TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	**169/2023 riunita alla 109/2025**
Giudice	**Dott. Paola Salmaso**
Creditore procedente	**CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.**
Parte esecutata	[redacted] **E** [redacted]



Esperto Stimatore

ING. MONICA PICCHIO monica.picchio@unares.com - 045 596835

Custode Giudiziario

AVV. PAOLO APOSTOLI paoloapostoli@avvocatiassociati.net – 044225255

Monica Picchio
INGEGNERE
Via Marconi, 68
37122 Verona
C.F. PCCMNC73L52L736U
P. IVA 04238910238
www.unares.com
monica.picchio@unares.com
monica.picchio@ingpec.eu

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

pagina

A SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO 3

B DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA 5

C DIVISIONI IN LOTTI 5

D DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI 6
D.1 LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN VIA RICCADONNA 1 E 9, COMUNE DI ZEVIO (VR) 6
D.1.1 Proprietà 6
D.1.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio 8
D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita 12
D.1.3 Descrizione dei beni 21
D.1.3.1 Contesto 21
D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato 22
D.1.3.3 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali 51
D.1.3.4 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile 52
D.1.4 Situazione urbanistica della zona 53
D.1.5 Situazione catastale dell'immobile 57
D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile 58
D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile 64
D.1.7.1 Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti 64
D.1.7.2 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile 65
D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici 65
D.1.8.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura 65
D.1.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente 67
D.1.8.3 Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili 69
D.1.8.4 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile 69
D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali 69
D.1.10 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita 69
D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata 70
D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale 70
D.1.13 Valutazione del lotto 70
D.1.13.1 Consistenza 70
D.1.13.2 Criteri di stima 76
D.1.13.3 Stima 77
D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima 84
D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni 85

E ALLEGATI LOTTO UNICO 86
E.1 Titolo di provenienza del bene 86
E.2 Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato 86
E.3 Certificato storico di residenza dell'esecutato 86
E.4 Stato di famiglia storico 86
E.5 Certificato anagrafico relativo agli eventuali titolari di diritti reali di godimento sul bene pignorato 86
E.6 Planimetrie catastali 86
E.7 Estratto storico del Catasto 86
E.8 Ispezioni ipotecarie aggiornate 86
E.9 Certificato di Destinazione Urbanistica 86
E.10 Titoli Abilitativi 86
E.11 Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto) 86
E.12 Fotografie degli interni 86
E.13 Fotografie degli esterni 86
E.14 Dati comparativi acquisiti e fonte 86
~~E.15~~ ~~Spese condominiali~~ 86
E.16 DOCUMENTAZIONE AGGIUNTIVA 86
E.17 ALLEGATI INTEGRAZIONE 86

A SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 169/2023 riunita alla 109/2025
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	1/1 di piena proprietà
Tipologia immobile	Le unità immobiliari oggetto di esecuzione costituiscono un compendio formato da tre fabbricati, uno destinato a negozio ed uffici, uno destinato a laboratorio ed uno a deposito oltre aree esterne pertinenziali ubicato nel Comune di Zevio, frazione Villabroggia, composto in parte da uno ed in parte da due piani fuori terra.
Ubicazione	Zevio (VR), Via Riccadonna n° 1 e 9
Dati catastali	NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Zevio, foglio 50, particella 9, sub 5, categoria C/3, classe 2, consistenza 193 mq, superficie catastale 220 mq, rendita Euro 428,61. NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Zevio, foglio 50, particella 9, sub 3, categoria C/2, classe 2, consistenza 55 mq, superficie catastale 71 mq, rendita Euro 88,06. NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Zevio, foglio 50, particella 413, sub 4, categoria C/1, classe 2, consistenza 16 mq, superficie catastale 21 mq, rendita Euro 198,32. NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Zevio, foglio 50, particella 413, sub 3, categoria A/10, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale 77 mq, rendita Euro 635,24. NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Zevio, foglio 50, particella 413, sub 5. NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Zevio, foglio 50, particella 9, sub 6. NCT - Catasto Terreni, Comune di Zevio, foglio 50, particella 9, qualità ente urbano, superficie catastale 898 mq. NCT - Catasto Terreni, Comune di Zevio, foglio 50, particella 413, qualità ente urbano, superficie catastale 363 mq. NCT - Catasto Terreni, Comune di Zevio, foglio 50, particella 435, qualità relit strad, superficie catastale 185 mq.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 196.600,00
Stato di occupazione	Libero Al momento del sopralluogo tutti gli immobili pignorati risultavano occupati dalla ditta Valcom S.r.l.s. senza titolo. Nell'ambito della procedura immobiliare è stata proposta ed accettata dal giudice l'occupazione temporanea dei beni. La liberazione degli immobili oggetto di pignoramento sarà differita al momento immediatamente successivo all'emissione del decreto di trasferimento.
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 3.000 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)

Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 2.000 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	-



I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.

L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.

La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

B DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

La presente integrazione viene eseguita in seguito alla riunione tra le procedure RGE 169/2023 e RGE 109/2025 con integrazione di un bene censito al Catasto Terreni, Comune di Zevio, foglio 50, particella 435. L'aggiunta di tale bene non comporta variazioni di valore rispetto a quanto definito con la perizia consegnata in data 6 dicembre 2023 inoltre rispetto a perizia precedente non risultano eseguiti aggiornamenti documentali rispetto agli altri beni coinvolti nella procedura.

Costituisce oggetto di vendita 1/1 di piena proprietà di laboratorio posto ai piani terra e primo distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Zevio, foglio 50, particella 9, sub 5, categoria C/3, classe 2, consistenza 193 mq, superficie catastale 220 mq, rendita Euro 428,61; deposito posto al piano terra distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Zevio, foglio 50, particella 9, sub 3, categoria C/2, classe 2, consistenza 55 mq, superficie catastale 71 mq, rendita Euro 88,06, negozio posto al piano terra distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Zevio, foglio 50, particella 413, sub 4, categoria C/1, classe 2, consistenza 16 mq, superficie catastale 21 mq, rendita Euro 198,32, ufficio posto ai piani terra e primo distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Zevio, foglio 50, particella 413, sub 3, categoria A/10, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale 77 mq, rendita Euro 635,24, corte comune ai sub. 3 e 4 distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Zevio, foglio 50, particella 413, sub 5, piazzale comune ai sub. 3 e 5 distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Zevio, foglio 50, particella 9, sub 6, ente urbano distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Zevio, foglio 50, particella 9, qualità ente urbano, superficie catastale 898 mq, ente urbano distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Zevio, foglio 50, particella 413, qualità ente urbano, superficie catastale 363 mq, terreno distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Zevio, foglio 50, particella 435, qualità relit strad, superficie catastale 185 mq.

C DIVISIONI IN LOTTI

La ditta esecutata risulta proprietaria della quota di 1/1 di proprietà di tutto il compendio immobiliare oggetto di esecuzione.

Pur essendo oggetto di pignoramento tre distinti fabbricati di cui uno composto da due subalterni con destinazioni d'uso diverse e due condividenti accesso e area esterna comune la scrivente ha ritenuto opportuno formare un unico lotto ritenendo che l'associazione di diversi immobili, limitrofi e funzionali all'esecuzione di un attività unica possa essere maggiormente appetibile in sede di vendita mentre la divisione in lotti potrebbe portare ad un deprezzamento del compendio che andrebbe a privarsi di alcuni spazi per svolgere funzioni specifiche.

D DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1 LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN VIA RICCADONNA 1 E 9, COMUNE DI ZEVIO (VR)

D.1.1 Proprietà

Anteriormente al ventennio l'area su cui sono stati edificati gli immobili suddetti risultava in ditta a [redacted], nato a Granze il 23.12.1938 (quota di 1/2) e [redacted] nata a Zevio il 13.7.1944 (quota di 1/2).

Per atto di compravendita in data 1.12.1983 rep n. 93108 del notaio Giordano Cracco, registrato a Verona il 15.12.1983 al n. 7206, trascritto a Verona il 29.12.1983 ai nn. 27606/20495, il sig. Vesentini Rino, nato a Zevio il 21.7.1932 ha venduto ai signori [redacted], nato a Granze il 23.12.1938 (quota di 1/2) e [redacted], nata a Zevio Il 13.7.1944 (quota di 1/2) coniugati in regime di comunione legale dei beni la piena proprietà del fabbricato rurale con annessa area cortiva di pertinenza catastalmente censito in comune di Zevio Località Villa Broggia Catasto Terreni partita 5759 Sez. D Fg IV mapp 9 di ha 00.05.73, mapp 97 di ha 00.03.25, mapp 6 di ha 00.00.54, mapp 7 fabb rur di ha 00.01.30, mapp 8 di ha 00.00.80, mapp 95 fabb rur di ha 00.00.66, mapp 96 di ha 00.00.33.

I contraenti hanno convenuto quanto segue premesso che i mapp 8-96-10-98-9 sono parzialmente gravati da servitù di passo pedonale e carraio sia a favore dei terreni che rimangono di proprietà a venditore, sia a favore dei fondi di proprietà di Prandi Giovanni, servitù che viene esplicata nella forma e dimensione nota ai contraenti, ciò premesso si è convenuto che detta servitù decadrà e verrà automaticamente revocata, qualora si verifichi una delle seguenti circostanze in alternativa: la morte di Vesentini Rino o del suo unico erede figlio Vesentini

Giordano oppure la vendita del fondo dominante da parte di costoro a terzi, la rinuncia da parte di [redacted] o la vendita di questi all'attuale compratore [redacted] della striscia di terreno e del rustico censiti con i mappali 12 e 11.

In forza di dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Verona il 1.4.2005 al n.20, vol. 112, concernente la successione al sig. [redacted], nato a Granze il 23.12.1938, apertasi l'8 maggio 2004, trascritta a Verona il 24 maggio 2005 ai nn. 210004/13504, la quota di 1/2 di piena proprietà degli immobili siti in Comune dl Zevio Catasto Fabbricati fg. 50 mapp 9 - cat C/3, fg. 50 mapp 413/1 - Cat C/1, Catasto Fabbricati Sezione D fg. 4 mapp 98 sub 1 cat A/7 (immobile non oggetto di visura), Catasto Terreni - fg. 50 mapp 435 di ha 00.01.85 (immobile non oggetto) venivano devoluti per legge a favore di [redacted], nata a Zevio Il 13.7.1944 (coniuge quota 1/4), [redacted] nato a Zevio il 4.10.1971 (coniuge quota 1/4). Si segnala che con formalità trascritta a Verona il 9 maggio 2018 nn. 18059/12468, atto redatto dal notaio Francesco Sarullo in data 8.5.2018 rep. n. 13403/9089 i sig. [redacted] nata a Zevio il 13.7.1944 (per la quota di (1/4) e [redacted] nato a Zevio il 4.10.1971 (per la quota di 1/4) hanno accettato tacitamente l'eredità del rispettivo coniuge e padre [redacted]

TERRENO foglio 50, particella 435 – INTEGRAZIONE

- Atto di Compravendita, atto redatto dal notaio Lino Girardi in data 04.10.1984 (Rep.5485) registrato a Verona il 22.10.1984 al n° 6787, trascritto a Verona il 24 ottobre 1984 ai nn.23562/17412, il Comune di Zevio con sede in Zevio ha venduto a [redacted] nato a Granze il 23.12.1938 (quota 1/2) e [redacted] nata a Zevio il 13.07.1944 (quota 1/2) Coniugati in regime di comunione legale la Piena proprietà di striscia di terreno già adibita a strada sita in Comune di Zevio Località Villa Broggia Catasto Terreni Sezione D foglio IV mapp. 97 1/2 - ente urbano di ha 0.01.85 Giusta il Tipo Frazionamento Mod. 512 n. 556 approvato dall'UTE di Verona in data 29.02.1984.
- Per Dichiarazione (Den. n. 20 - Vol. 112) presentata all'Ufficio del Registro di Verona il 01.04.2005 concernente la successione al Sig. [redacted] ato a Granze il 23.12.1938, apertasi 08.05.2004, trascritta a Verona il 24 maggio 2005 ai nn.21004/13504 la proprietà immobili siti in comune di Zevio tra cui quota

indivisa ½ dell'immobile Catasto Terreni - fg. 50 mapp. 435 di ha 0.01.85 veniva devoluta per legge a favore di [redacted] nata a Zevio il 13.07.1944 (coniuge quota 1/4 [redacted] nato a Zevio il 04.10.1971 (figlio quota 1/4).

- Accettazione tacita di eredità, atto redatto dal notaio Francesco Sarullo in data 08.05.2018 (rep. 13403/9089), trascritta a Verona il 9 maggio 2018 ai nn.18059/12468, mediante il quale, tra altro, i sigg. [redacted] nata a Zevio il 13.07.1944 (per la quota 1/4) [redacted] nato a Zevio il 04.10.1971 (per la quota 1/4) hanno accettato l'eredità del rispettivo coniuge e padre [redacted]

Per quanto riguarda la [redacted], a documentazione reperita la ditta esecutata al momento della notifica dell'atto di pignoramento risultava vedova in seguito al decesso del marito, [redacted] avvenuto il 08/05/2004.

Da documentazione reperita la ditta esecutata al momento dell'acquisto del diritto per la quota di 1/2 la stessa risultava coniugata. Nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio non risulta specificato il regime patrimoniale mentre al momento dell'acquisto del diritto per la quota di ¼ la stessa risultava vedova.

Per quanto riguarda il [redacted] da documentazione reperita la ditta esecutata al momento della notifica dell'atto di pignoramento risultava divorziato.

Da documentazione reperita la ditta esecutata al momento della trascrizione della denuncia di successione avvenuta in data 24/05/2005 lo stesso risultava coniugato mentre al momento della trascrizione dell'accettazione tacita di eredità avvenuta il 09/05/2018 risultava divorziato. Nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio non risulta specificato il regime patrimoniale.

D.1.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

Si riporta in seguito quanto indicato in certificato rilasciato dai Comuni di Zevio, Badia Calavena e Caldiero (All. E.2-E.3-E.4).

COMUNE DI ZEVIO

(Provincia di Verona)

SERVIZI DEMOGRAFICI

CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE
Visti gli Atti d'Ufficio
CERTIFICA CHE

[redacted]

Zevio, li 05/10/2023

Esente da diritti ad uso

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi

(Art.15 , Legge 12 novembre 2011, n. 183)

L'Ufficiale d'Anagrafe
SERENA ZAMBONI
IL FUNZIONARIO
RICATO

Il presente certificato ha validità 6 mesi

COMUNE DI ZEVIO

Provincia di Verona
Ufficio Servizi Demografici

Sede: Via Ponte Perez n. 2, 37059 Zevio - **Codice Fiscale e Partita I.V.A.** 00660750233
Tel. 045/6068403 - **e-mail:** alessandra.dona@comune.zevio.vr.it
PEC: zevio.vr@cert.ip-veneto.net

ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

Art 106 e 108 D.P.R. 3.11.2000, n. 396

[redacted]

Si rilascia in esenzione del bollo ai sensi dell'art. 7, comma 5 Legge 29 dicembre 1990, n. 405

ZEVIO, 05 ottobre 2023

UFFICIO DELLO STATO CIVILE - ZEVIO

L'Ufficiale di Stato Civile
Dona' Alessandra

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi - Art. 15 legge 183/2011

COMUNE DI ZEVIO

PROVINCIA DI VERONA

UFFICIO ANAGRAFE

STATO DI FAMIGLIA STORICO

L'Ufficiale di Anagrafe
Vista l'istanza Protocollo 20419 del 03/10/2023 presentata a norma dell'art. 35, comma 4, del D.P.R. 30 maggio 1989, n.223;
Vista la legge anagrafica e il suo regolamento d'esecuzione:
Vista l'anagrafe di questo Comune;
CERTIFICA

che la famiglia di [redacted] ulta così composta:

N. d'ord.	Relazione di parentela	[redacted]	Luogo di nascita	Data di nascita	Stato civile	Vicende anagrafiche (immigrazioni ed emigrazioni)	Luogo e data di morte
1	IS	[redacted]	GRANZE (PD)	23/12/1938	[redacted]		Verona 08/05/2004
2	MG		ZEVIO	13/07/1944		[redacted]	
3	FG		ZEVIO	04/10/1971			

In carta LIBERA per gli usi consentiti dalla legge.

