TRIBUNALE DI VERONA

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Liquidazione giudiziale	**N. 132/24 R.G. MOS 80 s.r.l.**
Giudice	**Dott. Francesco Bartolotti**
Curatore	**Avv. Andrea Paoletti**



Esperto Stimatore

Arch. Andrea Zenaretti - studio@andreazenarettiarchitetto.it – 045/4765513

Curatore

Avv. Andrea Paoletti – avv.andreapaoletti@studioprofclaudioconsolo.com– 045/8011720

Architetto Andrea Zenaretti
Via del Risorgimento, n. 29 - VR
C.F. ZNRNDR87T21L781D
P.IVA 04281640237
e-mail – PEC: studio@andreazenarettiarchitetto.it – andreazenaretti@archiworldpec.it

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO 3
B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA 4
C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO 4
D.1. LOTTO UNICO 5
D.1.1. Proprietà 5
D.1.2. Identificazione catastale del bene oggetto della vendita 6
D.1.3. Descrizione dei beni 11
D.1.3.1. Contesto 12
D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato 13
D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali 17
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile 19
D.1.4 Situazione urbanistica della zona 19
D.1.5 Situazione catastale dell'immobile 22
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile 24
D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile 27
D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti 27
D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile 27
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici 28
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati 28
D.1.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente 29
D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili 31
D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile 31
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali 31
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita 32
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata 32
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale 33
D.1.13. Valutazione del lotto 33
D.1.13.1. Consistenza 33
D.1.13.2. Criteri di stima 34
D.1.13.3. Stima 36
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima 38
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni 38
E. ALLEGATI LOTTO UNICO 39

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	N. 132/24 R.G. MOS 80 SRL
Lotto	UNICO
Diritto oggetto di vendita	Proprietà per la quota di 1/1
Tipologia immobile	Negozio al piano terra con archivio al piano interrato e posti auto
Ubicazione	Comune di Verona (VR), via Mercurio n° 5
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 388 - Particella 144 – sub. 336 – categoria C/1 (negozio al piano terra e archivio al primo piano sottostrada) Foglio 388 - Particella 144 – sub. 79 – 80 – 81 – 141 – 272 – 273 – 274 – 275 – 276 – 277 – 278 – 279 – 280 – 281 (categoria C/6 – posti auto)
VALORE DI STIMA per la quota di 1/1 al netto delle decurtazioni	€ 261.000,00
Stato di occupazione	Libero da persone alla data del sopralluogo. Sono presenti beni mobili, arredi, attrezzature e materiale vario riconducibili alla precedente attività, non oggetto di stima.
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione stimati € 3.682,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 700,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	SI
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

Il diritto oggetto della vendita è costituito dalla piena proprietà per la quota di 1/1 di un'unità immobiliare a destinazione commerciale, nello specifico un negozio posto al piano terra, facente parte di un più ampio complesso immobiliare ubicato nel Comune di Verona, in Via Mercurio n. 5. L'unità principale è composta da locali destinati all'attività e risulta dotata di un locale archivio di pertinenza, situato al piano interrato, funzionalmente collegato e a servizio dell'attività svolta al piano terra. Completano il lotto oggetto della presente vendita n. 14 posti auto, anch'essi a servizio dell'unità immobiliare commerciale, costituenti dotazione accessoria e funzionale al bene principale.

I beni oggetto di perizia, secondo le opportune ricerche, risultano attualmente intestati alla società MOS 80 S.R.L., con sede in Verona (VR), codice fiscale 02296370238, per il diritto di piena proprietà pari a 1/1.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Considerata la natura, la consistenza e la destinazione dei beni oggetto di perizia, si ritiene opportuno procedere alla formazione di un unico lotto di vendita.

Il compendio immobiliare è infatti costituito da un'unità a destinazione commerciale, di discrete dimensioni, con annessi locali accessori e n. 14 posti auto. La presenza dei posti auto costituisce un elemento di rilevante utilità per l'unità principale, in quanto gli stessi possono risultare funzionali all'attività che andrà ad insediarsi nell'immobile a seguito della vendita. La vendita congiunta del negozio e dei posti auto consente quindi di offrire sul mercato un bene maggiormente completo, funzionale e appetibile, rispetto a una vendita frazionata in più lotti separati. La disponibilità di posti auto a servizio dell'unità rappresenta infatti un valore aggiunto, sia sotto il profilo dell'utilizzo diretto da parte dell'eventuale acquirente, sia sotto il profilo della commerciabilità complessiva del compendio.

Per tali motivi, si ritiene opportuna e conveniente la collocazione dei beni sul mercato immobiliare mediante la formazione di un unico lotto di vendita.

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Dalle opportune ricerche eseguite e dall'esame della documentazione catastale e notarile acquisita, i beni oggetto della presente perizia risultano attualmente intestati alla società MOS 80 S.R.L., con sede in Verona (VR), codice fiscale 02296370238, per il diritto di piena proprietà pari a 1/1.

L'intestazione riguarda l'unità immobiliare principale a destinazione commerciale, oggi identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Verona al Foglio 388, Particella 144, Subalterno 336, nonché i posti auto censiti al medesimo foglio e mappale, subalterni 79, 80, 81, 141, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280 e 281. Dalla visura del subalterno 336 emerge che l'attuale unità deriva da precedenti variazioni catastali e risulta intestata a MOS 80 S.R.L. in forza dell'atto del 10/05/2000, a rogito Notaio Giovanni Battista Calini di Brescia.

Dalle verifiche eseguite sulla documentazione notarile acquisita, i beni oggetto della presente perizia risultano pervenuti alla società MOS 80 S.R.L. in forza di due distinti atti di compravendita.

Con un primo atto di compravendita a rogito del Notaio Giovanni Battista Calini di Brescia, in data 10 maggio 2000, rep. n. 47564 e racc. n. 10982, la società INTESA LEASING S.p.A. vendeva alla società MOS 80 S.R.L. la piena proprietà di un'unità immobiliare facente parte del complesso denominato "Managers Residence", composta da locali principali, archivio e servizi, oltre a locale uso archivio, nonché quattro posti auto. I beni erano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Verona al Foglio 388, mappale 144, originariamente con il subalterno 330 per l'unità principale e con i subalterni 79, 80, 81 e 141 per i posti auto.

Successivamente, con ulteriore atto di compravendita a rogito del Notaio Ciro Raiola di Verona, in data 5 maggio 2005, rep. n. 27931 e racc. n. 8020, la società GARDASOL S.R.L. vendeva alla società MOS 80 S.R.L. ulteriori dieci posti auto, anch'essi facenti parte del medesimo compendio immobiliare sito in Comune di Verona, Via Mercurio, già Via Giove, identificati al Foglio 388, mappale 144, con i subalterni dal 272 al 281.

Pertanto, i precedenti proprietari risultano essere INTESA LEASING S.p.A. per l'unità principale e i primi quattro posti auto, e GARDASOL S.R.L. per i successivi dieci posti auto.

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

Trattandosi di soggetto intestatario costituito in forma societaria, non risultano pertinenti le ricerche presso gli uffici anagrafici relative a persone fisiche.
È stata pertanto acquisita la visura camerale della società MOS 80 S.R.L., che si allega alla presente relazione, al fine di verificare i dati identificativi, la sede legale, il codice fiscale/partita IVA e l'iscrizione presso il Registro delle Imprese.

D.1.2. Identificazione catastale del bene oggetto della vendita

A – Unità immobiliare a destinazione commerciale:
La situazione catastale degli atti informatizzati, aggiornata alla data del 05/03/2026, è la seguente:
Catasto Fabbricati del Comune di Verona (VR): Foglio 388 – Particella 144 – Subalterno 336 – Categoria C/1 – Classe 8 – Consistenza 185 mq – Superficie catastale totale 183 mq – Rendita catastale € 2.054,21.
L'unità immobiliare risulta intestata alla società MOS 80 S.R.L., con sede in Verona (VR), codice fiscale 02296370238, per il diritto di piena proprietà pari a 1/1.
L'indirizzo indicato all'interno della visura catastale risulta corretto e corrisponde a Via Mercurio n. 5, Verona.

Storia catastale:
L'unità immobiliare oggetto della presente relazione ha conosciuto nel tempo diverse variazioni catastali e aggiornamenti identificativi, che si ripercorrono di seguito in ordine cronologico, sulla base della visura catastale storica allegata:

- 1991 – L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Verona al Foglio 388, Particella 144, Subalterno 330, in categoria A/10, classe 1, consistenza 8 vani, con indirizzo catastale Via Giove. La variazione deriva da fusione del 08/11/1991, in atti dal 03/10/1996, con divisione e classamento in data 17/01/1996.
- 1994 – Con effetto dal 01/01/1994 viene registrata la variazione del quadro tariffario. L'immobile resta identificato al Foglio 388, Particella 144, Subalterno 330, categoria A/10, classe 1, consistenza 8 vani.
- 2001 – In data 10/07/2001 viene registrata una variazione catastale relativa a diversa distribuzione degli spazi interni, variazione di toponomastica e cambio da ufficio a

negozio. L'unità viene censita al Foglio 388, Particella 144, Subalterno 330, categoria C/1, classe 8, consistenza 215 mq, con indirizzo Via Mercurio n. 5.

- 2001 – In data 03/09/2001 viene effettuato un frazionamento per trasferimento di diritti, a seguito del quale l'unità che origina il successivo subalterno viene identificata al Foglio 388, Particella 144, Subalterno 334, categoria C/1, classe 8, consistenza 200 mq.
- 2003 – In data 09/09/2003 viene registrata una divisione, pratica n. 278817, con la quale l'unità assume l'attuale identificativo catastale Foglio 388, Particella 144, Subalterno 336, categoria C/1, classe 8, consistenza 185 mq, con indirizzo Via Mercurio n. 5.
- 2015 – In data 09/11/2015 viene eseguito l'aggiornamento per inserimento in visura dei dati di superficie. L'unità resta censita al Foglio 388, Particella 144, Subalterno 336, categoria C/1, classe 8, consistenza 185 mq, superficie catastale totale 183 mq, rendita catastale € 2.054,21.

