TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	**N. 193/2023**
Giudice	**Dott.ssa Paola SALMASO**
Creditore procedente	[redacted]
Parte esecutata	[redacted]

VENTURI geom. Gianluca
Via Albere, 80/C
C.F. VNTGLC79T17L781N
P.IVA 03461820239
www.studiotecnicoventuri.com
geometraventuri@gmail.com – gianluca.venturi@geopec.it

Firmato Da: VENTURI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691bd9cc2dbeafbebb18a6473171ce38

Esperto Stimatore
GIANLUCA geom. VENTURI
E-mail: geometraventuri@gmail.com
PEC: gianluca.venturi@geopec.it
Via Albere, 80/C – 37138 - Verona
Cell. 347/7281007

Custode Giudiziario
I.V.G. DI VERONA
E-mail: immobiliare@ivgverona.it
PEC: vegisrls@pec.it
Via Chioda, 80 – 37136 - Verona
Tel. 0459813484

Firmato Da: VENTURI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691bd9cc2dbeafbebb18a6473171ce38

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO 4
B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA 5
C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO 5
D. DESCRIZIONE DEL LOTTO 6
D.1. LOTTO UNICO 6
D.1.1. Proprietà 6
D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio 6
D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita 6
D.1.3. Descrizione dei beni 7
D.1.3.1. Contesto 9
D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato 9
D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali 46
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile 46
D.1.4 Situazione urbanistica della zona 46
D.1.5 Situazione catastale dell'immobile 46
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile 47
D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile 50
D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti 50
D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile 50
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici 50
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura 50
D.1.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente 50
D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili 52
D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile 52
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali 52
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita 53
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata 53
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale 53
D.1.13. Valutazione del lotto 53
D.1.13.1. Consistenza 53
D.1.13.2. Criteri di stima 53
D.1.13.3. Stima 54
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima 54
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni 54
E. ALLEGATI LOTTO UNICO 56

Firmato Da: VENTURI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691bd9cc2dbeafbebb18a6473171ce38

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 193/2023
Lotto	1 (unico)
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Edificio industriale su 3 piani fuori terra con abitazione del custode e terreno circostante – superficie commerciale circa 4.460 mq
Ubicazione	Roveredo di Guà (VR), Via Cicogna, 5,6
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Roveredo di Guà (VR), NCEU Foglio 14 mapp. n°91 sub. 4,5,6, NCT Foglio 14 mapp. 54,91,189
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 820.500,00
Stato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 45.000 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 2.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	Immobile abbandonato con tutte le strutture e macchinari produttivi. Abitazione del custode fatiscente.

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.

Firmato Da: VENTURI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691bd9cc2dbeafbebb18a6473171ce38

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

A seguito del recupero degli atti di provenienza e dopo la consultazione dei documenti prodotti da parte del creditore procedente si conferma che il bene immobile oggetto di pignoramento risulta in piena proprietà, in quota 1/1 alla ditta esecutata [redacted]

C. LOTTO UNICO

Trattasi di un capannone industriale suddiviso in vari locali atti all'attività produttiva con appartamento del custode e adiacente ampia corte suddivisa in più mappali; ovvero il principale mappale 91 ove insiste il complesso edilizio, il mappale 54 che individua l'area esterna a ridosso della strada principale e il mappale 189 che risulta essere un terreno incolto che deriva dal frazionamento del dell'ex mappale 44 a seguito dell'ampliamento dell'edificio. Si precisa che per effettuare l'ampliamento del capannone era stata stipulata una convenzione edilizia tra la proprietà e il Comune dove la proprietà "si impegnava a destinare in perpetuo l'area della superficie del lotto a verde privato e parcheggio (quindi al mappale ex 44 per intero non frazionato) e a sistemare tale area a proprie cure e spese". Inoltre, nei progetti approvati era previsto in tale area (tra i mappali 91 e 189) un depuratore aziendale. Infine, da indagini presso il Genio Civile sempre nella parte retrostante il capannone dovrebbe essere presente un pozzo. Alla luce di quanto sopra esposto lo scrivente ritiene di formare un unico lotto.

Si ricorda che" il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'articolo 720 del CC postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso".

Firmato Da: VENTURI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691bd9cc2dbeafbebb18a6473171ce38

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

A seguito di richiesta dei titoli di provenienza presso i vari archivi sono stati reperiti i seguenti atti di provenienza (allegati alla presente perizia):

- *Alla [redacted] la quota dell'intero in piena proprietà tramite "Atto di compravendita di immobile condotto in locazione finanziaria a seguito di esercizio di opzione di riscatto" stipulato dal Notaio Piro Ludovica in data 13/07/2009 con rep. 334, trascritto a Verona il 14/07/2009 al n. 27256 R.G. e al n. 16418 R.P;*
- [redacted] *la quota dell'interno in piena proprietà tramite "Atto di compravendita" stipulato dal Notaio Andriolo Oscher in data 13/07/2001 con rep. 125063, trascritto a Verona il 23/07/2001 al n. 29291 R.G. e al n. 20474 R.P.;*
- *Alla [redacted] la quota dell'intero in piena proprietà tramite "Cessione di azienda" stipulato dal Notaio Itri Beniamino del 28/11/1996 con rep. 42306, trascritto a Verona il 31/01/1997 al n. 2967 R.G. e al n. 2328 R.P.;*

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

A seguito di ricerche presso la Camera di Commercio di Verona si è acquisita la visura camerale storica (allegata alla presente perizia); la ditta intestata in visura corrisponde con quella indicata in visura camerale ovvero:

- [redacted]

Sempre nella visura si trova indicato che: "Con sentenza di liquidazione giudiziale n. 49/2023 del 05/12/2023 del Tribunale di Rovigo non è stato autorizzato l'esercizio provvisorio dell'attività di produzione, lavorazione, stagionatura, conservazione anche per conto di terzi di prosciutti, salumi insaccati di qualsiasi tipo (dal 18/07/2006)".

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Da visura catastale eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Verona il bene immobile oggetto di pignoramento immobiliare viene identificato come segue:

Firmato Da: VENTURI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691bd9cc2dbeafbebb18a6473171ce38

Catasto Fabbricati del Comune di Roveredo di Guà:

- *Foglio 14 - mappale 91 - subalterno 4 - categoria A/3 - classe 3 - vani 8 - superficie catastale 142 mq - rendita catastale € 301,61 – via Cicogna, SNC – piano 1 ;*
- *Foglio 14 - mappale 91 - subalterno 5 - B.C.N.C. - via Cicogna, SNC – piano T;*
- *Foglio 14 - mappale 91 - subalterno 6 - categoria D/1 - rendita catastale € 17.340,00 – via Cicogna, SNC – piano T, 1, 2;*

Catasto Terreni del Comune di Roveredo di Guà:

- *Foglio 14 - mappale 54 - qualità Vigneto - classe 2 - superficie 706 mq – R.D. € 7,25 – R.A. € 4,38;*
- *Foglio 14 - mappale 91 - qualità Ente Urbano - superficie 9980;*
- *Foglio 14 - mappale 189 - qualità Seminativo Irriguo - classe 1 - superficie 4855 mq – R.D. € 74,82 – R.A. € 40,12 ;*

Si evidenzia che al catasto fabbricati:

- *Il subalterno 4 è stato oggetto di variazione catastale per: VARIAZIONE del 04/09/1990 Pratica n. 4587 in atti dal09/01/2003 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n.7667.1/1990);*
- *Il subalterno 5 è stato oggetto di variazione catastale per: VARIAZIONE del 09/02/2004 Pratica n. VR0035921 in atti dal 09/02/2004 AMPLIAMENTO-ATTRIB. CORTE ESCLUSIVA (n. 2010.1/2004) e VARIAZIONE del 11/10/1995 Pratica n. 129499 in atti dal 07/04/2003 COSTITUZIONE BCNC (n. 8724.1/1995);*

Si evidenzia che al catasto terreni:

- *Il mappale 54 deriva dall'impianto meccanografico del 01/01/1975;*
- *Il mappale 91 è stato oggetto di TIPO MAPPALE del 12/01/1971 Pratica n. VR0328693 in atti dal 11/12/2006 TM. 8/71 (n. 853.1/2006) e Tipo Mappale del 10/01/2003 Pratica n. 38774 in atti dal 10/01/2003 (n. 199.1/2003) e Tipo Mappale del 10/01/2003 Pratica n. 104265 in atti dal 10/01/2003 (n. 197.1/2003);*
- *Il mappale 189 è stato oggetto di FRAZIONAMENTO del 03/02/2003 Pratica n. 313617 in atti dal 03/02/2003 (n. 861.1/2003).*

I dati catastali risultano coerenti con i quelli riportati nella nota di trascrizione del pignoramento e del pignoramento stesso.

Firmato Da: VENTURI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691bd9cc2dbeafbebb18a6473171ce38

I beni immobili oggetto di pignoramento sono localizzati in via Cicogna, 5, 6 come indicato graficamente dal bollino rosso (in visura non sono indicati i numeri civici).

La proprietà confina al catasto terreni (mappali 54,91,189) in senso NESO con il mapp. 43, mapp. 53, via Cigogna, mapp. 186, mapp. 171.

Firmato Da: VENTURI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691bd9cc2dbeafbebb18a6473171ce38

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

I beni immobili ricadono in zona aperta campagna in zona periferica al centro di Roveredo di Guà (circa 4 km), a circa 30 km dall'autostrada A4 e dalla SS434 Transpolesana. Nel centro di Roveredo di Guà si trovano poche attività commerciali e sono presenti alcuni dei servizi primari tipo alcune scuole.

D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Trattasi di un edificio industriale con abitazione del custode e ampio terreno circostante; Il compendio risulta isolato in zona Agricola ed è sito fuori dal centro abitato di Roveredo di Guà (VR), via Cicogna, 5,6.

Da un confronto con l'ufficio edilizia privata del Comune l'edificio potrebbe essere stato edificato attorno agli anni '50; successivamente ha subito varie trasformazioni edilizie negli anni, quali ampliamenti e modifiche interne dovute alle esigenze produttive delle varie proprietà che si sono susseguite. Gli stessi tre mappali sono stati oggetto di frazionamenti e fusioni per adeguarsi agli ampliamenti dell'edificio.

L'appartamento risulta in pessimo stato di conservazione con muffa, infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura e dal sopralluogo si evince che è disabitato da molti anni.

Il capannone industriale al piano terra risulta coevo con l'epoca di ultima ristrutturazione (anni 2000) ovvero in normale stato di conservazione mentre i piani primo e secondo, dismessi ed utilizzati come magazzini, sono in medio stato di conservazione.

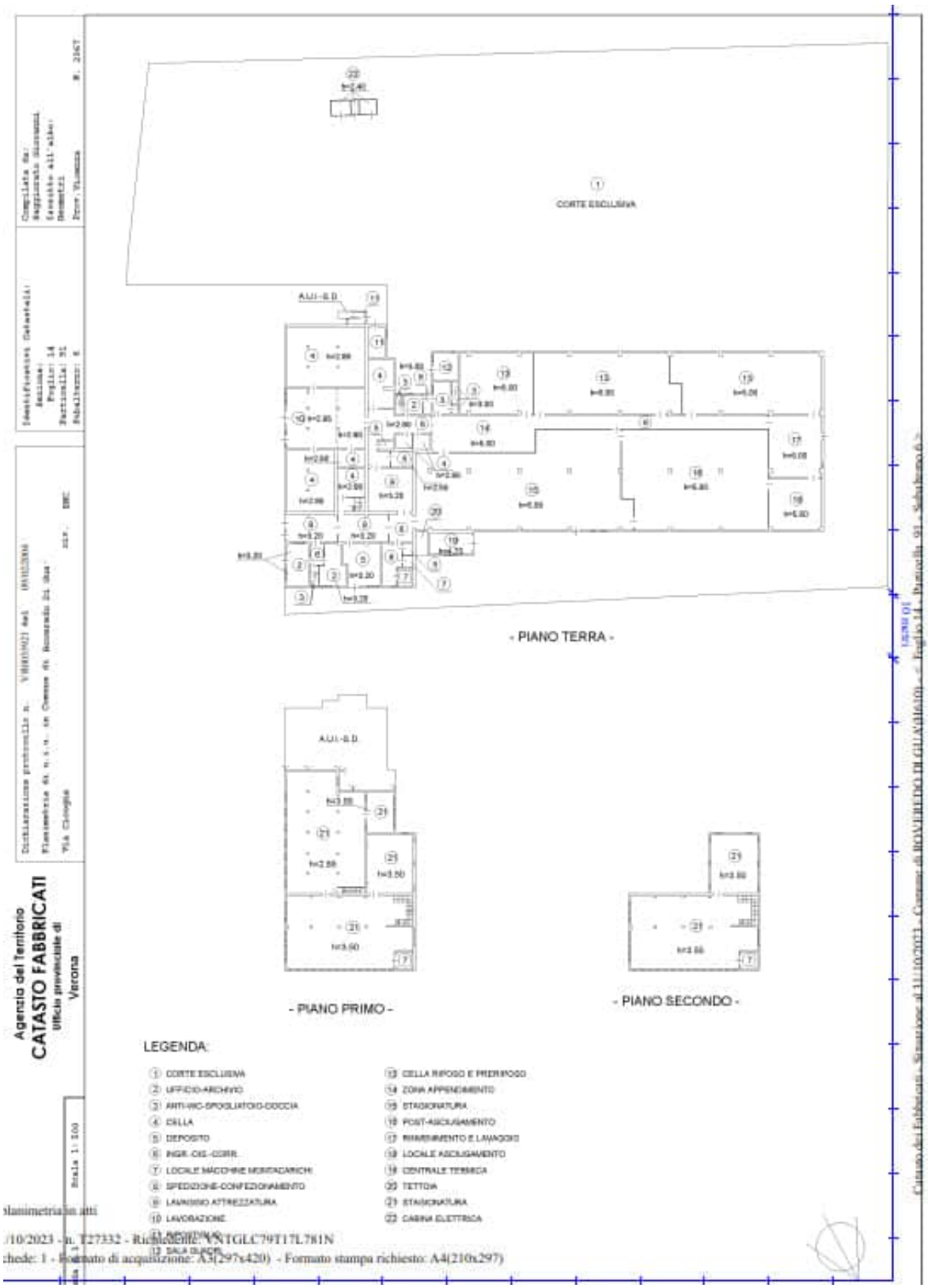
Si specifica che l'attività produttiva che era insediata produceva prosciutti, pertanto, l'immobile è stato adeguato a livello impiantistico e logistico con la suddivisione dei locali adatti a tale scopo.