Zevio, lì 05/10/2023

L'Ufficiale d'Anagrafe
IL FUNZIONARIO INCARICATO

Comune di Badia Calavena

PROVINCIA DI VERONA

Piazza Mercato, 1 – 37030 Badia Calavena (VR) Tel. 045 / 7810503 - 045 / 7810685 - Fax 045 / 7810266
E-mail: comune.badiacavena@libero.it

COMUNE DI BADIA CALAVENA 24 ottobre 2023
Prot. 2023/0012201/PROTOANAGRAFE

CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA

IL SINDACO

in conformita' alle risultanze degli atti

certifica che

[redacted]

BADIA CALAVENA, 24/10/2023

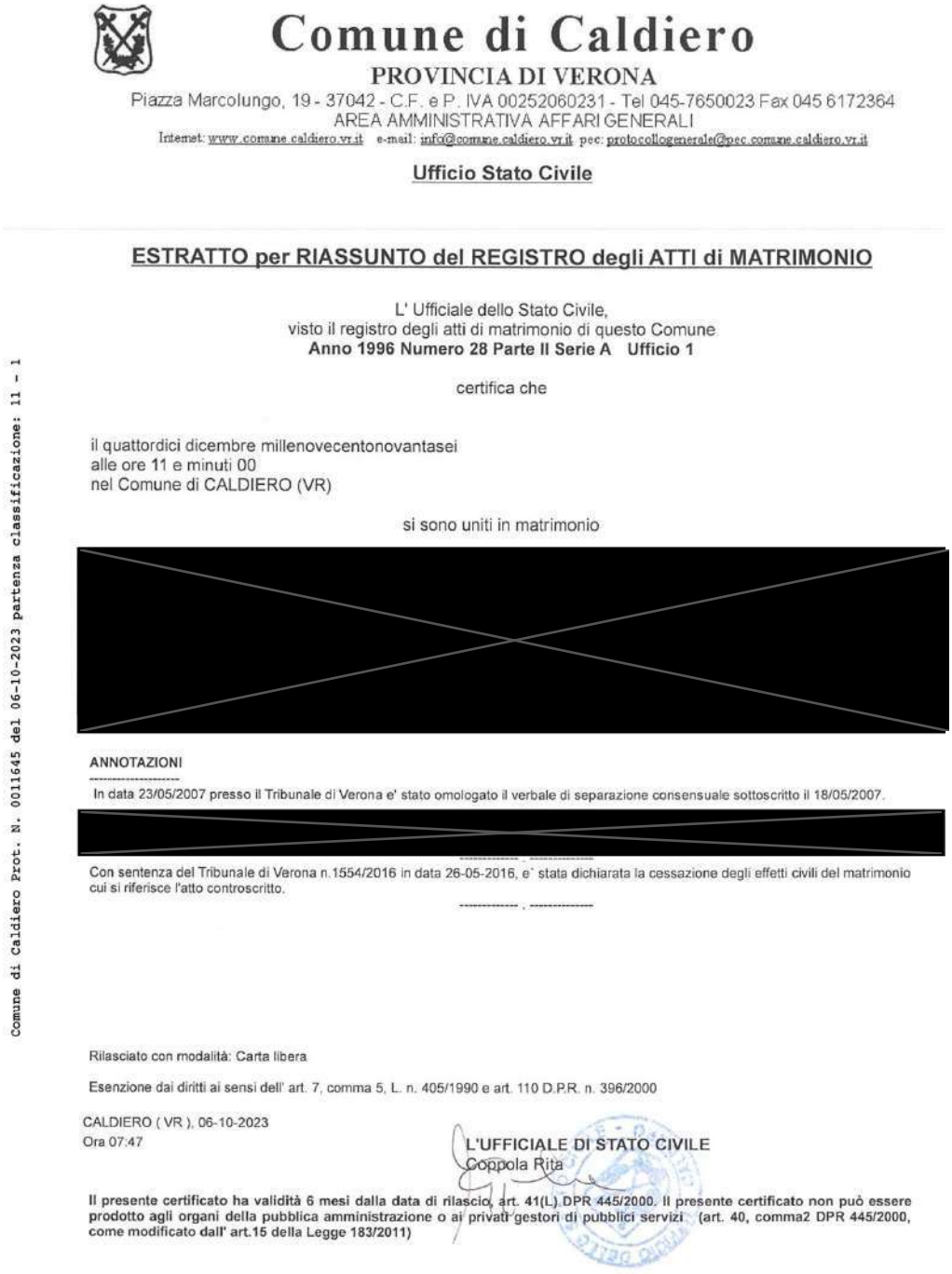
D'ORDINE DEL SINDACO
L'Ufficiale d'Anagrafe

L'Ufficiale D'Anagrafe
Matteo Spa...

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi di Pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

ESENTE DA BOLLO
tabella allegato B ammesso D.P.R. 26/10/1972 n° 642 e successive modificazioni

ESECUZIONE GIUDIZIARIA
ING. MONICA PICCHIO



Comune di Caldiero

PROVINCIA DI VERONA

Piazza Marcolungo, 19 - 37042 - C.F. e P. IVA 00252060231 - Tel 045-7650023 Fax 045 6172364
AREA AMMINISTRATIVA AFFARI GENERALI
Internet: www.comune.caldiero.vr.it e-mail: info@comune.caldiero.vr.it pec: protocollogenerale@pec.comune.caldiero.vr.it

Ufficio Stato Civile

ESTRATTO per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO

L' Ufficiale dello Stato Civile,
visto il registro degli atti di matrimonio di questo Comune
Anno 1996 Numero 28 Parte II Serie A Ufficio 1

certifica che

il quattordici dicembre millenovecentonovantasei
alle ore 11 e minuti 00
nel Comune di CALDIERO (VR)

si sono uniti in matrimonio

[redacted]

ANNOTAZIONI

In data 23/05/2007 presso il Tribunale di Verona e' stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 18/05/2007.

[redacted]

Con sentenza del Tribunale di Verona n.1554/2016 in data 26-05-2016, e` stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

Rilasciato con modalità: Carta libera

Esenzione dai diritti ai sensi dell' art. 7, comma 5, L. n. 405/1990 e art. 110 D.P.R. n. 396/2000

CALDIERO (VR), 06-10-2023
Ora 07:47

L'UFFICIALE DI STATO CIVILE
Coppola Rita

Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)

Comune di Caldiero Prot. N. 0011645 del 06-10-2023 partenza classificazione: 11 - 1

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

1/1 Piena proprietà di:

1.a: Laboratorio posto ai piani terra e primo distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Zevio, **foglio 50, particella 9, sub 5,** categoria C/3, classe 2, consistenza 193 mq, superficie catastale 220 mq, rendita Euro 428,61.

1.b: Deposito posto al piano terra distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune

di Zevio, **foglio 50, particella 9, sub 3,** categoria C/2, classe 2, consistenza 55 mq, superficie catastale 71 mq, rendita Euro 88,06.

1.c: Negozio posto al piano terra distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Zevio, **foglio 50, particella 413, sub 4,** categoria C/1, classe 2, consistenza 16 mq, superficie catastale 21 mq, rendita Euro 198,32.

1.d: Ufficio posto ai piani terra e primo distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Zevio, **foglio 50, particella 413, sub 3,** categoria A/10, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale 77 mq, rendita Euro 635,24.

1.e: Corte comune ai sub. 3 e 4 distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Zevio, **foglio 50, particella 413, sub 5**.

1.f: Piazzale comune ai sub. 3 e 5 distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Zevio, **foglio 50, particella 9, sub 6**.

1.g: Ente urbano distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Zevio, **foglio 50, particella 9,** qualità ente urbano, superficie catastale 898 mq.

1.h: Ente urbano distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Zevio, **foglio 50, particella 413,** qualità ente urbano, superficie catastale 363 mq.

1.i: Relitto stradale distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Zevio, **foglio 50, particella 435,** qualità relit strad, superficie catastale 185 mq.

Intestati a:

1	[redacted]	[redacted]	Proprietà 750/1000
2	[redacted]	[redacted]	Proprietà 250/1000

Alle unità immobiliari sopra elencate compete l'indivisa, proporzionale quota di comproprietà dei vani ed enti condominiali e di uso comune di cui all'articolo 1117 c.c., con particolare riferimento all'area coperta e scoperta di pertinenza.

<u>Ricostruzione delle variazioni catastali</u>

1.a Laboratorio

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/10/2018

Comune di ZEVIO, foglio 50, particella 9, sub 5, categoria C/3, classe 2, consistenza 193 mq, superficie catastale 215 mq, rendita Euro 428,61.

VARIAZIONE del 01/10/2018 Pratica n. VR0135377 in atti dal 02/10/2018 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 42490.1/2018).

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/10/2019

Comune di ZEVIO, foglio 50, particella 9, sub 5, categoria C/3, classe 2, consistenza 193 mq, superficie catastale 215 mq, rendita Euro 428,61.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/10/2019 Pratica n. VR0138818 in atti dal 02/10/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 52386.1/2019) .

Unità immobiliare dal 06/02/2020

Comune di ZEVIO, foglio 50, particella 9, sub 5, categoria C/3, classe 2, consistenza 193 mq, superficie catastale 220 mq, rendita Euro 428,61.

VARIAZIONE del 06/02/2020 Pratica n. VR0035734 in atti dal 06/02/2020 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 24287.1/2020).

1.b Deposito

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 02/06/1998

Comune di ZEVIO, foglio 50, particella 9, categoria C/3, classe 3, consistenza 172 mq, rendita Euro 453,04 L. 877.200.

COSTITUZIONE del 02/06/1998 in atti dal 02/06/1998 (n. D02725.1/1998)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/10/2013

Comune di ZEVIO, foglio 50, particella 9, sub. 1, categoria C/3, classe 3, consistenza 172 mq, rendita Euro 453,04.

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 09/10/2013 Pratica n. VR0341903 in atti dal 09/10/2013 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 201543.1/2013)

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/10/2013

Comune di ZEVIO, foglio 50, particella 9, sub 3, categoria C/2, classe 2, consistenza 55 mq, rendita Euro 88,06.

VARIAZIONE del 24/10/2013 Pratica n. VR0357156 in atti dal 24/10/2013 DIVISIONE-AMPLIAMENTO- RISTRUTTURAZIONE (n. 208687.1/2013)

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/10/2014

Comune di ZEVIO, foglio 50, particella 9, sub 3, categoria C/2, classe 2, consistenza 55 mq, rendita Euro 88,06.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/10/2014 Pratica n. VR0317424 in atti dal 03/10/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 201324.1/2014)

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

Comune di ZEVIO, foglio 50, particella 9, sub 3, categoria C/2, classe 2, consistenza 55 mq, superficie catastale 71 mq, rendita Euro 88,06.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Unità immobiliare dal 04/06/2018

Comune di ZEVIO, foglio 50, particella 9, sub 3, categoria C/2, classe 2, consistenza 55 mq, superficie catastale 71 mq, rendita Euro 88,06.

VARIAZIONE del 04/06/2018 Pratica n. VR0086429 in atti dal 04/06/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 30555.1/2018).

1.c Negozio

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 18/05/1998

Comune di ZEVIO, foglio 50, particella 413, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 511,29 L. 990.000.

COSTITUZIONE del 18/05/1998 in atti dal 18/05/1998 (n. D02487.1/1998)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20/11/2003

Comune di ZEVIO, foglio 50, particella 413, sub. 1, categoria C/1, classe 6, consistenza 63 mq, rendita Euro 1.441,38.

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 20/11/2003 Pratica n. 369034 in atti dal 20/11/2003 ABITAZIONE-NEGOZIO (n. 16909.1/2003)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/12/2009

Comune di ZEVIO, foglio 50, particella 413, sub. 2, categoria A/10, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 952,86.

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 01/12/2009 Pratica n. VR0448960 in atti dal 01/12/2009 NEGOZIO DI VENDITA- UFFICIO (n. 57212.1/2009)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/12/2010

Comune di ZEVIO, foglio 50, particella 413, sub. 2, categoria A/10, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 952,86.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/12/2010 Pratica n. VR0401993 in atti dal 01/12/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 50108.1/2010)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/11/2015

Comune di ZEVIO, foglio 50, particella 413, sub. 2, categoria A/10, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 127 mq, rendita Euro 952,86.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Unità immobiliare dal 28/10/2022

Comune di ZEVIO, foglio 50, particella 413, sub 4, categoria C/1, classe 2, consistenza 16 mq, superficie catastale 21 mq, rendita Euro 198,32.

VARIAZIONE del 27/10/2022 Pratica n. VR0159066 in atti dal 28/10/2022 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 159066.1/2022).

1.d Ufficio

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 18/05/1998

Comune di ZEVIO, foglio 50, particella 413, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 511,29 L. 990.000.

COSTITUZIONE del 18/05/1998 in atti dal 18/05/1998 (n. D02487.1/1998).

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20/11/2003

Comune di ZEVIO, foglio 50, particella 413, sub. 1, categoria C/1, classe 6, consistenza 63 mq, rendita Euro 1.441,38.

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 20/11/2003 Pratica n. 369034 in atti dal 20/11/2003 ABITAZIONE-NEGOZIO (n. 16909.1/2003).

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/12/2009

Comune di ZEVIO, foglio 50, particella 413, sub. 2, categoria A/10, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 952,86.

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 01/12/2009 Pratica n. VR0448960 in atti dal 01/12/2009 NEGOZIO DI VENDITA- UFFICIO (n. 57212.1/2009).

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/12/2010

Comune di ZEVIO, foglio 50, particella 413, sub. 2, categoria A/10, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 952,86.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/12/2010 Pratica n. VR0401993 in atti dal 01/12/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 50108.1/2010).

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/11/2015

Comune di ZEVIO, foglio 50, particella 413, sub. 2, categoria A/10, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 127 mq, rendita Euro 952,86.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Unità immobiliare dal 28/10/2022

Comune di ZEVIO, foglio 50, particella 413, sub 3, categoria A/10, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale 77 mq, rendita Euro 635,24.

VARIAZIONE del 27/10/2022 Pratica n. VR0159066 in atti dal 28/10/2022 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 159066.1/2022).

1.e Corte comune ai sub. 3 e 4

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 18/05/1998

Comune di ZEVIO, foglio 50, particella 413, sub. 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 511,29 L. 990.000.

COSTITUZIONE del 18/05/1998 in atti dal 18/05/1998 (n. D02487.1/1998).

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20/11/2003

Comune di ZEVIO, foglio 50, particella 413, sub. 1, categoria C/1, classe 6, consistenza 63 mq, rendita Euro 1.441,38.

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 20/11/2003 Pratica n. 369034 in atti dal 20/11/2003 ABITAZIONE-NEGOZIO (n. 16909.1/2003).

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/12/2009

Comune di ZEVIO, foglio 50, particella 413, sub. 2, categoria A/10, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 952,86.

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 01/12/2009 Pratica n. VR0448960 in atti dal 01/12/2009 NEGOZIO DI VENDITA- UFFICIO (n. 57212.1/2009).

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/12/2010

Comune di ZEVIO, foglio 50, particella 413, sub. 2, categoria A/10, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 952,86.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/12/2010 Pratica n. VR0401993 in atti dal 01/12/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 50108.1/2010).

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/11/2015

Comune di ZEVIO, foglio 50, particella 413, sub. 2, categoria A/10, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 127 mq, rendita Euro 952,86.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Bene comune non censibile dal 28/10/2022

Comune di ZEVIO, foglio 50, particella 413, sub. 5.

VARIAZIONE del 27/10/2022 Pratica n. VR0159066 in atti dal 28/10/2022 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 159066.1/2022).

1.f Piazzale comune ai sub. 3 e 5

Bene comune non censibile dal 02/10/2018

Comune di Zevio, foglio 50, particella 9, sub 6.

VARIAZIONE del 01/10/2018 Pratica n. VR0135377 in atti dal 02/10/2018 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 42490.1/2018)

1.g Ente urbano

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Comune di Zevio, foglio 50, particella 9, qualità FRUTT IRRIG, classe 2, superficie catastale 573 mq, reddito dominicale euro 10,42 reddito agrario euro 6,21.

Impianto meccanografico del 20/10/1987

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/11/2004

Comune di Zevio, foglio 50, particella 9, qualità FRUTT IRRIG, classe 2, superficie catastale 898 mq, reddito dominicale euro 16,33 reddito agrario euro 9,74.

Variazione del 17/11/2004 Pratica n. VR0113699 in atti dal 17/11/2004 (n.

113699.1/1990)

Area di enti urbani e promiscui dal 17/11/2004

Comune di Zevio, foglio 50, particella 9, qualità ente urbano, superficie catastale 898 mq.

Tipo Mappale del 17/11/2004 Pratica n. VR0113699 in atti dal 17/11/2004 (n. 113699.1/1990)

Area di enti urbani e promiscui dal 14/12/2004

Comune di Zevio, foglio 50, particella 9, qualità ente urbano, superficie catastale 898 mq.

TIPO MAPPALE del 05/10/1990 Pratica n. VR0382790 in atti dal 14/12/2004 TM 113699 DEL 20/11/1990 (n. 113698.1/1990)

Area di enti urbani e promiscui dal 26/08/2013

Comune di Zevio, foglio 50, particella 9, qualità ente urbano, superficie catastale 898 mq.

Tipo Mappale del 26/08/2013 Pratica n. VR0301718 in atti dal 26/08/2013 presentato il 26/08/2013 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 301718.1/2013)

Area di enti urbani e promiscui dal 23/08/2018

Comune di Zevio, foglio 50, particella 9, qualità ente urbano, superficie catastale 898 mq.

Tipo Mappale del 23/08/2018 Pratica n. VR0120067 in atti dal 23/08/2018 presentato il 23/08/2018 PER AMPLIAMENTO (n. 120067.1/2018)

1.h Ente urbano

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/11/2004

Comune di Zevio, foglio 50, particella 413, qualità FU D ACCERT, superficie catastale 363 mq.

Variazione del 17/11/2004 Pratica n. VR0035561 in atti dal 17/11/2004 (n. 35561.1/1998).

Area di enti urbani e promiscui dal 17/11/2004

Comune di Zevio, foglio 50, particella 413, qualità ente urbano, superficie

catastale 363 mq.

Tipo Mappale del 17/11/2004 Pratica n. VR0035561 in atti dal 17/11/2004 (n. 35561.1/1998).

1.i Relitto stradale

Unità immobiliare dal 19/10/2004

Comune di Zevio al NCT - Catasto Terreni, foglio 50, particella 435, qualità relit strad, superficie catastale 185 mq.

FRAZIONAMENTO del 29/02/1984 Pratica n. VR0314729 in atti dal 19/10/2004 (n. 556.1/1984)

Localizzazione

Il compendio immobiliare è localizzato in Comune di Zevio (VR), via Riccadonna N° 1 e 9.



È possibile ricollegare i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento

all'immobile.

Confini da Nord in senso N.E.S.O. per l'intero fabbricato:

Mappale 413: via Ronchesana, mappale 487, 12, 9, 435.

