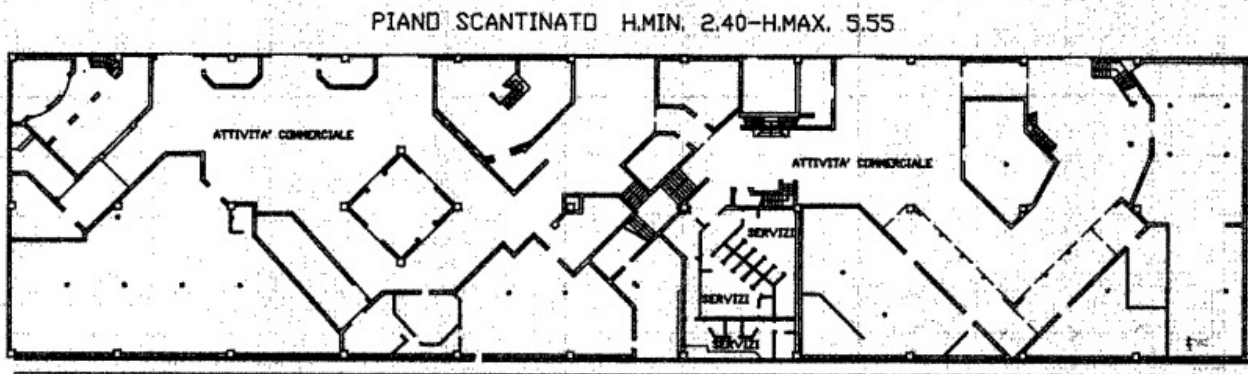
intrattenimento di vario tipo; era inoltre presente una zona wc e un locale centrale termica. Il piano ammezzato, a cui si accede dal piano terra mediante una scala interna, occupa solo alcune porzioni del piano sottostante, tra loro non collegate. Il piano ammezzato era destinato in parte ad attività commerciali e di intrattenimento e in parte a locali spogliatoi, ripostigli e locali impianti. Allo stato attuale l'immobile è in disuso ma sono ancora presenti numerosi elementi di arredo e di scenografia dei locali, inoltre si segnala la presenza in alcuni locali di depositi di materiali di risulta di varia tipologia. Si riportano di seguito le planimetrie catastali.



Pianta piano ammezzato fuori terra (a sinistra) e piano terra (a destra)



Pianta piano ammezzato su piano a quota cortile



Pianta piano interrato a quota cortile interno



Caratteristiche strutturali:

Componente	Tipologia	Condizioni
Strutture verticali	Pilastrini prefabbricati in c.a.	Buone
Solaio piano terra	A tegoli e travi prefabbricate in c.a.p.	Buone
Solaio piano ammezzato	Soletta piena	Buone
Copertura	A tegoli e travi prefabbricate in c.a.p.	Buone
Facciate	In parte intonacate e tinteggiate e in parte al grezzo	Scarse

Caratteristiche edilizie:

Componente	Tipologia	Condizioni
Infissi esterni	Lignei	Sufficienti
Infissi interni	Lignei	Sufficienti
Portone di ingresso	Ligneo	Sufficienti
Pareti interne	Intonacate e tinteggiate	Buone
Pavimentazione	Spazi comuni in battuto di cemento	Sufficienti

Caratteristiche impiantistiche:

Componente	Tipologia	Condizioni
Climatizzazione	Canalizzazioni a soffitto	Presente ma in disuso
Impianto elettrico	Prevalentemente con canaline esterne	Presente ma in disuso
Impianto termico	Canalizzazioni a soffitto	Presente ma in disuso
Ascensore	Non presente	Non presente

Le finiture dei locali e degli spazi comuni si presentano complessivamente in condizioni sufficienti mentre gli impianti originariamente presenti appaiono in pessimo stato di conservazione. Si segnala inoltre la presenza di canali dell'aria e materiale di varia tipologia che occupano gli spazi comuni.