L'immobile è stato "abbandonato" completo di tutti i macchinari e mobilio. Al momento della stesura della presente è in corso una procedura di Fallimento.

L'accesso al complesso edilizio avviene direttamene da via Cicogna attraversati il cancello carraio e pedonale e una porzione di corte comune individuata con il sub.5. L'accesso all'appartamento avviene da una scala esterna che porta al piano primo. Il capannone presenta vari accessi.

Firmato Da: VENTURI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691bd9cc2dbeafbebb18a6473171ce38

Firmato Da: VENTURI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691bd9cc2dbeafbebb18a6473171ce38



slanimetria in atti

/10/2023 - n. T27332 - Richiedente: VNTGLC79T17L781N

chede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Firmato Da: VENTURI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691bd9cc2dbeafbebb18a6473171ce38

APPARTAMENTO DEL CUSTODE - PIANO PRIMO - SUB. 4

L'appartamento è suddiviso in soggiorno, cucina, pranzo, tre camere, ingresso, due bagni, disimpegno, tre terrazze delle quali una collegata alla scala esterna di accesso al cortile.

Da una terrazza è possibile accedere ad un ripostiglio esterno.

Tutte le superfici murarie sono intonacate e tinteggiate. La pavimentazione è in marmette con battiscopa in ceramica. I bagni presentano rivestimenti in ceramica; uno completo di tutti i sanitari con vasca mentre l'altro presenta lavabo, wc e doccia.

I balconi e la terrazza risultano pavimentati in klinker con parapetti in parte in ferro a corsi verticali verniciati e in parte in muratura intonacata. Le porte interne sono in legno semplici.

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, presenza di secondo serramento esterno in alluminio anodizzato e avvolgibile in plastica con cassonetto interno.

In merito alla conformità edilizia il Comune non ha trovato lil titolo edilizio originario in quanto non presente e ricercabile in archivio data l'epoca di costruzione (il tecnico comunale ha riferito che l'archivio comunale parte a far data dal 1965 circa); tuttavia, l'immobile è riportato in alcuni elaborati grafici di concessioni edilizie successive che hanno interessato l'immobile. La planimetria catastale attualmente in atti presso l'Agenzia delle Entrate di Verona è stata approvata il 04/09/1990 ove la conformazione interna non risulta conforme (modifiche interne e spostamento di fori esterni e diverso numero dei gradini della scala di accesso). Gli elementi costruttivi e di completamento dell'immobile sono

Firmato Da: VENTURI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691bd9cc2dbeafbebb18a6473171ce38

costituiti da muratura portante in laterizio e copertura verosimilmente in legno con manto in tegole.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico sottotraccia, tensione 220 volt con scarsi punti di utilizzo. Le utenze quali acqua, luce e gas sono collegate alla rete urbana mentre la fognatura no. Il riscaldamento è di tipo a termosifoni probabilmente dismessi in quanto non presente la caldaia. Presenza di un camino e una stufa a legna. Nella terrazza posta a Nord è presente una copertura con serramento che di fatto crea un locale chiuso, tali opere non autorizzate (parzialmente con condono non definito) sono da rimuovere.

Si evidenzia che l'unità immobiliare risulta fatiscente. La presenza di muffa, muschio ovunque e di infiltrazioni di acqua piovana sono causate dalla copertura che risulta in pessimo stato di conservazione. L'abitazione per essere abitata necessita di un intervento edilizio radicale.

Firmato Da: VENTURI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691bd9cc2dbeafbebb18a6473171ce38

Firmato Da: VENTURI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691bd9cc2dbeafbebb18a6473171ce38

Firmato Da: VENTURI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691bd9cc2dbeafbebb18a6473171ce38

Firmato Da: VENTURI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691bd9cc2dbeafbebb18a6473171ce38

CAPANNONE INDUSTRIALE SUB. 6

PIANO TERRA

Il capannone al piano terra è suddiviso in uffici e servizi igienici per un totale di circa 60 mq mentre la zona produttiva è suddivisa in vari locali di lavorazione e relativi spogliatoi e servizi igienici per un totale di circa 2.500 mq. I locali erano stati studiati per adempiere al processo produttivo della precedente società. Nonostante la planimetria catastale non sia conforme allo stato dei luoghi la stessa rende l'idea della distribuzione interna dei vari locali.

Esternamente sono presenti, in adiacenza al capannone, con accesso dall'esterno dello stesso la centrale termica, la sala quadri e un ripostiglio. A distanza di circa 30 metri a Sud del lotto è presente una cabina elettrica.

La zona direzionale risulta intonacata e tinteggiata con pavimento e battiscopa in ceramica, porte interne in legno in parte semplici e in parte con specchiatura in vetro. I serramenti sono in legno con vetro tipo vetrocamera; presenza di tapparelle in pvc con cassonetto interno. Il servizio igienico è rivestito in ceramica e presenta lavabo, wc e bidet.

L'accesso alla zona uffici avviene sia internamente dalla zona produttiva che esternamente dalla corte comune sub. 5.

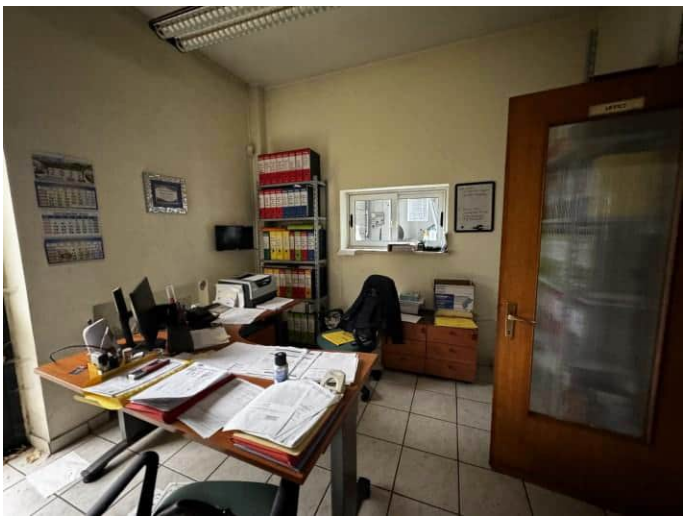
La zona di produzione risulta rivestita prevalentemente con pannelli sandwich, mentre la pavimentazione risulta in cemento industriale. Sono presenti impianti per il trasporto dei prosciutti da una sala all'altra, impianti e canalizzazioni per la stagionatura e la

Firmato Da: VENTURI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691bd9cc2dbeafbebb18a6473171ce38

conservazione dei prodotti di lavorazione nonché celle frigorifere e zone di stoccaggio dei materiali. Per quanto potuto visionare la maggior parte degli impianti sono a vista.

