
TRIBUNALE DI VERONA
CANCELLERIA FALLIMENTARE

FALLIMENTO --- OMISSIS --- - R. F. n°: 150/2021

GIUDICE DELEGATO: --- OMISSIS ---

CURATORE: --- OMISSIS ---

PEC PROCEDURA: --- OMISSIS ---

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: --- OMISSIS ---

Iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Verona al n. ---

OMISSIS --- Codice fiscale: --- OMISSIS ---

Legale rappresentante dello studio --- OMISSIS ---in --- OMISSIS ---,

Veronatel.: --- OMISSIS --- mail: --- OMISSIS ---

PREMESSA.....	5
LOTTO 01 – Beni in Sant’Ambrogio di Valpolicella (VR), Via Sengia (lato Via Case Sparse Grolette)	5
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA.....	5
2. DESCRIZIONE SOMMARIA	6
3. STATO DI POSSESSO	6
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	6
4.1. Vincoli ed oneri giuridici	6
4.1.1. Iscrizioni:.....	6
4.1.2. Pignoramenti:	6
4.2. Giudizio di conformità urbanistica-edilizia e catastale.....	6
4.2.1. Conformità urbanistico edilizia:.....	6
4.2.2. Conformità catastale	7
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L’AQUIRENTE	7
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	7
6.1. Attuali proprietari.....	7
6.2. Precedenti proprietari	7
7. PRATICHE EDILIZIE	7
Descrizione del FABBRICATO di cui al punto A	7
Descrizione TERRENO di cui al punto B.....	8
Descrizione TERRENO di cui al punto C.....	9
Descrizione TERRENO di cui al punto D	10
Descrizione TERRENO di cui al punto E.....	11
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	12
8.1. Criterio di Stima	12
8.2. Fonti di informazione.....	12
8.3. Valutazione corpi.....	13
8.4. Adeguamenti e correzioni della stima	14
8.5. Prezzo base d’asta del lotto.....	14
9. RIEPILOGO	14
LOTTO 02 – Beni nel Comune di Dolcè (VR), Via Corno D’Aquilio, 546, loc. Ossenigo (angolo con Via S.Andrea).....	15
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA.....	15
2. DESCRIZIONE SOMMARIA	15
3. STATO DI POSSESSO	15
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	16
4.1. Vincoli ed oneri giuridici	16
4.1.1. Iscrizioni:.....	16
4.2. Giudizio di conformità urbanistica-edilizia e catastale.....	16
4.2.1. Conformità urbanistico edilizia:.....	16
4.2.2. Conformità catastale	16
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L’AQUIRENTE	16
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	16
6.1. Attuali proprietari.....	16
6.2. Precedenti proprietari	16
7. PRATICHE EDILIZIE	17
Descrizione del FABBRICATO	17
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	18
8.1. Criterio di Stima	18
8.2. Fonti di informazione.....	18
8.3. Valutazione corpi.....	18
8.4. Adeguamenti e correzioni della stima	19
8.5. Prezzo base d’asta del lotto.....	19
9. RIEPILOGO	19
LOTTO 03 – Beni nel Comune di Dolcè (VR), Via Nazionale, snc, loc. Ossenigo	20
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA.....	20

GIUDICE DELEGATO: --- OMISSIS ---
 CURATORE: --- OMISSIS ---TECNICO
 INCARICATO: --- OMISSIS ---

2.	DESCRIZIONE SOMMARIA	20
3.	STATO DI POSSESSO	20
4.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	20
4.1.	Vincoli ed oneri giuridici	20
4.1.1.	Iscrizioni:.....	20
4.2.	Giudizio di conformità urbanistica-edilizia e catastale.....	21
4.2.1.	Conformità urbanistico edilizia:.....	21
4.2.2.	Conformità catastale	21
5.	ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE	21
6.	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	21
6.1.	Attuali proprietari	21
6.2.	Precedenti proprietari	21
7.	PRATICHE EDILIZIE	21
	Descrizione del FABBRICATO	21
8.	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	22
8.1.	Criterio di Stima	22
8.2.	Fonti di informazione.....	22
8.3.	Valutazione corpi	22
8.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	23
8.5.	Prezzo base d'asta del lotto	23
9.	RIEPILOGO	23
	LOTTO 04 – Beni nel Comune di Pastrengo (VR), Via Piovezzano Vecchia, loc. Piovezzano.....	24
1.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA.....	24
2.	DESCRIZIONE SOMMARIA	24
3.	STATO DI POSSESSO	24
4.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	24
4.1.	Vincoli ed oneri giuridici	24
4.1.1.	Iscrizioni:.....	24
4.2.	Giudizio di conformità urbanistica-edilizia e catastale.....	25
4.2.1.	Conformità urbanistico edilizia:.....	25
4.2.2.	Conformità catastale	25
5.	ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE	25
6.	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	25
6.1.	Attuali proprietari	25
6.2.	Precedenti proprietari	25
7.	PRATICHE EDILIZIE	25
	Descrizione del FABBRICATO	25
8.	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	26
8.1.	Criterio di Stima	26
8.2.	Fonti di informazione.....	26
8.3.	Valutazione corpi	26
8.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	27
8.5.	Prezzo base d'asta del lotto	27
9.	RIEPILOGO	27
	LOTTO 05 – Beni in Comune di Vallarsa (TN), Loc. Anghebeni	28
1.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA.....	28
2.	DESCRIZIONE SOMMARIA	28
3.	STATO DI POSSESSO	29
4.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	29
4.1.	Vincoli ed oneri giuridici	29
4.1.1.	Ipotecche:.....	29
4.2.	Destinazione urbanistica-edilizia	29
4.2.1.	Conformità urbanistico edilizia:.....	29
5.	ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE	29
6.	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	29