Ingresso al piano terra visto dal piazzale antistante



Vista del piano interrato dal cortile interno





Spazi comuni al piano quota cortile



Spazi comuni al piano quota cortile



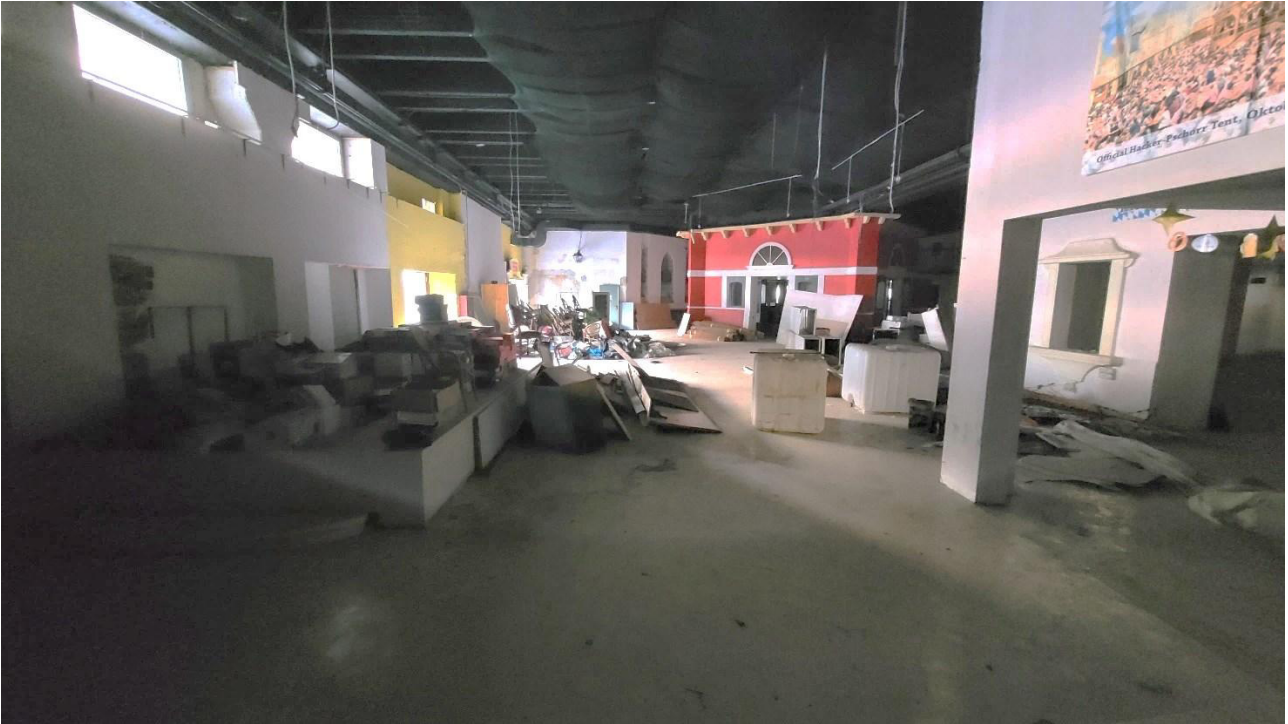


Spazi comuni al piano quota cortile



Spazi comuni al piano quota cortile





Spazi comuni al piano quota cortile



Locale al piano quota cortile





Locale al piano quota cortile



Locale al piano quota cortile





Locale al piano quota cortile



Locale al piano ammezzato





Locale al piano ammezzato



Locale al piano ammezzato



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

L'immobile oggetto di stima fa parte di un complesso edilizio costituito in condominio e sono presenti i seguenti beni comuni non censibili: la centrale termica al piano interrato di cui al sub. 43, il piazzale esterno al piano terra di cui al sub. 43, il locale elettrico al piano interrato di cui al sub. 68 e il relativo corridoio di accesso di cui al sub. 67. Tali beni comuni non sono citati nell'atto di pignoramento. Non sono invece presenti in catasto pertinenze dell'immobile in esame.

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

L'accesso principale all'immobile oggetto di stima è al piano terra, passando dal piazzale esterno al fabbricato che è bene comune condominiale non compreso nell'atto di pignoramento. Al piazzale si accede dalla Strada Bresciana passando all'interno del centro commerciale. L'accesso al piano a quota cortile avviene mediante uno scivolo carrabile; il cortile interno e lo scivolo non sono beni comuni ma su di essi grava una servitù perpetua di passo pedonale e carraio per le unità immobiliari che hanno accessi e/o uscite di sicurezza al piano interrato, come indicato nell'atto di compravendita.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Con deliberazione del Consiglio Comunale n° 3 del 21.02.2023 è stato approvato definitivamente il Piano degli Interventi n° 5/A ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale 23.04.2004, n° 11 e successive modificazioni ed integrazioni.

Dalla lettura delle tavole 1 "Usi e modalità di intervento – Zoning – Intero territorio comunale" e 2.3 "Usi e modalità di intervento – Zoning – Zone significative Festara", risulta che l'immobile oggetto di stima ricade in zona D2.1/7 "Commerciale di completamento". Tale zona è regolata dall'art. 31 delle Norme tecniche operative che prevede:

...omissis

"Destinazioni d'uso

5. In tali zone è ammesso l'insediamento di: attività commerciali – esercizi di vicinato; attività commerciali – medie strutture di vendita; attività commerciali – grandi strutture di vendita; attività direzionali e di servizio.

6. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare ad alloggio del proprietario, di dirigenti o custode, sino ad un volume di 500 mc. La connessione funzionale degli alloggi alle attività commerciali dovrà essere stabilita atto d'obbligo unilaterale debitamente trascritto presso i Registri Immobiliari che dovrà essere allegato alla S.C.I.A. di Agibilità.



7. Il Piano degli Interventi localizza le aree idonee all'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita con superficie di vendita superiore ai 1.500 mq, ai sensi dell'art. 21 comma 2 LR 50/2012 e del Regolamento di cui alla DGRV del 18.06.2013, n. 1047.

omissis...

Dalla lettura della tavola 3 "Vincoli", risulta che l'immobile oggetto di stima ricade in area di interesse archeologico sottoposta a indagine archeologica preventiva ai sensi del D.Lgs. 163/2006. Tale vincolo è regolato dall'art. 57 – "Area di interesse archeologico" che recita:

...omissis

"DEFINIZIONE

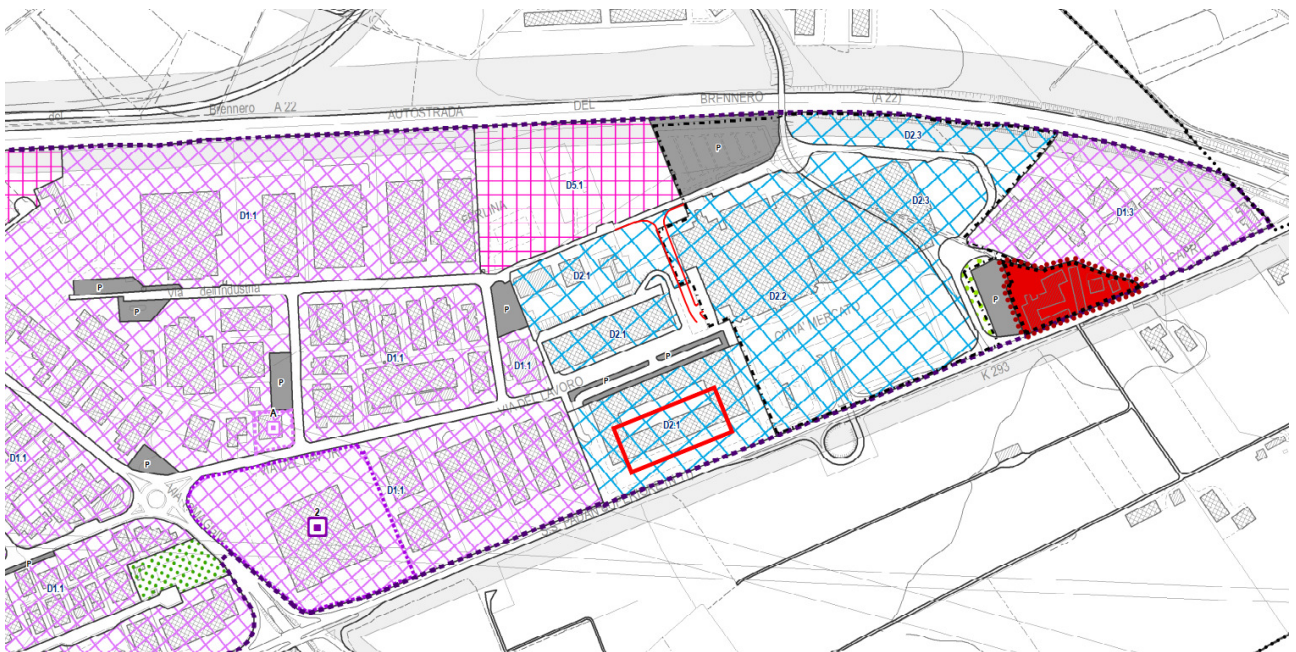
1. Gli elementi evidenziati in cartografia comprendono aree di interesse archeologico nelle quali la Soprintendenza per la Tutela dei Beni Archeologici del Veneto ritiene probabili ritrovamenti archeologici. Non sono aree sottoposte a vincolo archeologico ai sensi del D.Lgs 42/2004.