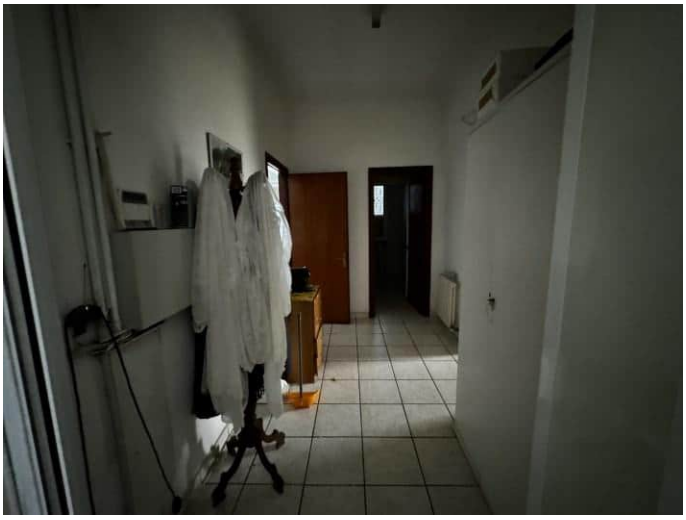
A servizio dei dipendenti sono presenti lo spogliatoio e i servizi igienici con rivestimento in ceramica e presenza di lavabi, docce e wc tipo turca.

I serramenti interni sono di tipo industriale (porte scorrevoli, porte a battenti) I serramenti esterni sono in parte in alluminio e in parte portoni di tipo sezionali.



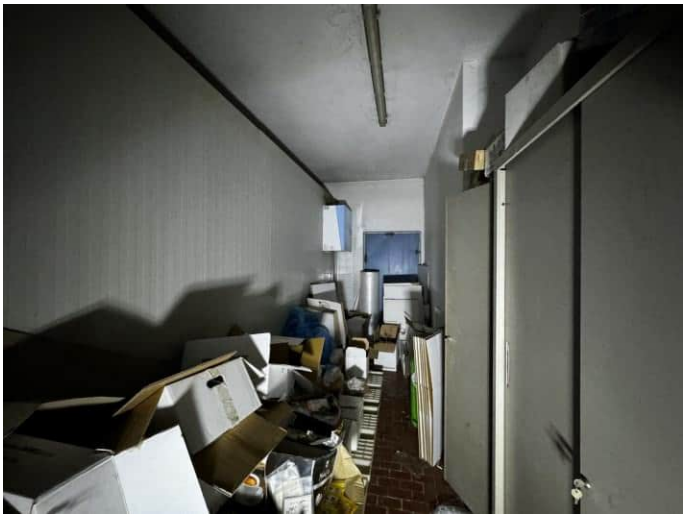
Firmato Da: VENTURI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691bd9cc2dbeafbebb18a6473171ce38

Firmato Da: VENTURI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691bd9cc2dbeafbebb18a6473171ce38

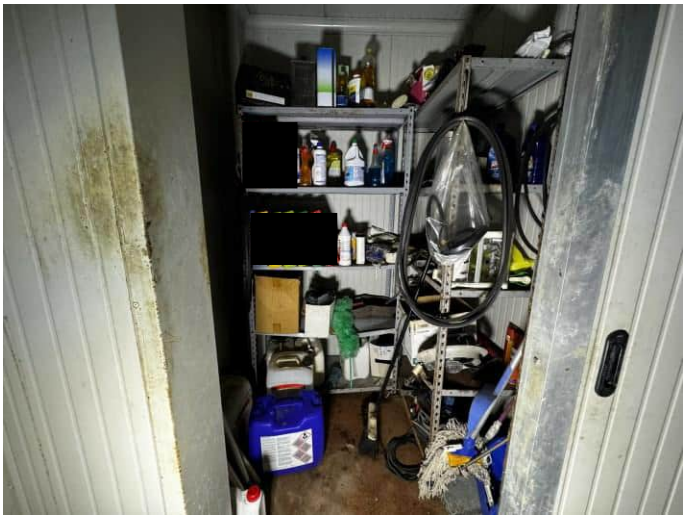


Firmato Da: VENTURI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691bd9cc2dbeafbebb18a6473171ce38

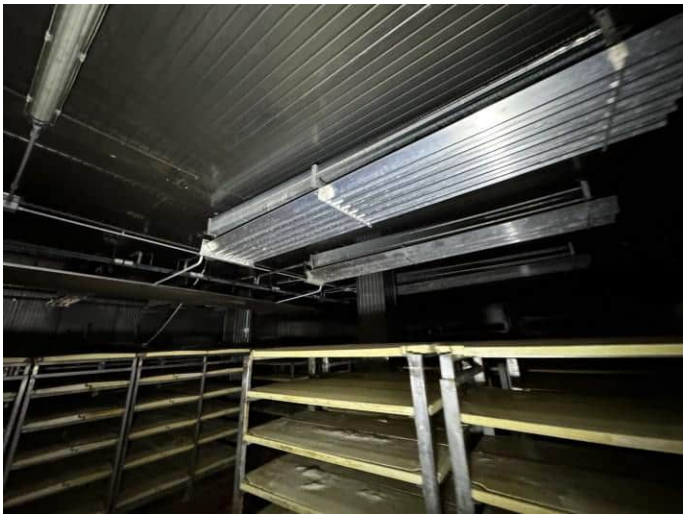
Firmato Da: VENTURI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691bd9cc2dbeafbebb18a6473171ce38



Firmato Da: VENTURI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691bd9cc2dbeafbebb18a6473171ce38



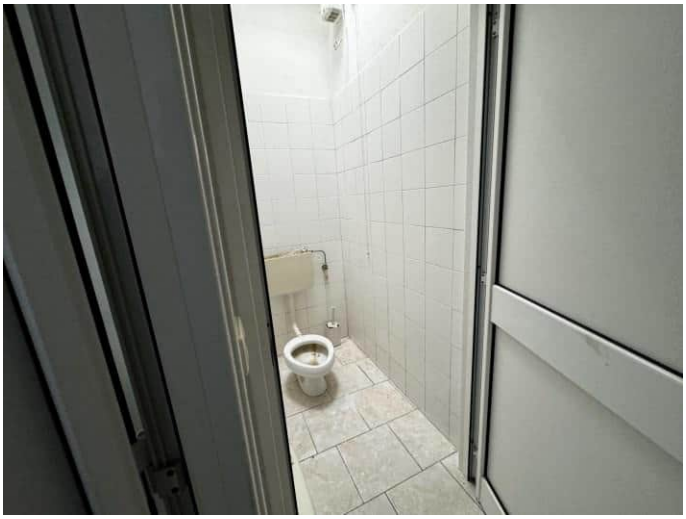
Firmato Da: VENTURI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691bd9cc2dbeafbebb18a6473171ce38



Firmato Da: VENTURI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691bd9cc2dbeafbebb18a6473171ce38

Firmato Da: VENTURI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691bd9cc2dbeafbebb18a6473171ce38