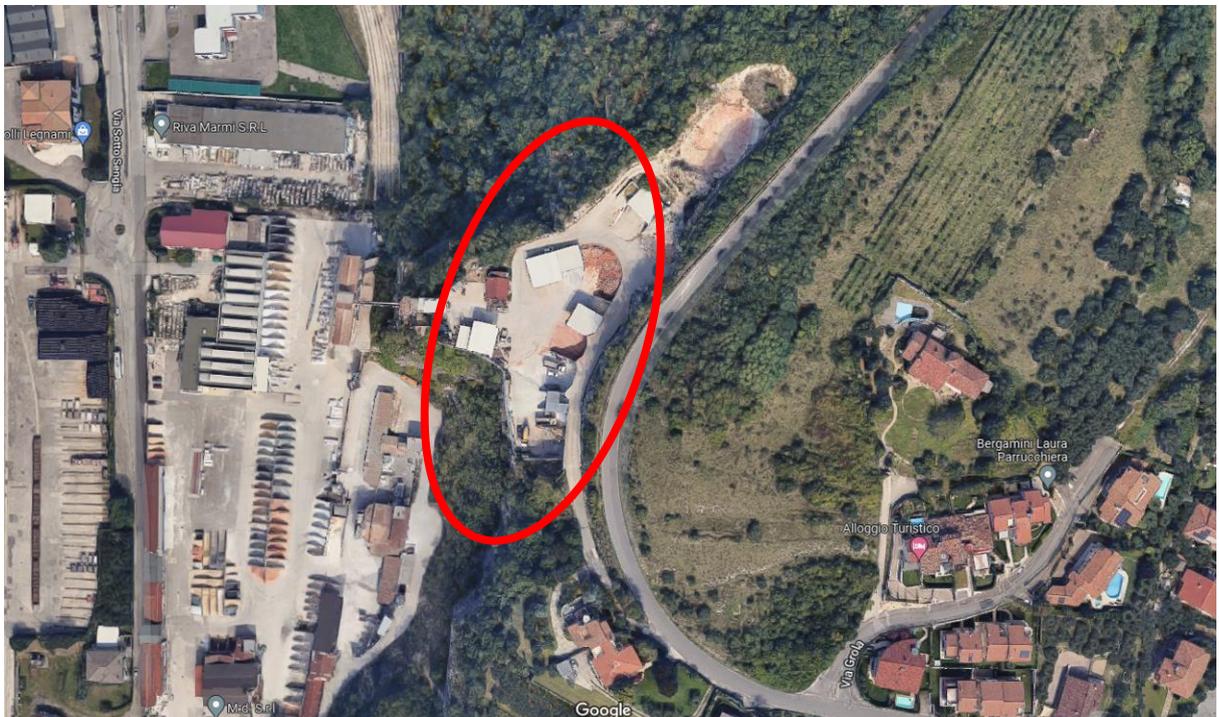
GIUDICE DELEGATO: --- OMISSIS ---
 CURATORE: --- OMISSIS ---TECNICO
 INCARICATO: --- OMISSIS ---

6.1.	Attuali proprietari	29
6.2.	Precedenti proprietari	29
7.	PRATICHE EDILIZIE	29
	Descrizione del FABBRICATO di cui al punto A	29
	Descrizione TERRENO di cui al punto B.....	30
	Descrizione TERRENO di cui al punto C.....	31
	Descrizione TERRENO di cui al punto D	32
8.	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	33
8.1.	Criterio di Stima	33
8.2.	Fonti di informazione.....	33
8.3.	Valutazione corpi	34
8.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	34
8.5.	Prezzo base d'asta del lotto	35
9.	RIEPILOGO	35
DETERMINAZIONE DI STIMA TOTALE.....		36

PREMESSA

Su nomina ricevuta si procede di seguito alla valutazione dei beni immobili esclusi dalle precedenti esecuzioni immobiliari, R.E.I. 160/2019 e 221/2019, della ditta --- OMISSIS --- oggetto di procedura fallimentare. Si precisa che la nomina delle operazioni peritali era stata assegnata all'arch. --- OMISSIS ---, molti documenti allegati risultano richiesti con tale nominativo, successivamente l'incarico è passato al sottoscritto --- OMISSIS --- che ha completato l'elaborato peritale.

LOTTO 01 – Beni in Sant’Ambrogio di Valpolicella (VR), Via Sengia (lato Via Case Sparse Grolette)



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato sito in Sant’Ambrogio di Valpolicella (VR) frazione Domegliara, Via Sengia (lato Via Case Sparse Grolette).
Superficie del lotto di circa mq 1.176, superficie del fabbricato di circa 75 mq;
Identificato al catasto fabbricati: intestato a --- OMISSIS --- foglio 18 mappale 2238 subalterno 1 categoria D/7, rendita 2.050,00 € superficie catastale del lotto mq 1.176 mq, superficie del fabbricato di circa 75 mq;
- B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno sito in Sant’Ambrogio di Valpolicella (VR) frazione Domegliara, Via Sengia (lato Via Case Sparse Grolette).
Superficie complessiva di circa mq 116;
Identificato al catasto terreni: intestato a --- OMISSIS --- foglio 18 mappale 105 qualità INCOLTO PRODUTTIVO, superficie catastale mq 116.
- C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno sito in Sant’Ambrogio di Valpolicella (VR) frazione Domegliara, Via Sengia (lato Via Case Sparse Grolette).

Superficie complessiva di circa mq 1500;
Identificato al catasto terreni: intestato a --- OMISSIS --- foglio 18 mappale 106 qualità INCOLTO
PRODUTTIVO, superficie catastale mq 1500.

- D. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno sito in Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) frazione Domegliara, Via Sengia (lato Via Case Sparse Grolette).
Superficie complessiva di circa mq 929;
Identificato al catasto terreni: intestato a --- OMISSIS --- foglio 18 mappale 457 qualità INCOLTO
PRODUTTIVO, superficie catastale mq 929.
- E. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno sito in Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) frazione Domegliara, Via Sengia (lato Via Case Sparse Grolette).
Superficie complessiva di circa mq 140;
Identificato al catasto terreni: intestato a --- OMISSIS --- foglio 18 mappale 107 qualità INCOLTO
PRODUTTIVO, superficie catastale mq 140.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: periferica mista artigianale/industriale a traffico locale

3. STATO DI POSSESSO

Gli immobili oggetto di stima sono rimasti esclusi da una precedente Esecuzione immobiliare R.E.I. 160/2019 e 221/2019 di cui però è opportuno fare riferimento, per analogia sullo stato di possesso in generale. I terreni costituiscono il piazzale e punto di arrivo del materiale lapideo che viene depositato nelle aree di stoccaggio in attesa della successiva lavorazione, tali immobili sono limitrofi ai mappali dell'azienda --- OMISSIS --- che opera la lavorazione dei granulati lapidei e che occupa senza alcun titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici

4.1.1. Iscrizioni:

- TUTTI GLI IMMOBILI LOTTO 01 - Iscrizione (Cancellazione totale) del 14/12/2009, Registri nn. 10464/47417; pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE PENALE DI VERONA Repertorio 5834/2009 del 19/11/2009; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGUNTIVO;
- TUTTI GLI IMMOBILI LOTTO 01 - Iscrizione (Attiva) del 28/03/2011 registro nn. 2258/11165 di specie IPOTECA LEGALE derivante da 0300 RUOLO art.77 del DPR n.602 del 1973, a favore di EQUITALIA NOMOS S.P.A., contro --- OMISSIS ---, a titolo ALTRO ATTO n. repertorio 196/12211 in data 23/03/2011;
- TUTTI GLI IMMOBILI LOTTO 01 - Iscrizione (Attiva) del 22/03/2019, Registri nn. 1785/11000; pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE PENALE DI VERONA Repertorio 1546 del 12/02/2019; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGUNTIVO;

4.1.2. Pignoramenti:

- IMMOBILE A - Trascrizione (Cancellazione totale) del 17/06/2013, Registri nn. 14260/21246; pubblico ufficiale EQUITALIA NORD SPA Repertorio 130080 del 10/06/2013; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – PIGNORAMENTO ESATTORIALE;

4.2. Giudizio di conformità urbanistica-edilizia e catastale

4.2.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Come riportato sul CDU, presente negli allegati, i mappali oggetto di questa procedura (Lotto 01) sono in zona

di tutela-fascia di rispetto soggetti a vincolo paesaggistico ed idrogeologico. Sono stati pavimentati e sono stati realizzati dei setti in cemento armato che hanno la funzione di separatori e deposito dei granulati, sopra i setti sono installate delle strutture in acciaio e lamiera con funzione di copertura del materiale depositato. Inoltre sono presenti altre strutture in acciaio a protezione di macchinari specifici per la lavorazione dei materiali lapidei.