Mappale 9: mappale 413, 12, 98, 416, 488, 16, 15, 435.

Mappale 435: via Villabroggia, mappale 413, 9, 15, via Riccadonna.

D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

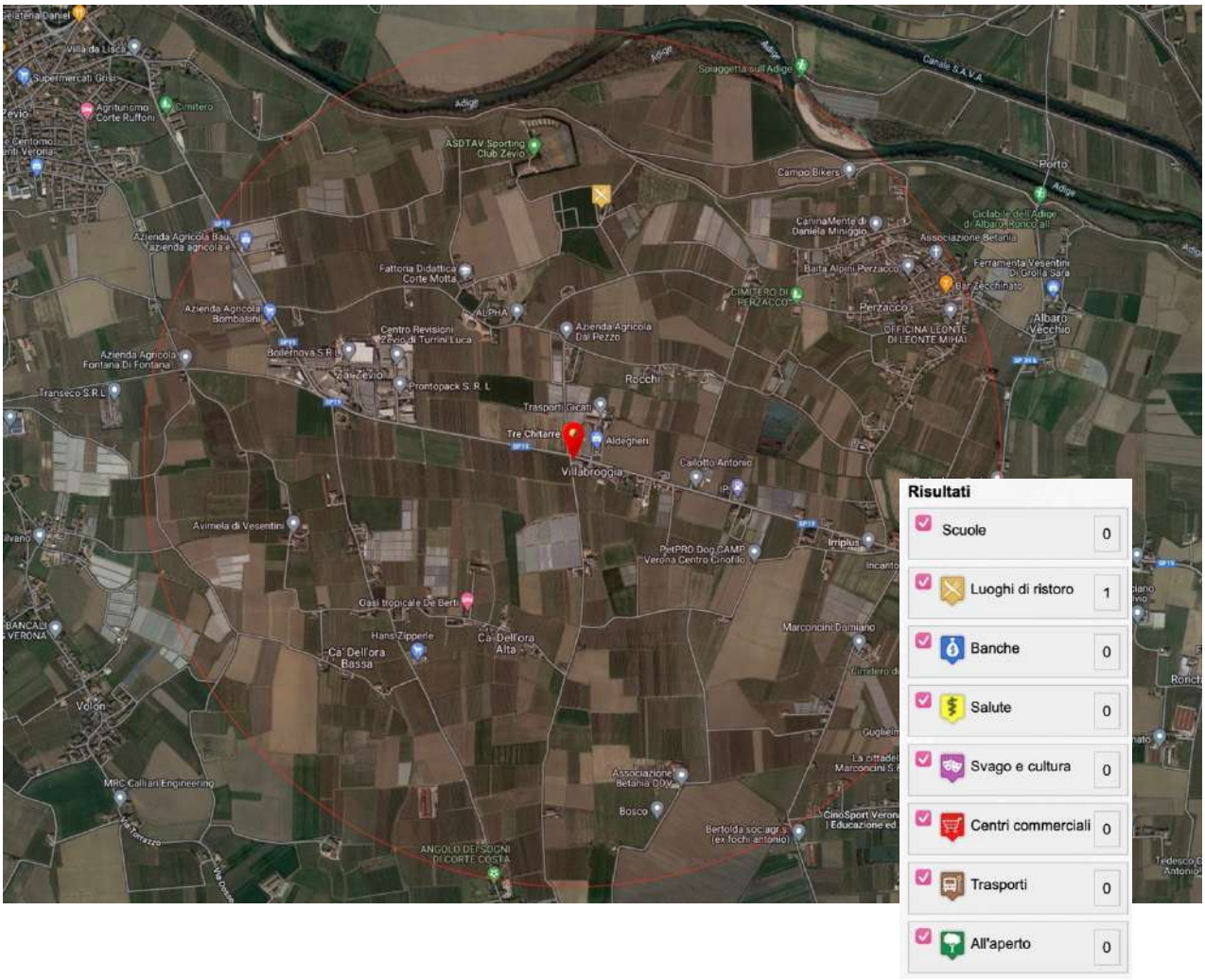
Le unità immobiliari oggetto di esecuzione costituiscono un compendio formato da tre fabbricati, uno destinato a negozio ed uffici, uno destinato a laboratorio ed uno a deposito oltre aree esterne pertinenziali ubicato nel Comune di Zevio, frazione Villabroggia, composto in parte da uno ed in parte da due piani fuori terra.

L'accesso pedonale e carraio ai beni oggetto di perizia avviene direttamente da via Riccadonna, strada pubblica, transitando attraverso il mappale 435.

Caratteristiche zona: zona periferica con scarsa presenza di servizi.

Collegamenti pubblici: stazione centrale dei treni (Verona Porta Nuova) a circa 21 km; stazione locale dei treni (Caldiero) a circa 12 km; Aeroporto di Verona a circa 35 km; ingresso autostrada A4 - MI –VE – Raccordo Autostradale Soave San Bonifacio a circa 12 km.

Servizi disponibili nel raggio di circa 2 km dal bene oggetto di esecuzione:



D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

1.a Laboratorio

1/1 di piena proprietà di laboratorio posto ai piani terra e primo distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Zevio, **foglio 50, particella 9, sub 5,** categoria C/3, classe 2, consistenza 193 mq, superficie catastale 220 mq, rendita Euro 428,61.

Il laboratorio è composto da spogliatoi maschile e femminili con docce, bagno con antibagno, locale preparazione, locale bagnature, due celle frigorifere, deposito, locale sfilettatura e reparto spedizioni. Al piano primo è presente un soppalco autorizzato con dimensioni e posizione differenti rispetto a quanto realizzato e per questo non considerato come superficie ai fini della valutazione.

Consistenza commerciale complessiva circa 213 mq.

L'edificio è stato edificato a partire dalla fine degli anni 80 ed in seguito è stato

manutenutato fino ai giorni nostri per quanto riguarda le esigenze d'uso.

1.b Deposito

1/1 di piena proprietà di deposito posto al piano terra distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Zevio, **foglio 50, particella 9, sub 3,** categoria C/2, classe 2, consistenza 55 mq, superficie catastale 71 mq, rendita Euro 88,06.

Il fabbricato è composto da tre locali deposito.

Consistenza commerciale complessiva circa 71 mq.

Non è stato possibile rinvenire presso l'archivio comunale la pratica edilizia che ha legittimato la costruzione del fabbricato. In relazione tecnica allegata alla Concessione edilizia n. 174/109 rep. n. 1555 n. 9522/87 viene indicato: "il fabbricato in oggetto è stato costruito più di 20 anni fa". L'edificio è stato in seguito oggetto di diverse autorizzazioni edilizie per manutenzioni dagli anni 80 fino all'attualità.

1.c Negozio

1/1 di piena proprietà di negozio posto al piano terra distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Zevio, **foglio 50, particella 413, sub 4,** categoria C/1, classe 2, consistenza 16 mq, superficie catastale 21 mq, rendita Euro 198,32.

Il bene è composto da spazio negozio, bagno e antibagno.

Consistenza commerciale complessiva circa 21 mq.

La porzione di bene ad uso negozio si trova fisicamente collegata, all'interno del medesimo fabbricato con il bene 1.d ufficio. L'edificio risulta identificato nella mappa del catasto d'impianto risalenti ad inizio 900 ed è stato in seguito oggetto di diverse autorizzazioni edilizie per manutenzioni dagli anni 80 fino all'attualità.

1.d Ufficio

1/1 di piena proprietà di ufficio posto ai piani terra e primo distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Zevio, **foglio 50, particella 413, sub 3,** categoria A/10, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale 77 mq, rendita Euro 635,24.

L'ufficio è composto da locale ufficio al piano terra mentre al piano primo sono presenti un locale tecnico, due locali archivio in parte utilizzati come ufficio ed un bagno, autorizzato come ripostiglio.

Consistenza commerciale complessiva circa 77 mq.

1.e Corte comune ai sub. 3 e 4

1/1 di piena proprietà di corte comune ai sub. 3 e 4 distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Zevio, **foglio 50, particella 413, sub 5**.

Consistenza commerciale complessiva circa 296 mq.

1.f Piazzale comune ai sub. 3 e 5

1/1 di piena proprietà di piazzale comune ai sub. 3 e 5 distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Zevio, **foglio 50, particella 9, sub 6**.

Consistenza commerciale complessiva circa 620 mq.

1.g Ente urbano

1/1 di piena proprietà di ente urbano distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Zevio, **foglio 50, particella 9,** qualità ente urbano, superficie catastale 898 mq.

Consistenza commerciale complessiva circa 898 mq.

1.h Ente urbano

1/1 di piena proprietà di ente urbano distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Zevio, **foglio 50, particella 413,** qualità ente urbano, superficie catastale 363 mq.

Consistenza commerciale complessiva circa 363 mq.

1.i Relitto stradale

1/1 di piena proprietà di relitto stradale distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Zevio, **foglio 50, particella 435,** qualità relit strad, superficie catastale 185 mq.

Consistenza commerciale complessiva circa 185 mq.

Caratteristiche dei beni

Caratteristiche strutturali

1.a Laboratorio

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Strutture verticali	Parte mista e parte con pannelli prefabbricati	Discrete
Copertura	Piana	Buone
Facciate	Intonacate e tinteggiate	Discrete

Scala interna	Struttura: metallo	Buone

1.b Deposito

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Strutture verticali	Muratura portante	Buone
Copertura	Legno con manto di copertura in coppi	Buone
Facciate	Intonacate e tinteggiate e parte con rivestimento effetto pietra	Buone

1.c Negozio - 1.d Ufficio

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Strutture verticali	Mista	Buone
Solai	Latero cemento	Buone
Copertura	Latero cemento con manto di copertura in coppi	Buone
Facciate	Intonacate e tinteggiate	Buone
Scala interna	Struttura: c.a. con rivestimento in marmo	Buone

Caratteristiche edilizie e costruttive

1.a Laboratorio

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Infissi esterni	Materiale: alluminio	Buone
Infissi interni	Tipologia: a battente Materiale: alluminio	Buone
Portone esterno	Tipologia: a battente e scorrevole	Buone

d'ingresso	Materiale: alluminio	
Pareti interne	Materiale: parte con pannelli prefabbricati in pvc e parte intonacate e tinteggiate	Buone
Pavimentazione interna	Materiale: cemento e pvc	Buone
Rivestimenti	Materiale: pannelli prefabbricati in pvc	Buone
Arredi sanitari	Doccia, lavabo, water.	Buone

Impianti	Descrizione	Condizioni	Conformità
Climatizzazione	All'interno del laboratorio sono presenti degli impianti di raffreddamento di tipo industriale per mantenere le temperature adeguate all'attività di lavorazione del pesce svolta nella struttura oltre a cella frigorifere.	Non verificabile	Non reperita
Elettrico	Tipologia: sottotraccia Tensione: 220V	Funzionante	Non reperita
Fognatura	Tipologia: collegata alla rete fognaria comunale	Non verificabile	Non reperita
Idrico	Tipologia: sottotraccia Boiler per acs	Non verificabile	Non reperita

Note: Eventuali costi di adeguamento impiantistico dell'unità risultano quantificabili, a parere della scrivente, solo previa progettazione dettagliata e modalità realizzativa degli stessi. La stima finale degli immobili tiene conto delle condizioni manutentive degli stessi, pertanto anche dell'eventuale vetustà di impianti e finiture.

1.b Deposito

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Infissi esterni	Materiale: alluminio e vetro	Buone
Infissi interni	Tipologia: a battente Materiale: alluminio	Buone
Portone esterno d'ingresso	Tipologia: a battente e a bascula sezionale Materiale: alluminio	Buone
Pareti interne	Materiale: intonacate e tinteggiate	Buone
Pavimentazione interna	Materiale: parte ceramica e parte cemento	Buone
Rivestimenti	Ubicazione: in una delle tre stanze deposito Materiale: pvc	Buone
Arredi sanitari	Non presenti	

Impianti	Descrizione	Condizioni	Conformità
Climatizzazione	Tipologia: pompa di calore Terminali: split	Non verificabile	Non reperita
Elettrico	Tipologia: sottotraccia Tensione: 220V	Non verificabile	Non reperita

Note: Eventuali costi di adeguamento impiantistico dell'unità risultano quantificabili, a parere della scrivente, solo previa progettazione dettagliata e modalità realizzativa degli stessi. La stima finale degli immobili tiene conto delle condizioni manutentive degli stessi, pertanto anche dell'eventuale vetustà di impianti e finiture.

1.c Negozio - 1.d Ufficio

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Infissi esterni	Materiale: legno Protezione: scuri in legno	Buone
Infissi interni	Tipologia: a battente Materiale: legno	Buone
Portone esterno d'ingresso	Tipologia: a battente Materiale: legno e vetro	Buone
Pareti interne	Materiale: intonacate e tinteggiate	Buone
Pavimentazione interna	Materiale: ceramica	Buone
Rivestimenti	Ubicazione: bagni; Materiale: ceramica	Buone
Arredi sanitari	Doccia, lavabo, bidet, water.	Buone

Impianti	Descrizione	Condizioni	Conformità
Climatizzazione	Tipologia: pompa di calore Terminali: split	Non verificabile	Non reperita
Gas	Tipologia: sottotraccia Alimentazione: metano	Non verificabile	Non reperita
Elettrico	Tipologia: sottotraccia Tensione: 220V	Non verificabile	Non reperita
Fognatura	Tipologia: collegata alla rete fognaria comunale	Non verificabile	Non reperita

Idrico	Tipologia: sottotraccia	Non verificabile	Non reperita
Termico	Tipologia: pompa di calore Terminali: split Sono presenti anche radiatori installati ma da quanto riferito non più funzionanti	Non verificabile	Non reperita
Ascensore	Non presente		

Note: Eventuali costi di adeguamento impiantistico dell'unità risultano quantificabili, a parere della scrivente, solo previa progettazione dettagliata e modalità realizzativa degli stessi. La stima finale degli immobili tiene conto delle condizioni manutentive degli stessi, pertanto anche dell'eventuale vetustà di impianti e finiture.