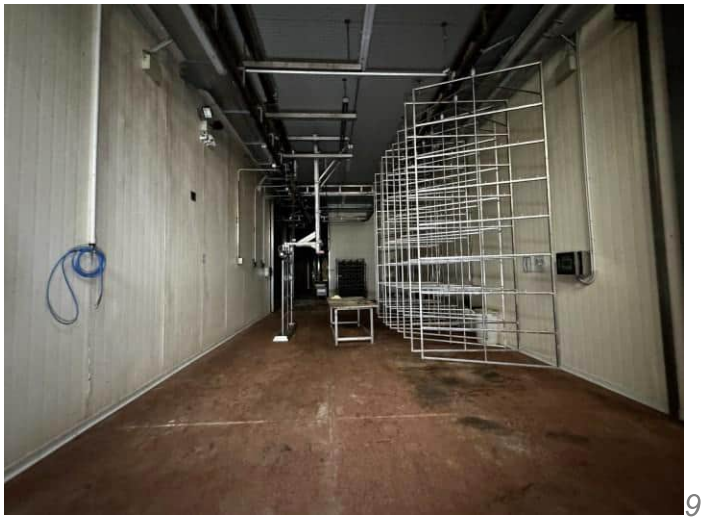
Firmato Da: VENTURI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691bd9cc2dbeafbebb18a6473171ce38



Firmato Da: VENTURI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691bd9cc2dbeafbebb18a6473171ce38

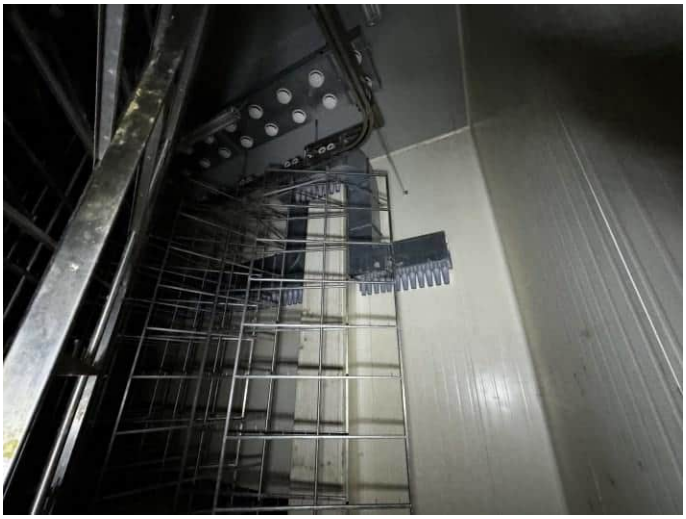
Firmato Da: VENTURI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691bd9cc2dbeafbebb18a6473171ce38

Firmato Da: VENTURI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691bd9cc2dbeafbebb18a6473171ce38



9

Firmato Da: VENTURI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691bd9cc2dbeafbebb18a6473171ce38



Firmato Da: VENTURI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691bd9cc2dbeafbebb18a6473171ce38

Firmato Da: VENTURI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691bd9cc2dbeafbebb18a6473171ce38

Firmato Da: VENTURI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691bd9cc2dbeafbebb18a6473171ce38

Firmato Da: VENTURI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691bd9cc2dbeafbebb18a6473171ce38

PIANO PRIMO

Attraverso la scala interna si accede al piano primo suddiviso in alcuni locali dismessi per un totale di circa 570 mq (prima dell'ampliamento del capannone al piano terra essi servivano per la stagionatura dei prodotti). A tale piano arriva il montacarichi.

Da tale piano è possibile accedere alla copertura del capannone per eventuali manutenzioni degli impianti ivi presenti.

La pavimentazione è in mattonelle tipo Klinker e le superfici murarie risultano intonacate e tinteggiate. I serramenti al momento del sopralluogo risultavano tamponati internamente con polistirolo o altro materiale coibentante pertanto lo scrivente non ha potuto visionare gli stessi se non la presenza di tapparelle esterne in legno. I pochi impianti presenti sono per la maggior parte a vista.

Firmato Da: VENTURI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691bd9cc2dbeafbebb18a6473171ce38

Firmato Da: VENTURI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691bd9cc2dbeafbebb18a6473171ce38

Firmato Da: VENTURI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691bd9cc2dbeafbebb18a6473171ce38

Firmato Da: VENTURI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691bd9cc2dbeafbebb18a6473171ce38

PIANO SECONDO

Come per il piano primo attraverso la scala interna si accede al piano secondo suddiviso in due locali per un totale di circa 300 mq che, come per il piano primo, risultano dismessi, (prima dell'ampliamento del capannone servivano per la stagionatura dei prodotti). A tale piano arriva il montacarichi. La pavimentazione è in mattonelle tipo Klinker e le superfici murarie risultano intonacate e tinteggiate. I serramenti al momento del sopralluogo risultavano tamponati internamente con polistirolo o altro materiale coibentante pertanto lo scrivente non ha potuto visionare gli stessi non la presenza di tapparelle esterne in legno. I pochi impianti presenti sono per la maggior parte a vista.

A livello generale per quanto riguarda l'intero complesso edilizio si è rilevato che una centrale termica è a servizio del capannone, inoltre è dotato di impianto elettrico 220/380v.

L'edificio per quanto riguarda la parte Ovest dell'immobile è costituito da un piano con struttura prefabbricata in cemento armato mentre per la parte Est dell'immobile fronte strada è su tre livelli collegati sia da delle scale che da un monta carichi. Al momento del sopralluogo lo scrivente non ha avuto accesso alla centrale elettrica e alla sala quadri e alla cabina elettrica posta a Sud del lotto. In merito alla conformità edilizia il Comune ha recuperato la maggior parte dei titoli edilizi ad eccezione di quello originario data la vetusta epoca di costruzione del fabbricato originale (l'archivio comunale non ha documentazione antecedente il 1965); La planimetria catastale attualmente in atti presso l'Agenzia delle Entrate di Verona è stata approvata il 09/02/2004 ove la conformazione interna non risulta conforme (modifiche alle partizioni interne e prospettiche).

Firmato Da: VENTURI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691bd9cc2dbeafbebb18a6473171ce38

Firmato Da: VENTURI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691bd9cc2dbeafbebb18a6473171ce38

CORTE ESTERNA SUB. 5 e 6

Esternamente all'edificio è presente una corte esterna che risulta in parte pavimentata nella zona fronte strada e per la maggior parte lasciata a verde; essa risulta in parte attribuita come corte esclusiva al capannone di cui al sub. 6 e in parte identificata come bcnc sub. 5 ai sub. 4 e 6 (corte comune). Su tale area sono presenti vari pozzetti che lo scrivente non ha potuto ispezionare ma da una lettura dei progetti approvati potrebbero corrispondere a fosse perdenti, pozzo, ispezioni varie, ecc. In merito a quest'ultimo lo scrivente ha effettuato ricerche presso il Genio Civile e ha verificato l'esistenza di una richiesta per il pozzo suddetto che tuttavia non è stata conclusa. A tal fine non potendo sapere se tale impianto risulti funzionante decurterà in maniera prudenziale dal valore di stima i costi per la chiusura dello stesso e la realizzazione di uno nuovo.

La corte risulta recintata solo nella parte Est fronte mappale 54 e via Cigogna con recinzione composta da muretto in cls e sovrastante ringhiera in ferro verniciato a corsi verticali. L'accesso carraio avviene attraverso ampio cancello in ferro zincato elettrificato con apertura a distanza mentre l'accesso pedonale è possibile attraverso cancelletto in ferro zincato. Sulla recinzione sono presenti i contatori del gas (esternamente) e dell'acqua (internamente).

Sul lato Est del lotto adiacente al capannone è presente un piccolo box prefabbricato non autorizzato e da rimuovere.