È stato eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella al fine di verificare se gli interventi fossero stati autorizzati, ma non sono state riscontrate pratiche edilizie in riferimento agli immobili elencati al punto 1 e ai manufatti sopra descritti.

Anche del fabbricato in muratura esistente (lettera A del punto 1) non sono state rinvenute pratiche edilizie autorizzative ma considerando la tipologia edilizia costruttiva e il carattere edilizio-architettonico è ragionevole considerarlo realizzato, fuori dal contesto urbano, *ante 1°settembre 1967*.

Inoltre, gli immobili ricadono in zona di vincolo paesaggistico ed idrogeologico, pertanto **le coperture realizzate non sono sanabili e dovranno essere rimosse**, mentre per gli altri manufatti, che non generano volumetria o superficie coperta, sarà necessario presentare una richiesta di Compatibilità paesaggistica e una SCIA in sanatoria.

La parte acquirente procederà nel proprio interesse a verificare le modalità e possibilità di sanatoria.

Spese di ripristino:	€10.000,00
Spese per sanzioni:	€ 5.000,00
Spese tecniche:	€ 5.000,00
Oneri totali:	€ 20.000,00

4.2.2. Conformità catastale

Gli interventi sui terreni oggetto di sanatoria non necessitano di inserimento in mappa/variazione catastale in quanto manufatti che non generano superficie coperta o volumetria.

Il fabbricato esistente (lettera A del punto 1) è accatastato correttamente e in conformità con lo stato dei luoghi.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE

L'accesso ai mappali oggetto di questa procedura (Lotto 01) avviene dalla strada, Via Case Sparse Grolette, e attraverso al mappale 1616 di proprietà del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella.

La parte acquirente procederà nel proprio interesse a verificare ed approfondire tale tema.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuali proprietari

--- OMISSIS --- proprietario dal 22/12/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Luca Paolucci in data 22/12/2005 ai nn. 13031/9016 trascritto a Verona in data 07/12/2005 ai nn. 58466/35835.

6.2. Precedenti proprietari

--- OMISSIS --- proprietario da data antecedente il ventennio al 22/12/2005 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Luciano Paolucci in data 15/02/1982 ai nn. 18193 trascritto a Verona in data 25/02/1982 ai nn. 4158/3193.

7. PRATICHE EDILIZIE

Non sono state trovate pratiche inerenti ai mappali oggetto di questa procedura.

Descrizione del FABBRICATO di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato sito in Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) frazione Domegliara, Via Sengia (lato Via Case Sparse Grolette).

Superficie del lotto di circa mq 1.176, superficie del fabbricato di circa 76 mq;

Identificato al catasto fabbricati: intestato a --- OMISSIS --- foglio 18 mappale 2238 subalterno 1 categoria D/7, rendita 2.050,00 € superficie catastale del lotto mq 1.176 mq, superficie del fabbricato di circa 76 mq;

Il terreno ha una forma irregolare e una orografia pianeggiante che si affaccia su una scarpata rocciosa.

Destinazione urbanistica:

Nel piano degli interventi vigente l'immobile è collocato in **zona di tutela-fascia di rispetto**.

Le norme tecniche e gli indici sono indicati nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Valore reale/potenziale</i>	<i>Coefficiente commerciale</i>	<i>Valore equivalente</i>
<u>Fabbricato con destinazione d'uso attività industriale-produttiva</u>	Sup. lorda mq	76,00	0,40	30,40
<u>Area esterna di pertinenza in zona di tutela – fascia di rispetto</u>	Sup. lorda mq	1.100,00	0,20	220,00
	Sup. lorda mq	1.176,00		250,40

**Descrizione TERRENO di cui al punto B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno sito in Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) frazione Domegliara, Via Sengia (lato Via Case Sparse Grolette).

Superficie complessiva di circa mq 116;

Identificato al catasto terreni: intestato a --- OMISSIS --- foglio 18 mappale 105 qualità INCOLTO PRODUTTIVO, superficie catastale mq 116.

Il terreno ha una forma irregolare e una orografia pianeggiante che si affaccia su una scarpata rocciosa.

Destinazione urbanistica:

Nel piano degli interventi vigente l'immobile è collocato in **zona di tutela-fascia di rispetto**.
Le norme tecniche e gli indici sono indicati nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Valore reale/potenziale</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Valore equivalente</i>
Terreno in zona di tutela – fascia di rispetto	Sup. lorda mq	116,00	0,85	98,60
	Sup. lorda mq	116,00		98,60

**Descrizione TERRENO di cui al punto C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno sito in Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) frazione Domegliara, Via Sengia (lato Via Case Sparse Grolette).

Superficie complessiva di circa mq 1500;

Identificato al catasto terreni: intestato a --- OMISSIS --- foglio 18 mappale 106 qualità INCOLTO PRODUTTIVO, superficie catastale mq 1500.

Il terreno ha una forma irregolare e una orografia pianeggiante che si affaccia su una scarpata rocciosa.

Destinazione urbanistica:

Nel piano degli interventi vigente l'immobile è collocato in **zona di tutela-fascia di rispetto**.
Le norme tecniche e gli indici sono indicati nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Valore reale/potenziale</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Valore equivalente</i>
Terreno in zona di tutela – fascia di rispetto	Sup. lorda mq	1.500,00	0,85	1.275,00
	Sup. lorda mq	1.500,00		1.275,00



Descrizione TERRENO di cui al punto D

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno sito in Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) frazione Domegliara, Via Sengia (lato Via Case Sparse Grolette).

Superficie complessiva di circa mq 929;

Identificato al catasto terreni: intestato a --- OMISSIS --- foglio 18 mappale 457 qualità INCOLTO PRODUTTIVO, superficie catastale mq 929.

Il terreno ha una forma irregolare e una orografia pianeggiante che si affaccia su una scarpata rocciosa.

Destinazione urbanistica:

Nel piano degli interventi vigente l'immobile è collocato in **zona di tutela-fascia di rispetto**.