Documentazione fotografica

Fotografie degli esterni



FOTO 1 - Fronte Ovest via Riccadonna



FOTO 2 - Fronte Ovest via Riccadonna



FOTO 3 - Fronte Ovest via Riccadonna



FOTO 4 - Fronte sud bene 1.b



FOTO 5 - Fronte ovest bene 1.c - 1.d - 1.e

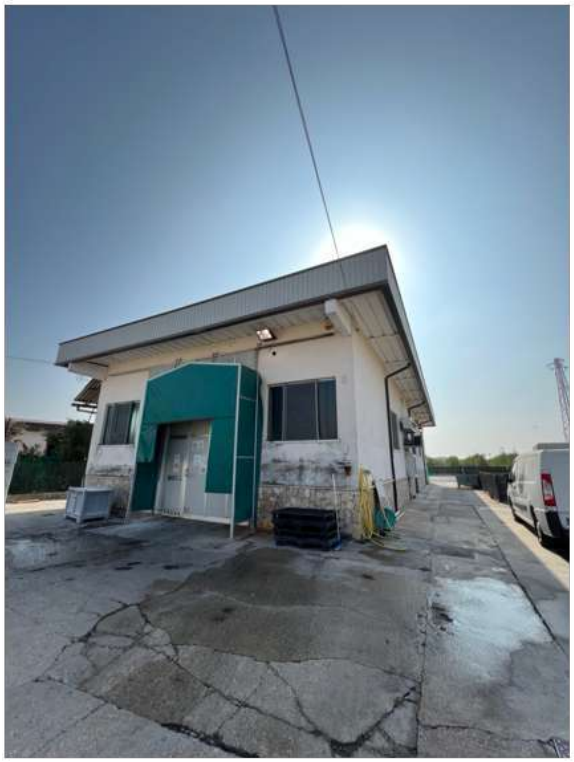


FOTO 6 - Fronte nord bene 1.a



FOTO 7 - Fronte est bene 1.a



FOTO 8 - Vasche depurazione fronte sud-ovest bene 1.f



FOTO 9 - Vasche depurazione fronte ovest bene 1.f

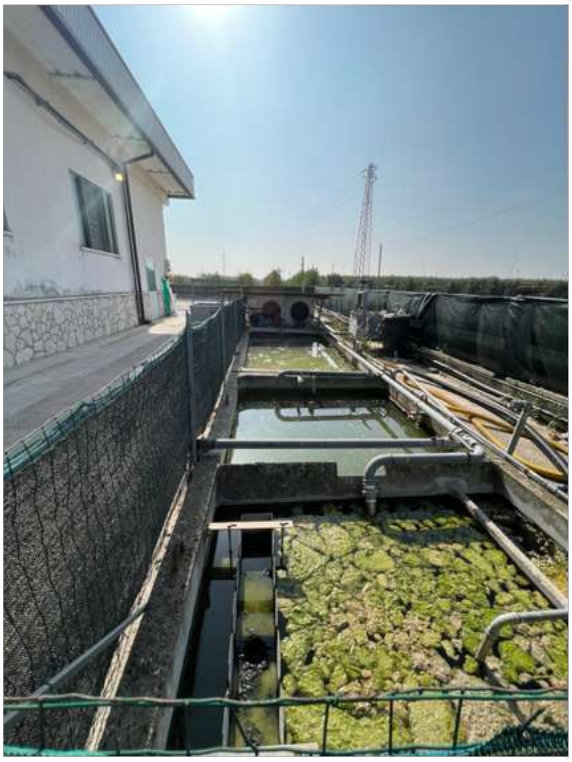


FOTO 10 - Vasche depurazione fronte ovest bene 1.f

Fotografie degli interni



FOTO 1 - Deposito piano primo 1.d

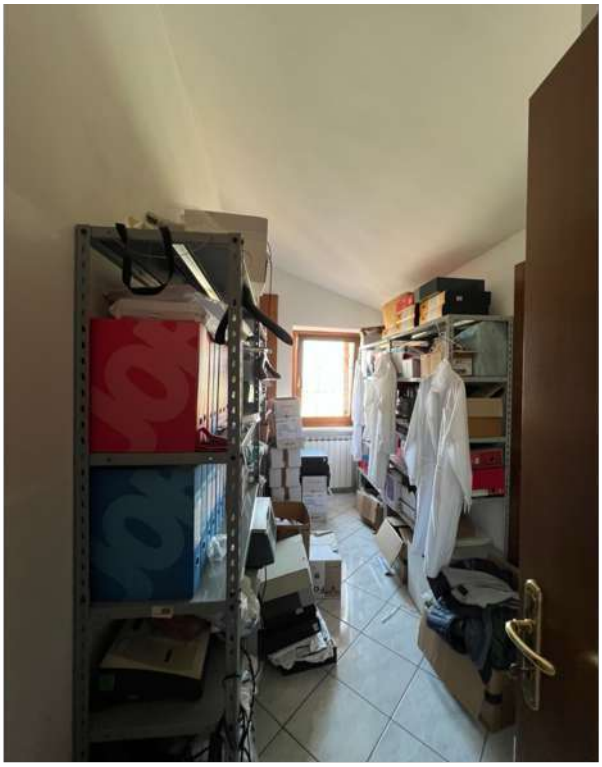


FOTO 2 - Deposito piano primo 1.d



FOTO 3 - Bagno piano primo 1.d



FOTO 4 - Vano tecnico piano primo 1.d



FOTO 5 - Ufficio 1.d

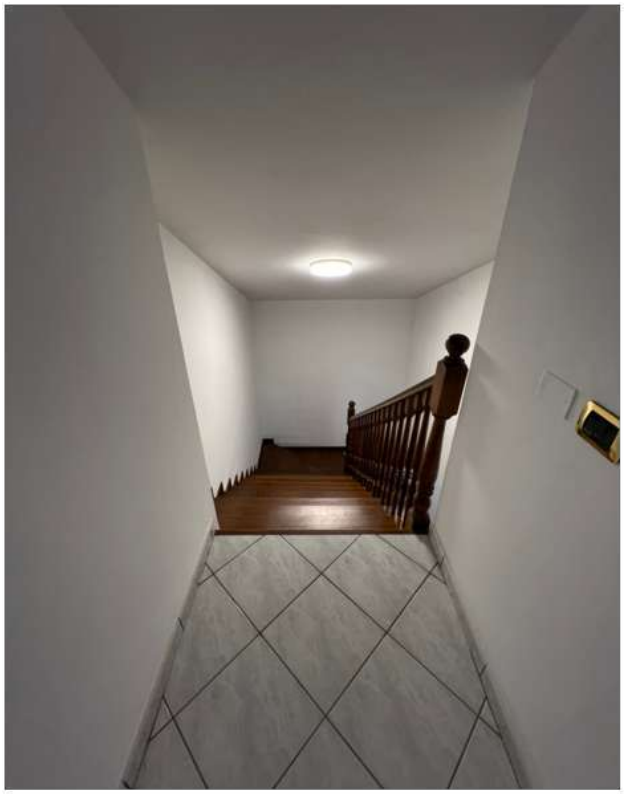


FOTO 6 - Scala interna 1.d



FOTO 7 - Disimpegno piano primo 1.d



FOTO 8 - Negozio 1.c

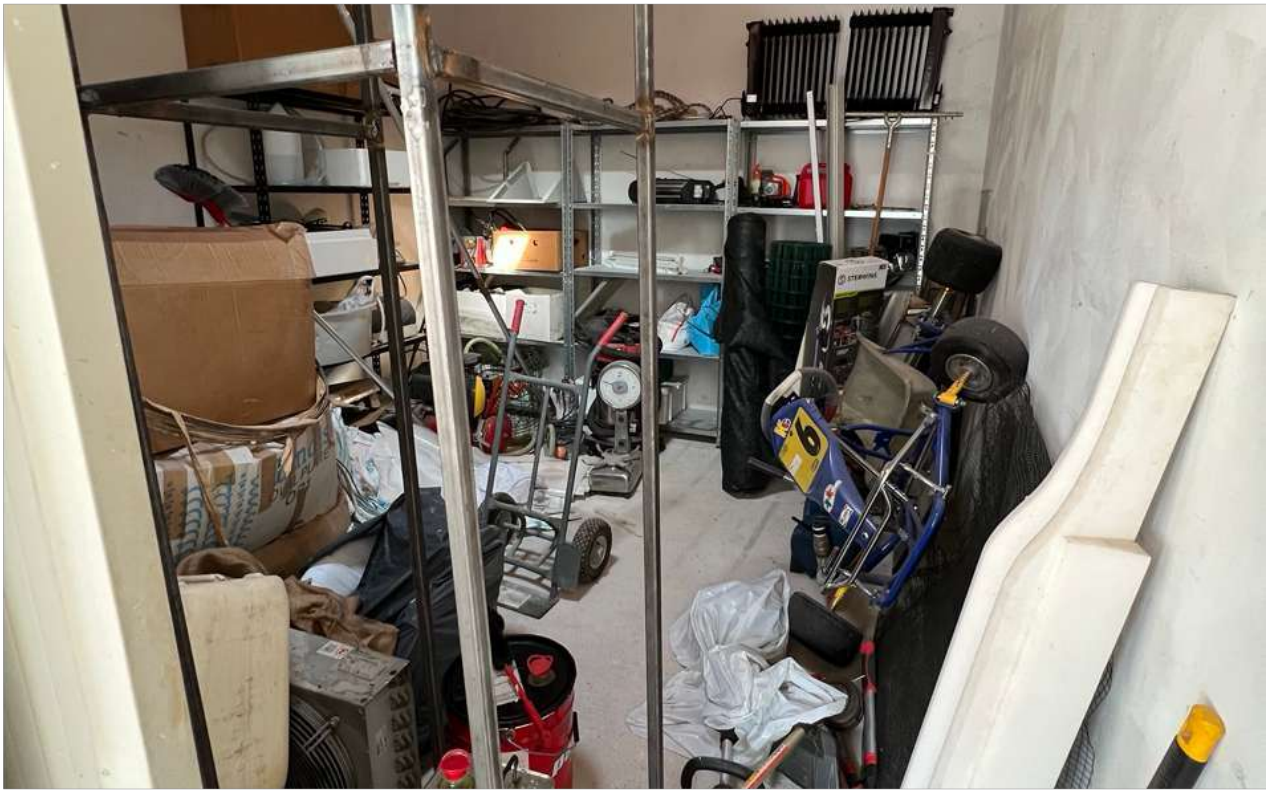


FOTO 9 - Deposito 1.b



FOTO 10 - Deposito 1.b



FOTO 11 - Bagno 1.c

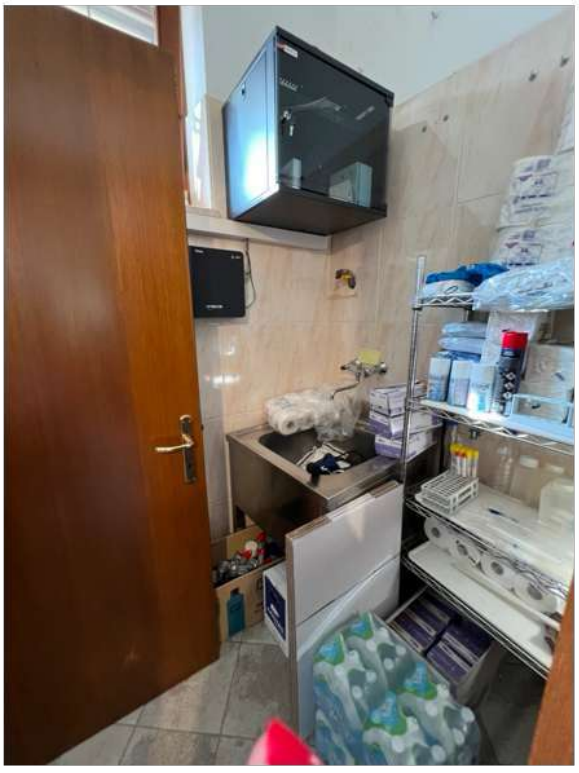


FOTO 12 - Antibagno 1.c



FOTO 13 - Deposito 1.b



FOTO 14 - Deposito 1.b



FOTO 15 - Bagno spogliatoio 1.a

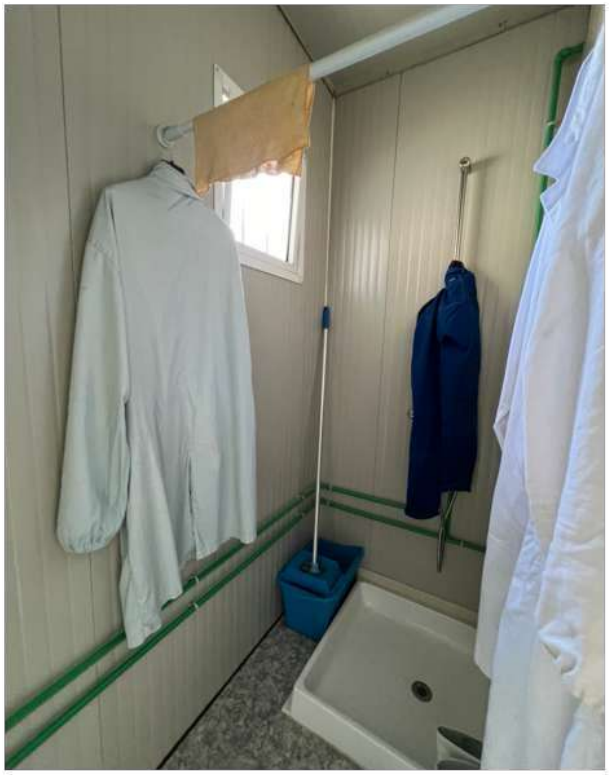


FOTO 16 - Doccia spogliatoio 1.a



FOTO 17 - Spogliatoio 1.a



FOTO 18 - Deposito 1.a



FOTO 19 - Disimpegno spogliatoio 1.a



FOTO 20 - Bagno spogliatoio 1.a



FOTO 21 - Locale bagnatura 1.a



FOTO 22 - Cella 1.a



FOTO 23 - Locale preparazione 1.a



FOTO 24 - Locale sfilettatura 1.a

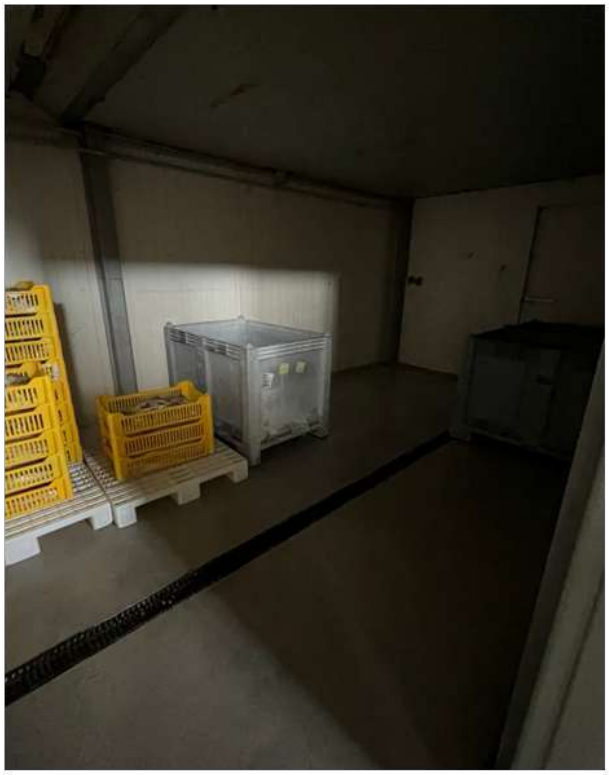


FOTO 25 - Cella frigo 1.a



FOTO 26 - Locale spedizioni 1.a



FOTO 27 - Soppalco 1.a



FOTO 28 - Soppalco 1.a



FOTO 29 - Locale spedizioni 1.a

Planimetrie catastali



Data: 09/10/2023 - n. T147660 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Marconcini Annamaria
Iscritto all'albo: Architetti
Prov. Verona N. 2394

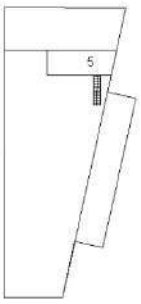
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

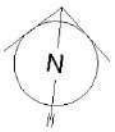
Comune di Zevio	Protocollo n. VR0135377 del 02/10/2018
Sezione: Foglio: 50 Particella: 9	Tipo Mappale n. 120067 del 23/08/2018
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

PIANO TERRA



PIANO PRIMO





Ultima planimetria in atti

Data: 09/10/2023 - n. T147660 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/10/2023 - Comune di ZEVIO(M172) - < Foglio 50 Particella 9 >

Data: 09/10/2023 - n. T142002 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

Dichiarazione protocollo n. VR0357156 del 24/10/2013

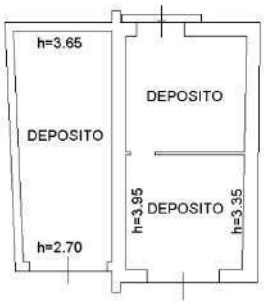
Planimetria di u.i.u. in Comune di Zevio

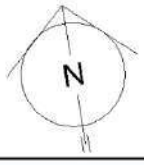
Via Riccadonna civ.

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Marconcini Annamaria
Foglio: 50	Iscritto all'albo: Architetti
Particella: 9	
Subalterno: 3	Prov. Verona N. 2394

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO TERRA





Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/10/2023 - Comune di ZEVIO(M172) - < Foglio 50 - Particella 9 - Subalterno 3 >
VIA RICCADONNA Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 09/10/2023 - n. T142002 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data: 09/10/2023 - n. T142003 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Verona

Dichiarazione protocollo n. VR0135377 del 02/10/2018

Comune di Zevio

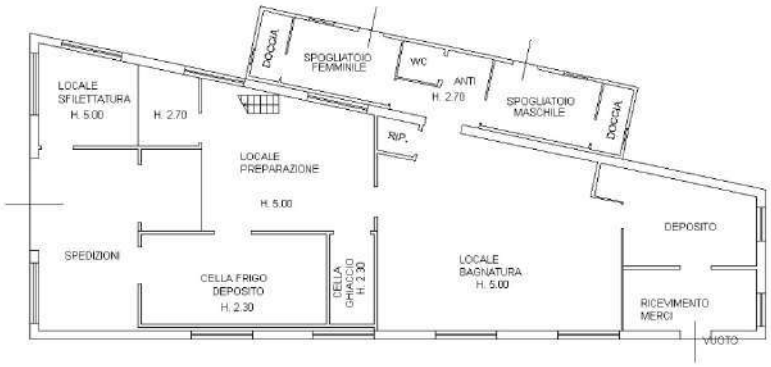
Via Riccadonna civ. 9

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Marconcini Annamaria
Foglio: 50	Iscritto all'albo: Architetti
Particella: 9	
Subalterno: 5	Prov. Verona N. 2394

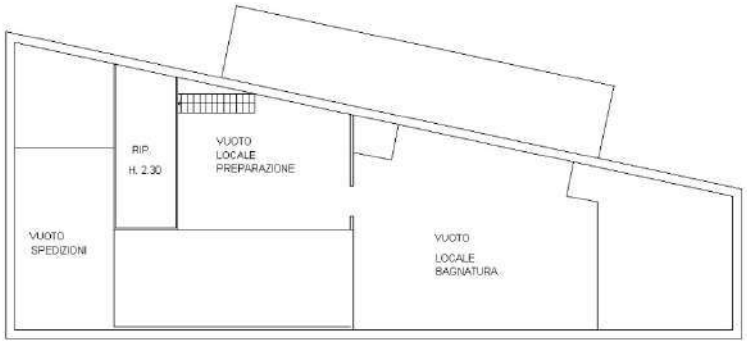
Planimetria

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



N

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/10/2023 - Comune di ZEVIO(M172) - < Foglio 50 - Particella 9 - Subalterno 5 >
VIA RICCADONNA n. 9 Piano T-1

Ultima planimetria in atti

Data: 09/10/2023 - n. T142003 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

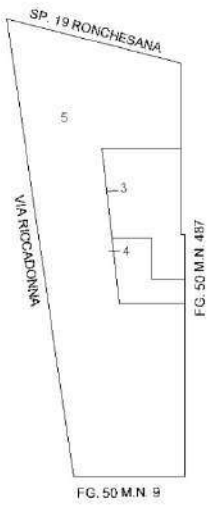
Data: 09/10/2023 - n. T149200 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Marconcini Annamaria
Iscritto all'albo: Architetti
Prov. Verona N. 02394

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

Comune di Zevio	Protocollo n. VR0159066 del 27/10/2022
Sezione: Foglio: 50 Particella: 413	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

PIANO TERRA







Ultima planimetria in atti

Data: 09/10/2023 - n. T149200 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/10/2023 - Comune di ZEVIO(M172) - < Foglio 50 Particella 413 >

Data: 09/10/2023 - n. T142004 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