Firmato Da: VENTURI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691bd9cc2dbeafbebb18a6473171ce38

Firmato Da: VENTURI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691bd9cc2dbeafbebb18a6473171ce38

Firmato Da: VENTURI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691bd9cc2dbeafbebb18a6473171ce38

TERRENO – MAPP. 54

Firmato Da: VENTURI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691bd9cc2dbeafbebb18a6473171ce38

Trattasi di un terreno adibito al collegamento tra via Cicogna e l'accesso carraio e pedonale alla proprietà. Il mappale parzialmente risulta asfaltato una porzione per l'ingresso e l'uscita sulla via principale mentre la rimanenza presenta parti inerbate, alberate, e un fossato. Il terreno risulta delimitato ad Est dalla recinzione dello stabilimento e a Ovest dalla strada principale.

TERRENO – MAPP. 189

Trattasi di un terreno di circa 5000 mq che originariamente era unito al mappale ex 44, frazionato a seguito dell'edificazione dell'ampliamento del capannone. Come già detto tale area era soggetta a convenzione edilizia per l'ampliamento dell'attività produttiva e vincolata a rimanere area a verde e a parcheggio. Inoltre, analizzando i vari elaborati delle varie concessioni in tale area doveva ricadere il nuovo depuratore.

Firmato Da: VENTURI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691bd9cc2dbeafbebb18a6473171ce38

Allo stato attuale il terreno risulta inerbato. L'accesso è possibile dal mappale 91 o da uno stradello che corre lungo il fosso posto a Ovest del terreno con acceso da una strada perpendicolare a via Cicogna.

Tale stradello attraversa proprietà di terzi e permette l'accesso ad altri terreni adiacenti a quello oggetto di esecuzione; tuttavia, i terreni posti ad Ovest del mappale 189 hanno accesso anche alla via principale proseguendo su tale tratturo.

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

Catastalmente è presente in atti un elaborato planimetrico con relativo elenco subalterni, pertanto, il B.C.N.C. corte comune ai sub. 4 e 6 (abitazione e opificio) sub. 5 risulta censito e dichiarato come corte comune.

Il bcnc è riportato sia nel pignoramento che nella trascrizione dello stesso.

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

Nello specifico l'accesso al compendio avviene da via Cicogna attraversando il mappale 54 di proprietà e il sub. 5 del mappale 91 quale bene comune non censibile.

Tali beni sono riportati sia nel pignoramento che nella trascrizione dello stesso.

Si precisa che sul lato Est del mappale 189 è presente uno stradello cha permette l'accesso dalla via principale perpendicolare a via Cicogna attraversando dei terreni di proprietà di terzi e che attraversato il mappale 189 oggetto d'esecuzione permette l'accesso ad altri terreni di terzi; tuttavia, i terreni posti ad Ovest del mappale 189 hanno accesso anche alla via principale proseguendo su tale tratturo. Negli atti di provenienza non sono indicate servitù di passo.

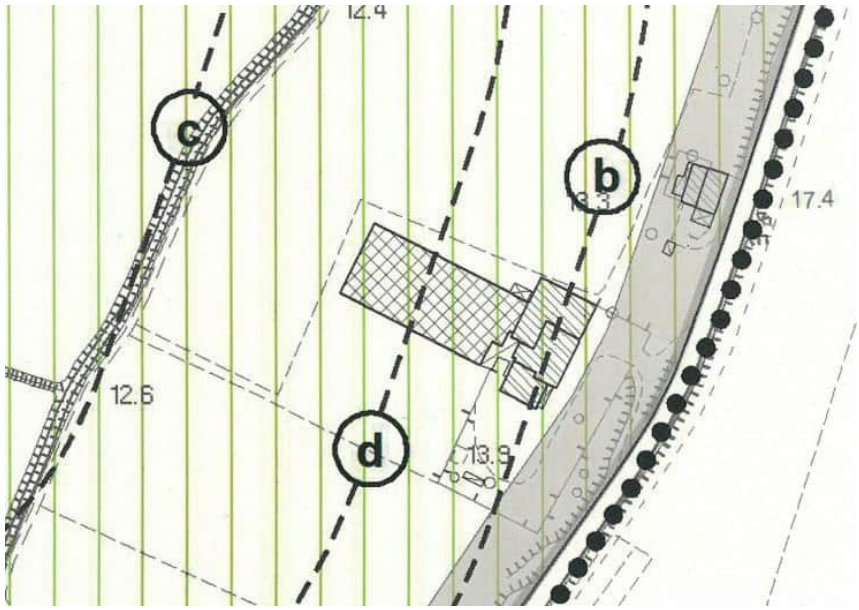
D.1.4 Situazione urbanistica della zona

A seguito di analisi e verifica effettuate all'Ufficio Tecnico del Comune di Roveredo di Guà è stato appurato che l'intero compendio di cui ai mappali 54, 91 e 189 ricadono in Z.T.O "E" AGRICOLA, parzialmente in fascia di rispetto stradale.

Si rimanda alla lettura del CDU allegato alla presente per una miglior comprensione degli aspetti urbanistici.

Firmato Da: VENTURI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691bd9cc2dbeafbebb18a6473171ce38

Si ricorda che l'edificio in questione è un edificio industriale in zona Agricola, quindi, risulta "fuori zona".



D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Da visura catastale eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Verona il bene immobile oggetto di pignoramento immobiliare viene identificato come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Roveredo di Guà:

- *Foglio 14 - mappale 91 - subalterno 4 - categoria A/3 - classe 3 - vani 8 - superficie catastale 142 mq - rendita catastale € 301,61 – via Cicogna, SNC – piano 1 ;*
- *Foglio 14 - mappale 91 - subalterno 5 - B.C.N.C. - via Cicogna, SNC – piano T;*
- *Foglio 14 - mappale 91 - subalterno 6 - categoria D/1 - rendita catastale € 17.340,00 – via Cicogna, SNC – piano T, 1, 2;*

Catasto Terreni del Comune di Roveredo di Guà:

- *Foglio 14 - mappale 54 - qualità Vigneto - classe 2 - superficie 706 mq – R.D. € 7,25 – R.A. € 4,38 ;*
- *Foglio 14 - mappale 91 - qualità Ente Urbano - superficie 9980;*
- *Foglio 14 - mappale 184 - qualità Seminativo Irriguo - classe 1 - superficie 4.855 mq – R.D. € 74,82 – R.A. € 40,12;*

Firmato Da: VENTURI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691bd9cc2dbeafbebb18a6473171ce38

In merito alla conformità delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate di Verona lo scrivente ha rilevato che le stesse non risultano conformi rispetto allo stato dei luoghi (diversa distribuzione interna e prospettica). Si precisa inoltre che i confini Nord e Sud non sono delimitati da recinzione, pertanto, per aver contezza sugli stessi sarà opportuno far eseguire una verifica con apposizione di picchetti da un tecnico Topografo.