PRESCRIZIONI E VINCOLI


2. Per l'esecuzione di opere pubbliche in tali aree, il progetto preliminare dovrà essere sottoposto a verifica preventiva di interesse archeologico ai sensi dell'art. 95 del D.lgs 163/2006,

3. Per l'esecuzione di opere e lavori in tali aree non è necessario l'acquisizione dell'autorizzazione della Soprintendenza per Tutela dei Beni Archeologici del Veneto."

Si specifica che il Certificato di destinazione urbanistica relativo al Mappale 105 indica anche la destinazione a Parcheggi e strada e un vincolo per fascia di rispetto da elettrodotto ma entrambe queste indicazioni riguardano il piazzale esterno all'edificio e non l'immobile oggetto di stima.




Legenda

 Confine Comunale


SISTEMA STORICO E RESIDENZIALE

 Perimetro Centro Storico Art. 21


 Zona A Centro storico Art. 21


 Zona B Completamento edilizio Art. 22


 Zona B7 - B8 Art. 22


 Zona C Espansione Residenziale Art. 23, 24, 25


SISTEMA PRODUTTIVO E COMMERCIALE


 Zona D1.1 Industriale artigianale di completamento Artt. 27, 28, 29, 30


 Zona D1.2 Industriale artigianale di espansione

 Zona D1.3 Artigianale di completamento


 Zona D1.4 Artigianale di espansione


 Zona D2.1 Commerciale di completamento Artt. 31, 32, 33

 Zona D2.2 Commerciale di espansione


 Zona D2.3 Commerciale ad integrazione

 Zona D3 - Turistica Art. 33 bis


 Zona D5.1 Insediamenti tradizionali ed innovativi di completamento Artt. 34, 35

 Zona D5.2 Insediamenti tradizionali ed innovativi di espansione

 Zona DP Pertinenza delle Aree produttive e commerciali Art. 36

 Zona DC Impianti di Distribuzione Carburante Art. 37

LEGGE REGIONALE COMMERCIO N. 50 DEL 28.12.2012


 Individuazione perimetro Centro Urbano Art. 39

 Aree degradate LR 50/2012 soggetti ad Accordo Art. 6 LR 11/2004 (Elaborato 09) Art. 39

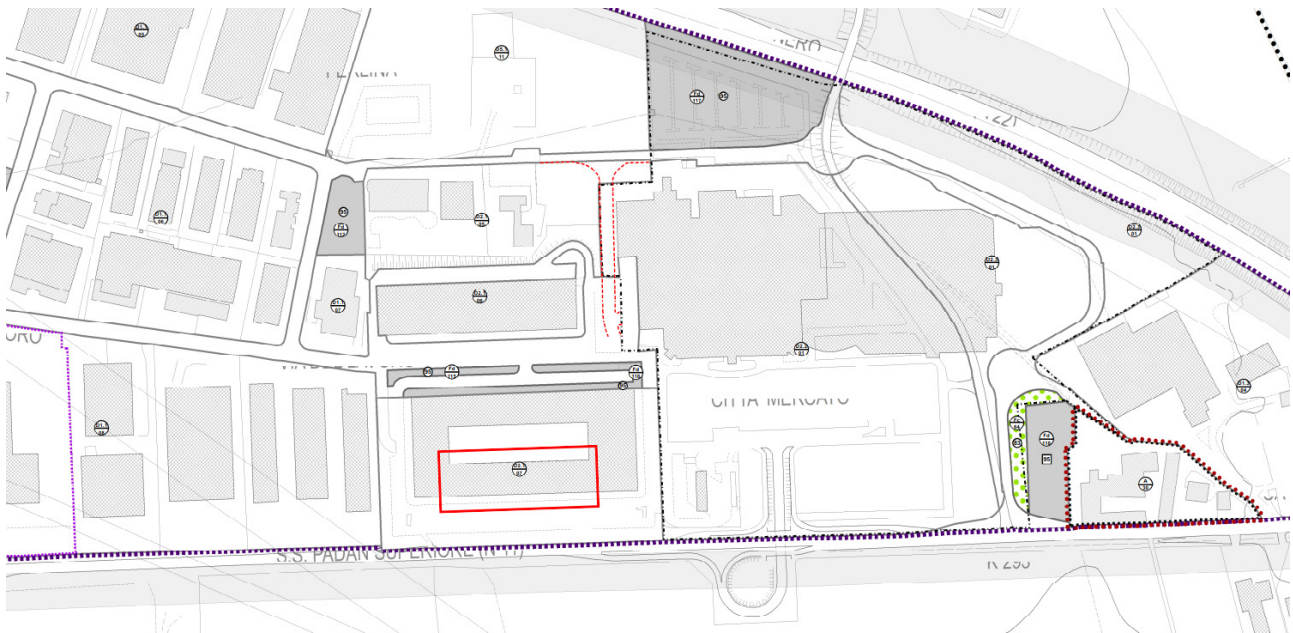
SISTEMA AGRICOLO - AMBIENTALE

 Zona E Agricola Art. 41


 Zona E Agricola di Interesse Paesaggistico Rurale Art. 42


 Nuclei di antica origine e di notevole valore architettonico-ambientale Art. 43


Stralcio della tavola 1 – Usi e modalità di intervento




Legenda


 Confine Comunale


 Perimetro Centro Storico

 Perimetro Zona Omogenea

SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE DOTAZIONI PUBBLICHE


 Zona Fa Istruzione Art. 47
 1 - Asilo nido, 2 - Scuola materna, 3 - Scuola elementare,
 4 - Scuola dell'obbligo- 5 - Scuola superiore o specializzata

 Zona Fb Attrezzature di interesse comune Art. 48
 9 - Chiese, 11 - Conventi, 15 - Biblioteca, 17- Centro sociale e civico, 25 - Piazze e spazi pubblici,
 27 - Case per anziani, 28 Casa Famiglia 31- Servizio sanitario di quartiere, 34 - Ospedale,
 37 - Municipio, 39 - Uffici pubblici, 52 - Ufficio postale, 59 Mercato, 63 - Impianti idrici,
 65 - Impianti energia elettrica, 67 - Impianti di depurazione, 71 - Fotovoltaico, 72 Ecocentro,
 99 Cimilero