Dichiarazione protocollo n. VR0159066 del 27/10/2022

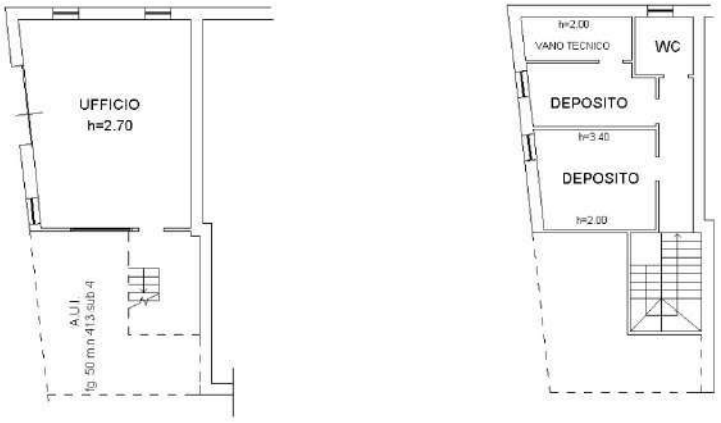
Comune di Zevio

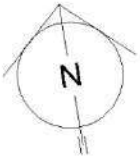
Via Riccadonna civ. 1

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Marconcini Annamaria
Foglio: 50	Iscritto all'albo: Architetti
Particella: 413	
Subalterno: 3	Prov. Verona N. 02394

Planimetria

Scheda n. 1 Scala 1: 200





Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/10/2023 - Comune di ZEVIO(M172) - < Foglio 50 - Particella 413 - Subalterno 3 >
VIA RICCADONNA n. 1 Piano T-1

Ultima planimetria in atti

Data: 09/10/2023 - n. T142004 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data: 09/10/2023 - n. T142005 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

Dichiarazione protocollo n. VR0159066 del 27/10/2022

Comune di Zevio

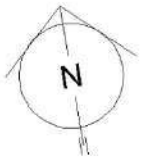
Via Riccadonna civ. 1

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Marconcini Annamaria
Foglio: 50	Iscritto all'albo: Architetti
Particella: 413	
Subalterno: 4	Prov. Verona N. 02394

Planimetria

Scheda n. 1 Scala 1: 200





Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/10/2023 - Comune di ZEVIO(M172) - < Foglio 50 - Particella 413 - Subalterno 4 >
VIA RICCADONNA n. 1 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 09/10/2023 - n. T142005 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

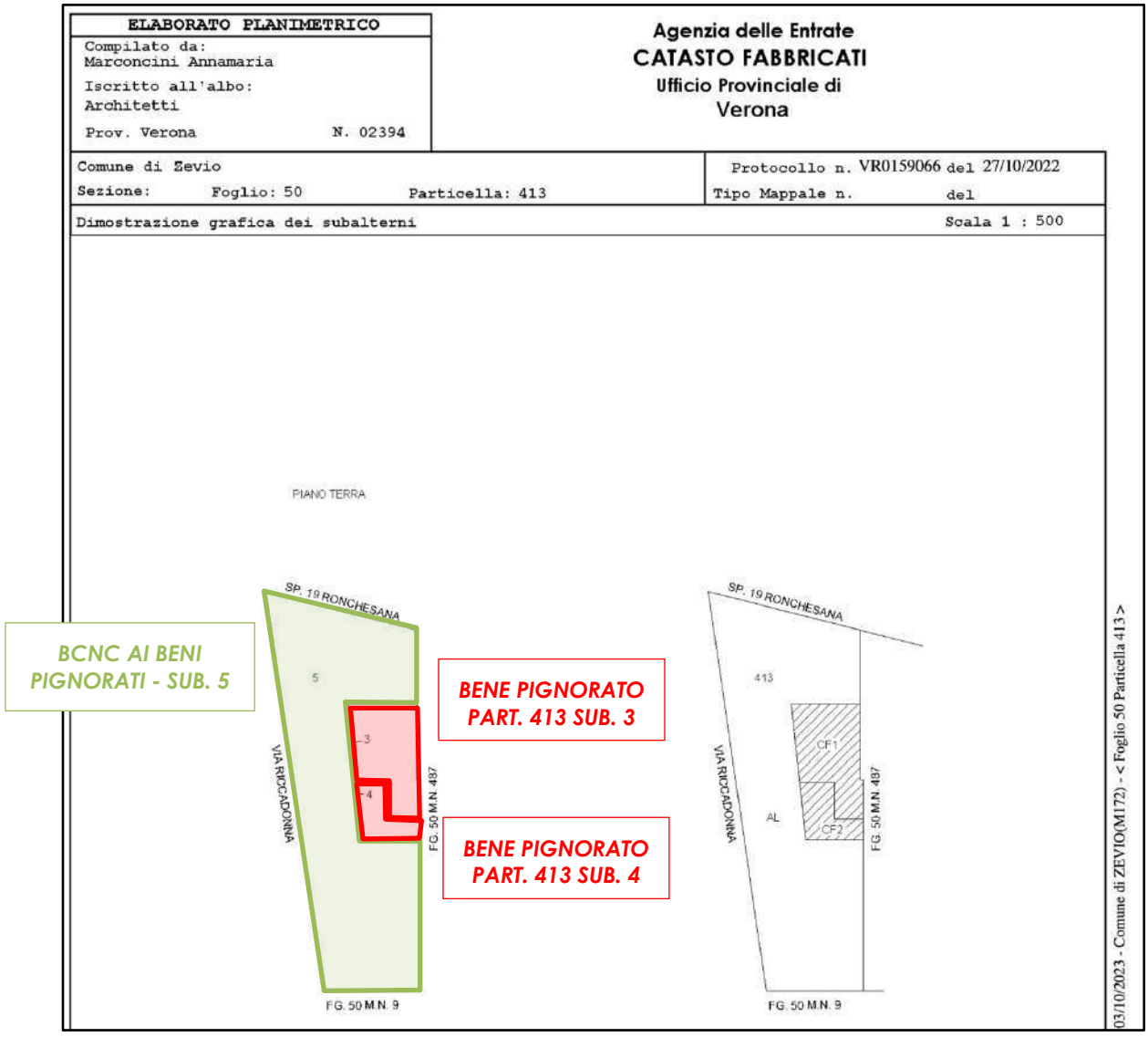
Non è presente condominio.

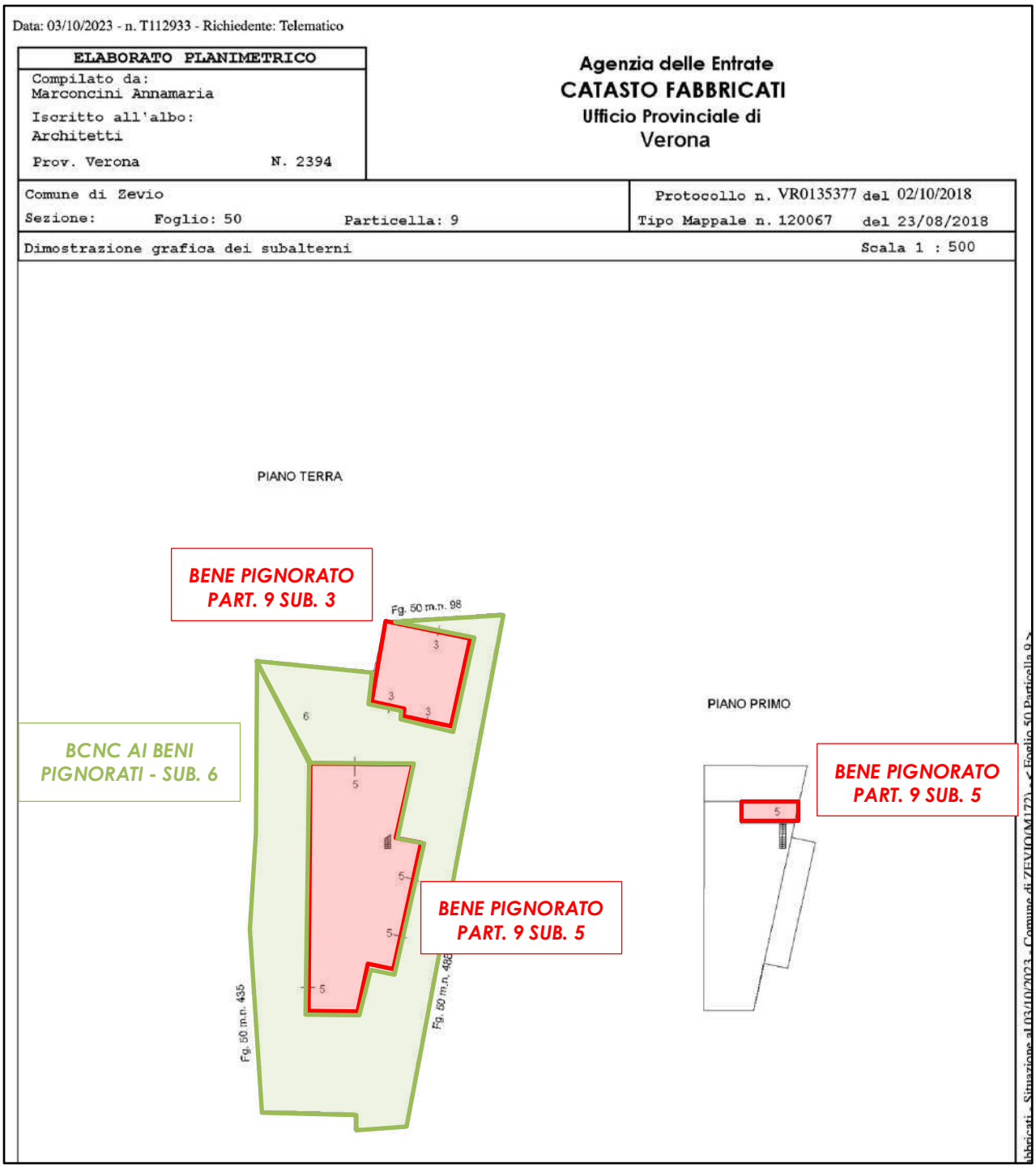
Beni comuni desunti da elaborati planimetrici.

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Zevio, foglio 50, particella 413, sub 5, bene comune non censibile - Corte comune ai sub. 3 e 4.

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Zevio, foglio 50, particella 9, sub 6, bene comune non censibile - Piazzale comune ai sub. 3 e 5.

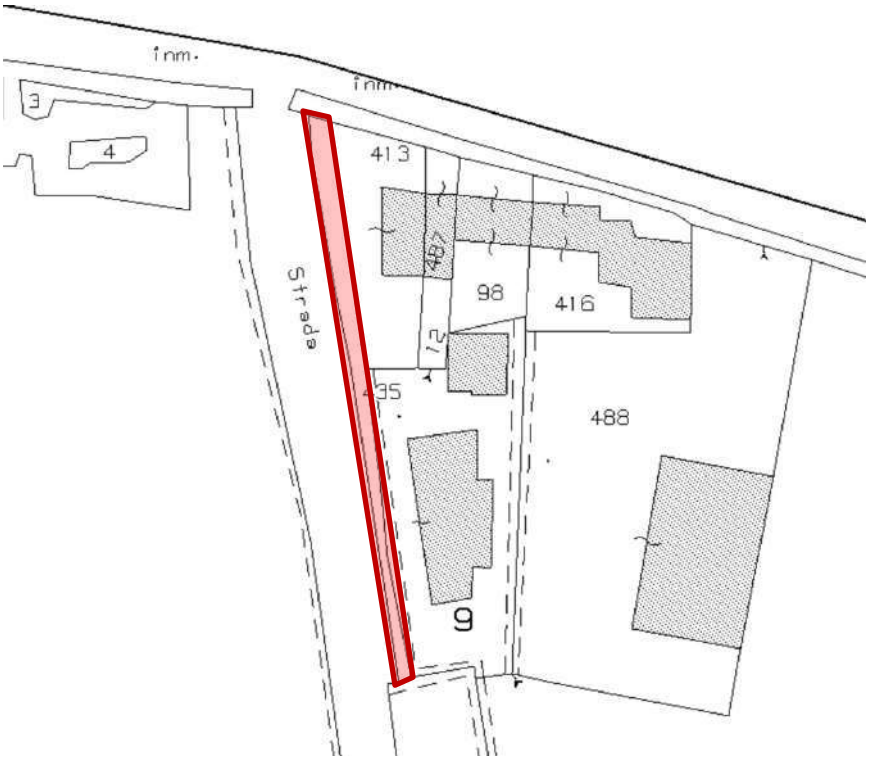
I beni comuni non censibili risultano individuati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.





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

L'accesso pedonale e carraio ai beni oggetto di perizia avviene direttamente da via Riccadonna, strada pubblica, transitando attraverso il mappale 435.



D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Si riporta in seguito compia del CDU rilasciato dal Comune di Zevio in data 26/10/2023 prot. n. 22249.

COMUNE DI ZEVIO
(Provincia di Verona)

37059 Zevio (VR) - Via Ponte Perez n. 2 - Codice Fiscale e Partita I.V.A. 00660750233
Tel. 045/6068411 - Fax 045/6050029 - e-mail: comunedizevio@comune.zevio.vr.it

Unità Organizzativa Sviluppo e Controllo del Territorio e delle Attività Ambiente ed Ecologia

Prot. n. 22249 Zevio, 26 ottobre 2023

OGGETTO: Certificato di destinazione Urbanistica (ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/01).

Imposta di bollo esente per applicazione dell'art. 18 D.P.R. n. 115-2002

Spett.le **PICCHIO MONICA**
Via G. Marconi n. 68
37100 Verona (VR)

IL FUNZIONARIO DIRIGENTE
UNITA' ORGANIZZATIVA SVILUPPO E CONTROLLODEL TERRITORIO E DELLE ATTIVITA' AMBIENTE ED ECOLOGIA

- VISTA la richiesta in data **03.10.2023,** con prot. n. **1435**, e relativa mappa allegata;
- VISTO l'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380;
- VISTO il Piano Regolatore Comunale;

CERTIFICA

Gli immobili siti in Zevio e censiti in catasto al Comune di Zevio al Foglio **50 m.n. 9 – 413 – 435** sono inseriti nel vigente Piano Regolatore Comunale come segue:

Nel Piano degli Interventi (P.I.) – 5° fase, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 12.07.2023, gli immobili sono ricompresi in "Zona B 3 – Residenziale estensiva di completamento – art. 5.6 N.T.O.", in "Fascia di ricarica degli acquiferi – art. 6.12 N.T.O.", in "Fascia delle risorgive – art. 6.13 N.T.O.", in "Liniti del centro abitato – art. 6.20 N.T.O.".

.....

Nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) gli immobili sono come di seguito identificati:
- Tav. n. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione: gli immobili sono ricompresi in "Vincolo sismico (zona sismica 3) – art. 2.1.5 N.T.A.", e in "Limiti del centro abitato – art. 2.1.6 N.T.A.".
- Tav. n. 2 – Carta delle Invarianti: Gli immobili sono ricompresi in "Fascia delle risorgive – art. 2.4.4 N.T.A." e in "Fascia di ricarica degli acquiferi – art. 2.4.4 N.T.A.".
- Tav. n. 3 – Carta delle Fragilità: Gli immobili sono ricompresi in "Compatibilità geologica dei suoli – Area idonea – art. 2.5.1 delle N.T.A.".
- Tav. n. 4 – Carta delle Trasformabilità: Gli immobili sono ricompresi in "Ambiti territoriali omogenei – (ATO) – ATO n. 5 – art. 3.1.1 N.T.A." e in "Aree di urbanizzazione consolidata – art. 3.2.1 N.T.A.".

.....

Nella Variante n. 1 al Piano di Assetto del Territorio, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 26.04.2017, pubblicata in data 12.05.2017, gli immobili sono come di seguito specificati:
- Tav. n. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione: Tutti gli immobili hanno mantenuto la

pianificazione di cui al P.A.T. vigente.

- Tav. n. 2 – Carta delle Invarianti: Gli immobili sono ricompresi in "Fascia di ricarica degli acquiferi – art. 2.4.1 N.T.A.".
- Tav. n. 3 – Carta delle Fragilità: Tutti gli immobili hanno mantenuto la pianificazione di cui al P.A.T. vigente.
- Tav. n. 4 – Carta delle Trasformabilità: Gli immobili sono ricompresi in "Ambiti territoriali omogenei – (ATO) – ATO n. 5 – art. 3.1.1 N.T.A." e in "Aree di urbanizzazione consolidata residenziale – art. 3.2.1 N.T.A.".

Le definizioni delle zone succitate sono consultabili e scaricabili dal sito del Comune di Zevio – Amministrazione trasparente – Pianificazione e governo del territorio.

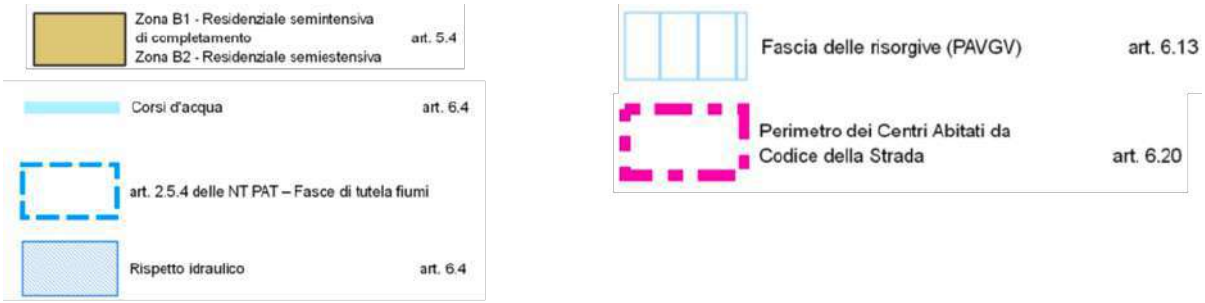
Siano osservate le fasce di rispetto dalle strade in relazione a quanto stabilito dal Codice della Strada e da quanto stabilito dal Piano Regolatore Comunale nonché siano rispettati i distacchi dagli allevamenti previsti dalle vigenti norme di legge e regolamentari.
La presenza di linee di elettrificazione, gasdotti, corsi d'acqua, pozzi di prelievo idropotabile, comporta l'osservanza dei rispettivi vincoli.
Per gli immobili inseriti in Z.T.O. "E – Rurale" sia fatto salvo quanto disposto dalla L.R. 23.04.2004 n. 11.
Nel territorio del Comune di Zevio sono presenti i S.I.C./Z.P.S. denominati: "IT3210019 – Sguazzo di Rivalunga" e "IT3210042 – Fiume Adige".
Nel Piano di Tutela delle Acque, approvato con delibera di Consiglio Regionale n. 107 del 05.11.2009 e successive modifiche ed integrazioni, il territorio del Comune di Zevio è designato "vulnerabile da nitrati" ed è compreso nelle "aree di primaria tutela quantitativa degli acquiferi".
Le linee preferenziali di sviluppo insediativo individuate nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al Piano degli Interventi (P.I.) e non possono pertanto rappresentare o comportare, in alcun modo, acquisizione di diritti edificatori, né essere considerate ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.