Pertanto, a seguito di presentazione di opportuna pratica edilizia in sanatoria le difformità edilizie riscontrate tra lo stato dei luoghi e lo stato concessionato prevedono la presentazione di una variazione catastale. Si stima il costo della variazione catastale e della verifica dei confini (in contradditorio con i confinanti) per un importo pari a circa € 3.500,00 omnicomprensivo di onorario e diritti.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

A seguito di formale accesso agli presso la P.A. Edilizia Privata la stessa ha prodotto le seguenti risultanze in merito ai titoli edilizi presentati:

- *Costruzione iniziale ante 1967 dichiarato nei vari atti notarili; il comune prima di tale data non ha trovato nulla nell'archivio comunale in quanto edificio fuori dal centro abitato e nell'archivio comunale non sono presenti pratiche entro una certa data;*
- *Concessione edilizia n. 78 del 1972 per "Ampliamento Fabbricato" con abitabilità;*
- *Concessione edilizia n. 11 del 1973 per "Variante ampliamento prosciuttificio" con abitabilità;*
- *Concessione edilizia n. 245 del 1976; pratica non trovata dal Comune come da mail ricevuta;*
- *Concessione edilizia in sanatoria (l.47 del 28/02/1985) per "sanatoria di una tettoia, di una terrazza e di un portico); pratica senza agibilità e non chiusa (alcune superfetazioni sono state demolite a seguito dell'ampliamento del fabbricato);*
- *Concessione edilizia n. 755 del 1993 per "Adeguamento e ampliamento fabbricato produttivo: prosciuttificio; agibilità non rilasciata;*
- *Concessione edilizia n. 823 del 1995 per "Variante ristrutturazione funzionale laboratorio"*
- *Denuncia di Inizio Attività n. 634 del 1996 per minime modifiche prospettiche;*
- *Concessione edilizia n. 923 del 1997 per "Costruzione cella frigorifera";*

Firmato Da: VENTURI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691bd9cc2dbeafbebb18a6473171ce38

- *Concessione edilizia n. 974 del 1999 per "Cabina trasformazione energia elettrica"; presente richiesta di Agibilità;*
- *Concessione edilizia n. 1003 del 2000 per "Ristrutturazione ed adeguamento tecnologico prosciuttificio"*
- *Concessione edilizia n. 1030 del 2001 per "Variante alla C.E. n. 1003 del 20/04/2000"*
- *Denuncia di Inizio Attività n. 2789 del 2002; pratica non trovata dal Comune come da mail ricevuta;*
- *Concessione edilizia n. 1114 del 2003 per "Variante alla C.E. n. 1030/2001";*

A seguito di confronto dell'ultimo stato concessionato con lo stato dei luoghi sono emerse varie difformità interne quali diversa distribuzione interna, coibentazione di molte pareti perimetrali e diversa posizione delle dividenti interne, diversa conformazione delle scale di collegamento tra i piani, tamponamento di alcuni fori dall'interno con isolamento che andranno riaperti (specie ai piani primo e secondo), presenza di pozzo denunciato ma con pratica non completata al genio civile. Sono presenti delle modifiche prospettiche ad alcuni fori e sarà da rimuovere un locale tecnico adiacente al lato Ovest del capannone. Lo scrivente ritiene che l'opificio dovrà essere verificato sotto vari aspetti quali quello impiantistico, dei Vigili Del Fuoco, della componente statica delle strutture, degli scarichi delle acque bianche, nere e di produzione e dell'aspetto igienico sanitario (ASL). Non è detto che le modifiche apportate all'interno dell'attività produttiva permettano di mantenere la destinazione d'uso dei locali che quindi dovranno essere adeguati con nuova destinazione. Si precisa altresì che il capannone da sempre con uso prosciuttificio in caso di insediamento di nuova attività dovrà essere riadeguato secondo le esigenze della nuova ditta insediataria secondo ogni profilo tecnico e amministrativo. Per quanto riguarda invece l'abitazione del custode la stessa presenta minime modifiche interne e prospettiche e della scala di accesso; si segnala la doverosa verifica statica soprattutto della copertura in quanto per quanto è stato possibile visionare si è notato che una porzione di copertura è gravemente danneggiata. Sarà inoltre da rimuovere una tettoia con veranda non regolare realizzata sulla terrazza posta ad Ovest dell'abitazione.

L'immobile nel suo complesso potrà pertanto essere regolarizzato (previa rimozione delle opere non sanabili) a seguito di presentazione di opportuna pratica di sanatoria, completa di pratica di VV.FF, pratiche ASL, redazione di perizia di idoneità statica, richiesta allacciamento di nuovo pozzo al Genio Civile, verifiche degli impianti, richiesta

Firmato Da: VENTURI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691bd9cc2dbeafbebb18a6473171ce38

autorizzazione allo scarico delle acque reflue e di lavorazione, richiesta di nuova agibilità compreso di sanzioni e diritti comunali per una cifra stimata di circa € 30.000,00 salvo diverse interpretazioni/valutazioni future da parte della P.A. e terzi enti e/o modifiche normative.

Le operi edili necessarie per la rimozione delle irregolarità edilizie compresa la chiusura e il rifacimento del pozzo sono quantificate in circa € 15.000,00 compreso smaltimento e trasferimento in discarica.

Per quanto concerne la conformità di tutti gli impianti sopradescritti e comunque presenti si ricorda che sulla G.U. n. 147 del 25.6.2008 è stato pubblicato il D.L. n. 112 che all'articolo 35, comma 2 recita: "L'articolo 13 del D.M. n. 37/08 è soppresso".

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile risulta non abitato/utilizzato; l'abitazione risulta in stato di abbandono completo e fatiscente, il capannone risulta ancora completo di macchinari e mobilio.

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

Lo scrivente, a seguito di formale richiesta presso l'Agenzia delle Entrate di Verona in merito all'eventuale presenza di contratti affitto o comodato d'uso, comunica che ha ricevuto risposta negativa (responso allegato alla presente).

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Come dalle Certificazioni Notarile depositate dai Legali di parte procedente e da verifiche si riporta l'elenco aggiornato delle trascrizioni di pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni immobili descritti nella presente perizia.

Trascrizioni:

- *Verbale di pignoramento immobili trascritto a Verona il 07/07/2023 al n. 27928 R.G. e n. 20836 R.P a favore di* [redacted]

Firmato Da: VENTURI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691bd9cc2dbeafbebb18a6473171ce38

[redacted] *sopra generalizzato per la piena proprietà dell'intero degli immobili oggetto di pignoramento;*

- *Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale trascritta a Verona il 21/12/2023 al n. 52918 R.G. e al n. 39723 R.P. a favore di* [redacted] *sopra generalizzato per la piena proprietà dell'intero dei sub. 4 e 6 del mapp. 91 NCEU e del mapp. 54 e 189 NCT.*

Iscrizioni:

- *Ipoteca volontaria derivante da "Concessione a garanzia di mutuo fondiario" iscritta a Verona il 14/07/2009 al n. 27257 R.G. e al n. 5887 R.P. a favore di* [redacted] *per la somma di € 3.000.000,00 di cui capitale di € 2.000.000,00 a carico di* [redacted] *per la piena proprietà dell'intero dei beni oggetto di pignoramento più il sub. 3 del mapp. 91 NCEU e mapp. 44 NCT; Presenza di annotazione a iscrizione per "Quietanza e conferma" trascritta a Verona il 11/09/2009 al n. 35355 R.G. e al n. 6550 R.P.;*
- *Ipoteca volontaria derivante da "Concessione a garanzia di mutuo fondiario" iscritta a Verona il 23/10/2013 al n. 35362 R.G. e al n. 4729 R.P. a favore di* [redacted] *per la somma di € 920.000,00 di cui capitale di € 440.000,00 a carico di* [redacted] *sopra generalizzato per la piena proprietà dell'intero dei sub. 4 e 6 del mapp. 91 NCEU e del mapp. 54 e 189 NCT;*
- *Ipoteca giudiziale derivante da "Decreto ingiuntivo" iscritta a Verona il 08/06/2023 al n. 23021 R.G. e al n. 3354 R.P. a favore di* [redacted] *per la somma di € 50.000,00 di cui capitale € 28.031,85 e spese di € 4.000,00 a carico di* [redacted] *sopra generalizzato per la piena proprietà dell'intero dei sub. 4 e 6 del mapp. 91 NCEU e del mapp. 54 e 189 NCT;*

Per ulteriori considerazioni ed individuazioni di cancellazione di vincoli e oneri giuridici a cura e spese della procedura lo scrivente ritiene corretto e professionale l'intervento di un Notaio e/o Delegato -figure professionali competenti – che possono dare una risposta certa e corretta in tal senso.