 Zona Fc Aree attrezzate a parco, gioco, sport Art. 49
 81 - Opere di arredo urbano, 82 - area gioco bambini,
 83 - Giardini pubblico di quartiere, 84 - Impianti sportivi non agonistici,
 85 Impianti sportivi agonistici, 86 - Parco urbano, 94 - Aree boscate pubbliche


 Zona Fd Parcheggi Art. 50
 95 - Area parcheggio

ATTUAZIONE DEL PIANO


 P.U.A. (Piani Urbanistici Attuativi) Art. 9

 Obbligo P.U.A. Art. 9

 Ambiti soggetti ad Accordo Art. 6 LR 11/2004 Art. 18


 Ambiti soggetti a normativa puntuale

 Scheda Urbanistica Artt. 25, 72


 Lotti edificabili soggetti ad Accordo Art. 6 LR 11/2004 (Elaborato 10) Art. 22


LEGGE REGIONALE COMMERCIO N. 50 DEL 28.12.2012


 Individuazione perimetro Centro Urbano Art. 39

 Aree degradate LR 50/2012 soggette ad Accordo Art. 6 LR 11/2004 (Elaborato 09) Art. 39

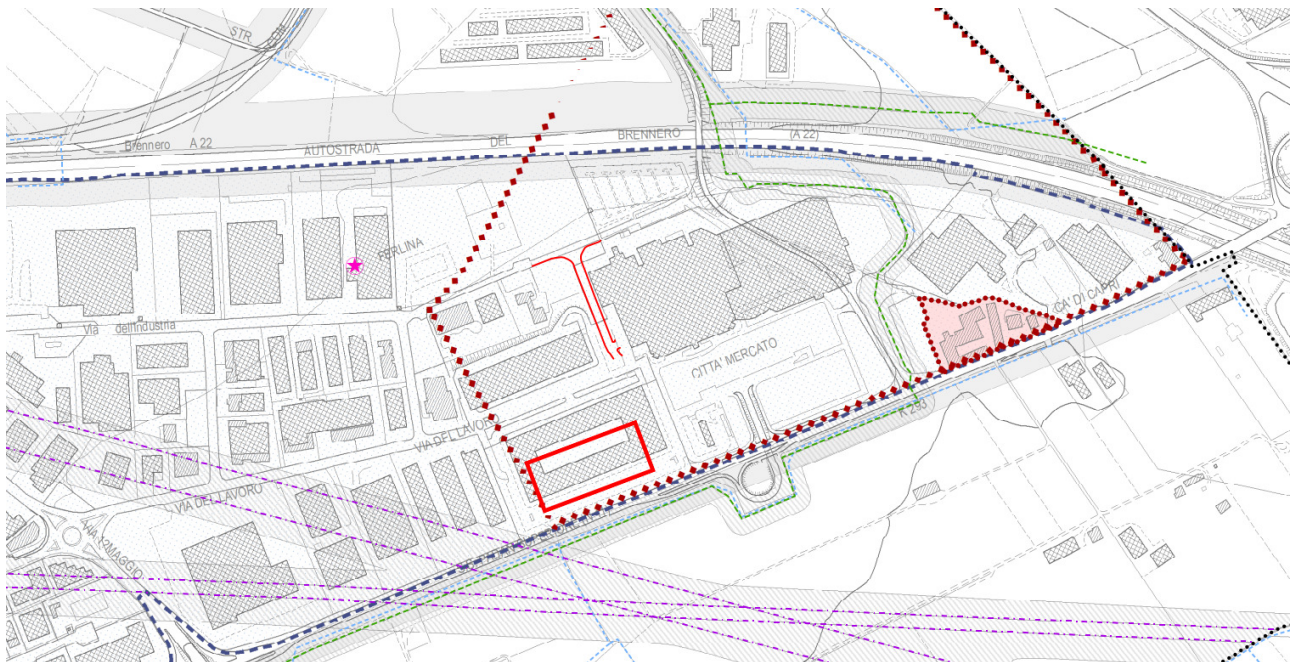
INTERVENTI SULL'EDIFICATO ESISTENTE

 Edifici non funzionali alla conduzione del fondo
 Edifici da demolire con recupero volumetrico
 soggetti ad Accordo Art. 6 LR 11/2004 (Elaborato 08) Art. 45

 Edifici soggetti a specifica normativa Art. 22

 Edifici a destinazione commerciale
 soggetti ad Accordo Art. 6 LR 11/2004 (Elaborato 09) Art. 39


Stralcio della tavola 2.3 – Usi e modalità di intervento




Legenda

 Confine Comunale

ZONIZZAZIONE

 Zona A Centro storico Art. 21

 Perimetro Zona Omogenea


VINCOLI E RISPETTI


 Vincolo Idrogeologico Forestale R.D. 3297/1923 Art. 54


 Vincolo paesaggistico art.136 D.Lgs 42/2004 Art. 55


 Vincolo paesaggistico art.142 D.Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua Art. 55


 Vincolo paesaggistico art.142 D.Lgs 42/2004 - Zone boscate Art. 55


 Area di interesse archeologico sottoposta a indagine archeologica preventiva ai sensi del D.Lgs. 163/2006 Art. 57