Le norme tecniche e gli indici sono indicati nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Valore reale/potenziale</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Valore equivalente</i>
Terreno in zona di tutela – fascia di rispetto	Sup. lorda mq	929,00	0,85	789,65
	Sup. lorda mq	929,00		789,65



Descrizione TERRENO di cui al punto E

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno sito in Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) frazione Domegliara, Via Sengia (lato Via Case Sparse Grolette).

Superficie complessiva di circa mq 140;

Identificato al catasto terreni: intestato a --- OMISSIS --- foglio 18 mappale 107 qualità INCOLTO PRODUTTIVO, superficie catastale mq 140.

Il terreno ha una forma irregolare e una orografia pianeggiante che si affaccia su una scarpata rocciosa.

Destinazione urbanistica:

Nel piano degli interventi vigente l'immobile è collocato in **zona di tutela-fascia di rispetto**.

Le norme tecniche e gli indici sono indicati nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Valore reale/potenziale</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Valore equivalente</i>
Terreno in zona di tutela – fascia di rispetto	Sup. lorda mq	140,00	0,85	119,00
	Sup. lorda mq	140,00		119,00



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criterio di Stima

Considerato lo scopo della presente stima, intesa a verificare il più probabile valore che per il bene in esame si può prevedere nell'ipotesi della vendita forzata, si procede con metodo sintetico comparativo assumendo quali parametri l'unità di misura, i valori medi per il calcolo dell'IMU dei terreni edificabili industriali del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella e beni simili sul mercato, in considerazione di quanto amministrativamente assentito.

Per il calcolo della superficie è stata utilizzata quella catastale nominale.

La valutazione è prudenziale intendendosi così compensare le ordinarie approssimazioni dimensionali ed eventuali vizi occulti.

Si invita alla lettura degli allegati che costituiscono parte integrante della relazione.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Sant'Ambrogio di Valpolicella, Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, Agenzie immobiliari ed osservazioni del mercato: Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), locandine varie.

8.3. Valutazione corpi

A. Fabbricato

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>
Fabbricato con destinazione d'uso attività industriale-produttiva con area esterna di pertinenza	250,40	€ 400,00*	€ 100 160,00
VALORE CORPO			€ 100 160,00

*considerato il pessimo stato di consistenza è stato applicato il valore minimo del *range* di quotazione.

B. Terreno

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>
Terreno in zona di tutela – fascia di rispetto	98,60	€ 60,00	€ 5 916,00
VALORE CORPO			€ 5 916,00

C. Terreno

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>
Terreno in zona di tutela – fascia di rispetto	1.275,00	€ 60,00	€ 76 500,00
VALORE CORPO			€ 76 500,00

D. Terreno

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>
Terreno in zona di tutela – fascia di rispetto	789,65	€ 60,00	€ 47 379,00
VALORE CORPO			€ 47 379,00

E. Terreno

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>
Terreno in zona di tutela – fascia di rispetto	119,00	€ 60,00	€ 7 140,00
VALORE CORPO			€ 7 140,00

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricato	1.176,00	€ 100 160,00	€ 100 160,00
B	Terreno	116,00	€ 5 916,00	€ 5 916,00
C	Terreno	1500,00	€ 76 500,00	€ 76 500,00
D	Terreno	929,00	€ 47 379,00	€ 47 379,00
E	Terreno	140,00	€ 7 140,00	€ 7 140,00
		3.861,00	€ 237 095,00	€ 237 095,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 23 709,50

Spese per regolarizzazione urbanistica:

€ 20 000,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 193 385,50

9. RIEPILOGO

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricato	1.176,00	€ 100 160,00	€ 100 160,00
B	Terreno	116,00	€ 5 916,00	€ 5 916,00
C	Terreno	1500,00	€ 76 500,00	€ 76 500,00
D	Terreno	929,00	€ 47 379,00	€ 47 379,00
E	Terreno	140,00	€ 7 140,00	€ 7 140,00
		3.861,00	€ 237 095,00	€ 237 095,00

Adeguamenti e correzioni della stima

- € 23 709,50

- € 20.000,00

Prezzo base d'asta del LOTTO 01

€ 193 385,50

arrotondamento

€ 193 000,00

LOTTO 02 – Beni nel Comune di Dolcè (VR), Via Corno D’Aquilio, 546, loc. Ossenigo (angolo con Via S.Andrea)



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA

Piena proprietà per la quota di 72/72 di fabbricato sito in Dolcè (VR) frazione Ossenigo, Via Corno D’Aquilio, 546.

Dati di superficie, Totale: 161 mq Totale escluse aree scoperte: 149 mq;

Identificato al catasto fabbricati: intestato a --- OMISSIS --- foglio 5 mappale 532 categoria A/3, rendita € 152,35, Classe 3, Consistenza 5 vani;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: piccolo nucleo esclusivamente abitativo di carattere storico e periferico rispetto all’abitato del Comune di Dolcè, posto in territorio collinare tra l’autostrada A22 ad Est e i monti Lessini ad Ovest.

La destinazione d’uso è residenziale, l’immobile risulta disabitato e abbandonato da diversi anni, durante i sopralluoghi è stato possibile visionare i locali al piano terra, da considerare come accessori all’abitazione, ma non è stato possibile accedere ai locali abitativi al 1° piano in quanto risultano smarrite le chiavi e le serrature sono bloccate. Salvo il pessimo stato in cui si trovano i locali, dovuti alla mancanza di manutenzione, non sono stati riscontrati problemi di carattere strutturale, gli impianti risultano obsoleti ma non è stato possibile valutare i dispositivi di riscaldamento ed igienico-sanitari perché posti in locali inaccessibili. L’area esterna è completamente coperta dalla vegetazione spontanea che rende difficoltosa la valutazione dello stato di conservazione.

3. STATO DI POSSESSO

L’immobile risulta disabitato e abbandonato da diversi anni. All’interno dei locali, quelli accessibili, è stata riscontrata della mobilia in pessime condizioni di conservazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici

4.1.1. Iscrizioni:

- Iscrizione (Attiva) del 16/10/2009, Registri nn. 8532/39397; pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE PENALE DI VERONA Repertorio 1955/2009 del 02/04/2009; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGUNTIVO a favore di Adami Legnami snc;
- Iscrizione (Cancellazione totale) del 14/12/2009, Registri nn. 10464/47417; pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE PENALE DI VERONA Repertorio 5834/2009 del 19/11/2009; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGUNTIVO;
- Iscrizione (Attiva) del 28/03/2011 registro nn. 2258/11165 di specie IPOTECA LEGALE derivante da 0300 RUOLO art.77 del DPR n.602 del 1973, a favore di EQUITALIA NOMOS S.P.A., contro --- OMISSIS ---, a titolo ALTRO ATTO n. repertorio 196/12211 in data 23/03/2011;
- Iscrizione (Attiva) del 22/03/2019, Registri nn. 1785/11000; pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE PENALE DI VERONA Repertorio 1546 del 12/02/2019; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGUNTIVO;

4.2. Giudizio di conformità urbanistica-edilizia e catastale

4.2.1. Conformità urbanistico edilizia:

Come riportato sul CDU, presente negli allegati, l'immobile oggetto di questa procedura (Lotto 02) è collocato in Tessuto storico T1 ex Z.T.O. A soggetto a vincolo paesaggistico.