Firmato Da: VENTURI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691bd9cc2dbeafbebb18a6473171ce38

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

In codesta perizia, dall'analisi di Certificazione Notarile Legge 302/1998, da visura ipo-catastale eseguita telematica su SISTER Agenzia delle Entrate di Verona e da accertamenti presso altri enti pubblici si è rilevato quanto segue:

- *A seguito di richiesta presso il Tribunale di Verona Cancelleria Famiglia l'esito NEGATIVO in merito ai diritti di assegnazione della casa familiare a favore del coniuge non debitore trascritti successivamente all'iscrizione del creditore procedente ipotecario di primo grado;*
- *NON sono stati rilevati i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente;*
- *NON sono stati visionati fondo patrimoniale ed i negozi di destinazione ex art.2645-ter cod. civ.;*
- *NON si è rilevata la presenza di contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile;*

Per ulteriori considerazione ed individuazioni di cancellazione di vincoli e oneri giuridici a cura e spese della procedura lo scrivente ritiene corretto e professionale l'intervento di un Notaio e/o Delegato – figure professionali competenti – che possono dare una risposta certa e corretta in tal senso.

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

Lo scrivente per quanto di competenza non ha rilevato vincoli ed oneri giuridici opponibili.

Per ulteriori considerazione ed individuazioni di tali vincoli lo scrivente ritiene corretto e professionale l'intervento di un Notaio e/o Delegato – figure professionali competenti – che possono dare una risposta certa e corretta in tal senso.

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

Dalla ricerca urbanistica non si è rilevato l'esistenza di un vincolo storico-culturale e quelli ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

Firmato Da: VENTURI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691bd9cc2dbeafbebb18a6473171ce38

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'edificio non è un condominio e non è presente un amministratore condominiale.

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

Dalla documentazione recuperata si evince che trattasi di opificio in categoria D/1 con appartamento del custode e terreni, che è intestato ad una ditta con partita iva, che tale ditta è iscritta alla camera di commercio e che gli atti di trasferimento allegati alla presente riguardano sempre imprese.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Si indica che l'immobile NON risulta in regime di edilizia convenzionata. Si invita comunque a leggere gli atti di provenienza allegati alla presente.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

La quota pignorata riguarda l'intero compendio immobiliare, pertanto, essendo un lotto unico non vi è necessità di separazione in natura e progetto divisionale.

D.1.13. Valutazione del lotto

La stima viene fatta attenendosi scrupolosamente alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ. avendo cura di precisare i dati comparativi assunti.

D.1.13.1. Consistenza

A seguito di verifiche della documentazione acquisita e da misurazioni effettuate sul posto si evince che l'intero lotto vanta una superficie commerciale di circa 4.460,00 mq.

D.1.13.2. Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente relazione, finalizzata alla ricerca dei più probabili valori di mercato del compendio immobiliare in esame, considerate le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso, con particolare riferimento all'ubicazione di accesso, alla tipologia, all'epoca di costruzione, alla

Firmato Da: VENTURI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691bd9cc2dbeafbebb18a6473171ce38

dotazione impiantistica, alla situazione urbanistica, si ritiene, quanto alla metodologia, di privilegiare la stima sintetica-comparativa assumendo come parametro di superficie il "metro quadro" lordo vendibile ed i fattori incrementativi e decrementativi atti a calibrare i valori di riferimento alla realtà in esame.

I valori, determinati anche sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Roveredo di Guà, gli osservatori del mercato immobiliare della zona, gli operatori del settore edilizio ed immobiliare della provincia di Verona con riferimento anche al metodo MCA (Market Comparison Approach), si riferiscono a quelli esistenti di mercato per immobili analoghi, sia per ubicazione che per tipologia, a quello oggetto della presente stima, facendo riferimento per il valore, a trattazioni e compravendite al periodo finale dell'anno 2023.

Si precisa che, nella determinazione del valore a "metro quadrato", si è valutato l'incidenza dei beni comuni coperti e scoperti a servizio dei beni oggetto di stima, dei quali vi è menzione nell'atto di provenienza allegato alla presente.

D.1.13.3. Stima

Lo scrivente, quindi, procede alla seguente valutazione:

Lotto UNICO.

Piena proprietà del compendio immobiliare censito al mapp. 54 NCT, mapp. 189 NCT, mapp. 91 sub. 4,5,6 NCEU (opificio con abitazione del custode e terreno) Comune di Roveredo di Guà.

Valore arrotondato del lotto UNICO: € 1.030.000,00.

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Si elencano di seguito gli adeguamenti e le correzioni al valore di stima (trattasi di importi stimati, oltre accessori di legge, che possono subire variazioni in base al professionista incaricato o diverse interpretazioni/normative future da parte della P.A. o modifiche normative):

- *assenza di garanzia sull'immobile, ovvero rischio assunto per l'assenza di garanzia postuma e per la presenza di vizi occulti è quantificato nel 15% ovvero 154.500,00 €;*
- *Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica determinate in € 30.000,00;*

Firmato Da: VENTURI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691bd9cc2dbeafbebb18a6473171ce38

- *Spese tecniche di regolarizzazione catastale determinate in € 2.000,00;*
- *Opere edilizi per rimozione/demolizioni porzioni non sanabili e dismissione pozzo esistente € 15.000,00;*
- *Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni – dato da richiedere cortesemente al Notaio per ricevere un preventivo di spesa reale;*
- *Verifica impianti esistenti € 5.000,00;*
- *Accertamento dei confini catastali € 1.500,00;*
- *Redazione APE € 1.500,00.*

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 820.500,00

Firmato Da: VENTURI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691bd9cc2dbeafbebb18a6473171ce38

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, 16/05/2024

Il perito estimatore

titolo e nome

(timbro e firma)

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1. Titoli di provenienza del bene
E.2. Visure camerali società
E.3. Convenzioni edilizie
E.4. Documentazione catastale
E.5. Ispezioni ipotecarie aggiornate
E.6. Certificato di Destinazione Urbanistica
E.7. Titoli Abilitativi
E.8. Risposta AdE locazioni
E.9. Documentazione fotografica
E.10. Dati comparativi acquisiti

Firmato Da: VENTURI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691bd9cc2dbeafbebb18a6473171ce38