 Vincolo monumentale D.Lgs 42/2004 Art. 56


 Idrografia e Fascia di tutela fluviale e rispetto ambientale Art. 60


 Idrografia e Fascia di rispetto idraulica Art. 59

 Rete consortile di tipo primario

 Rete consortile di tipo secondario Art. 59


 Rete consortile di tipo terziario


 Depuratore e Fascia di rispetto Art. 62


 Pozzo di prelievo per uso idropotabile e Fascia di rispetto Art. 62


 Viabilità e Fasce di rispetto Artt. 53, 61

 Centro Abitato (art. 4 D. Lgs 285/92) Artt. 53, 61

 Elettrodotta e Fascia di rispetto Art. 62

 Gasdotto e Fascia di rispetto Art. 62

 Ambito per attività estrattiva Art. 64

 Cimitero e Fascia di rispetto Art. 63

 Stazione Radio Base Art. 65

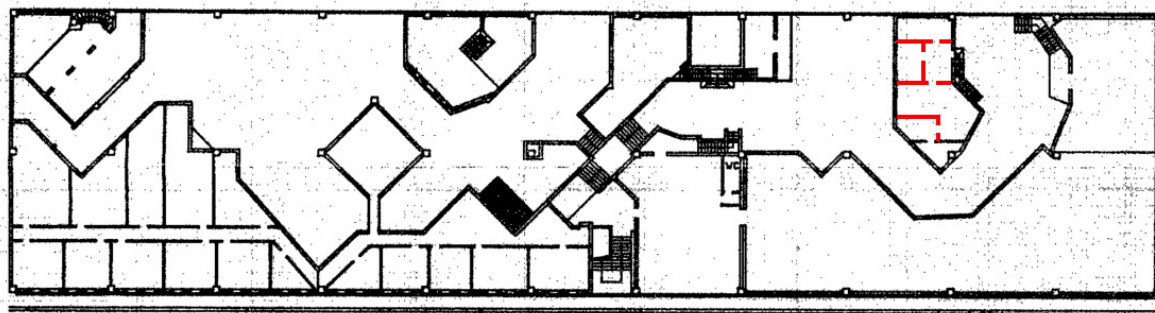
 Allevamento zootecnico Art. 66

Stralcio della tavola 3 – Vincoli

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

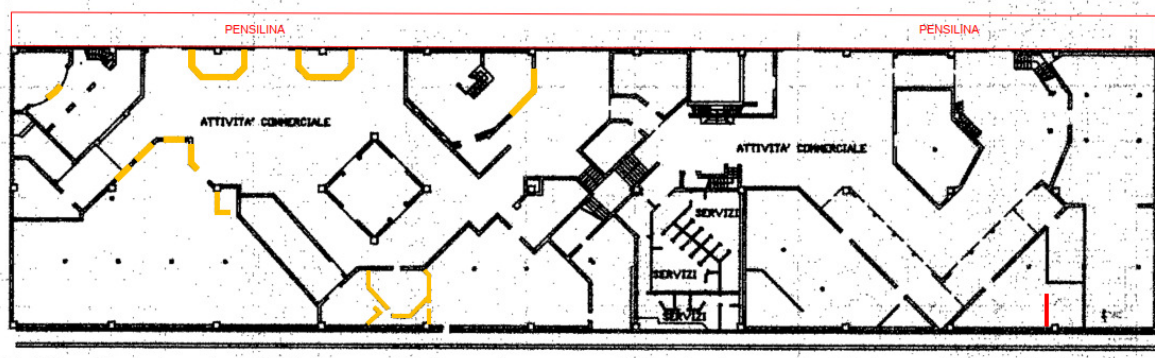
È stata verificata la conformità tra la ditta intestataria catastale dell'immobile e quella risultante dalle visure ipotecarie.

In occasione del sopralluogo effettuato, sono state rilevate alcune difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali. In particolare, al piano ammezzato le difformità riguardano la costruzione di nuove pareti divisorie interne. Al piano interrato a quota cortile le difformità riguardano la demolizione di alcune pareti divisorie interne e la costruzione di una nuova parete divisoria interna; inoltre, si è rilevata la presenza di una pensilina che aggetta dalla facciata esterna sul cortile interno. Le pareti demolite sono rappresentate in giallo nelle immagini seguenti mentre le nuove costruzioni sono indicate in rosso. Tutte le difformità rilevate possono essere risolte con una pratica di aggiornamento catastale.



Nuove pareti divisorie al piano ammezzato interrato





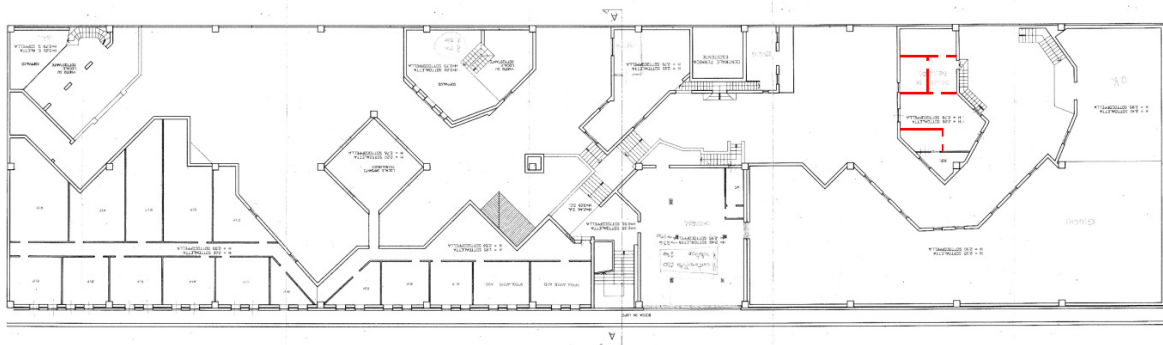
Demolizioni pareti divisorie e nuove costruzioni al piano interrato a quota cortile

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

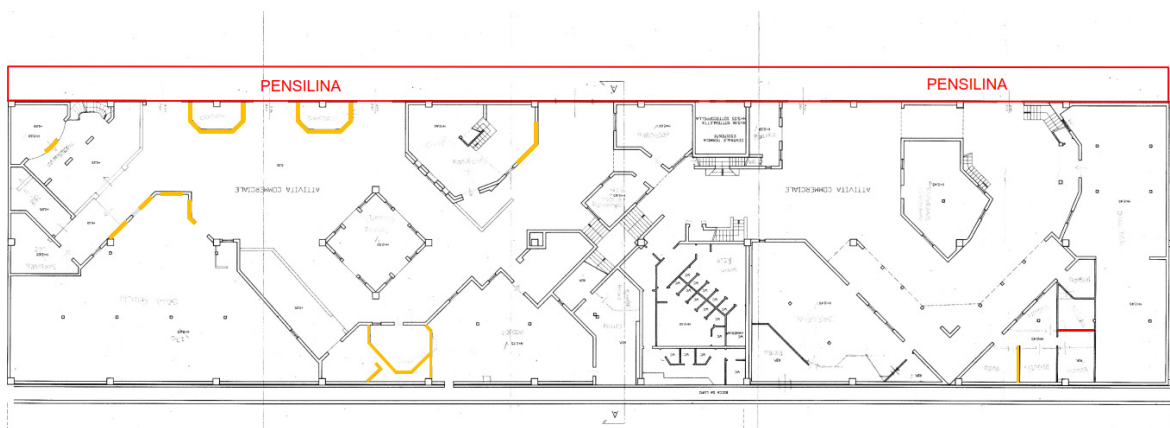
Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Bussolengo dal personale dell'Amministrazione comunale e dallo scrivente, è stato possibile recuperare le concessioni edilizie relative all'edificio in esame. In particolare, la prima concessione edilizia per la costruzione di un edificio polifunzionale è la n. 65 del 08/05/1980, successivamente sono state ottenute n. 3 concessioni per varianti distributive interne (n. 75 del 20/07/1982, n. 52 del 16/05/1984 e n. 44/bis del 30/04/1985). In seguito, è stata rilasciata la concessione edilizia n. 173 del 28/06/1989 per la realizzazione di una discoteca e una concessione in variante n. 257 del 07/12/1989 per il medesimo progetto. Con concessione edilizia n. 169 del 19/07/1990 è stato autorizzato l'ampliamento di una pista di pattinaggio. Infine, con concessione in parziale sanatoria n. 103 del 02/09/1993, è stato realizzato un locale polifunzionale per il tempo libero. L'edificio è dotato di certificato di agibilità n. 25 del 10/09/1993 che riguarda il locale polifunzionale di cui all'ultima concessione edilizia, ma dall'agibilità è escluso un locale ripostiglio dove sono state realizzate chiusure a vetri non previste in progetto.