Alla data della visura esaminata, l'identificazione catastale attuale dell'unità immobiliare risulta pertanto coerente con i dati sopra riportati.

B – Posti auto subalterno 79 – 80 – 81 – 141

La situazione catastale degli atti informatizzati, aggiornata alla data del 05/03/2026, è la seguente: Catasto Fabbricati del Comune di Verona (VR), Foglio 388 – Particella 144:

- Subalterno 79 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 13 mq – Superficie catastale totale 13 mq – Rendita catastale € 34,24;
- Subalterno 80 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 13 mq – Superficie catastale totale 13 mq – Rendita catastale € 34,24;
- Subalterno 81 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 13 mq – Superficie catastale totale 13 mq – Rendita catastale € 34,24;
- Subalterno 141 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 15 mq – Superficie catastale totale 16 mq – Rendita catastale € 39,51.

Le suddette unità immobiliari risultano intestate alla società MOS 80 S.R.L., con sede in Verona (VR), codice fiscale 02296370238, per il diritto di piena proprietà pari a 1/1.

L'indirizzo indicato all'interno delle visure catastali risulta corretto e corrisponde a Via Mercurio n. 1, Verona.

Storia catastale comune dei subalterni 79, 80, 81 e 141

Le unità immobiliari sopra indicate hanno conosciuto nel tempo una storia catastale sostanzialmente omogenea, caratterizzata dalle medesime principali variazioni catastali e dagli stessi aggiornamenti identificativi, salvo i diversi dati puntuali riferiti a ciascun subalterno.

- 1991 – Le unità immobiliari risultano costituite in data 13/06/1991, in atti dal 22/10/1992, e censite al Catasto Fabbricati del Comune di Verona al Foglio 388, Particella 144, con rispettivi subalterni 79, 80, 81 e 141, con indirizzo catastale originario Via Giove.
- 1991/1996 – Le unità risultano successivamente classate in categoria C/6, classe 2, con classamento del 13/06/1991, in atti dal 30/01/1996. Per i subalterni 79, 80 e 81 la consistenza catastale risulta pari a 13 mq, mentre per il subalterno 141 la consistenza risulta pari a 15 mq.
- 1994 – Con effetto dal 01/01/1994 viene registrata la variazione del quadro tariffario. Le unità restano censite con i medesimi identificativi catastali, categoria C/6, classe 2.
- 2014 – In data 11/11/2014 viene registrata variazione catastale per GAF – codifica piano incoerente, senza modifica dei dati identificativi principali e del classamento delle unità.
- 2015 – In data 09/11/2015 viene eseguito l'aggiornamento per inserimento in visura dei dati di superficie. Le unità restano censite al Foglio 388, Particella 144, rispettivamente ai subalterni 79, 80, 81 e 141, categoria C/6, classe 2.
- 2024 – In data 26/06/2024 viene registrata variazione toponomastica, con aggiornamento dell'indirizzo catastale in Via Mercurio n. 1, Verona.

Alla data delle visure esaminate, le unità risultano pertanto correttamente identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Verona al Foglio 388, Particella 144, subalterni 79, 80, 81 e 141, con destinazione catastale C/6 – posti auto.

C – Posti auto subalterni 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280 e 281

La situazione catastale degli atti informatizzati, aggiornata alla data del 05/03/2026, è la seguente: Catasto Fabbricati del Comune di Verona (VR), Foglio 388 – Particella 144:

- Subalterno 272 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 13 mq – Superficie catastale totale 13 mq – Rendita catastale € 34,24;
- Subalterno 273 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 13 mq – Superficie catastale totale 13 mq – Rendita catastale € 34,24;
- Subalterno 274 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 13 mq – Superficie catastale totale 13 mq – Rendita catastale € 34,24;
- Subalterno 275 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 13 mq – Superficie catastale totale 12 mq – Rendita catastale € 34,24;
- Subalterno 276 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 13 mq – Superficie catastale totale 12 mq – Rendita catastale € 34,24;
- Subalterno 277 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 13 mq – Superficie catastale totale 13 mq – Rendita catastale € 34,24;
- Subalterno 278 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 13 mq – Superficie catastale totale 12 mq – Rendita catastale € 34,24;
- Subalterno 279 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 13 mq – Superficie catastale totale 13 mq – Rendita catastale € 34,24;
- Subalterno 280 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 13 mq – Superficie catastale totale 13 mq – Rendita catastale € 34,24;
- Subalterno 281 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 13 mq – Superficie catastale totale 12 mq – Rendita catastale € 34,24.

Le suddette unità immobiliari risultano intestate alla società MOS 80 S.R.L., con sede in Verona (VR), codice fiscale 02296370238, per il diritto di piena proprietà pari a 1/1.
L'indirizzo indicato all'interno delle visure catastali risulta corretto e corrisponde a Via Mercurio n. 1, Verona.

Storia catastale comune dei subalterni 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280 e 281

Le unità immobiliari sopra indicate hanno conosciuto nel tempo una storia catastale sostanzialmente omogenea, caratterizzata dalle medesime principali variazioni catastali e

dagli stessi aggiornamenti identificativi, salvo i diversi dati puntuali riferiti a ciascun subalterno.

- 1991 – Le unità immobiliari risultano costituite in data 13/06/1991, in atti dal 23/10/1992, e censite al Catasto Fabbricati del Comune di Verona al Foglio 388, Particella 144, con rispettivi subalterni 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280 e 281, con indirizzo catastale originario Via Giove.
- 1991/1996 – Le unità risultano successivamente classate in categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, con classamento del 13/06/1991, in atti dal 30/01/1996.
- 1994 – Con effetto dal 01/01/1994 viene registrata la variazione del quadro tariffario. Le unità restano censite con i medesimi identificativi catastali, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq.
- 2015 – In data 09/11/2015 viene eseguito l'aggiornamento per inserimento in visura dei dati di superficie. Le unità restano censite al Foglio 388, Particella 144, rispettivamente ai subalterni 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280 e 281, categoria C/6, classe 2.
- 2024 – In data 26/06/2024 viene registrata variazione toponomastica, con aggiornamento dell'indirizzo catastale in Via Mercurio n. 1, Verona.

Alla data delle visure esaminate, le unità risultano pertanto correttamente identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Verona al Foglio 388, Particella 144, subalterni 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280 e 281, con destinazione catastale C/6 – posti auto.



Estratto di mappa catastale

D.1.3. Descrizione dei beni

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia è costituito da un'unità immobiliare a destinazione commerciale, catastalmente censita in categoria C/1, ubicata nel Comune di Verona, in Via Mercurio n. 5, facente parte di un più ampio fabbricato a destinazione mista commerciale – direzionale – residenziale.
L'unità principale è costituita da un negozio di discrete dimensioni, posto al piano terra, con annesso locale archivio al piano interrato, direttamente collegato internamente. La conformazione del bene e la sua destinazione catastale lo rendono idoneo all'insediamento di attività commerciali, di servizio o comunque compatibili con la categoria catastale attribuita.
Completano il compendio n. 14 posti auto, censiti autonomamente al Catasto Fabbricati, posti a servizio dell'unità principale. Tali posti auto costituiscono dotazione accessoria di particolare utilità, in quanto funzionali alle esigenze di sosta connesse all'utilizzo dell'immobile e all'attività che potrà essere esercitata all'interno dell'unità commerciale.

Nel complesso, i beni oggetto di perizia formano un insieme immobiliare unitario e funzionalmente coordinato, composto dall'unità commerciale principale, dal locale archivio pertinenziale e dai posti auto accessori.

D.1.3.1. Contesto

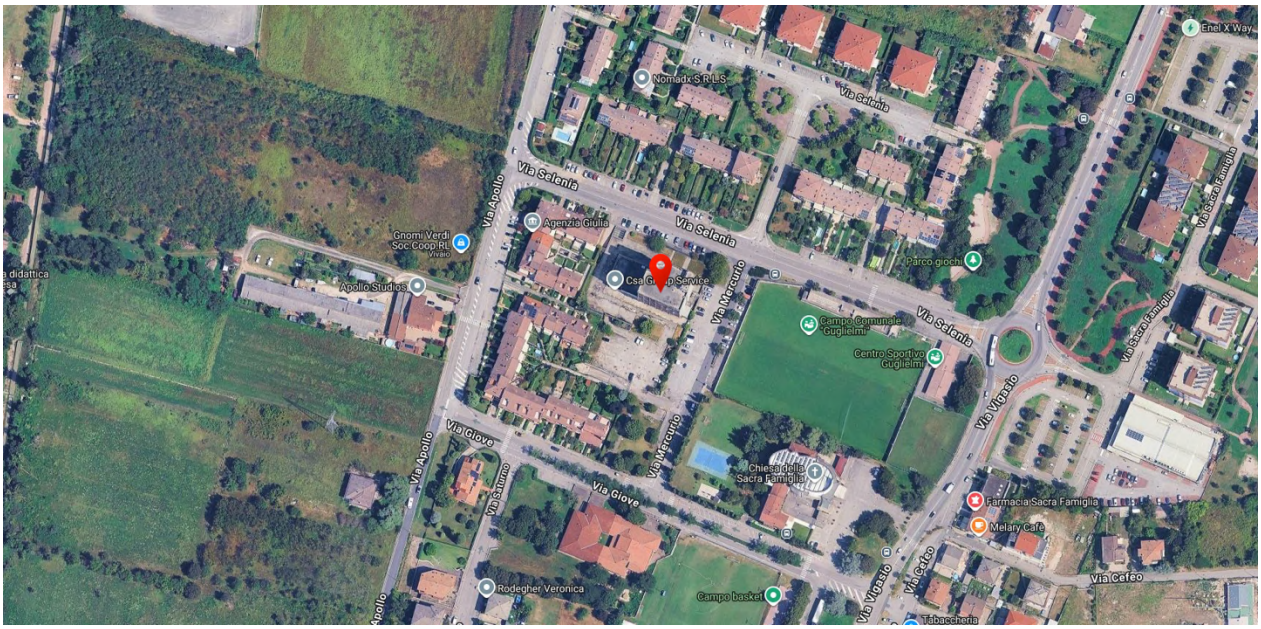
I beni oggetto di perizia sono ubicati nel Comune di Verona, in Via Mercurio n. 5, all'interno di un contesto urbano consolidato e urbanizzato, caratterizzato dalla presenza di edifici e unità immobiliari con diverse destinazioni d'uso.
La zona risulta dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed è servita dalla viabilità comunale ordinaria. L'area è collegata alle principali arterie stradali della zona, che consentono il collegamento con il centro cittadino, con i quartieri limitrofi e con la viabilità di scorrimento esterna.
Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima presenta al piano terra più unità con affaccio verso l'esterno. In occasione del sopralluogo, alcune di tali unità apparivano non utilizzate o comunque prive di attività in esercizio, con vetrine chiuse o parzialmente oscurate, circostanza che incide sulla percezione generale del contesto commerciale immediatamente circostante.
In considerazione della destinazione commerciale dell'unità immobiliare oggetto di stima, il contesto può comunque ritenersi compatibile con l'utilizzo del bene per attività commerciali. La presenza dei posti auto compresi nel lotto costituisce elemento funzionale rispetto all'utilizzo dell'immobile, contribuendo a migliorarne la fruibilità complessiva.