Tramite l'accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Dolcè non sono state rinvenute pratiche edilizie autorizzative ma è presente la schedatura storica, pertanto considerando la tipologia edilizia costruttiva, il carattere architettonico e la collocazione all'interno del centro storico di Ossenigo è ragionevole considerarlo immobile storico senza licenza edilizia.

Inoltre, visionati i locali accessibili non sono state riscontrate opere che possano far pensare a successivi interventi edilizi, pertanto l'immobile, ove accessibile, risulta coerente rispetto alla sua originaria costruzione, ovvero è da considerarne attendibile la conformità edilizia, salvo successiva verifica dei locali non accessibili. Non sono quindi previste spese di regolarizzazione edilizio-urbanistica.

4.2.2. Conformità catastale

Tra gli allegati è presente la planimetrica catastale, è riscontrabile che l'accatastamento dell'immobile risulta essere in conformità con lo stato dei luoghi, salvo successiva verifica dei locali non accessibili.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE

L'accesso all'immobile avviene, tramite cancelletto con passaggio pedonale direttamente dalla strada pubblica di Via Corno D'Aquilio mentre a Nord, internamente, è presente un cancello carrabile che collega l'area esterna di pertinenza dell'immobile con il mappale 487 sub 3 (bene comune), non risulta dall'atto di provenienza (allegato) la presenza di servitù o altro che garantisca il diritto di passaggio e utilizzo dell'ingresso carrabile esistente. La parte acquirente procederà nel proprio interesse a verificare ed approfondire tale tema.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuali proprietari

--- OMISSIS --- proprietario per la quota di 72/72 dal 09/10/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Gabriele Noto Sede VERONA (VR) Repertorio n. 8417 COMPRAVENDITA presentata con Modello Unico n. 28575.1/2007 Reparto PI di VERONA in atti dal 06/11/2007.

6.2. Precedenti proprietari

Castelletti Giovanni per la quota di 26/72, Castelletti Rodolfina per la quota di 26/72, Castelletti Domenica per la quota di 20/72, nell'atto di provenienza allegato sono citate le precedenti provenienze che hanno portato alla citata divisione in quote di proprietà.

7. PRATICHE EDILIZIE

Non sono state trovate pratiche inerenti all'immobile oggetto di questa procedura, ma solo la schedatura storica e una planimetria d'archivio (vedi allegati).

Descrizione del FABBRICATO

Piena proprietà per la quota di 72/72 di fabbricato sito in Dolcè (VR) frazione Ossenigo, Via Corno D'Aquilio, 546.

Dati di superficie, Totale: 161 mq Totale escluse aree scoperte: 149 mq;

Identificato al catasto fabbricati: intestato a --- OMISSIS --- foglio 5 mappale 532 categoria A/3, rendita € 152,35, Classe 3, Consistenza 5 vani;

Destinazione urbanistica:

Nel piano degli interventi vigente l'immobile è collocato in **Tessuto storico T1** (ex ZTO A).

Le norme tecniche e gli indici sono indicati nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Valore reale/potenziale</i>	<i>Coefficiente commerciale</i>	<i>Valore equivalente</i>
Fabbricato con destinazione d'uso residenziale	Sup. lorda mq	122,00	0,60	73,20
Fabbricato con destinazione d'uso accessorio alla residenza	Sup. lorda mq	212,00	0,30	63,60
Area esterna di pertinenza	Sup. lorda mq	267,00	0,10	26,70
	Sup. lorda mq	601,00		163,50





8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criterio di Stima

Considerato lo scopo della presente stima, intesa a verificare il più probabile valore che per il bene in esame si può prevedere nell'ipotesi della vendita forzata, si procede con metodo sintetico comparativo.

Per il calcolo della superficie è stata utilizzata quella desunta dalla documentazione tecnica in possesso.

La valutazione è prudenziale intendendosi così compensare le ordinarie approssimazioni dimensionali ed eventuali vizi occulti.

Si invita alla lettura degli allegati che costituiscono parte integrante della relazione.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Dolcè, Ufficio Tecnico del Comune di Dolcè, Agenzie immobiliari ed osservazioni del mercato: Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), locandine varie.

8.3. Valutazione corpi

Fabbricato

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>
Fabbricato con destinazione d'uso attività industriale-produttiva con area esterna di pertinenza	163,50	€ 700,00*	€ 114.450,00
VALORE CORPO			€ 114.450,00

*considerato il pessimo stato di consistenza è stato applicato il valore minimo del *range* di quotazione.

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 17 167,50

Spese per regolarizzazione urbanistica:

-

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 97 282,50

9. RIEPILOGO

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
-	Fabbricato	601,00	€ 114.450,00	€ 114.450,00
Adeguamenti e correzioni della stima				- € 17 167,50

Prezzo base d'asta del LOTTO 02

€ 97 282,50

arrotondamento

€ 97 000,00

LOTTO 03 – Beni nel Comune di Dolcè (VR), Via Nazionale, snc, loc. Ossenigo



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato sito in Dolcè (VR) frazione Ossenigo, Via Nazionale, snc. Identificato al catasto fabbricati: intestato a --- OMISSIS --- foglio 5 mappale 548 categoria D/1, rendita € 60,00;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: piccolo nucleo esclusivamente abitativo di carattere storico e periferico rispetto all'abitato del Comune di Dolcè, posto in territorio collinare tra l'autostrada A22 ad Est e i monti Lessini ad Ovest.

L'edificio in questione ha funzione tecnologica, **è una cabina elettrica** a servizio degli edifici limitrofi adibiti a deposito e come attività artigianali sopra i quali, in copertura, è installato un grande impianto fotovoltaico. L'edificio è di recente costruzione in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta strettamente a servizio degli edifici limitrofi, vista la natura della realizzazione non è pensabile altro utilizzo non connesso all'impianto esistente, risulta pertanto vincolato a tale scopo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici

4.1.1. Iscrizioni:

- Trascrizione del 15/12/2011, Registri nn. 29980/47114; pubblico ufficiale PAOLUCCI LUCA Repertorio 26685/20158 del 06/12/2011; COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA;
- Iscrizione (Attiva) del 28/03/2011 registro nn. 2258/11165 di specie IPOTECA LEGALE derivante da 0300 RUOLO art.77 del DPR n.602 del 1973, a favore di EQUITALIA NOMOS S.P.A., contro --- OMISSIS ---, a titolo ALTRO ATTO n. repertorio 196/12211 in data 23/03/2011;

- Iscrizione (Attiva) del 22/03/2019, Registri nn. 1785/11000; pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE PENALE DI VERONA Repertorio 1546 del 12/02/2019; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGUNTIVO;

4.2. Giudizio di conformità urbanistica-edilizia e catastale

4.2.1. Conformità urbanistico edilizia:

Tramite l'accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Dolcè è stata estratta la pratica edilizia che autorizza la realizzazione della cabina (vedi allegati) tipo D.I.A. n.08/2010, la pratica è correlata dell'inizio lavori, fine lavori e richiesta del certificato di agibilità. Lo stato attuale del manufatto è **conforme** al progetto presentato ed autorizzato.