L'ultimo stato autorizzato presenta alcune difformità rispetto allo stato di fatto rilevato in occasione dei sopralluoghi effettuati. In particolare, al piano ammezzato le difformità riguardano la costruzione di nuove pareti divisorie interne. Al piano interrato a quota cortile le difformità riguardano la demolizione di alcune pareti divisorie interne e la costruzione di una nuova parete divisoria interna; inoltre, si è rilevata la presenza di una pensilina che aggetta dalla facciata esterna sul cortile interno. Le pareti demolite sono rappresentate in giallo nelle immagini seguenti mentre le nuove costruzioni sono indicate in rosso. Tutte le difformità rilevate possono essere risolte con una pratica edilizia in sanatoria.





Nuove pareti divisorie al piano ammezzato interrato



Demolizioni pareti divisorie e nuove costruzioni al piano interrato a quota cortile

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Dai sopralluoghi effettuati risulta che allo stato attuale l'immobile è in disuso ma sono ancora presenti numerosi elementi di arredo e di scenografia dei locali, inoltre si segnala la presenza, in alcuni locali, di depositi di materiali di risulta di varia tipologia.

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

Non risultano titoli opponibili alla procedura.

All'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione, affitto o comodato ancora in essere sui beni oggetto di stima.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

TRASCRIZIONE del 06/10/1995 - Registro Particolare n. 20857 Registro Generale n. 28343.

Pubblico ufficiale ALBERTO ANDROVETTO Repertorio n. 44631 del 26/09/1995. Atto notarile



pubblico di COMPRAVENDITA a favore della [REDACTED]
[REDACTED]

ISCRIZIONE del 01/06/1999 - Registro Particolare n. 4165 Registro Generale n. 18830.
Pubblico ufficiale ALBERTO ANDROVETTO Repertorio n. 55783 del 13/05/1999. Atto notarile
pubblico di IPOTECA VOLONTARIA per garanzia di finanziamento di capitale Lire
10.000.000.000 e spese Lire 5.000.000.000, durata 10 anni, a favore di [REDACTED]
[REDACTED]

TRASCRIZIONE del 24/02/2004 - Registro Particolare n. 4426 Registro Generale n. 7519.
Pubblico ufficiale MARCO POZZOLI Repertorio n. 32246/12248 del 12/02/2004. Atto notarile
pubblico di COMPRAVENDITA a favore della [REDACTED]
[REDACTED]

TRASCRIZIONE del 10/06/2004 - Registro Particolare n. 15229 Registro Generale n. 25696.
Pubblico ufficiale MARCO POZZOLI Repertorio n. 33092 del 27/04/2004. Atto notarile pubblico
per TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' a favore della [REDACTED]
[REDACTED]

TRASCRIZIONE del 06/06/2005 - Registro Particolare n. 14877 Registro Generale n. 23022.
Pubblico ufficiale ELENA BORIO Repertorio n. 357 del 28/01/2005. Atto notarile pubblico per
TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' a favore della [REDACTED]
[REDACTED]

ANNOTAZIONE del 23/11/2007 relativa a ISCRIZIONE del 01/06/1999 - Registro Particolare n.
10091 Registro Generale n. 55067. Pubblico ufficiale ELENA BORIO Repertorio n. 3357/2375
del 03/08/2007. Scrittura privata autenticata per RESTRIZIONE DI BENI all'immobile di cui al
Foglio 28, Particella 105 e Subalterno 65.

ANNOTAZIONE del 23/11/2007 relativa a ISCRIZIONE del 01/06/1999 - Registro Particolare n.
10092 Registro Generale n. 55068. Pubblico ufficiale ELENA BORIO Repertorio n. 3358/2376
del 03/08/2007. Atto notarile pubblico per MODIFICA DURATA.

TRASCRIZIONE del 24/02/2010 - Registro Particolare n. 4756 Registro Generale n. 7590.
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA Repertorio n. 540/2009 del 29/01/2009. Domanda
giudiziale per REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE a favore di [REDACTED]
[REDACTED]



ISCRIZIONE del 15/05/2013 - Registro Particolare n. 2033 Registro Generale n. 17132. Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.p.A. Repertorio n. 413/12213 del 09/05/2013. Atto di IPOTECA LEGALE per un capitale di € 1.708.263,40 e un totale di € 3.416.526,80 a favore di

ISCRIZIONE del 29/06/2015 - Registro Particolare n. 3606 Registro Generale n. 22200. Pubblico ufficiale ALBERTO ANDROVETTO Repertorio n. 44341 del 27/07/1995. Atto notarile pubblico di IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo per un capitale di € 4.648.112,09 e un totale di € 11.620.280,23 a favore di

ISCRIZIONE del 09/07/2015 - Registro Particolare n. 3874 Registro Generale n. 23821. Pubblico ufficiale ALBERTO ANDROVETTO Repertorio n. 44341 del 27/07/1995. Atto notarile pubblico per RINNOVAZIONE IPOTECA di cui all'ISCRIZIONE del 29/06/2015.

ANNOTAZIONE del 28/07/2015 relativa a ISCRIZIONE del 29/06/2015 - Registro Particolare n. 4775 Registro Generale n. 26550. Pubblico ufficiale ALBERTO ANDROVETTO Repertorio n. 44629/10174 del 26/09/1995. Atto notarile pubblico per QUIETANZA E CONFERMA della somma di Lire 9.000.000.000 a favore delle

TRASCRIZIONE del 26/02/2016 - Registro Particolare n. 3921 Registro Generale n. 6394. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA – SEZIONE FALLIMENTARE Repertorio n. 224 del 22/12/2105. Atto giudiziario per SENTENZA DI FALLIMENTO a favore di per gli immobili di cui al Foglio 28, Particella 105, Subalterni 34, 39, 41 e 64.