L'immobile risulta inoltre collocato in posizione abbastanza favorevole rispetto ai principali collegamenti urbani ed extraurbani della città.
In particolare, da Via Mercurio n. 5 il centro storico di Verona, assumendo quale riferimento Piazza Bra/Arena, dista indicativamente circa 5,0 km ed è raggiungibile percorrendo la viabilità urbana in direzione nord, verso Viale del Lavoro, Viale Piave e Corso Porta Nuova. La stazione ferroviaria di Verona Porta Nuova dista indicativamente circa 3,5 km ed è raggiungibile tramite la viabilità comunale ordinaria in direzione Viale Piave/Piazzale XXV Aprile.

L’Aeroporto Valerio Catullo di Verona - Villafranca risulta posto a una distanza indicativa di circa 10,0 km, raggiungibile mediante la viabilità urbana ed extraurbana in direzione sud-ovest.

Il casello autostradale di Verona Sud, posto lungo l’autostrada A4, dista indicativamente circa 3,0 km ed è raggiungibile attraverso la viabilità della zona sud di Verona, con collegamento alla rete autostradale e alla viabilità di scorrimento esterna.

Le distanze sopra riportate sono da intendersi indicative e riferite ai principali percorsi stradali ordinari.



Ortofoto fonte forMaps

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

Il compendio immobiliare oggetto di perizia fa parte di un più ampio complesso edilizio ubicato in Comune di Verona, Via Mercurio n. 5. Dalla documentazione acquisita mediante accesso agli atti, il fabbricato risulta realizzato indicativamente verso la fine degli anni ’80.

Il complesso edilizio si sviluppa su più piani fuori terra, con presenza di unità al piano terra prospicienti l’area esterna comune. In occasione del sopralluogo, le parti comuni e le aree esterne del fabbricato si presentavano in generale in scarso stato manutentivo, con segni di limitato utilizzo e manutenzione non continuativa. Le aree comuni apparivano frequentate saltuariamente e non pienamente valorizzate.

L’unità immobiliare principale è costituita da un locale a destinazione commerciale posto al piano terra, catastalmente censito in categoria C/1, adibito a negozio, con annesso locale archivio al piano interrato. Il collegamento interno tra il piano terra e il piano interrato avviene mediante scala a chiocciola di dimensioni contenute. All’interno dell’unità risulta inoltre presente un piccolo montacarichi, verosimilmente destinato alla movimentazione di soli oggetti e materiali tra i due livelli.
Il piano terra si presenta con ampie superfici vetrate verso l’esterno e con una distribuzione interna riconducibile a una precedente utilizzazione commerciale. Gli ambienti risultano suddivisi mediante arredi e mobilio fisso, secondo una configurazione tipica di unità commerciali organizzate anche con funzione di ufficio o ricevimento. Le finiture interne sono caratterizzate da pavimentazione in piastrelle di ceramica e controsoffitto a quadrettoni, con corpi illuminanti integrati. Sono presenti serramenti vetrati esterni e impianti tecnologici a vista o integrati nelle finiture, tra cui apparecchiature per la climatizzazione. Alla data del sopralluogo, l’interno del negozio si presentava in discreto stato manutentivo generale, pur con necessità di verifica puntuale delle finiture, degli impianti e dell’effettiva funzionalità dei locali rispetto all’uso futuro.
Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti presenti all’interno dell’unità. Al momento del sopralluogo la corrente elettrica risultava disattivata. Pertanto, non si esprime giudizio circa l’effettiva efficienza, conformità e funzionalità degli impianti, che dovranno essere oggetto di specifiche verifiche tecniche da parte dell’eventuale aggiudicatario.
Completano il compendio n. 14 posti auto. I posti auto identificati catastalmente con i subalterni dal 272 al 281 risultano ubicati nella corte esterna antistante l’ingresso dell’unità commerciale. I posti auto identificati con i subalterni 79, 80, 81 e 141 risultano invece collocati al piano primo interrato, accessibile mediante rampe carrabili che, alla data del sopralluogo, risultavano chiuse da cancello in ferro.
Nel complesso, l’unità principale presenta caratteristiche compatibili con una destinazione commerciale o di servizio, mentre la presenza del locale archivio e dei posti auto costituisce dotazione accessoria funzionale all’utilizzo del bene.



Vista generale dell'esterno



Vista dell'interno del negozio



Vista del locale ufficio



Vista del montacarichi interno



Vista dell'ufficio - archivio



Vista generale dei posti auto interni

Calcolo superfici commerciali lotto unico

Destinazione	Sup. Commerciale	Coefficiente	Sup. ragguagliata
PIANO TERRA			
Negozio	51,00 mq.	1	51,00 mq.
Ufficio	9,90 mq.	1	9,90 mq.
Archivio	9,45 mq.	1	9,45 mq.

Archivio	24,00 mq.	1	24,00 mq.
Archivio	18,00 mq.	1	18,00 mq.
Archivio	12,20 mq.	1	12,20 mq.
Disimpegno	17,00 mq.	1	17,00 mq.
WC	2,60 mq.	1	2,60 mq.
WC	5,45 mq.	1	5,45 mq.
Ufficio	12,10 mq.	1	12,10 mq.
Ripostiglio	3,10 mq.	1	3,10 mq.
PIANO INTERRATO			
Archivio	124,00 mq.	0,35	43,40 mq.
TOTALE MQ. COMMERCIALI (valore arrotondato)			**208,00 mq.**
PERTINENZE			
Posto auto coperto sub. 79	13,00 mq.	A corpo	13,00 mq.
Posto auto coperto sub. 80	13,00 mq.	A corpo	13,00 mq.
Posto auto coperto sub. 81	13,00 mq.	A corpo	13,00 mq.
Posto auto coperto sub. 141	15,00 mq.	A corpo	15,00 mq.
Posto auto scoperto sub.272	13,00 mq.	A corpo	13,00 mq.
Posto auto scoperto sub.273	13,00 mq.	A corpo	13,00 mq.
Posto auto scoperto sub.274	13,00 mq.	A corpo	13,00 mq.
Posto auto scoperto sub.275	13,00 mq.	A corpo	13,00 mq.
Posto auto scoperto sub.276	13,00 mq.	A corpo	13,00 mq.
Posto auto scoperto sub.277	13,00 mq.	A corpo	13,00 mq.
Posto auto scoperto sub.278	13,00 mq.	A corpo	13,00 mq.
Posto auto scoperto sub.279	13,00 mq.	A corpo	13,00 mq.
Posto auto scoperto sub.280	13,00 mq.	A corpo	13,00 mq.
Posto auto scoperto sub.281	13,00 mq.	A corpo	13,00 mq.

Schema per coefficienti di adeguamento utilizzati:

- Balconi e lastrici solari	coefficiente	25%
- Terrazzi e Logge scoperte	coefficiente	30%
- Terrazzi e Logge coperte	coefficiente	35%
- Portici e patii	coefficiente	35%
- Corti e cortili	coefficiente	10%
- Giardini e aree di pertinenza	coefficiente	5%
- Cantine e locali accessori (non collegati)	coefficiente	25%
- Locali accessori collegati	coefficiente	35%
- Locali tecnici	coefficiente	15%
- Box (non collegato ai vani principali)	coefficiente	35%
- Box (collegato ai vani principali)	coefficiente	50%
- Posti auto scoperti	coefficiente	20%
- Posti auto coperti	coefficiente	35%

- Sottotetti non abitabili	coefficiente	30%
- Soppalchi abitabili	coefficiente	80%
- Verande	coefficiente	80%
- Taverne e locali seminterrati (collegati ai vani principali)	coefficiente	50%

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche descrittive:

Descrizione	Tipologia	Condizioni
Porta d'ingresso	Porta vetrata posta sul fronte vetrine, con telaio in alluminio	Discrete
Infissi interni / divisori	Porte e pareti divisorie interne con telaio in alluminio/profili metallici verniciati e specchiature in vetro	Discrete
Vetrine / Infissi esterni	Serramenti in alluminio e vetro	Discrete
Protezione infissi esterni	Avvolgibili di colore bianco/panna	Discrete
Pareti interne	Intonaco civile con tinteggiatura.	Discrete
Controsoffitti	Controsoffitto a quadrettoni con corpi illuminanti integrati.	Discrete
Pavimentazioni interne	Piastrelle di ceramica	Discrete
Rivestimenti bagni	Piastrelle in ceramica	Discrete
Collegamento piano interrato	Scala a chiocciola interna di ridotte dimensioni	Discrete

Caratteristiche degli impianti:

Descrizione	Tipologia	Condizioni
Elettrico	Impianto sottotraccia con quadro generale	Da verificare
Idrico-sanitario	Impianto con tubazioni sottotraccia	Da verificare
Citofonico	Presente	Da verificare
Telefonico	Presente	Da verificare
Condizionamento	Presente	Da verificare
Riscaldamento	Terminali tipo fan-coil presenti all'interno dell'unità	Da verificare
Antifurto	Presente	Da verificare

Si fa presente che sarà necessario effettuare un controllo di corretto funzionamento degli impianti e, se necessario, la messa a norma degli stessi secondo le attuali normative vigenti. Inoltre, non è stato consegnato al sottoscritto l'attestato di prestazione energetica (APE) e le certificazioni degli impianti.