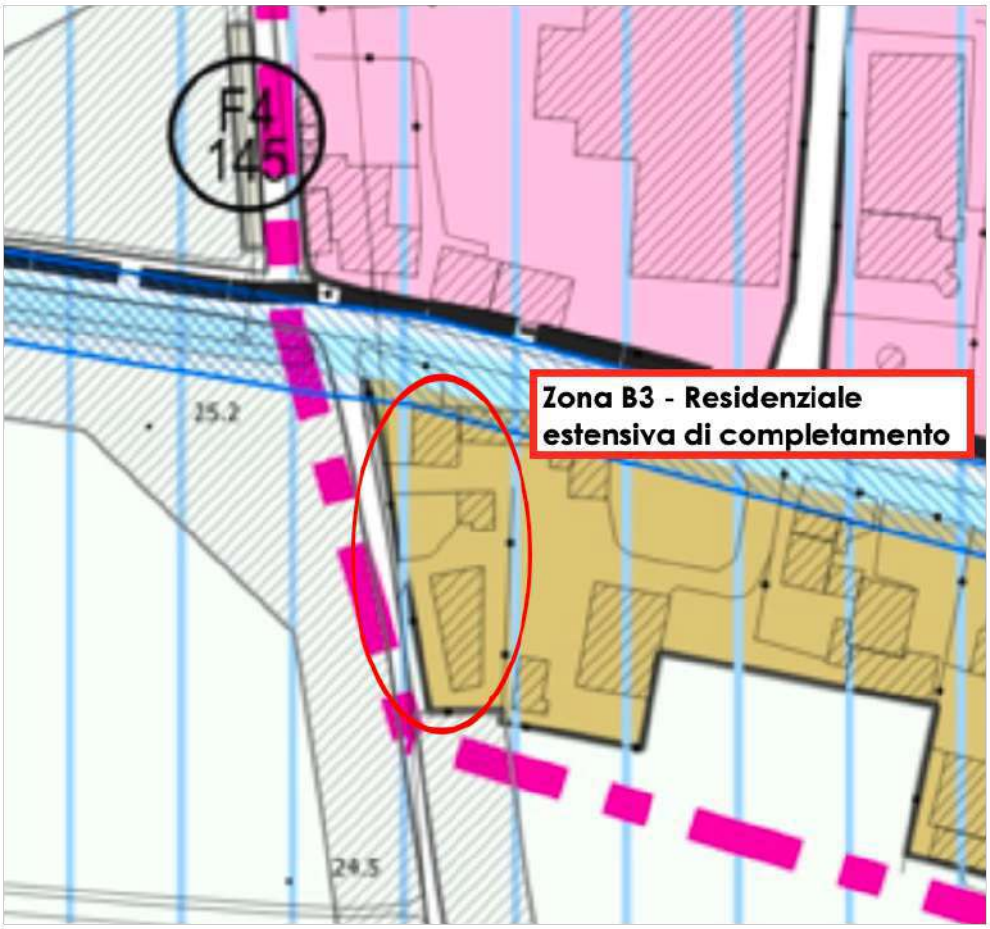
Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

IL FUNZIONARIO DIRIGENTE
Unità Organizzativa Sviluppo e Controllo del Territorio e delle Attività Ambiente ed Ecologia
Ing. Paolo Vangelista

Documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20 e seguenti D.Lgs. n. 82/2005

I beni oggetto di perizia sono urbanisticamente inquadrati nel PI del Comune di Zevio in Zona "B3" – Residenziale estensiva di completamento.





COMUNE DI ZEVIO - PI n. 5
Tavola 1b

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Si attesta la conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie.

CRITICITÀ: BASSA

1.a Laboratorio

A livello catastale sono state rinvenute alcune difformità di distribuzione interna degli spazi. Inoltre, il soppalco si trova posizionato diversamente rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale.



1.b Deposito

Nessuna difformità rilevata.

1.c Negozio

Nessuna difformità rilevata.

1.d Ufficio

A livello catastale sono state rinvenute alcune difformità d'uso. Gli spazi al piano primo identificati in planimetria come deposito risultano in parte utilizzati come ufficio.

1.e Corte comune ai sub. 3 e 4

Nessuna difformità rilevata.

1.f Piazzale comune ai sub. 3 e 5

Nell'area esterna non sono rappresentate le vasche esterne realizzate sul lato ovest dell'area.

1.g Ente urbano

Nessuna difformità rilevata.

1.h Ente urbano

Nessuna difformità rilevata.

1.i Relitto stradale

Nessuna difformità rilevata.

Costi previsti per la regolarizzazione: 2.000,00 €

Il rilievo effettuato in sede di sopralluogo consente la verifica della regolarità catastale, edilizia e della consistenza del bene. Tale analisi non permette l'esclusione totale di diversità non rilevate, la cui rilevanza non ha comunque carattere essenziale e non inficia sull'abitabilità e consistenza del bene stesso.

I costi quantificati consentono il ripristino delle difformità rilevate e di eventuali altre irregolarità non rilevate e di lieve impatto economico.

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

Conformità impianti

La conformità degli impianti non è stata verificata in quanto non è stato possibile reperire documentazione al riguardo.

Pratiche edilizie

- Concessione edilizia n. 174/109 rep. n. 1555 n. 9522/87 di protocollo rilasciata il 13/10/1987 per "SANATORIA PER IL PARZIALE CAMBIO D'USO DI UN ANNESSO AGRICOLO";
- Concessione edilizia n. 80/3 rep. n. 1798 n. 2561/88 di protocollo rilasciata il 13/01/1989 per "costruzione di un nuovo fabbricato per l'attività ittica";
- Concessione edilizia n. 17/161 rep. n. 2674 n. 720 di protocollo rilasciata il 07/09/1993 per "variante alla CE n. 80/3 rep. 1798 del 1989 fabbricato per conservazione, lavorazione e commercializzazione pesce";
- Certificato di agibilità n. 3090 del 19/09/1996 per "fabbricato adibito ad attività ittica in loc. Villa Broggia";
- Concessione edilizia n. 218/40 rep. n. 3326 n. 18280 di protocollo rilasciata il 23/05/1997 per "per l'esecuzione dei lavori di ADEGUAMENTO IGIENICO-

SANITARIO ATTIVITA' PRODUTTIVA e secondo il progetto approvato dalla Commissione Comunale Edilizia, fatti salvi i diritti di terzi ed i poteri spettanti ad altre autorità";

- Permesso di abitabilità/agibilità n. 21160/98 del 27/04/1999 per "capannone agricolo sito in Zevio (VR), Via Villabroggia" censito in Catasto al Comune di Zevio al Foglio 50 m.n. 9;
- Concessione edilizia 126/51 repertorio n. 4204 n. 21742 protocollo del 09/05/2003 per "l'esecuzione dei lavori di cambio di destinazione d'uso da abitazione a negozio di pescheria di un fabbricato sito in via Riccadonna n. 3";
- DIA n. 117/03 presentata in data 02/10/2003 prot. 19987 per "Varianti alla concessione già rilasciata ni data 09.05.2003 S.K. 126/51, che non incidono sui parametri urbanistici, e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma e non violano le prescrizioni contenute nella concessione edilizia";
- Permesso di agibilità n. 21571/03 del 30/01/2004 per "fabbricato adibito a negozio, cito in Zevio via Riccadonna n. 1";
- DIA n. 128/07 presentata in data 01/08/2007 prot. 15971 per "edilizio interno al fabbricato di modesta entità. Al piano terra viene realizzato un nuovo locale di sfilettatura in luogo del vecchio locale destinato a deposito cassette vuote. Lo stesso deposito cassette vuote viene realizzato al piano primo".
- DIA n. 107/09 presentata in data 22/09/2009 prot. 22297 per "cambio di destinazione d'uso da negozio di vendita prodotti ittici ad ufficio direzionale".
- Certificato di agibilità n. 662/10 del 21/09/2010 per "fabbricato ad uso direzionale adibito ad ufficio, sito in Bosco di Zevio (VR), Via Riccadonna n. 1";
- DIA n. 08/12 presentata in data 24/01/2012 prot. 1571 per "manutenzione straordinaria di un deposito esistente sito in Zevio, per la sistemazione

della copertura esistente previa demolizione della stessa e formazione di nuovo manto di copertura e rifacimento di alcuni muri perimetrali interni. Non si prevede modifica di cambio d'uso dello stabile".

- SCIA n. 50/17 del 02/05/2017 per "trattasi della sistemazione interna di un magazzino con la realizzazione di alcuni spogliatoi interni divisi per sesso. L'accesso ai nuovi locali avverrà dal piazzale esterno e separatamente dalla zona lavoro";
- SCIA ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE n. 01/18 del 20/12/2017 per "ampliamento fabbricato con applicazione piano casa l.r. 14/2009 e s.m.i.";
- SCIA n. 154/18 del 18/09/2018 per "ampliamento fabbricato con applicazione piano casa l.r. 14/2009 s.m.i. per realizzazione di alcuni spogliatoi";
- SCIA n. 122/20 del 05/11/2020 per "modifiche interne per la realizzazione di un locale adibito alla vendita di prodotti confezionati";
- SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITÀ del 27/10/2022 per beni identificati catastalmente al foglio 60 mappale 413 sub. 3 e 4.

Approfondite ricerche eseguite dal personale dell'Amministrazione Comunale e dalla scrivente hanno escluso ulteriori pratiche edilizie sull'immobile oggetto di procedura; tuttavia non si può escludere in maniera assoluta l'esistenza di altri permessi edilizi in quanto gli archivi comunali risultano spesso incompleti e gli stessi tecnici comunali non sempre sono in grado di risalire alle informazioni richieste.

Conformità urbanistico edilizia

CRITICITÀ: MEDIA

Dalla verifica del progetto depositato in Comune (All. E.10) e dallo stato di fatto emergono difformità tra quanto depositato e regolarmente dichiarato agibile e lo stato attuale.

1.a Laboratorio

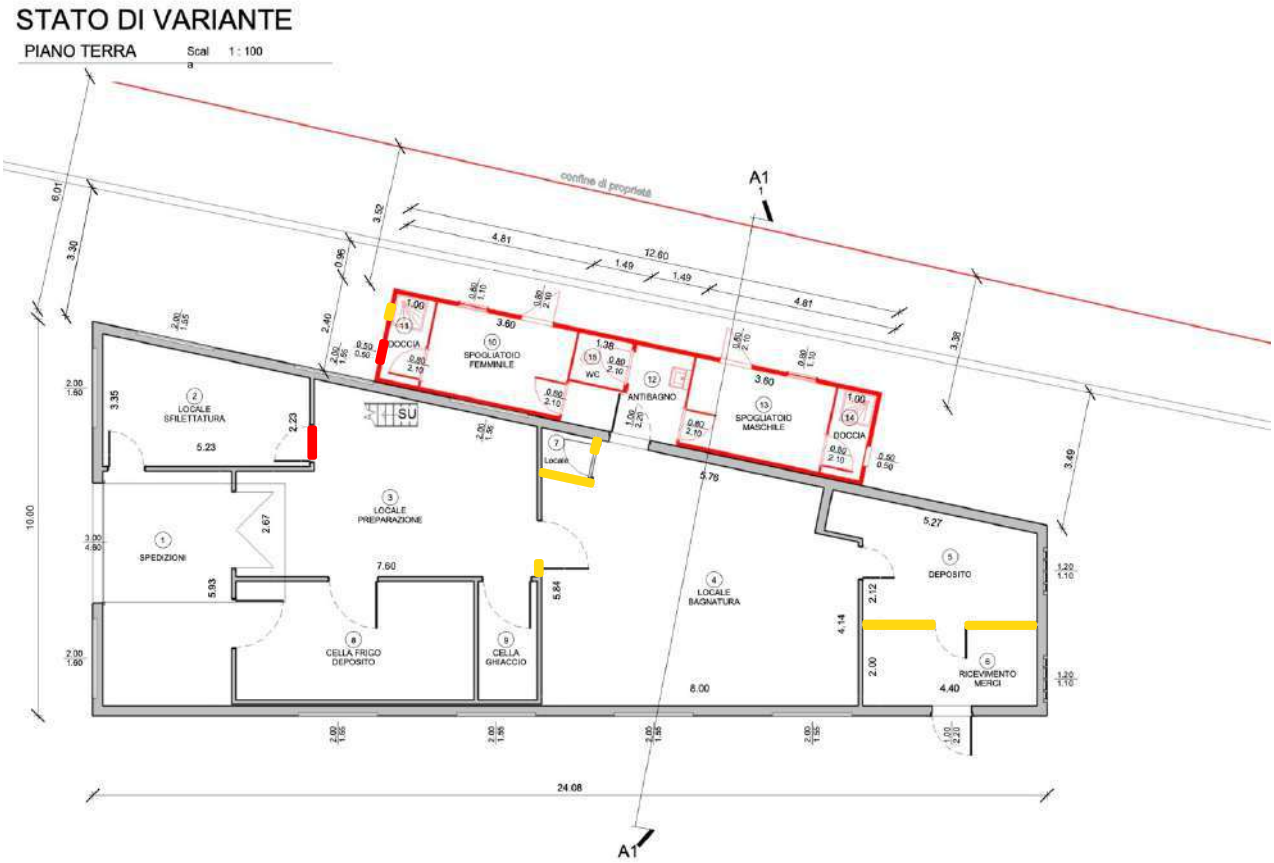
Sono state rinvenute alcune difformità di distribuzione interna degli spazi. Inoltre, il soppalco si trova posizionato diversamente rispetto a quanto rappresentato negli

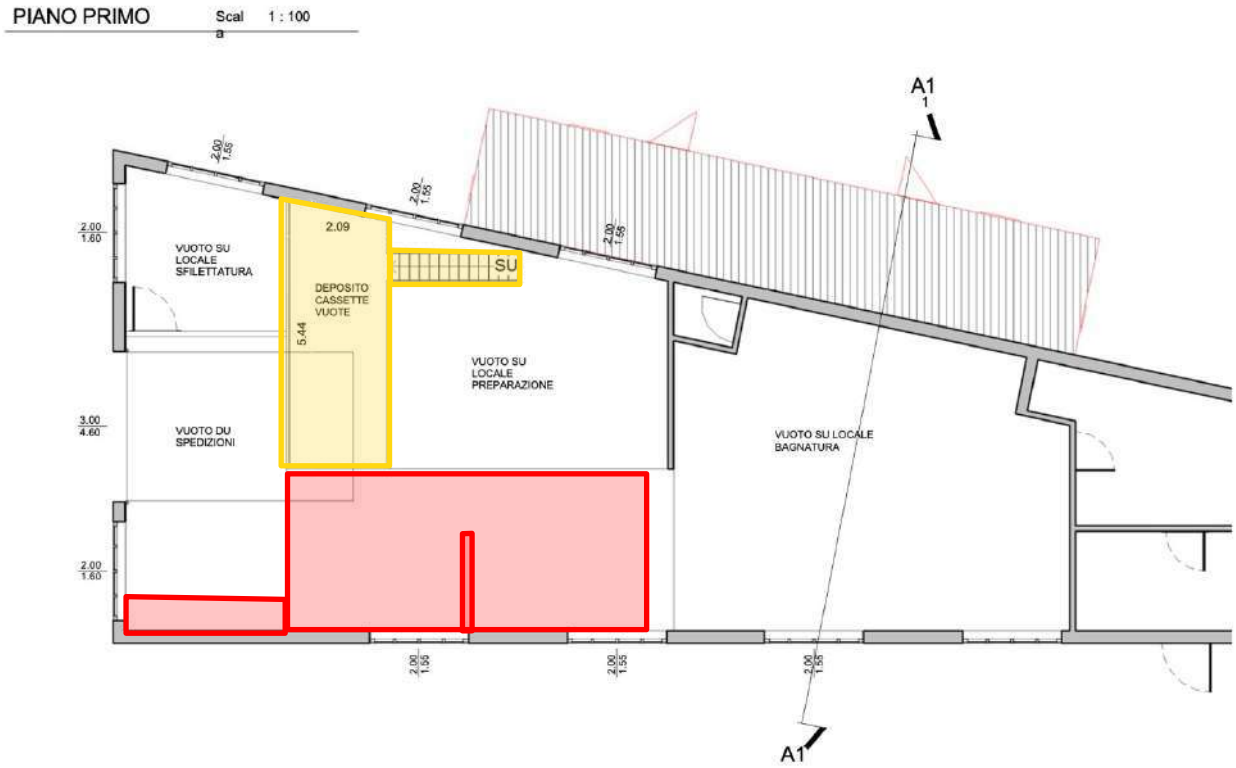
elaborati planimetrici allegati alla pratica edilizia SCIA n. 154/18 del 18/09/2018.