ANNOTAZIONE del 18/06/2020 relativa a ISCRIZIONE del 15/05/2013 - Registro Particolare n. 2267 Registro Generale n. 18689. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA Repertorio n. 222/2015 del 25/02/2020. Atto giudiziario per RESTRIZIONE DI BENI agli immobili di cui al Foglio 28, Particella 105, Subalterni 41, 64 e 39.

ANNOTAZIONE del 18/06/2020 relativa a ISCRIZIONE del 29/06/2015 - Registro Particolare n. 2269 Registro Generale n. 18691. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA Repertorio n. 222/2015 del 25/02/2020. Atto giudiziario per RESTRIZIONE DI BENI agli immobili di cui al Foglio 28, Particella 105, Subalterni 41, 64 e 39.

ANNOTAZIONE del 18/06/2020 relativa a ISCRIZIONE del 09/07/2015 - Registro Particolare n. 2270 Registro Generale n. 18692. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA Repertorio n.

Tribunale di Verona Esecuzioni Immobiliari Numero di ruolo: 127/2023

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Dott. Ing. Giovanni Nicolò

Custode: Avv. Caterina Tuppi



222/2015 del 25/02/2020. Atto giudiziario per RESTRIZIONE DI BENI agli immobili di cui al Foglio 28, Particella 105, Subalterni 41, 64 e 39.

ANNOTAZIONE del 18/06/2020 relativa a TRASCRIZIONE del 26/02/2016 - Registro Particolare n. 2271 Registro Generale n. 18693. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA Repertorio n. 222/2015 del 25/02/2020. Atto giudiziario per INEFFICACIA PARZIALE relativa agli immobili di cui al Foglio 28, Particella 105, Subalterni 41, 64 e 39.

ANNOTAZIONE del 15/04/2021 relativa a TRASCRIZIONE del 24/02/2010 - Registro Particolare n. 1949 Registro Generale n. 15702. Pubblico ufficiale GIACOMO FELLI Repertorio n. 2391/1897 del 25/03/2021. Atto notarile pubblico per CANCELLAZIONE.

TRASCRIZIONE del 19/04/2023 - Registro Particolare n. 11438 Registro Generale n. 15522. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA Repertorio n. 1995 del 03/04/2023. Atto giudiziario per PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di [REDACTED] [REDACTED] per l'immobile di cui al Foglio 28, Particella 105, Subalterno 34.

ISCRIZIONE del 25/10/2023 - Registro Particolare n. 6286 Registro Generale n. 43401. Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio n. 4386/12223 del 23/10/2023. Atto di IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per l'importo capitale di € 2.227.291,98 e l'importo totale di € 4.454.583,96

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

Diritti d'uso, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente: NON RISULTANO.

Fondo patrimoniale e negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ.: NON RISULTANO.

Contratti di locazione ultra novennali con canone giudicato vile: NON RISULTANO.

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

Non risultano vincoli o oneri giuridici opponibili alla procedura.

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

Diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale o ex articolo 9 del D.Lgs. 122/2005: NON RISULTANO.



D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

La ditta esecutata non è in regola con i versamenti degli oneri condominiali, come risulta dai documenti contabili forniti da [REDACTED] amministratore del Condominio ISI Bussolengo. In particolare, il consuntivo relativo all'esercizio ordinario dal 01/07/2022 al 30/06/2023 indica che la [REDACTED] è a debito di € 57.220,24. Si specifica che l'obbligazione solidale dell'acquirente è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e per l'anno precedente.

Il preventivo relativo all'esercizio ordinario dal 01/07/2023 a 30/06/2024 indica una spesa annua a carico della [REDACTED] pari a € 10.031,54.

[REDACTED]

[REDACTED]

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

L'immobile oggetto di stima risulta acquisito con atto di compravendita in data 12 febbraio 2004 ed è, allo stato attuale, in disuso.

Le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento degli immobili sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro dieci giorni dall'aggiudicazione definitiva.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Non risulta che il fabbricato oggetto di stima sia stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Il bene pignorato risulta intestato per intero alla Ditta debitrice esecutata e non sono presenti proprietà indivise.

In ogni caso, tenendo conto della logica distributiva dei locali e degli accessi all'immobile, risulterebbe assai problematica la divisione in più porzioni separate funzionalmente autonome.

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

La superficie commerciale è uno degli elementi necessari per calcolare il valore di mercato degli immobili e rappresenta un parametro di mercato oggettivo.

La superficie commerciale viene calcolata comprendendo le murature interne e quelle perimetrali esterne per intero, mentre i muri in comunione sono computati per metà.



Le unità immobiliari sono composte da superfici principali e da superfici accessorie. La superficie commerciale vendibile è ottenuta omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. Nel caso in esame, per il locale principale a quota piano cortile, si è adottato un coefficiente riduttivo pari a 0.75 considerando che si tratta di un locale seminterrato, che presenta tre lati non dotati di aperture e un lato con aperture di dimensioni modeste in rapporto alla superficie planimetrica. Per il piano ammezzato che costituisce un accessorio diretto del locale principale sottostante si è adottato un coefficiente riduttivo pari a 0.5, tenuto conto che non sono presenti aperture verso l'esterno e che l'accesso dal locale principale avviene solo mediante scale interne. Un'analoga considerazione è stata fatta anche per i locali ammezzati sopra ai locali di ingresso al piano terra.

Per superficie commerciale vendibile si intende quindi la superficie complessiva basata sulla somma delle superfici ponderate che compongono il bene immobiliare.

I valori di superficie riportati nel seguito sono stati desunti dai rilievi eseguiti in situ e per i dati mancanti dalle piante contenute nell'ultima pratica edilizia autorizzata.

Piano terra

Locale di ingresso, locale guardaroba e scale m² 125,2

Piano ammezzato su piano terra

Locale ufficio e ripostiglio m² 72,8

Piano quota cortile

Spazi comuni e locali commerciali m² 2679,0

Piano ammezzato su piano quota cortile

Locali commerciali e locali spogliatoi m² 1520,0

Vengono adottati i fattori di incidenza di seguito specificati.

Locali a piano quota cortile: 75%

Locali a piano ammezzato su piano cortile: 50%

Locali a piano terra: 100%

Locali a piano ammezzato su piano terra: 50%

Calcolo della consistenza commerciale:

$$Cc = 2679 \times 0,75 + 1520 \times 0,50 + 125,2 \times 1,00 + 72,8 \times 0,50 = 2930,85 \text{ m}^2.$$

D.1.13.2. Criteri di stima

Nel presente rapporto di valutazione sarà applicato il "criterio del valore di mercato" con i relativi procedimenti estimativi.