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

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia è costituito dall'unità immobiliare principale a destinazione commerciale, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di

Verona al Foglio 388, Particella 144, Subalterno 336, nonché da n. 14 posti auto autonomamente censiti, posti a servizio dell'unità principale.

I posti auto compresi nel lotto risultano così identificati:

- Foglio 388, Particella 144, Subalterni 79, 80, 81 e 141, posti auto coperti ubicati al piano primo interrato;
- Foglio 388, Particella 144, Subalterni 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280 e 281, posti auto scoperti ubicati al piano terra.

I suddetti posti auto sono da considerarsi beni accessori e funzionali all'utilizzo dell'unità immobiliare principale, pur essendo catastalmente individuati con autonomi subalterni.

Dall'esame dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni risultano inoltre presenti beni comuni non censibili a servizio del fabbricato e delle singole unità immobiliari, tra i quali, per quanto di interesse del compendio oggetto di stima, si richiamano in particolare:

- Foglio 388, Particella 144, Subalterno 311, bene comune non censibile, individuato come vano scale e corridoi, tra gli altri anche a servizio del subalterno 336;
- Foglio 388, Particella 144, Subalterno 317, bene comune non censibile, individuato come scivolo e spazio di manovra, a servizio anche del subalterno 336 e dei posti auto coperti al piano interrato;
- Foglio 388, Particella 144, Subalterno 318, bene comune non censibile, individuato come corte, a servizio anche del subalterno 336 e dei posti auto ubicati al piano terra e al piano interrato;
- Foglio 388, Particella 144, Subalterno 308, bene comune non censibile, individuato come locale contatori, a servizio delle unità indicate nell'elenco subalterni, tra cui i posti auto coperti ricompresi nel presente lotto.

Restano in ogni caso comprese le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, così come risultanti dai titoli di provenienza, dall'elaborato planimetrico, dall'elenco subalterni, dal regolamento condominiale ove presente e, più in generale, ai sensi dell'art. 1117 c.c.

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

L'accesso principale all'unità immobiliare a destinazione commerciale avviene dalla Via Mercurio, attraverso l'area esterna comune antistante il fabbricato, mediante porta d'ingresso posizionata lungo il fronte vetrato dell'unità.

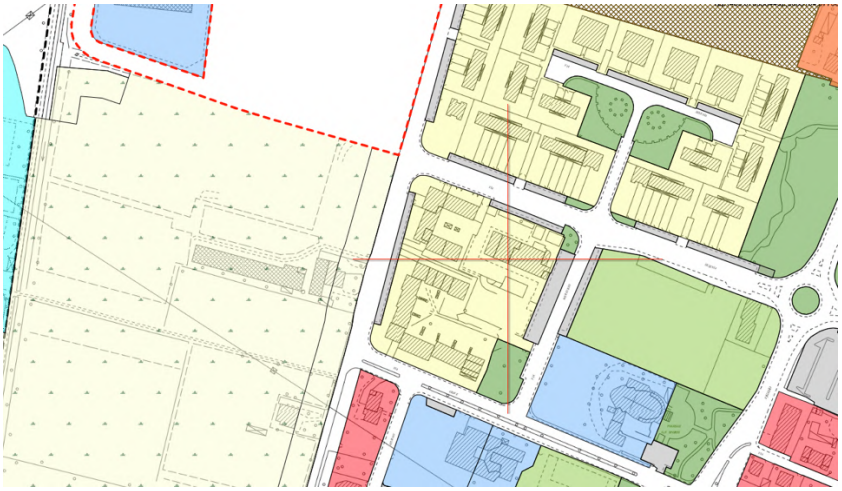
I posti auto scoperti identificati catastalmente con i subalterni 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280 e 281 risultano ubicati nella corte esterna al piano terra, antistante l'unità commerciale, e sono raggiungibili mediante la viabilità interna e gli spazi comuni di manovra del compendio.

I posti auto coperti identificati catastalmente con i subalterni 79, 80, 81 e 141 risultano ubicati al piano primo interrato e sono accessibili mediante rampa carrabile e spazi comuni di manovra. Alla data del sopralluogo, l'accesso carrabile al piano interrato risultava chiuso da cancello in ferro.

Gli accessi sopra descritti avvengono attraverso parti comuni del fabbricato e dell'area pertinenziale, come risultanti dall'elaborato planimetrico e dall'elenco subalterni, tra cui corte, scivoli, spazi di manovra, vani scala e corridoi comuni.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Il bene oggetto di perizia, secondo quanto riportato all'interno del Piano degli Interventi – Variante 29 del Comune di Verona risulta così inserito e dotato dei seguenti vincoli:



Livello: Piano degli Interventi
Tavola 4 - Disciplina Regolativa
La Città Esistente - Tessuti

Norme Generali
Art. 09 - Definizioni edilizie-ambientali
Art. 13 - Usi del Territorio
Art. 101 - Tipologie d'Intervento
Art. 102 - Allinements Urbani

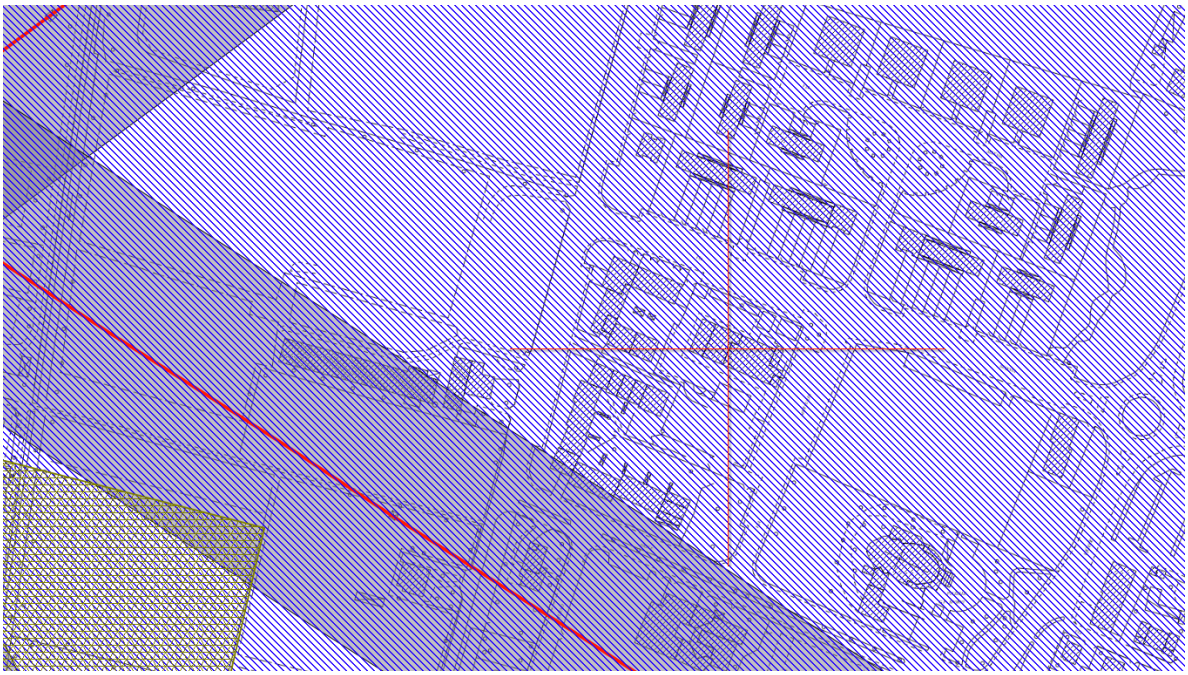
Tessuto	**TCe - Tessuto con dominante edificazione libera interna all'isolato disposta secondo un progetto unitario**
PI NTO	ART_107
Tipo	
Codice PUA	7140477
Repertorio	
Note	
Superficie	**13316,28**

TCe - Tessuto con dominante edificazione libera interna all'isolato disposta secondo un progetto unitario

Articolo aggiornato Variante 56 DCC 12/2026

Art. 107 – Tessuti con dominante edificazione libera interna all'isolato disposta secondo un progetto unitario (Tce)