4.2.2. Conformità catastale

Tra gli allegati è presente la planimetria catastale, è riscontrabile che l'accatamento dell'immobile risulta essere in conformità con lo stato dei luoghi.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE

Il mappale 548 su cui è situata la cabina elettrica risulta intercluso, all'interno del mappale 546, accessibile esclusivamente attraverso quest'ultimo. Tale configurazione limita l'utilizzo della stessa cabina che non è accessibile direttamente dalla strada pubblica. La parte acquirente procederà nel proprio interesse a verificare ed approfondire tale tema.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuali proprietari

--- OMISSIS --- proprietario per la quota di 1/1 dal 07/11/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Luciano Paolucci Sede in San Pietro in Cariano (VR) Repertorio n. 105480 fascicolo n. 24567 VENDITA.

6.2. Precedenti proprietari

--- OMISSIS --- e --- OMISSIS --- comproprietari per la quota di ½ e --- OMISSIS --- per la quota di 1/2, nell'atto di provenienza allegato sono citate le precedenti provenienze che hanno portato alla citata divisione in quote di proprietà.

7. PRATICHE EDILIZIE

In allegato gli estratti della pratica autorizzativa D.I.A. n.08/2010, la pratica è correlata dell'inizio lavori, fine lavori e richiesta del certificato di agibilità.

Descrizione del FABBRICATO

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato sito in Dolcè (VR) frazione Osseno, Via Nazionale, snc. Identificato al catasto fabbricati: intestato a --- OMISSIS --- foglio 5 mappale 548 categoria D/1, rendita € 60,00;

Destinazione urbanistica:

Nel piano degli interventi vigente l'immobile è collocato in **Area di Trasformazione a destinazione Produttiva con obbligo di PUA** soggetto a vincolo paesaggistico.

Le norme tecniche e gli indici sono indicati nell'Art. 92 NTO del PI.

L'edificio di dimensioni circa 4,40 x 3.60 m, superficie di circa 16,00 mq è realizzato in C.A. e lasciato a vista, la copertura è piana finita con elementi in lattoneria, i serramenti sono quelli prescritti dall'Ente gestore.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criterio di Stima

Considerato lo scopo della presente stima, intesa a verificare il più probabile valore che per il bene in esame si può prevedere nell'ipotesi della vendita forzosa, si procede con metodo sintetico comparativo sulla base di tipologie edilizie realizzate ex novo per poter determinare il costo di costruzione.

Per il calcolo della superficie è stata utilizzata quella desunta dalla documentazione tecnica in possesso.

La valutazione è prudenziale intendendosi così compensare le ordinarie approssimazioni dimensionali ed eventuali vizi occulti.

Si invita alla lettura degli allegati che costituiscono parte integrante della relazione.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Dolcè, Ufficio Tecnico del Comune di Dolcè, realizzazioni analoghe con le medesime caratteristiche dimensionali, tipologiche e tecnologiche.

8.3. Valutazione corpi

Fabbricato

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Coefficiente commerciale</i>	<i>Valore complessivo</i>
Realizzazione ex novo della medesima tipologia edilizia	Dai 15,00 mq ai 20,00 mq	€ 18.000,00	0,6*	€ 10.800,00
VALORE CORPO			€ 129.290,00	€ 10.800,00

*il coefficiente tiene conto della vetustà e della bassa domanda commerciale considerato il vincolo di utilizzo e l'interclusione del mappale.

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 1 080,00**
 Spese per regolarizzazione urbanistica: -

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **€ 9 720,00**

9. RIEPILOGO

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
-	Cabina elettrica	Dai 15,00 mq ai 20,00 mq	€ 10.800,00	€ 10.800,00
Adeguamenti e correzioni della stima				- € 1 080,00

Prezzo base d'asta del LOTTO 03

€ 9.720,00
 arrotondamento
€ 9.500,00

LOTTO 04 – Beni nel Comune di Pastrengo (VR), Via Piovezzano Vecchia, loc. Piovezzano



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato (posto auto) sito in Pastrengo (VR) frazione Piovezzano, Via Piovezzano Vecchia.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a --- OMISSIS --- foglio 6 mappale 336 subalterno 10 categoria C/6, Classe 1, Consistenza 14 mq, rendita € 39,77;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: piccolo nucleo esclusivamente abitativo di carattere storico e periferico rispetto all'abitato del Comune di Pastrengo, posto in territorio collinare.

L'immobile in questione è **un posto auto** all'interno di una corte privata a servizio del fabbricato di recente ristrutturazione ad uso residenziale.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta libero, ma non essendoci tracciamenti od indicazioni a riscontro dell'ingombro sarà cura dell'acquirente individuare il corretto posizionamento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici

4.1.1. Iscrizioni:

- Iscrizione (Cancellazione totale) del 14/12/2009, Registri nn. 10464/47417; pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE PENALE DI VERONA Repertorio 5834/2009 del 19/11/2009; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da

DECRETO INGUNTIVO;

- Iscrizione (Attiva) del 28/03/2011 registro nn. 2258/11165 di specie IPOTECA LEGALE derivante da 0300 RUOLO art.77 del DPR n.602 del 1973, a favore di EQUITALIA NOMOS S.P.A., contro --- OMISSIS ---, a titolo ALTRO ATTO n. repertorio 196/12211 in data 23/03/2011;
- Iscrizione (Attiva) del 22/03/2019, Registri nn. 1785/11000; pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE PENALE DI VERONA Repertorio 1546 del 12/02/2019; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGUNTIVO;

4.2. Giudizio di conformità urbanistica-edilizia e catastale

4.2.1. Conformità urbanistico edilizia:

Eseguito l'accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Pastrengo è stata identificata la pratica edilizia che ha originato l'immobile, trattasi di Permesso di Costruire n. 1984 del 17/09/2003 prot. 6230, negli allegati sono riportati i contenuti della pratica edilizia. Verificata tale pratica non si riscontrano difformità pertanto lo stato dei luoghi risulta avere la conformità edilizia.

4.2.2. Conformità catastale

Tra gli allegati è presente la planimetrica catastale ed è riscontrabile che l'immobile è accatastato correttamente e in conformità con lo stato dei luoghi.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE

L'immobile è interno ad una corte privata recintata con cancello automatizzato, accessibile da strada pubblica. Il posto auto in questione non essendo tracciato od indicato dovrà essere correttamente individuato.