Il criterio del valore di mercato della piena proprietà si riferisce al prezzo di mercato come punto di incontro della domanda e dell'offerta.

Secondo l'International Valuation Standards il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, nell'ambito di una attività nella quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa.

Il valore di mercato deve riferirsi a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente.

L'importo stimato si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione.

Si presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possano influenzare la compravendita.

D.1.13.3. Stima

Il procedimento di calcolo utilizzato per l'immobile è basato sul confronto del valore medio di mercato di immobili della medesima tipologia e localizzazione. Con il termine comparabili si intendono degli immobili di confronto, aventi caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima e di prezzo noto.

Il prezzo così individuato potrà essere ponderato per tenere conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e delle considerazioni del valutatore.

Vengono scelti quali comparabili fabbricati commerciali in categoria catastale D/8, a distanza massima di 10 km dall'immobile oggetto di stima, compravenduti nel periodo da gennaio 2019 a novembre 2023.

Comparabile 1

Immobile in via delle Nazioni a Bussolengo.

Categoria: D/8, fabbricato commerciale.

Superficie capannone: m² 1050; superficie area scoperta: m² 1390.

Superficie commerciale totale: m² 1189.

Venduto al prezzo di: € 550.000.

Prezzo unitario: 463 €/m².



Comparabile 2

Immobile in strada Statale n. 12 a Bussolengo.

Categoria: D/8, fabbricato commerciale.

Superficie capannone: m² 1330; superficie area scoperta: m² 1910.

Superficie commerciale totale: m² 1521.

Venduto al prezzo di: € 800.000.

Prezzo unitario: 526 €/m².

Comparabile 3

Immobile in via E. Bernardi n. 9 a Pescantina.

Categoria: D/8, fabbricato commerciale.

Superficie capannone: m² 1710; superficie area scoperta: m² 1340.

Superficie commerciale totale: m² 1844.

Venduto al prezzo di: € 188.000.

Prezzo unitario: 102 €/m².

Comparabile 4

Immobile in via E. Fermi n. 7 a Pescantina.

Categoria: D/8, fabbricato commerciale.

Superficie capannone: m² 1300; superficie area scoperta: m² 1350.

Superficie commerciale totale: m² 1435.

Venduto al prezzo di: € 610.000.

Prezzo unitario: 425 €/m².

Comparabile 5

Immobile in via Filissine a Pescantina.

Categoria: D/8, fabbricato commerciale.

Superficie capannone: m² 2280; superficie area scoperta: m² 5220.

Superficie commerciale totale: m² 2802.

Venduto al prezzo di: € 640.560.

Prezzo unitario: 229 €/m².

Comparabile 6

Immobile in via dell'Industria n. 18 a Sommacampagna.

Categoria: D/8, fabbricato commerciale.

Superficie capannone: m² 2640; superficie area scoperta: m² 2775.

Superficie commerciale totale: m² 2918.

Venduto al prezzo di: € 1.073.000.

Tribunale di Verona Esecuzioni Immobiliari Numero di ruolo: 127/2023

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Dott. Ing. Giovanni Nicolò

Custode: Avv. Caterina Tuppinì



Prezzo unitario: 368 €/m².

Comparabile 7

Immobile in via Staffali a Villafranca di Verona.

Categoria: D/8, fabbricato commerciale.

Superficie capannone: m² 450; superficie area scoperta: m² 490.

Superficie commerciale totale: m² 499.

Venduto al prezzo di: € 160.000.

Prezzo unitario: 321 €/m².

Comparabile 8

Immobile in via dell'Artigiano a Pastrengo.

Categoria: D/8, fabbricato commerciale.

Superficie capannone: m² 840; superficie area scoperta: m² 860.

Superficie commerciale totale: m² 926.

Venduto al prezzo di: € 190.000.

Prezzo unitario: 205 €/m².

Nello stimare il fabbricato in questione lo scrivente ha ritenuto di attenersi ai criteri di mercato, ricavando gli elementi di giudizio atti ad individuare il più probabile valore in condizioni di ordinarietà.

I comparabili elencati sono stati presi in considerazione ritenendoli utili ai fini della valutazione con riferimento principalmente ai seguenti fattori: la richiesta da parte del mercato immobiliare nella zona, la superficie, l'età dell'edificio, lo stato del fabbricato, il deprezzamento dovuto all'obsolescenza, la vulnerabilità nei riguardi delle azioni sismiche. Per l'immobile oggetto di stima si ritiene che lo stato di conservazione, in particolare degli impianti e delle finiture, sia inferiore rispetto alla media degli immobili comparabili considerati. Pertanto, rispetto al valore medio unitario degli immobili comparabili, si è ritenuto congruo applicare un coefficiente riduttivo per vetustà pari a 0.8.

Il valore unitario medio degli otto comparabili individuati risulta pari a:

330 euro al metro quadro.

Il valore unitario ridotto per il coefficiente di vetustà 0.8 risulta pari a:

$330 \times 0.8 = 264$ euro al metro quadro.

Tenuto conto delle superfici ricavate si perviene al valore di mercato dell'immobile oggetto di stima di seguito indicato:

$2930,85 \text{ m}^2 \times 264 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 773.744,40$



D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione complessiva del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 77.374,44 euro, pari a un decimo del valore di mercato.

Spese per aggiornamento catastale: 1.000 euro.

Spese per aggiornamento pratica edilizia: 2.000 euro.

Le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro dieci giorni dall'aggiudicazione definitiva.

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore di stima dell'immobile senza decurtazioni:	€ 773.744,40
Importo totale delle decurtazioni:	€ 80.374,44
Valore di stima dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 693.369,96
Valore di stima dell'immobile netto arrotondato:	€ 690.000,00

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

Verona, 21 febbraio 2024

Il perito estimatore
Dott. Ing. Giovanni Nicolò



E. ELENCO ALLEGATI

- E.1 Titolo di provenienza del bene
- E.2 Visura camerale
- E.3 Visure catastali
- E.4 Visure ipocatastali
- E.5 Certificato di Destinazione Urbanistica
- E.6 Estratto piani urbanistici
- E.7 Accesso agli atti al Comune di Bussolengo
- E.8 Ricerca contratti di locazione registrati all'Agenzia delle Entrate
- E.9 Documentazione contabile relativa alle spese condominiali
- E.10 Documentazione fotografica