Tipo morfologico-edilizio e funzionale	Trattasi di tessuti prevalentemente residenziali con dominante edificazione libera all'interno del lotto disposta secondo un progetto urbanistico e/o edilizio unitario. Questi tessuti sono spesso dotati di servizi, e si sono formati attraverso interventi unitari nei quali si riconosce un disegno urbanistico generale omogeneo ed autonomo rispetto alla griglia urbana complessiva. La tipologia prevalente è l'edificio pluripiano in linea o a torre isolato su spazio verde di connessione e la casa a schiera a uno/due piani.
Categorie funzionali	-usi non ammessi: UT2/0, UT2/2, UT2/3; UT3/2; UT3/3; UT5; -usi regolati: Le altre destinazioni devono essere complementari e non prevalenti nei fabbricati (oppure nel lotto di riferimento se vi sono più fabbricati autonomi) rispetto alla residenza ai sensi dell'art. 23-ter del DPR 380/2001. Nelle ristrutturazioni le funzioni residenziali eventualmente preesistenti devono essere mantenute come prevalenti o comunque nella percentuale esistente se inferiore.
Densità edilizia	Si confermano i volumi e le SUL legittimamente preesistenti sino alla data di adozione del PI e quelli realizzabili in attuazione di PUA convenzionati o atti di pianificazione attuativa equivalenti.
Indici stereometrici e Disciplina degli interventi edilizi.	Si confermano gli indici legittimamente preesistenti sino alla data di adozione del PI e quelli realizzabili in attuazione di PUA. A - Nuove costruzioni su lotto inedificato o parzialmente edificato alla data di adozione del PI: Solo se ammissibili in attuazione delle previsioni di PUA convenzionati o atti di pianificazione attuativa equivalenti. B -Ampliamento una tantum di singole unità immobiliari legittimamente esistenti in eccezione agli indici di cui sopra (non cumulabile, né traslabile tra diverse U.I.): -Massimo 25 mq di SUL per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del PI; -la progettazione dell'ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento.
Disciplina ecologica ed ambientale applicabile agli interventi di cui alle precedenti lettere "A".	TCe: IP = 30% SF DA e DAr = 2 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 2 arbusti/100mq



Livello: Piano degli Interventi
Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione

Norme Generali
Art. 26 - Disposizioni Generali sulle Fasce di Rispetto

Vincolo	**Art. 31 - Vincolo Sismico Classe 3**
PI NTO	**ART_31**

Livello: Piano degli Interventi
Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione

Norme Generali
Art. 26 - Disposizioni Generali sulle Fasce di Rispetto

Vincolo	**Art. 39 - Aree di ricarica degli Acquiferi**
PI NTO	**ART_39**

Livello: Piano degli Interventi
Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione

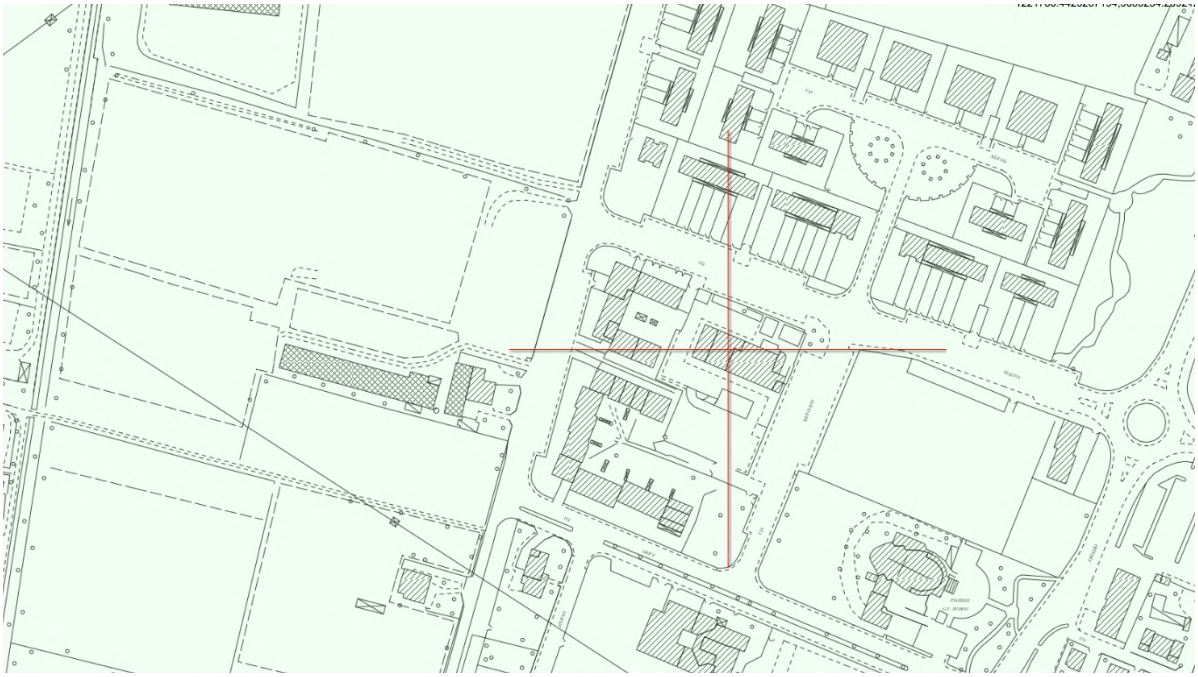
Norme Generali
Art. 26 - Disposizioni Generali sulle Fasce di Rispetto

Vincolo	**Art. 43 - Vulnerabilità Intrinseca degli Acquiferi**
Unità Geoambientale	**UNITA E: elevata di pianura e fondovalle**
PI NTO	**ART_43**

Livello: Piano degli Interventi
Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione

Norme Generali
Art. 26 - Disposizioni Generali sulle Fasce di Rispetto

Vincolo	**Art. 52 - Aeroporti fasce di rispetto**
PI NTO	**ART_52**



Livello: Piano degli Interventi
Tavola 2.2 - Il Paesaggio
Unità di Paesaggio e Ambiti dei Parchi

Norme Generali
Art. 57 - Unità di Paesaggio.

Descrizione	**Unità 2 - Ambito Planiziale dell'Acquifero Indifferenziato (pianura aperta)**
PI NTO	**Art. 57**

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Dall'esame della documentazione catastale acquisita, i beni oggetto della presente perizia risultano identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Verona al Foglio 388, Particella 144, come meglio descritto nei precedenti paragrafi. L'unità principale risulta censita al subalterno 336, categoria C/1, mentre i posti auto risultano censiti con autonomi subalterni. Per quanto riguarda l'unità immobiliare principale, dall'esame della planimetria catastale attualmente in atti e dal successivo sopralluogo effettuato presso l'immobile, si rileva che la distribuzione interna dei locali non risulta pienamente conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale vigente.

In particolare, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- nel locale con destinazione negozio, sul lato destro, risulta indicata in planimetria una porta di accesso verso una porzione attualmente non più facente parte dell'unità

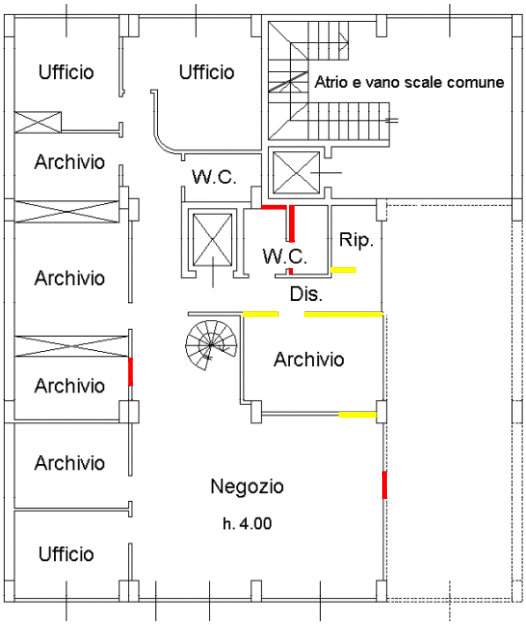
oggetto di stima. Tale porzione risulta essere stata ceduta all'unità adiacente, destinata a bar, con atto di compravendita del 28/10/2003, R.G. 46730, R.P. 29893, rep. n. 26283/7139. In occasione del sopralluogo, detta porta risultava tamponata. La circostanza trova riscontro anche nella planimetria catastale, nella quale la porzione ceduta risulta rappresentata con linea tratteggiata;

- l'archivio posto sul lato destro, nella parte retrostante del negozio, non risulta suddiviso mediante la tramezzatura rappresentata nella planimetria catastale;
- il ripostiglio risulta privo della spalletta di chiusura indicata nella rappresentazione planimetrica;
- il secondo locale archivio posto sul lato sinistro presenta porta tamponata e, allo stato dei luoghi, risulta ricompreso in un unico ambiente ad uso laboratorio;
- Il muro all'interno del bagno presenta spessori diversi;
- al piano primo interrato, nel locale archivio, è stata rilevata la presenza di una tramezzatura posta sul retro della scala a chiocciola, nonché un maggiore spessore del muro collocato alla destra della medesima scala;
- la porta di collegamento tra il locale archivio interrato e le aree comuni del piano interrato, dalle quali si accede anche alla zona dei posti auto coperti, risulta decentrata rispetto alla posizione rappresentata nella planimetria catastale.

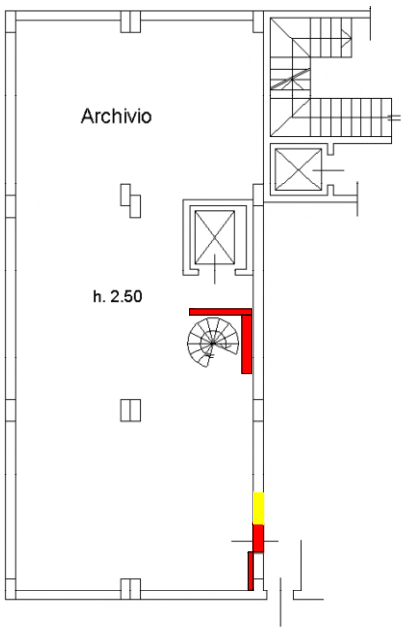
Alla luce di quanto sopra, si ritiene che l'unità immobiliare presenti difformità planimetriche rispetto alla planimetria catastale attualmente depositata e, pertanto, non risulti pienamente conforme sotto il profilo catastale.

Ai fini della regolarizzazione, si rende necessaria la presentazione di una pratica catastale di aggiornamento DOCFA, a cura di tecnico abilitato. Tale aggiornamento dovrà essere effettuato successivamente all'ottenimento della sanatoria edilizio-urbanistica e alla definizione della pratica che verrà depositata presso il Comune di Verona, al fine di allineare la rappresentazione catastale allo stato legittimato dell'immobile.