La pratica edilizia che ha legittimato la costruzione del fabbricato è la Concessione edilizia n. 80/3 rep. n. 1798 n. 2561/88 di protocollo rilasciata il 13/01/1989.

È stato rilasciato permesso di abitabilità/agibilità n. 21160/98 del 27/04/1999 per "capannone agricolo sito in Zevio (VR), Via Villabroggia" censito in Catasto al Comune di Zevio al Foglio 50 m.n. 9.

La porzione di spogliatoi annessa a partire dal 2017 non risulta appartenente provvista di certificato di agibilità.





1.b Deposito

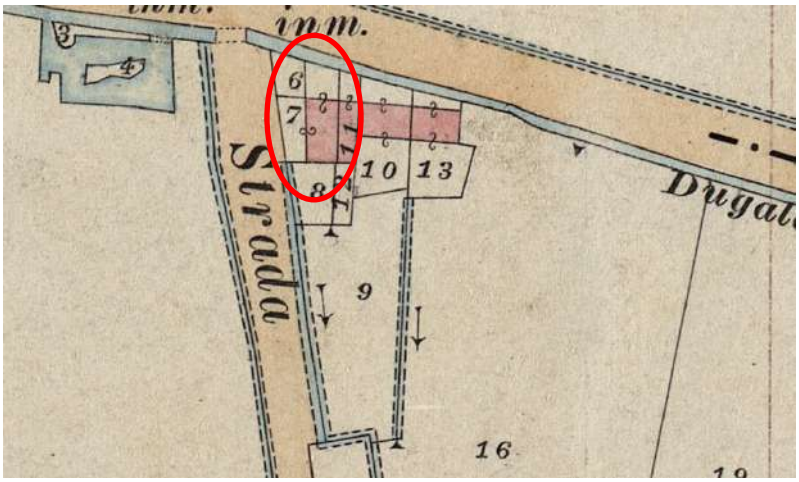
Nessuna difformità rilevata.

Non è stato possibile rinvenire presso l'archivio comunale la pratica edilizia che ha legittimato la costruzione del fabbricato. In relazione tecnica allegata alla Concessione edilizia n. 174/109 rep. n. 1555 n. 9522/87 viene indicato: "il fabbricato in oggetto è stato costruito più di 20 anni fa".

È stato rilasciato permesso di abitabilità/agibilità n. 21160/98 del 27/04/1999 per "capannone agricolo sito in Zevio (VR), Via Villabroggia" censito in Catasto al Comune di Zevio al Foglio 50 m.n. 9.

1.c Negozio

L'edificio risulta rappresentato come volume anche nelle mappe catastali di impianto di Verona e Provincia, le quali sono state rese pubbliche nel 1905, sulla base di una campagna di rilievi topografici condotta dal 1880 al 1890.



Nessuna difformità rilevata.

Risulta presentata SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITÀ del 27/10/2022 per beni identificati catastalmente al foglio 60 mappale 413 sub. 3 e 4.

1.d Ufficio

Nessuna difformità rilevata al piano terra. Per quanto riguarda il piano primo a livello edilizio sono state rinvenute alcune lievi difformità d'uso tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato con la DIA n. 107/09 presentata in data 22/09/2009 prot. 22297 per "cambio di destinazione d'uso da negozio di vendita prodotti ittici ad ufficio direzionale". In particolare, al piano primo lo spazio ripostiglio è un bagno e lo spazio archivio 1 risulta utilizzato come ufficio.

Risulta presentata SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITÀ del 27/10/2022 per beni identificati catastalmente al foglio 60 mappale 413 sub. 3 e 4.

1.e Corte comune ai sub. 3 e 4

Nessuna difformità rilevata.

1.f Piazzale comune ai sub. 3 e 5

Nessuna difformità rilevata.

1.g Ente urbano

Nessuna difformità rilevata.

1.h Ente urbano

Nessuna difformità rilevata.

1.i Relitto stradale

Nessuna difformità rilevata.

Costi previsti per la regolarizzazione: 3.000,00 €

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Al momento del sopralluogo tutti gli immobili pignorati risultavano occupati dalla ditta Valcom S.r.l.s., che vi svolge ivi l'attività di lavorazione e commercio di stoccafisso e baccalà.

Si tratta della medesima attività d'impresa precedentemente ivi esercitata dall'impresa individuale dell'esecutato [redacted] e che la [redacted] ha svolto in forza di contratto di affitto di azienda del 10.05.2019 avvalendosi dei beni strumentali oggetto di esso. Con il citato contratto di affitto d'azienda, infatti, il concedente non ha trasferito anche il godimento degli immobili (vedasi la terza pagina del contratto), né risultano essere vigenti contratti di locazione che gli stessi abbiano ad oggetto.

A seguito di richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate risulta un "contratto di comodato uso gratuito". Contratto registrato al n. 2660 serie 3 in data 14/06/2019. Il contratto di locazione è apparentemente non opponibile alla procedura esecutiva.

Dante causa: [redacted] e [redacted]

Beni in affitto a: [redacted], [redacted]

Canone di affitto: gratuito;

Durata contratto: dal 27/05/2019 al 25/05/2020.

Durante il sopralluogo, poi, il legale rappresentante dell'occupante ha esibito al custode un ulteriore contratto di comodato d'uso gratuito, del pari inopponibile (oltre che privo di data certa ed in ogni caso scaduto al 25.05.2023).

Nell'ambito della procedura immobiliare è stata proposta ed accettata dal giudice l'occupazione temporanea dei beni da parte della società [redacted] a fronte del versamento di una indennità di occupazione quantificata dalla

scrivente in euro 1.200 mensili.

La liberazione degli immobili oggetto di pignoramento sarà differita al momento immediatamente successivo all'emissione del decreto di trasferimento.

Si rimanda alla ricerca di mercato allegata (Allegato E.14). Vedasi inoltre copia contratto di locazione e comunicazione Agenzia delle Entrate (Allegato E.11).

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

Nessuna.

D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

Iscrizioni

Ipoteca volontaria: iscritta in data 09.05.2018 ai nn.18060/2790 a favore dall'Istituto CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO (Leno Brescia) Società Cooperativa a Responsabilità Limitata con sede in Leno (BS), via Garibaldi n. 25 (cod fiscale: 01741030983) per un importo di euro 300.000,00 contro [redacted] (quota di 1/4) e [redacted] (quota di 3/4)

Beni colpiti piena proprietà degli immobili in Comune di Zevio

Catasto Fabbricati

fg. 50 mapp 9 sub 2- Cat C/3

fg. 50 mapp 9 sub 3- cat C/2

fg. 50 mapp 9 sub 4 (ente comune)

fg. 50 mapp 413 sub 2 - Cat A/10

Catasto Terreni

fg. 50 mapp 9 - ente urbano di ha 00.08.98

fg. 50 mapp 413 - ente urbano di ha 00.03.63

Nota: in certificazione notarile redatta dal notaio Luigi Grasso Biondi in data 26/06/2023 è indicato quale importo euro 300.000.000.

Ipoteca giudiziale: iscritta in data 19.11.2019 al nn. 46415/7940 richiesta dall'Istituto

CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO (Leno Brescia) Società Cooperativa a Responsabilità Limitata con sede in Leno (BS) (domicilio ipotecario c/o avv. Giacomo Bettoni Brescia via XX Settembre n.8) per un importo di euro 150.000,00 contro [redacted]

Beni colpiti quota 75/100 piena proprietà degli immobili in Comune di Zevio

Catasto Fabbricati

fg. 50 mapp 9 sub 3 - cat C/2

fg. 50 mapp 413 sub 2 - Cat A/10

fg. 50 mapp 98 sub 1 - cat A/7 (non oggetto di visura)

fg. 50 mapp 9 sub 5 - Cat C/3

Catasto Terreni

fg. 50 mapp 435 di ha 00.01.85 (non oggetto di visura)

Ipoteca giudiziale: iscritta in data 20.02.2020 ai nn.6357/1053 richiesta dall'Istituto BANCA VERONESE CREDITO COOPERATIVO DI CONCAMARISE Soc. Coop con sede in Concamarise (c.f. 00326490232) (domicilio ipotecario c/o avv. Pierangelo Mori Bontempini Verona via Diaz n. 11) per un Importo di euro 186.000,00 contro [redacted] (quota di 250/1000) e [redacted] (quota 750/1000)

Beni colpiti piena proprietà degli immobili in Comune di Zevio

Catasto Fabbricati

fg. 50 mapp 98 sub 1- cat A/7 (non oggetto di visura)

fg. 50 mapp 413 sub 2 - cat A/10

fg. 50 mapp 9 sub 3 - cat C/2

fg. 50 mapp 9 sub 5 - cat C/3

Catasto Terreni

fg. 50 mapp 435 di ha 00.01.85 (non oggetto di visura)

Pignoramenti

Pignoramento immobiliare TRASCRIZIONE NN. 24337/18178 del 16/06/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 25/05/2023 Numero di repertorio 3764 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede VERONA

A favore di CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA Sede LENO (BS) Codice fiscale 01741030983, contro [redacted] nato il 04/10/1971 a ZEVIO (VR) Codice fiscale [redacted] e [redacted] nata il 13/07/1944 a ZEVIO (VR) Codice fiscale [redacted]

Grava sui beni identificati al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Zevio, foglio 50, particella 9, sub 5; foglio 50, particella 9, sub 3; foglio 50, particella 413, sub 4; foglio 50, particella 413, sub 3; foglio 50, particella 413, sub 5; foglio 50, particella 9, sub 6 e NCT - Catasto Terreni, Comune di Zevio, foglio 50, particella 9 e foglio 50, particella 413.

Pignoramento immobiliare TRASCRIZIONE NN. 20096/14795 del 22/05/2025 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 06/05/2025 Numero di repertorio 2752 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede VERONA

A favore di CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA Sede LENO (BS) Codice fiscale 01741030983, contro [redacted] ato il 04/10/1971 a ZEVIO (VR) Codice fiscale [redacted] e [redacted] nata il 13/07/1944 a ZEVIO (VR) Codice fiscale [redacted]

Grava sui beni identificati al NCT - Catasto Terreni, Comune di Zevio, foglio 50, particella 435.

Altre trascrizioni

Sentenza dichiarativa di fallimento: emessa dal Tribunale di Verona in data 20.11.2019 rep n. 208, trascritta a Verona il 24.9.2020 ai nn. 31906/22405, contro il Sig. [redacted] nato a Zevio il 4.10.1971

Si segnala che nella nota di trascrizione non risultano essere indicati gli immobili di proprietà del fallito colpiti da detta sentenza.

Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna.

Diritti di assegnazione della casa familiare a favore del coniuge non debitore trascritti successivamente all'iscrizione del creditore procedente ipotecario di primo grado

Nessuno.

Diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente

Nessuno.

Fondi patrimoniali e negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ.

Nessuno.

Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile

Nessuno.

Atti di asservimento urbanistico

Atto redatto dal notaio Guido Paulone in data 21.12.1988 rep. n. 64354 registrato a Verona il 9.1.1989 al n. 277, trascritto a Verona il 17 gennaio 1989 ai nn. 1643/1310, mediante il quale i sigg. [redacted] nato a Granze il 23.12.1938 e [redacted] nata a Zevio il 13.7.1944 proprietari del terreno in Comune di Zevio censito al Catasto Terreni sez D foglio IV mapp 8-9-96-97 1/2 di ha 00.11.96 hanno costituito vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Zevio sul fabbricato da costruire su detto terreno e da adibire alla conservazione, lavorazione e commercializzazione del pesce - a sensi art. 8 L.R. 5.3.1985 n. 24.

In atto di compravendita in data 1.12.1983 rep n. 93108 del notaio Giordano Cracco, registrato a Verona il 15.12.1983 al n. 7206, trascritto a Verona il 29.12.1983 ai nn. 27606/20495 i contraenti hanno convenuto quanto segue premesso che i mapp 8-96-10-98-9 sono parzialmente gravati da servitù di passo pedonale e carraio sia a favore dei terreni che rimangono di proprietà a venditore, sia a favore dei fondi di proprietà di [redacted] servitù che viene esplicata nella forma e dimensione nota ai contraenti, ciò premesso si è convenuto che detta servitù decadrà e verrà automaticamente revocata, qualora si verifichi una delle seguenti circostanze in alternativa: la morte di [redacted] o del suo unico erede

figlio [redacted] oppure la vendita del fondo dominante da parte di costoro a terzi, la rinuncia da parte di [redacted] o la vendita di questi all'attuale compratore [redacted] della striscia di terreno e del rustico censiti con i mappali 12 e 11.

Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

Si allegano ispezioni ipotecarie del 07/11/2023 e del 14/11/2023, effettuate all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona – Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, con i nominativi dei soggetti esecutati da cui non emergono altre formalità oltre a quanto sopra riportato (All. E.8).

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

Apparentemente non vi sono vincoli ed oneri giuridici opponibili alla procedura.

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

Apparentemente non vi sono diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.

D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Amministratore condominiale: non presente.

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

I beni seppur strumentali per natura risultano intestati due persona fisiche.

Al Sig. [redacted] per la quota di ¼ essi sono prevenuti per dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Verona il 1.4.2005 al n.20, vol. 112, concernente la successione al sig. [redacted] nato a Granze il 23.12.1938, apertasi l'8 maggio 2004, trascritta a Verona il 24 maggio 2005 ai nn. 210004/13504

Alla [redacted] essi sono pervenuti per le quota di ¼ con dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Verona il 1.4.2005 al n.20, vol. 112, concernente la successione al sig. [redacted], nato a Granze il 23.12.1938, apertasi l'8 maggio 2004, trascritta a Verona il 24 maggio 2005 ai nn. 210004/13504 e per la quota di ½ per atto di compravendita in data 1.12.1983 rep

n. 93108 del notaio Giordano Cracco, registrato a Verona il 15.12.1983 al n. 7206, trascritto a Verona il 29.12.1983 ai nn. 27606/20495.

Si segnala che con formalità trascritta a Verona il 9 maggio 2018 nn. 18059/12468, atto redatto dal notaio Francesco Sarullo in data 8.5.2018 rep. n. 13403/9089 i sig. [redacted] nata a Zevio il 13.7.1944 (per la quota di (1/4) e [redacted] nato a Zevio il 4.10.1971 (per la quota di 1/4) hanno accettato tacitamente l'eredità del rispettivo coniuge e padre [redacted]

D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

Non si tratta di immobile costruito in condizioni di edilizie convenzionata.

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

La ditta esecutata risulta proprietaria della quota di 1/1 di proprietà di tutto il compendio immobiliare oggetto di esecuzione.

Pur essendo oggetto di pignoramento tre distinti fabbricati di cui uno composto da due subalterni con destinazioni d'uso diverse e due condividenti accesso e area esterna comune la scrivente ha ritenuto opportuno formare un unico lotto ritenendo che l'associazione di diversi immobili, limitrofi e funzionali all'esecuzione di un attività unica possa essere maggiormente appetibile in sede di vendita mentre la divisione in lotti potrebbe portare ad un deprezzamento del compendio che andrebbe a privarsi di alcuni spazi per svolgere funzioni specifiche.

D.1.13 Valutazione del lotto

D.1.13.1 Consistenza

Consistenze complessive

ID	Immobile	Superficie commerciale (m²)
1.a	Laboratorio	213
1.b	Deposito	71
1.c	Negozio	21
1.d	Ufficio	77

1.e	Corte comune ai sub. 3 e 4	296
1.f	Piazzale comune ai sub. 3 e 5	620
1.g	Ente urbano	898
1.h	Ente urbano	363
1.i	Relitto stradale	185

Nota: le superfici dei beni 1.e, 1.f, 1.g e 1.h non sono considerate ai fini della valutazione. Il valore di queste parti è da considerarsi ricompreso in quello dei fabbricati insistenti sulle stesse.

1.a Laboratorio

Consistenza commerciale complessiva di circa 213 m².

Descrizione	Superficie lorda (m²)	Coefficiente	Superficie commerciale (m²)
Laboratorio	213,35	1	213,35
Totale	**213,35**		**213,35**
Totale arrotondato	**213,00**		**213,00**

N.B.: Per superficie lorda si intende comprensiva di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altre proprietà). Il coefficiente riduttivo sopra riportato per calcolare la superficie commerciale è stato applicato in ragione della destinazione d'uso. Il metodo adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Di seguito il dettaglio dei vani interni:

Tipo vano	Altezza interna (m)	Superficie netta (m²)
Piano terra		
Spedizioni	H 5,00	19,71
Locale sfilettatura	H 5,00	15,20
Locale preparazione	H 5,00	30,54
Cella frigo deposito	-	18,13
Cella ghiaccio	-	4,15
Locale bagnatura	H 5,00	49,60
Deposito	-	22,54
Antibagno	-	4,91
Bagno	-	1,68
Spogliatoio femminile	-	7,80

Doccia femminile	-	1,99
Spogliatoio maschile	-	8,11
Doccia maschile	-	2,24

Nota: il soppalco interno non risulta realizzato nella posizione in cui lo stesso era autorizzato, la superfice non è pertanto stata considerata ai fini della valutazione.

1.b Deposito

Consistenza commerciale complessiva di circa 71 m².

Descrizione	Superficie lorda (m²)	Coefficiente	Superficie commerciale (m²)
Deposito	70,94	1	70,94
Totale	**70,94**		**70,94**
Totale arrotondato	**71,00**		**71,00**

N.B.: Per superficie lorda si intende comprensiva di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altre proprietà). Il coefficiente riduttivo sopra riportato per calcolare la superficie commerciale è stato applicato in ragione della destinazione d'uso. Il metodo adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Di seguito il dettaglio dei vani interni:

Tipo vano	Altezza interna (m)	Superficie netta (m²)
Piano terra		
Deposito 1	-	15,55
Deposito 2	H min 3,35 – H max 3,95	15,02
Deposito 3	H min 2,70 – H max 3,65	24,21

1.c Negozio

Consistenza commerciale complessiva di circa 21 m².