La parte acquirente procederà nel proprio interesse a verificare ed approfondire tale tema.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuali proprietari

--- OMISSIS --- proprietario per la quota di 1000/1000 del 22/11/2006 pratica n. VR0306945 in atti dal 22/11/2006 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 52051.1/2006).

6.2. Precedenti proprietari

--- OMISSIS --- per la quota di 1000/1000.

7. PRATICHE EDILIZIE

Eseguito l'accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Pastrengo è stata identificata la pratica edilizia che ha originato l'immobile, trattasi di Permesso di Costruire n. 1984 del 17/09/2003 prot. 6230, negli allegati sono riportati i contenuti della pratica edilizia.

Descrizione del FABBRICATO

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato (posto auto) sito in Pastrengo (VR) frazione Piovezzano, Via Piovezzano Vecchia.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a --- OMISSIS --- foglio 6 mappale 336 subalterno 10 categoria C/6, Classe 1, Consistenza 14 mq, rendita € 39,77;

L'immobile ha superficie nominale catastale di 14,00 mq è privo di traccia identificativa su terreno non pavimentato con ghiaio, all'interno di una corte provata recintata con cancello automatizzato, accessibile direttamente dalla strada pubblica.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criterio di Stima

Considerato lo scopo della presente stima, intesa a verificare il più probabile valore che per il bene in esame si può prevedere nell'ipotesi della vendita forzata, si procede con metodo sintetico comparativo.

Per il calcolo della superficie è stata utilizzata quella catastale nominale.

Si invita alla lettura degli allegati che costituiscono parte integrante della relazione.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Pastrengo, Ufficio Tecnico del Comune di Pastrengo, Agenzie immobiliari ed osservazioni del mercato: Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), locandine varie.

8.3. Valutazione corpi

Immobile

Valutazione sulla locazione mensile di beni analoghi in zona:

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore locazione</i>	<i>Stima acquisto con rata di locazione</i>	<i>Valore complessivo</i>
Posto auto singolo	14,00 mq	45 €/mese	72 mesi	€ 3.240,00
VALORE CORPO				€ 3.240,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 324,00

Spese per regolarizzazione urbanistica:

-

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 2 916,00

9. RIEPILOGO

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
-	Posto auto	14,00 mq	€ 3.240,00	€ 3.240,00

Adeguamenti e correzioni della stima

- € 324,00

-

Prezzo base d'asta del LOTTO 03

€ 2.916,00

arrotondamento

€ 2.900,00

LOTTO 05 – Beni in Comune di Vallarsa (TN), Loc. Anghebeni**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA**

- A.** Proprietà per la quota di 1/4 di fabbricato sito in Vallarsa (TN) frazione Anghebeni.
Identificato al catasto fabbricati: CC 413 particella 1500/4 foglio 1 categoria C/2, Classe 1, Consistenza 6 mq, superficie 28 mq, rendita 8,68 €;
Identificato al catasto terreni: CC 413, Tipo E, particella 1500/4, partita tavolare CC 2330, Coltura Area edificabile, superficie 219 mq;
- B.** Proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Vallarsa (TN) frazione Anghebeni.
Identificato al catasto terreni: CC 413, Tipo E, particella 1500/2, partita tavolare CC 2329, Coltura Area edificabile, superficie 3.012 mq;
- C.** Proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Vallarsa (TN) frazione Anghebeni.
Identificato al catasto terreni: CC 413, Tipo E, particella 1500/3, partita tavolare CC 2329, Coltura Area edificabile, superficie 1.017 mq;
- D.** Proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Vallarsa (TN) frazione Anghebeni.
Identificato al catasto terreni: CC 413, Tipo F, particella 14264, partita tavolare CC 2329, Coltura Improduttivo, superficie 750 mq;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: area mista produttiva-commerciale collocata in località periferica del territorio comunale, a traffico locale di scarsa intensità.

3. STATO DI POSSESSO

Gli immobili oggetto di stima si configurano parzialmente come "strada di accesso" e lotto edificabile. I mappali che costituiscono la "strada di accesso" sono oggetto della seguente servitù:

- In data 09/12/2003 – G.N. 5149/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITU' passo a piedi e con mezzi meccanici, a carico di p.ed 1500/3 e p.f. 14264 a favore di p.ed.1500/5, p.ed 1500/6 e p.f.14263; Atto d.d. 18/11/2003, 2012 – Verbale 5513/2

I mappali oggetto di diritto di servitù sono utilizzati senza alcun diritto anche come parcheggio automezzi e deposito a cielo aperto, il mappale che costituisce il lotto edificabile non risulta utilizzato impropriamente, è quindi libero, i confini risultano ben identificabili a Nord e Sud, presenza di recinzioni, e meno identificabili a Est e Ovest non essendoci riferimenti fisici.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici

4.1.1. Ipoteche:

- GLI IMMOBILI lettere B. C. D. – in data 03/07/2014 G.N. 3195/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA P.T. PRINCIPALE, quota gravante 1/1; Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. atto d.d. 01/07/2014
- GLI IMMOBILI lettera A. – in data 03/07/2014 G.N. 3195/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA P.T. ACCESSORIA, quota gravante 1/4; Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. atto d.d. 01/07/2014

4.2. Destinazione urbanistica-edilizia

4.2.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (vedi allegato) definisce tutti gli immobili del Lotto 05 da Piano Regolatore in **aree miste, produttive-commerciali** (art.28) ed attribuisce agli immobili lettera B. e D. parte in zona di rispetto idrogeologico.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE

Gli immobili che si configurano come "strada di accesso" risultino parzialmente asfaltati, mentre il lotto edificabile presenta depositi di terreno di riporto oltre ad alcuni manufatti in cemento armato, tali elementi sono presumibili residui di precedenti cantieri edili.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuali proprietari

--- OMISSIS --- proprietario dal 27/12/2002 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Piero Avella al n. 5548/2002 Rep. N.117.614-

6.2. Precedenti proprietari

--- OMISSIS ---con sede in Vallarsa (TN) frazione Anghebeni n.3 Codice Fiscale e Partita IVA n.--- OMISSIS ---; Legale rappresentante --- OMISSIS ---nato in Rovereto il --- OMISSIS ---.

7. PRATICHE EDILIZIE

Non sono state trovate pratiche inerenti ai mappali oggetto di questa procedura.

Descrizione del FABBRICATO di cui al punto A

Proprietà per la quota di 1/4 di fabbricato sito in Vallarsa (TN) frazione Anghebeni.

Identificato al catasto fabbricati: CC 413 particella 1500/4 foglio 1 categoria C/2, Classe 1, Consistenza 6 mq, superficie 28 mq, rendita 8,68 €;

Identificato al catasto terreni: CC 413, Tipo E, particella 1500/4, partita tavolare CC 2330, Coltura Area edificabile, superficie 219 mq;

Il terreno definito in precedenza come “strada di accesso” ha una forma rettangolare, una orografia pianeggiante, è parzialmente asfaltato e vi è la presenza di un fabbricato regolarmente accatastato nello stato di abbandono e disinteresse.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l’immobile è collocato in **zona aree miste, produttive-commerciali** (art.28).