Il costo stimato per la redazione e presentazione della suddetta pratica catastale è pari a € 700,00.



Piano terra



Piano primo interrato

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

In seguito alla richiesta, al Comune di Verona, di accesso alla documentazione dei beni oggetto di perizia risultano presenti le seguenti pratiche edilizie:

- SK n° 4355-85 del 12/01/1987
- SK n° 2588-88 del 06/10/1989
- Certificato di abitabilità P.G. 67614/91 del 05/10/1992
- SK n° 5361-00 del 19/06/2001
- Certificato di abitabilità/agibilità P.G. 68552 del 31/07/2001
- SK n° 6955-02 del 12/09/2003

NOTA: Si sottolinea che l'analisi dei documenti svolta dal sottoscritto è stata sviluppata sulla base dei documenti che, con richiesta di accesso agli atti, è stata fornita dal P.A. I documenti forniti vengono ricercati dall'Ufficio Tecnico preposto e forniti al Perito senza che lo stesso possa accedere direttamente all'archivio, e quindi non è possibile sapere se vi siano eventuali ulteriori documenti.

Dalla verifica della documentazione edilizia disponibile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Verona, è stato possibile accertare che, per quanto riguarda l'unità

immobiliare oggetto della presente perizia, l'ultimo elaborato progettuale utile ai fini del raffronto con lo stato di fatto risulta riconducibile alla pratica edilizia SK6955-02.
Il confronto tra gli elaborati progettuali relativi alla suddetta pratica e lo stato dei luoghi riscontrato in occasione del sopralluogo ha evidenziato difformità analoghe a quelle già rilevate in sede di verifica catastale e descritte al precedente paragrafo D.1.5.
In particolare, con riferimento al piano terra, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- nel locale negozio, sul lato destro, risulta la presenza di una porta, attualmente tamponata, che in origine consentiva l'accesso a una porzione successivamente ceduta all'unità immobiliare adiacente, destinata a bar. Tale cessione risulta avvenuta con atto di compravendita del 28/10/2003, R.G. 46730, R.P. 29893, rep. n. 26283/7139. La suddetta porzione, già oggetto di trasferimento a favore della proprietà adiacente, non risulta, dalla documentazione edilizia esaminata, aggiornata sotto il profilo urbanistico-edilizio, in quanto negli elaborati della pratica SK 6955-02 appare ancora rappresentata come facente parte dell'unità oggetto di perizia. Tale porzione, evidenziata con riquadro rosso nell'immagine sottostante, non viene considerata nella determinazione della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima, in quanto non più facente parte della proprietà oggetto della presente procedura a seguito del trasferimento avvenuto nell'anno 2003;
- l'archivio posto sul lato destro, nella parte retrostante del negozio, non risulta suddiviso mediante la tramezzatura rappresentata negli elaborati;
- il ripostiglio risulta privo della spalletta di chiusura indicata nella rappresentazione grafica;
- il secondo locale archivio posto sul lato sinistro presenta porta tamponata e, allo stato attuale, risulta ricompreso in un più ampio ambiente open space, attualmente utilizzato come laboratorio.

Si precisa inoltre che nella pratica edilizia SK 6955-02 non risulta raffigurato il piano primo interrato, in quanto l'intervento rappresentato negli elaborati esaminati risulta riferito al solo piano terra. Ai fini della verifica dello stato legittimo del piano primo interrato, destinato ad archivio e direttamente collegato all'unità principale, si è pertanto fatto riferimento alla pratica edilizia SK 5361-00.
Dal raffronto tra tale documentazione e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, sono state riscontrate le seguenti difformità relative al piano interrato:

- nel locale archivio al piano primo interrato è presente una tramezzatura posta sul retro della scala a chiocciola, non rappresentata negli elaborati esaminati;
- risulta un maggiore spessore del muro collocato alla destra della scala a chiocciola rispetto a quanto indicato graficamente;
- la porta di collegamento tra il locale archivio interrato e le aree comuni del piano interrato, dalle quali si accede anche alla zona dei posti auto coperti, risulta decentrata rispetto alla posizione rappresentata negli elaborati.

Si rileva inoltre che le metrature interne del locale archivio posto al piano primo interrato risultano inferiori rispetto a quelle indicate nella planimetria depositata e autorizzata con la concessione edilizia di riferimento.

Alla luce di quanto sopra, l'unità immobiliare non risulta pienamente conforme, sotto il profilo edilizio-urbanistico, agli elaborati progettuali reperiti presso il Comune di Verona. Le difformità riscontrate appaiono riconducibili prevalentemente a modifiche distributive interne, diversa posizione di alcune aperture, tamponamenti e mancato aggiornamento della porzione ceduta all'unità adiacente. Si ritiene pertanto necessario procedere alla regolarizzazione edilizio-urbanistica mediante presentazione di idonea pratica in sanatoria presso il Comune di Verona, a cura di tecnico abilitato.

Solo successivamente alla definizione della pratica edilizio-urbanistica potrà essere presentata la relativa pratica catastale di aggiornamento DOCFA, al fine di allineare la planimetria catastale allo stato legittimato dell'immobile.

La pratica dovrà essere corredata da tutti gli elaborati grafici, progettuali e documentali richiesti (relazioni tecniche, dichiarazioni, planimetrie aggiornate, schede catastali, ecc.), necessari per la completa istruttoria della pratica.

Alla luce delle informazioni attualmente disponibili, si possono stimare i seguenti costi massimi indicativi per la procedura di regolarizzazione urbanistica:

- sanzione amministrativa per la S.C.I.A. in sanatoria: circa € 1.032,00;
- diritti di segreteria comunali: circa € 150,00;
- onorari professionali e spese tecniche per rilievi, redazione degli elaborati e predisposizione della documentazione progettuale: circa € 2.500,00 oltre IVA e oneri accessori.

Tali importi hanno valore puramente orientativo, in quanto la quantificazione definitiva potrà essere determinata solo successivamente, in esito alla valutazione tecnica degli uffici comunali e delle autorità competenti.
In conclusione, l'immobile non risulta conforme sotto il profilo urbanistico rispetto ai titoli edilizi depositati. Tuttavia, le opere appaiono potenzialmente sanabili, previa presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria, corredata da tutti gli elaborati tecnici e documentali richiesti dagli enti preposti.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 06/03/2026 alla presenza del curatore della procedura, Avv. Andrea Paoletti, l'immobile risultava non utilizzato e privo di attività in esercizio. All'interno dell'unità erano presenti solamente alcuni beni mobili e oggetti riconducibili alla precedente attività esercitata nei locali, senza che ciò costituisse evidenza di un'attuale occupazione o utilizzo continuativo dell'immobile.

È stata inoltre effettuata verifica presso l'Agenzia delle Entrate, dalla quale non risultano contratti di locazione registrati riferiti all'immobile oggetto di perizia.

Pertanto, alla data del sopralluogo e sulla base delle verifiche eseguite, l'immobile può ritenersi libero da persone e non oggetto di contratto di locazione registrato.

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

Con riferimento allo stato di occupazione dell'immobile, sono state effettuate le opportune verifiche presso l'Agenzia delle Entrate, al fine di accertare l'eventuale presenza di contratti di locazione registrati riferiti ai beni oggetto di perizia.
Dalla verifica eseguita non risultano contratti di locazione registrati, come da documentazione allegata alla presente relazione.
Pertanto, non emergono titoli di detenzione opponibili alla procedura e all'eventuale aggiudicatario, fermo restando quanto rilevato in sede di sopralluogo in ordine allo stato di fatto dell'immobile.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

Sono state eseguite verifiche ipotecarie mediante ispezioni per i beni oggetto della presente perizia, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Verona al Foglio 388, Particella 144, subalterni 336, 79, 80, 81, 141, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280 e 281.

D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati

ISCRIZIONE del 12/04/2024 – Registro Particolare 2008 – Registro Generale 14591
Consistente in ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale Tribunale, repertorio n. 92 del 04/04/2024. La formalità risulta gravante sui beni oggetto della presente perizia.

ISCRIZIONE del 12/04/2024 – Registro Particolare 2009 – Registro Generale 14592
Consistente in ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale Tribunale, repertorio n. 92 del 04/04/2024. La formalità risulta gravante sui beni oggetto della presente perizia.

ISCRIZIONE del 12/04/2024 – Registro Particolare 2010 – Registro Generale 14593
Consistente in ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale Tribunale, repertorio n. 92 del 04/04/2024. La formalità risulta gravante sui beni oggetto della presente perizia.

ISCRIZIONE del 18/04/2024 – Registro Particolare 2114 – Registro Generale 15517
Consistente in ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale Giudice di Pace, repertorio n. 679/2024 del 15/02/2024. La formalità risulta gravante sui beni oggetto della presente perizia.

ISCRIZIONE del 06/08/2024 – Registro Particolare 4888 – Registro Generale 33388
Consistente in ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale Tribunale di Verona, repertorio n. 2151 del 02/07/2024. La formalità risulta gravante sui beni oggetto della presente perizia.

TRASCRIZIONE del 12/11/2024 – Registro Particolare 34099 – Registro Generale 45912
Formalità relativa ad atto giudiziario, consistente in sentenza di apertura della liquidazione giudiziale, Pubblico Ufficiale Tribunale di Verona – Sezione Procedure Concorsuali, repertorio n. 207 del 12/09/2024. La formalità risulta gravante sui beni oggetto della presente perizia.

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

Dall'esame degli atti notarili acquisiti risulta che i beni oggetto della presente perizia fanno parte del complesso immobiliare denominato "Managers' Residence", realizzato su area originariamente compresa in lottizzazione e successivamente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Verona al Foglio 388, mappale 144, diviso in subalterni.

Gli atti di provenienza richiamano convenzioni, patti, vincoli e servitù riferiti all'area di lottizzazione, alle autorimesse interrate, alle aree esterne, ai parcheggi, alle parti comuni e al regolamento condominiale.