Descrizione	Superficie lorda (m²)	Coefficiente	Superficie commerciale (m²)
Negozio	20,79	1	20,79
Totale	**20,79**		**20,79**
Totale arrotondato	**21,00**		**21,00**

N.B.: Per superficie lorda si intende comprensiva di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altre proprietà). Il coefficiente riduttivo sopra riportato per calcolare la superficie commerciale è stato applicato in ragione della destinazione d'uso. Il metodo adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Di seguito il dettaglio dei vani interni:

Tipo vano	Altezza interna (m)	Superficie netta (m²)
Piano terra		
Negozio	H media 4,40	8,37
Antibagno	-	2,95
Bagno	H media 3,20	3,80

1.d Ufficio

Consistenza commerciale complessiva di circa 77 m².

Descrizione	Superficie lorda (m²)	Coefficiente	Superficie commerciale (m²)
Ufficio piano terra	43,12	1	43,12
Deposito e accessori piano primo	52,76	0,65	34,30

Totale	**95,89**		**77,42**
Totale arrotondato	**96,00**		**77,00**

N.B.: Per superficie lorda si intende comprensiva di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altre proprietà). Il coefficiente riduttivo sopra riportato per calcolare la superficie commerciale è stato applicato in ragione della destinazione d'uso. Il metodo adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Di seguito il dettaglio dei vani interni:

Tipo vano	Altezza interna (m)	Superficie netta (m²)
Piano terra		
Ufficio	H 2,70	36,23
Piano primo		
Vano scala	-	7,33
Deposito 1	-	12,65
Deposito 2	H min 2,00 – H max 3,00	8,27
Disimpegno	-	5,49
Bagno	H min 2,00	3,55
Vano tecnico	H min 2,00 – H max 2,32	5,04

D.1.13.2 Criteri di stima

Per quanto attiene alla determinazione del valore di mercato del bene oggetto della procedura esecutiva nell'ipotesi della vendita forzosa, si tratta di determinare il più probabile valore venale in comune commercio, quel valore cioè che avrebbe la maggior probabilità, fra quelle possibili, di segnare il punto di incontro fra domanda e offerta in una libera contrattazione di una pluralità di operatori economici in un dato mercato, per un immobile adeguatamente pubblicizzato.

La tecnica estimativa più indicata in questa sede è quella che fa riferimento ai procedimenti diretti o sintetici per la determinazione del valore di mercato del bene.

Si tratta quindi di attribuire al bene l'equo valore, in analogia ai prezzi di mercato già praticati ad altri beni dello stesso genere, avvalendosi di opportune analisi di mercato di riferimento.

La valutazione dei beni tiene conto del loro stato di conservazione e manutenzione, della vetustà di finiture ed impianti, dell'ubicazione e della loro consistenza.

Si precisa che il valore attribuito ai beni è comprensivo di quello dell'area su cui insistono e/o di pertinenza e delle parti comuni.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione costituiscono un compendio adibito alla lavorazione di pesce che risulta composto da una porzione ad uso commerciale e terziario ed una porzione ad uso produttivo laboratorio e deposito. Data la particolarità del bene ed il suo utilizzo si è proceduto a identificare quale metodologia di valutazione quella reddituale. La valutazione considera quindi un canone di locazione stimato per ciascuna delle due porzioni di compendio allo stato attuale in funzione della rispettiva destinazione d'uso.

Le informazioni dei dati immobiliari sono state tratte da ricerca di mercato effettuata dalla scrivente.

D.1.13.3 Stima

Metodo Reddituale

Considerando la natura del bene da valutare e la discreta presenza di immobili commerciali e produttivi in vendita ed in locazione presenti in zone assimilabili la valutatrice ha ritenuto opportuno procedere alla definizione del valore di mercato mediante l'applicazione del metodo estimativo reddituale considerando quali comparabili anche immobili localizzati in zone limitrofe considerate appartenenti allo stesso segmento di mercato.

La valutazione secondo il metodo reddituale è stata condotta adottando canoni di locazione desunti dall'analisi di mercato compiuta su immobili con destinazioni d'uso paragonabili ai vari oggetti di valutazione e localizzati nel Comune di Zevio e nei comuni limitrofi.

La valutazione dei beni tiene conto del loro stato di conservazione e manutenzione, della vetustà di finiture ed impianti, dell'ubicazione e della loro consistenza.

Vengono in seguito descritti i bene in offerta sul mercato utilizzati ai fini della stima.

Immobili ad uso commerciale e terziario

Dati immobiliari offerte in affitto

Dato Immobiliare A – Negozio sito in Comune di Zevio (VR)

DATO IMMOBILIARE	A				
Comune	Zevio (VR)				
Zevio: In zona residenziale proponiamo negozio di 60 mq circa.					
Fonte	https://www.idealista.it/immobile/13450472/			Data annuncio	set-23
Superficie commerciale (mq)	60	Prezzo richiesto(€)	400,00 €	Parametro €/mq	6,67 €

Dato Immobiliare B – Negozio sito in Comune di Ronco all'Adige (VR)

DATO IMMOBILIARE	B				
Comune	Ronco all'Adige (VR)		**Indirizzo**	via Roma, 7	
					
Unità immobiliare commerciale ex laboratorio che può essere benissimo convertita in magazzino, negozio o uffici costituita da 2 locali comunicanti, 1 disimpegno e 1 bagno compreso di sanitari e boiler elettrico. Il primo locale comprende 3 grandi vetrine mentre il secondo 2 finestre che danno sul cortile interno. Climatizzazione estiva ed invernale tramite due pompe di calore. E' compreso anche un posto auto coperto o ulteriore magazzino accedendo dal cortile interno.					
Fonte	https://www.idealista.it/immobile/18258278/			**Data annuncio**	ott-23
Superficie commerciale (mq)	80	**Prezzo richiesto(€)**	450,00 €	**Parametro €/mq**	5,63 €

Dati immobiliari offerte in vendita

Dato Immobiliare C – Negozio sito in Comune di San Giovanni Lupatoto (VR)

DATO IMMOBILIARE	C				
Comune	San Giovanni Lupatoto (VR)		**Indirizzo**	via Cesare Battisti	
					
San Giovanni Lupatoto - Pozzo. Su strada di forte passaggio di sicuro interesse commerciale e con parcheggi adiacenti, proponiamo la vendita della proprietà immobiliare adibita a negozio commerciale in piena attività con plateatico.					
Fonte	https://www.idealista.it/immobile/27148351/			**Data annuncio**	apr-23
Superficie commerciale (mq)	75	**Prezzo richiesto(€)**	125.000,00 €	**Parametro €/mq**	1.666,67 €

Dato Immobiliare D – Negozio sito in Comune di Oppeano (VR)

DATO IMMOBILIARE	D				
Comune	Oppeano (VR)				
					
OPPEANO: In centro paese proponiamo negozio fronte strada locato.					
Fonte	https://www.idealista.it/immobile/19516616/			*Data annuncio*	mar-23
Superficie commerciale (mq)	100	*Prezzo richiesto(€)*	100.000,00 €	*Parametro €/mq*	1.000,00 €

Immobili ad uso produttivo

Dati immobiliari offerte in affitto

Dato Immobiliare E – Capannone sito in Comune di Zevio (VR)

DATO IMMOBILIARE	E				
Comune	Zevio (VR)	*Indirizzo*	via Argine Vecchio, 44		
					
Zevio Cappanone di ca. 300 mq ideale per attività artigianale o deposito ingresso portone 2,90 larghezza per 2,97 di altezza. Riscaldato con termoconvettori. Scaldabagno.					
Fonte	https://www.idealista.it/immobile/28009877/			*Data annuncio*	giu-23
Superficie commerciale (mq)	310	*Prezzo richiesto(€)*	690,00 €	*Parametro €/mq*	2,23 €

Dato Immobiliare F – Capannone sito in Comune di Zevio (VR)

DATO IMMOBILIARE	F				
Comune	Zevio (VR)		Indirizzo	Corso Camillo Benso Conte di Cavour	
Zevio - In zona industriale, affittasi capannone di 500 mq con altezza di 7 metri, con relativa area esterna di proprietà di circa 200 mq.					
Fonte	https://www.idealista.it/immobile/20492194/			Data annuncio	ott-23
Superficie commerciale (mq)	500	Prezzo richiesto(€)	1.200,00 €	Parametro €/mq	2,40 €

Dati immobiliari offerte in vendita

Dato Immobiliare G – Magazzino sito in Comune di Zevio (VR)

DATO IMMOBILIARE	G				
Comune	Zevio (VR)				
ZEVIO: Magazzino artigianale di 350mq circa con piazzale esterno.					
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/106131527/?entryPoint=map			Data annuncio	set-23
Superficie commerciale (mq)	350	Prezzo richiesto(€)	99.000,00 €	Parametro €/mq	282,86 €

Dato Immobiliare H – Capannone artigianale/industriale sito in Comune di Zevio (VR)

DATO IMMOBILIARE	H				
Comune	Zevio (VR)				
					
ZEVIO: Comodo alla tangenziale offriamo capannone artigianale/industriale di 600 mq circa con 4.000 mq di terreno.					
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/105399269/			Data annuncio	ott-23
Superficie commerciale (mq)	600	Prezzo richiesto(€)	250.000,00 €	Parametro €/mq	416,67 €

Dato Immobiliare I – Capannone agricolo sito in Comune di Zevio (VR)

DATO IMMOBILIARE	I				
Comune	Zevio (VR)				
					
ZEVIO: Capannone di 350mq ad uso deposito.					
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/89257185/			Data annuncio	ago-23
Superficie commerciale (mq)	350	Prezzo richiesto(€)	150.000,00 €	Parametro €/mq	428,57 €

Procedimento

La valutazione secondo il metodo reddituale è stata condotta adottando un canone di locazione desunto dall'analisi di mercato compiuta su immobili a destinazione commerciale/terziaria e a destinazione produttiva localizzati nel Comune di Zevio e nei comuni limitrofi.

Valutazione porzione ad uso commerciale e terziario

Il valore medio €/mq/mese ottenuto dall'analisi di mercato è pari a circa 6,15 €/mq/mese. Alla luce dello stato di conservazione e manutenzione, della vetustà di finiture ed impianti, dell'ubicazione, della consistenza e della specifica destinazione urbanistica dei beni in analisi, la scrivente ha ritenuto congruo applicare un valore medio €/mq/mese pari a circa 3,52 €/mq/mese. Il reddito medio del compendio nel suo complesso risulta pertanto pari a circa 5.400,00 €/anno e 450 €/mese.

Utilizzando il saggio di capitalizzazione rilevato sul mercato pari a 5,37% il valore del bene secondo il metodo reddituale risulta pari a 100.588,24 €. Tale valore ricondotto ad €/mq è pari a 786,46 €/mq.

I comparabili utilizzati al fine della valutazione sono visibili nelle schede presentate

ai paragrafi precedenti del presente elaborato.

Comparabile	Locazione		Superficie commerciale	Rapporto L/S Redditi medi	
	€/mese	€/anno	mq	€/mq/anno	€/mq/mese
Dato immobiliare A	€ 400,00	€ 4.800,00	60,00	€ 80,00	6,67 €
Dato immobiliare B	€ 450,00	€ 5.400,00	80,00	€ 67,50	5,63 €
	€ 850,00	€ 10.200,00	140,00	€ 72,86	

Comparabile	Vendita	Superficie commerciale	Rapporto V/S Prezzi medi
	€	mq	€/mq
Dato immobiliare C	€ 125.000,00	75,00	€ 1.666,67
Dato immobiliare D	€ 65.000,00	65,00	€ 1.000,00
	€ 190.000,00	140,00	€ 1.357,14

Il Saggio Redditi e Prezzi di mercato è pari al rapporto fra i Redditi medi e i Prezzi medi	5,37%

Superficie commerciale	Locazione		Rendimento	Valore di Mercato
mq	€/mese	€/anno	saggio %	valore €
127,90	€ 450,00	€ 5.400,00	5,37%	€ 100.588,24
	€/mq/mese	€/mq/anno		valore €/mq
	€ 3,52	€ 42,22		€ 786,46

La valutatrice ritiene **101.000 €, pari a circa 789,68 €/mq,** il corretto valore di mercato dei beni oggetto di analisi.

Valutazione porzione ad uso produttivo

Il valore medio €/mq/mese ottenuto dall'analisi di mercato è pari a circa 2,31 €/mq/mese. Alla luce dello stato di conservazione e manutenzione, della vetustà di finiture ed impianti, dell'ubicazione, della consistenza e della specifica destinazione urbanistica dei beni in analisi, la scrivente ha ritenuto congruo applicare un valore medio €/mq/mese pari a circa 2,14 €/mq/mese. Il reddito medio del compendio nel suo complesso risulta pertanto pari a circa 9.000,00 €/anno e 750 €/mese.

Utilizzando il saggio di capitalizzazione rilevato sul mercato pari a 7,29% il valore del bene secondo il metodo reddituale risulta pari a 123.379,12 €. Tale valore ricondotto ad €/mq è pari a 351,71 €/mq.

I comparabili utilizzati al fine della valutazione sono visibili nelle schede presentate ai paragrafi precedenti del presente elaborato.

Comparabile	Locazione		Superficie commerciale	Rapporto L/S Redditi medi	
	€/mese	€/anno	mq	€/mq/anno	€/mq/mese
Dato immobiliare E	€ 690,00	€ 8.280,00	310,00	€ 26,71	2,23 €
Dato immobiliare F	€ 1.200,00	€ 14.400,00	500,00	€ 28,80	2,40 €
	€ 1.890,00	€ 22.680,00	810,00	€ 28,00	

Comparabile	Vendita	Superficie commerciale	Rapporto V/S Prezzi medi
	€	mq	€/mq
Dato immobiliare G	€ 99.000,00	350,00	€ 282,86
Dato immobiliare H	€ 250.000,00	600,00	€ 416,67
Dato immobiliare I	€ 150.000,00	350,00	€ 428,57
	€ 499.000,00	1300,00	€ 383,85

Il Saggio Redditi e Prezzi di mercato è pari al rapporto fra i Redditi medi e i Prezzi medi	7,29%

Superficie commerciale	Locazione		Rendimento	Valore di Mercato
mq	€/mese	€/anno	saggio %	valore €
350,80	€ 750,00	€ 9.000,00	7,29%	€ 123.379,12
	€/mq/mese	€/mq/anno		valore €/mq
	€ 2,14	€ 25,66		€ 351,71

La valutatrice ritiene **123.000 €, pari a circa 350,63 €/mq,** il corretto valore di mercato dei beni oggetto di analisi.

Altre fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di Agenzia delle Entrate, Agenzie immobiliari, stampa specializzata. (Ricerca di mercato All. E.14).

D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

ID	Immobile	Superficie commerciale (m²)	Valore unitario (€/m²)	Valore intero medio ponderato	Valore diritto 1/1
1.a	Laboratorio	213	433,10	92.250,00	92.250,00
1.b	Deposito	71	433,10	30.750,00	30.750,00
1.c	Negozio	21	1.030,61	21.642,86	21.642,86
1.d	Ufficio	77	1.030,61	79.357,14	79.357,14
1.e	Corte comune ai sub. 3 e 4	296	-	-	-
1.f	Piazzale comune ai sub. 3 e 5	620	-	-	-
1.g	Ente urbano	898	-	-	-
1.h	Ente urbano	363	-	-	-
1.i	Relitto stradale	185			
Totale 1.a + 1.b + 1.c + 1.d + 1.e + 1.f + 1.g + 1.h+1.i				**224.000,00**	**224.000,00**

Le superfici dei beni 1.e, 1.f, 1.g, 1.h e 1.i non sono considerate ai fini della valutazione. Il valore di queste parti è da considerarsi ricompreso in quello dei fabbricati insistenti sulle stesse.

Valore dell'immobile 1.a + 1.b + 1.c + 1.d + 1.e + 1.f + 1.g + 1.h+1.i per la quota di 1/1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: € 196.600,00.

Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **5.000 Euro**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna.
- Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **22.400,00 Euro (valore diritto 1/1)** (circa 58,63 €/mq) - adeguamento del 10%.
- Altri adeguamenti: nessuno.
- Oneri giuridici: le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile 1.a + 1.b + 1.c + 1.d + 1.e + 1.f + 1.g + 1.h+1.i per la quota di proprietà di 1/1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 196.600,00.**

La valutazione estimativa è da ritenersi comprensiva del valore proporzionale sugli enti comuni del fabbricato.

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, 20/06/2025

Il C.T.U.
Monica Picchio
Ingegnere



E ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE

E.2 ESTRATTO PER SUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DELL'ESECUTATO

E.3 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO

E.4 STATO DI FAMIGLIA STORICO

E.5 CERTIFICATO ANAGRAFICO RELATIVO AGLI EVENTUALI TITOLARI DI DIRITTI REALI DI GODIMENTO SUL BENE PIGNORATO

E.6 PLANIMETRIE CATASTALI

E.7 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO

E.8 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE

E.9 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

E.10 TITOLI ABILITATIVI

E.11 CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE È OCCUPATO DA UN TERZO (LOCAZIONE, COMODATO, AFFITTO)

E.12 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI

E.13 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI

E.14 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE

~~**E.15 SPESE CONDOMINIALI**~~

E.16 DOCUMENTAZIONE AGGIUNTIVA

E.17 ALLEGATI INTEGRAZIONE