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Valore reale/potenziale</i>	<i>Coefficiente commerciale</i>	<i>Valore equivalente</i>
Fabbricato con destinazione d’uso magazzino deposito	Sup. lorda mq	6,00	0,00	0,00
Terreno edificabile produttivo-commerciale	Sup. lorda mq	219,00	0,60	131,40
	Sup. lorda mq	225,00		131,40



Descrizione TERRENO di cui al punto B

Proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Vallarsa (TN) frazione Anghebeni.

Identificato al catasto terreni: CC 413, Tipo E, particella 1500/2, partita tavolare CC 2329, Coltura Area edificabile, superficie 3.012 mq;

Il terreno ha una forma irregolare e presenta depositi di terreno di riporto e pietre di grandi dimensione oltre ad alcuni manufatti in cemento armato, tali elementi sono presumibili residui di precedenti cantieri edili.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è collocato in **zona aree miste, produttive-commerciali** (art.28) parte zona di rispetto idrogeologico.

<i>Destinazione</i>		<i>Parametro</i>	<i>Valore reale/potenziale</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Valore equivalente</i>
Terreno edificabile commerciale	produttivo-	Sup. lorda mq	3 012,00	0,60	1 807,2
		Sup. lorda mq	3 012,00		1 807,2

**Descrizione TERRENO di cui al punto C**

Proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Vallarsa (TN) frazione Anghebeni.

Identificato al catasto terreni: CC 413, Tipo E, particella 1500/3, partita tavolare CC 2329, Coltura Area edificabile, superficie 1.017 mq;

Il terreno definito in precedenza come "strada di accesso" ha una forma irregolare, una orografia pianeggiante ed è parzialmente asfaltato.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è collocato in **zona aree miste, produttive-commerciali** (art.28).

<i>Destinazione</i>		<i>Parametro</i>	<i>Valore reale/potenziale</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Valore equivalente</i>
Terreno edificabile commerciale	produttivo-	Sup. lorda mq	1 017,00	0,30	305,10
		Sup. lorda mq	1 017,00		305,10



Descrizione TERRENO di cui al punto D

Proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Vallarsa (TN) frazione Anghebeni.
Identificato al catasto terreni: CC 413, Tipo F, particella 14264, partita tavolare CC 2329, Coltura Improduttivo, superficie 750 mq;

Il terreno definito in precedenza come “strada di accesso” ha una forma irregolare, una orografia pianeggiante ed è parzialmente asfaltato.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l’immobile è collocato in **zona aree miste, produttive-commerciali** (art.28) parte zona di rispetto idrogeologico.

Destinazione		Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno edificabile produttivo-commerciale		Sup. lorda mq	750,00	0,30	225,00
		Sup. lorda mq	750,00		225,00



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criterio di Stima

Considerato lo scopo della presente stima, intesa a verificare il più probabile valore che per il bene in esame si può prevedere nell'ipotesi della vendita forzata, si procede con metodo sintetico comparativo assumendo quali parametri l'unità di misura, i valori medi per il calcolo dell'IMU dei terreni edificabili industriali del Comune di Vallarsa e beni simili sul mercato, in considerazione di quanto amministrativamente assentito. Per il calcolo della superficie è stata utilizzata quella catastale nominale.

La valutazione è prudenziale intendendosi così compensare le ordinarie approssimazioni dimensionali ed eventuali vizi occulti.

Si invita alla lettura degli allegati che costituiscono parte integrante della relazione.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rovereto, Ufficio Tecnico del Comune di Vallarsa, Agenzie immobiliari ed osservazioni del mercato: Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), locandine varie.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

<i>Destinazione</i>			<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>
Terreno edificabile	produttivo-	commerciale	131,40	€ 50,00	€ 6 570,00
QUOTA DI PROPRIETA' 1/4					€ 1 642,50
VALORE CORPO					€ 1 642,50

B. Terreno

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

<i>Destinazione</i>			<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>
Terreno edificabile	produttivo-	commerciale	1 807,20	€ 50,00	€ 90 360,00
VALORE CORPO					€ 90 360,00

C. Terreno

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

<i>Destinazione</i>			<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>
Terreno edificabile	produttivo-	commerciale	305,10	€ 50,00	€ 15 255,00
VALORE CORPO					€ 15 255,00

D. Terreno

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

<i>Destinazione</i>			<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>
Terreno edificabile	produttivo-	commerciale	225,00	€ 50,00	€ 11 250,00
VALORE CORPO					€ 11 250,00

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Terreno	131,40	€ 6 570,00	€ 1 642,50
B	Terreno	1 807,20	€ 90 360,00	€ 90 360,00
C	Terreno	305,10	€ 15 255,00	€ 15 255,00
D	Terreno	225,00	€ 11 250,00	€ 11 250,00
		2 468,70	€ 123 435,00	€ 118 507,50

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 11 850,75

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova,
con le spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 106 656,75**9. RIEPILOGO**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Terreno	131,40	€ 6 570,00	€ 1 642,50
B	Terreno	1 807,20	€ 90 360,00	€ 90 360,00
C	Terreno	305,10	€ 15 255,00	€ 15 255,00
D	Terreno	225,00	€ 11 250,00	€ 11 250,00
		2 468,70	€ 123 435,00	€ 118 507,50

Adeguamenti e correzioni della stima**- € 11 850,75****Prezzo base d'asta del LOTTO 01**

€ 106 656,75

arrotondamento

€ 106 000,00

DETERMINAZIONE DI STIMA TOTALE

Di seguito, nella tabella, vengono riassunti tutti i valori di stima del presente elaborato peritale:

<i>LOTTE</i>	<i>Immobile</i>	<i>Valore</i>
01	Beni in Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR), Via Sengia	€ 193 000,00
02	Beni nel Comune di Dolcè (VR), Via Corno D'Aquilio, 546, loc. Ossenigo	€ 97 000,00
03	Beni nel Comune di Dolcè (VR), Via Nazionale, snc, loc. Ossenigo	€ 9 500,00
04	Beni nel Comune di Pastrengo (VR), Via Piovezzano Vecchia, loc. Piovezzano	€ 2 900,00
05	Beni in Comune di Vallarsa (TN), Loc. Anghebeni	€ 106 000,00
TOTALE		€ 408 400,00

La sommatoria del valore dei singoli Lotti di proprietà della ditta --- OMISSIS --- corrisponde a € 408 400,00

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. (considerato l'art.173 bis c.p.c.) e sarà quindi onere della parte offerente – a propria cura – verificare il bene sotto ogni profilo.

Si invita alla lettura degli allegati che costituiscono parte integrante della relazione.

Verona, 01.10.2022

--- OMISSIS ---