In particolare, con atto di permuta del 24/06/1988, a rogito Notaio Guido Paulone di Verona, rep. n. 63552, trascritto a Verona in data 06/07/1988 ai nn. 19160 R.G. / 13762 R.P., risultano costituiti e/o regolati specifici patti e servitù tra le società La Torre S.r.l. e Diana Immobiliare S.r.l., relativi ai mappali originari 161, 162, 163, 152 e 144 del Foglio 388.

Dal suddetto atto, nonché dal successivo atto del 12/02/1992, a rogito Notaio Guido Paulone, rep. n. 70012, risulta in particolare richiamata una servitù di passo pedonale e carraio relativa allo scivolo di accesso alle autorimesse interrate, descritta come servitù riferita allo scivolo in costruzione sui mappali 161 e 144, di rispettiva proprietà. Tale servitù risulta funzionale all'accesso e alla fruizione delle autorimesse interrate e assume pertanto rilievo con riferimento al sistema di accesso ai posti auto coperti del compendio, tra cui i subalterni 79, 80, 81 e 141 oggetto di perizia.

Nel medesimo contesto, le società interessate si sono concesse reciproco diritto di costruzione a distanza inferiore a quella legale dal confine tra i mappali 161, 152, 162, 163 e 144. Tale previsione configura un patto/servitù relativo all'assetto edificatorio originario del comparto e ai rapporti tra le aree confinanti interessate dalla lottizzazione.

Risulta inoltre costituita una ulteriore servitù di passo pedonale e carraio a carico della strada insistente sul mappale 152, a favore del parcheggio da costruire su parte del mappale 163, di proprietà della società La Torre S.r.l. L'atto precisa che tale servitù deve esercitarsi limitatamente al tratto di strada che, partendo da Via Giove, fiancheggia il lato nord del campo giochi da costruire sui mappali 153 e 154.

Tale servitù appare funzionale a garantire l'accesso al parcheggio previsto su parte dell'originario mappale 163.

Gli atti richiamano inoltre la convenzione di lottizzazione stipulata in data 05/06/1986, rep. n. 59731 Notaio Guido Paulone, trascritta a Verona il 10/09/1986 ai nn. 18899 R.G. / 13651 R.P., nonché il vincolo non aedificandi e la servitù altius non tollendi sugli originari mappali 144 e 152/parte del Foglio 388, come da atto del 27/10/1986, rep. n. 60227Notaio Guido Paulone, trascritto a Verona il 29/10/1986 ai nn. 22598 R.G. / 16212 R.P.

Con riferimento all'unità principale e ai posti auto coperti, acquistati da MOS 80 S.r.l. con atto del 10/05/2000, a rogito Notaio Giovanni Battista Calini di Brescia, rep. n. 47564, si precisa che i suddetti vincoli e servitù non risultano elencati in modo analitico, ma sono richiamati in termini generali e per relationem mediante il riferimento ai patti, condizioni, obblighi, oneri, servitù e vincoli contenuti nell'atto di provenienza e negli atti da esso richiamati, che la parte acquirente ha dichiarato di conoscere e accettare.

Con riferimento ai posti auto scoperti, acquistati da MOS 80 S.r.l. con atto del 05/05/2005, a rogito Notaio Ciro Raiola di Verona, rep. n. 27931, i vincoli, le servitù, i patti e il regolamento condominiale risultano invece espressamente e analiticamente richiamati.

Alla luce della documentazione esaminata, non emerge una servitù puntualmente descritta come gravante esclusivamente su uno specifico subalterno oggetto di perizia. Tuttavia, poiché i beni oggetto di stima fanno parte del medesimo compendio immobiliare e risultano catastalmente ricompresi nell'attuale Foglio 388, Particella 144, le suddette servitù, patti e vincoli devono ritenersi richiamati anche con riferimento agli stessi, nei limiti della loro effettiva validità, efficacia ed opponibilità.

Le servitù, i patti, i vincoli di origine lottizzatoria, gli obblighi condominiali e i diritti sulle parti comuni sopra descritti rappresentano oneri inerenti il compendio immobiliare e, come tali, resteranno a carico dell'acquirente nei limiti risultanti dai rispettivi titoli costitutivi.

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

Dall'esame degli atti di provenienza, della documentazione notarile acquisita e delle ispezioni ipotecarie eseguite, risultano opponibili all'acquirente i vincoli, le servitù, i patti di origine lottizzatoria, gli obblighi condominiali e i diritti sulle parti comuni già descritti al precedente paragrafo D.1.8.2.

Tali oneri, in quanto inerenti al compendio immobiliare e richiamati nei titoli di provenienza, non costituiscono formalità pregiudizievoli cancellabili dalla procedura, ma resteranno a carico dell'acquirente nei limiti risultanti dai rispettivi titoli costitutivi, dal regolamento condominiale e dalle risultanze dei Registri Immobiliari.

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

Nessuno.

Si segnala che la trascrizione del preliminare di compravendita del 06/06/2018, Registro Particolare 15494, Registro Generale 22456, risulta successivamente cancellata con annotazione del 24/05/2023 e pertanto non risulta attualmente idonea a costituire vincolo opponibile alla procedura o all'aggiudicatario.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Con riferimento alle spese condominiali, è stata richiesta apposita comunicazione all'amministratore del Condominio, relativamente alle unità immobiliari oggetto della presente perizia, intestate alla società MOS 80 S.r.l.

L'amministratore ha comunicato che le spese ordinarie annue di gestione risultano pari a circa € 3.400,00. Con riferimento alla gestione in corso 2025/2026, dal riparto preventivo trasmesso dall'amministratore, relativo al periodo 01/07/2025 – 30/06/2026, risulta un importo complessivo ripartito a carico delle unità immobiliari oggetto di perizia pari a € 3.967,89.

Dal medesimo prospetto risulta inoltre un riporto anno precedente pari a € 23.215,04, con conseguente totale da versare alla data del 17/06/2026 pari a € 27.182,93.

Si precisa che nella comunicazione dell'amministratore viene altresì indicato, per la gestione precedente 2024/2025 l'importo di € 2.617,09.

L'amministratore del Condominio è la ditta Gemini p.s.c.r.l. gestioni Immobiliari e condominiale. I contatti sono i seguenti:
mail: info@gemini-pm.com
tel. 045/8403001

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

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia è costituito da unità immobiliare a destinazione commerciale, catastalmente censita in categoria C/1 – negozi e botteghe, oltre a n. 14 posti auto censiti in categoria C/6.
Trattasi pertanto di beni immobili aventi natura strumentale, in quanto destinati, per caratteristiche e classificazione catastale, all'esercizio di attività commerciale, direzionale o comunque d'impresa.
I beni risultano intestati alla società MOS 80 S.R.L., soggetto costituito in forma societaria.
Ai fini fiscali, il regime applicabile alla vendita dovrà essere determinato dagli organi della procedura e dal professionista delegato, tenuto conto della natura del soggetto proprietario, della natura strumentale dei beni e della normativa vigente al momento del trasferimento.
Quanto alla provenienza, l'unità commerciale e i posti auto identificati ai subalterni 79, 80, 81 e 141 sono pervenuti alla società MOS 80 S.R.L. con atto di compravendita del 10/05/2000, a rogito Notaio Giovanni Battista Calini di Brescia, rep. n. 47564.
I restanti posti auto, identificati ai subalterni 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280 e 281, sono pervenuti alla medesima società con atto di compravendita del 05/05/2005, a rogito Notaio Ciro Raiola di Verona, rep. n. 27931/8020.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Dall'esame della documentazione edilizia reperita presso il Comune di Verona, il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto della presente perizia risulta realizzato nell'ambito del Piano di Lottizzazione denominato "Sforni", con richiamo alla relativa convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Verona.
Dalla documentazione esaminata non sono tuttavia emersi elementi tali da ricondurre l'unità immobiliare oggetto di stima a un regime di edilizia convenzionata, con vincoli di

prezzo massimo di cessione, canoni calmierati, requisiti soggettivi dell'acquirente o specifiche limitazioni alla libera trasferibilità del bene.
Pertanto, allo stato della documentazione acquisita, l'immobile non risulta soggetto a regime di edilizia convenzionata.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Il lotto non necessita di un progetto divisionale.

D.1.13. Valutazione del lotto

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

D.1.13.1. Consistenza

Destinazione	Sup. Commerciale	Coefficiente	Sup. ragguagliata
PIANO TERRA			
Negozio	51,00 mq.	1	51,00 mq.
Ufficio	9,90 mq.	1	9,90 mq.
Archivio	9,45 mq.	1	9,45 mq.
Archivio	24,00 mq.	1	24,00 mq.
Archivio	18,00 mq.	1	18,00 mq.
Archivio	12,20 mq.	1	12,20 mq.
Disimpegno	17,00 mq.	1	17,00 mq.
WC	2,60 mq.	1	2,60 mq.
WC	5,45 mq.	1	5,45 mq.
Ufficio	12,10 mq.	1	12,10 mq.
Ripostiglio	3,10 mq.	1	3,10 mq.
PIANO INTERRATO			
Archivio	124,00 mq.	0,35	43,40 mq.
TOTALE MQ. COMMERCIALI (valore arrotondato)			**208,00 mq.**
PERTINENZE			
Posto auto coperto sub. 79	13,00 mq.	A corpo	13,00 mq.
Posto auto coperto sub. 80	13,00 mq.	A corpo	13,00 mq.
Posto auto coperto sub. 81	13,00 mq.	A corpo	13,00 mq.
Posto auto coperto sub. 141	15,00 mq.	A corpo	15,00 mq.
Posto auto scoperto sub.272	13,00 mq.	A corpo	13,00 mq.
Posto auto scoperto sub.273	13,00 mq.	A corpo	13,00 mq.

Posto auto scoperto sub.274	13,00 mq.	A corpo	13,00 mq.
Posto auto scoperto sub.275	13,00 mq.	A corpo	13,00 mq.
Posto auto scoperto sub.276	13,00 mq.	A corpo	13,00 mq.
Posto auto scoperto sub.277	13,00 mq.	A corpo	13,00 mq.
Posto auto scoperto sub.278	13,00 mq.	A corpo	13,00 mq.
Posto auto scoperto sub.279	13,00 mq.	A corpo	13,00 mq.
Posto auto scoperto sub.280	13,00 mq.	A corpo	13,00 mq.
Posto auto scoperto sub.281	13,00 mq.	A corpo	13,00 mq.

D.1.13.2. Criteri di stima

Nel contesto della presente procedura di stima, l'aspetto economico primario da considerare è rappresentato dal valore di mercato dell'immobile oggetto di analisi. La determinazione di tale valore costituisce un passaggio fondamentale per garantire una corretta e trasparente valutazione tecnico-economica del bene.

Una volta identificate e analizzate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la valutazione può essere effettuata adottando uno dei seguenti criteri metodologici:

- il metodo analitico, basato sulla capitalizzazione del reddito netto generabile dal bene, oppure
- il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto con valori di mercato di immobili similari.

Nel caso in esame, si è ritenuto più opportuno e coerente procedere con l'applicazione del metodo sintetico-comparativo. Questo approccio è considerato il più adeguato per stimare in modo attendibile il valore commerciale attuale dell'immobile, in quanto consente di confrontare il bene oggetto della valutazione con immobili proposti in vendita e dati di mercato rilevati. L'obiettivo è individuare il valore di mercato più probabile, ovvero quello che l'immobile potrebbe realisticamente ottenere in condizioni di libera contrattazione tra soggetti terzi indipendenti.

Il procedimento adottato tiene in attenta considerazione tutti i fattori che incidono sul valore del bene, siano essi di natura fisica, funzionale o urbanistica. In particolare, vengono esaminati:

- la collocazione urbanistica dell'immobile, ovvero il tipo di zona in cui è inserito
- l'ubicazione specifica all'interno del contesto edilizio e la sua accessibilità;

- la tipologia edilizia (ad esempio edificio indipendente, porzione di fabbricato, appartamento in condominio);
- l'esposizione solare e l'illuminazione naturale;
- la superficie utile complessiva, nonché l'eventuale presenza di spazi accessori (balconi, terrazzi, cantine, autorimesse);
- la presenza e la qualità degli impianti tecnologici (elettrici, idrici, di riscaldamento, ecc.) e il relativo stato di manutenzione;
- le finiture interne ed esterne, i materiali impiegati nella costruzione e l'eventuale presenza di elementi di pregio;
- la vetustà dell'immobile, intesa come l'età della costruzione;
- infine, il complessivo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile al momento della valutazione.

Attraverso l'analisi comparativa e la ponderazione di tutti i fattori sopra menzionati, il perito perviene a una stima il più possibile oggettiva e rispondente alle condizioni attuali del mercato immobiliare.

Di seguito vengono riportati alcuni dati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: VERONA
Comune: VERONA
Fascia/zona: Periferica/GALTAROSSA, BASSO ACQUAR, PARCO FERROVIARIO, FIERA, Z.A.I. E SUOI AMPLIAMENTI, QUADRANTE EUROPA
Codice di zona: D5
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Capannoni industriali
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1500	2200	L			

Si precisa che i valori riportati nella tabella OMI sopra indicata, riferiti all'anno 2025 – semestre 2, zona D5, destinazione commerciale, tipologia negozi, stato conservativo normale, individuano un intervallo di valori di compravendita compreso tra € 1.500,00/mq ed € 2.200,00/mq.

Tali valori devono tuttavia essere considerati quali meri parametri orientativi, in quanto riferiti a una zona territoriale ampia, comprendente anche ambiti con migliore visibilità

commerciale, maggiore urbanizzazione, più elevato passaggio e migliore stato manutentivo generale.

Nel caso specifico, l'immobile oggetto di stima è ubicato lungo Via Mercurio, in un contesto che, alla data del sopralluogo, appariva caratterizzato da minore appetibilità commerciale rispetto ad altre porzioni della medesima zona. In particolare, le unità al piano terra del fabbricato apparivano in larga parte chiuse e prive di attività in esercizio, con una percezione complessiva di limitato utilizzo del compendio.

Si evidenzia inoltre che le aree comuni e il fabbricato presentavano uno stato manutentivo generale piuttosto scadente, circostanza che incide negativamente sulla commerciabilità del bene e sulla sua attrattività sul mercato immobiliare.

Pertanto, nella determinazione del valore di stima, i valori OMI sopra riportati sono stati opportunamente ponderati tenendo conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile, dello stato manutentivo del fabbricato, del contesto immediatamente circostante, della minore visibilità commerciale e delle condizioni rilevate in sede di sopralluogo.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa relativa ad alcune proposte immobiliari rilevate sul mercato locale, aventi caratteristiche ritenute comparabili, per destinazione d'uso, ubicazione, consistenza e condizioni generali, con il compendio oggetto della presente stima. Tali dati sono stati considerati quale ulteriore elemento di confronto nell'ambito dell'applicazione del metodo sintetico-comparativo, fermo restando che i valori richiesti nelle proposte di vendita non coincidono necessariamente con i prezzi effettivi di compravendita.

Tipologia	Prezzo di vendita	Mq.	€/mq.	Fonte
Negozio via Mercurio	278.000 €	256	1.086	Agenzia 3000 Affari
Negozio via Fonte Tomba	395.000 €	366	1.079	Quercius

D.1.13.3. Stima

Nella ricerca del valore di mercato si è preso in considerazione il più probabile valore unitario a metro quadro, in riferimento agli attuali valori di mercato e alle considerazioni

sopra descritte. Tale valore verrà applicato alle superfici commerciali lorde degli immobili oggetto di stima, compreso muri esterni e la mezzeria dei muri di confine. Attraverso il rilevamento presso alcuni operatori economici della zona, la consultazione di pubblicazioni e siti internet recanti annunci immobiliari, è stata condotta una rilevazione dei valori di mercato per beni simili a quella dell'oggetto di stima.

Nella valutazione dei beni oggetto di esecuzione immobiliare si è tenuto in considerazione dello stato generale in cui si trovano, delle loro relative dotazioni impiantistiche e di eventuali problematiche non riscontrabili durante le operazioni di sopralluogo. Pertanto, il valore di mercato che verrà indentificato, sarà frutto delle valutazioni sopra descritte, dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, adeguamenti e correzioni di stima e verrà considerato come valore di mercato ai fini della vendita coatta giudiziaria, come base di vendita dell'asta competitiva.

N.B. Alla data del sopralluogo, all'interno dell'unità immobiliare risultavano presenti diversi beni mobili, tra cui scrivanie, arredi, attrezzature, scaffalature e materiale vario riconducibile alla precedente attività esercitata nei locali.

Tali beni risultano presenti sia al piano terra, accessibile dal fronte vetrato dell'unità commerciale, sia al piano interrato, accessibile internamente mediante piccola scala a chiocciola e dall'esterno tramite rampa carrabile e spazi comuni di manovra.

Si precisa che detti beni mobili non costituiscono oggetto della presente stima immobiliare e non sono ricompresi nella valutazione del lotto. Gli stessi appaiono, per la maggior parte, datati, di modesto valore economico e in parte riconducibili a materiale di deposito o dismissione della precedente attività.

Si ritiene inoltre che l'eventuale valore economico residuo di tali beni sia presumibilmente inferiore ai costi necessari per la loro rimozione, trasporto e smaltimento. Pertanto, la liberazione dei locali e lo smaltimento dei beni mobili e del materiale presente all'interno dell'immobile resteranno totalmente a carico dell'aggiudicatario, salvo diverse disposizioni della procedura.

Descrizione	Sup. comm.(mq)	€/mq	Valore del bene
Negozio	208,00	880	€ 183.040,00
Posto auto coperto sub. 79	A corpo		€ 8.000,00
Posto auto coperto sub. 80	A corpo		€ 8.000,00

Posto auto coperto sub. 81	A corpo		€ 8.000,00
Posto auto coperto sub. 141	A corpo		€ 8.000,00
Posto auto scoperto sub.272	A corpo		€ 5.000,00
Posto auto scoperto sub.273	A corpo		€ 5.000,00
Posto auto scoperto sub.274	A corpo		€ 5.000,00
Posto auto scoperto sub.275	A corpo		€ 5.000,00
Posto auto scoperto sub.276	A corpo		€ 5.000,00
Posto auto scoperto sub.277	A corpo		€ 5.000,00
Posto auto scoperto sub.278	A corpo		€ 5.000,00
Posto auto scoperto sub.279	A corpo		€ 5.000,00
Posto auto scoperto sub.280	A corpo		€ 5.000,00
Posto auto scoperto sub.281	A corpo		€ 5.000,00
TOTALE VALORE LOTTO UNICO			€ 265.040,00

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

DEPREZZAMENTI	Valore del deprezzamento
Detrazione per spese tecniche per la presentazione di una pratica edilizia e relativa sanzione	-€3.682,00
Detrazione per spese tecniche per pratica Docfa per aggiornamento catastale.	-€700,00
TOTALE DEPREZZAMENTI	-€4.382,00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 260.658,00

Valore LOTTO UNICO

per la quota di 1/1 della piena proprietà € 261.000,00

(valore arrotondato) (duecentosessantunomila,00)

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

Verona, 26/06/2026

Il perito estimatore

Architetto Andrea Zenaretti



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1. Titolo di provenienza del bene

E.2. Visura camerale

E.3. Planimetrie catastali

E.4. Estratto storico del Catasto

E.5. Ispezioni ipotecarie aggiornate

E.6. Titoli Abilitativi

E.7. Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)

E.8. Fotografie degli interni

E.9. Fotografie degli esterni