

# TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata  
**BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA**  
contro



N. Gen. Rep. 000901/14 - 000796/15

Giudice Dott. **Francesco Fontana**

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: dott. Agronomo Carlo Alberto Pagliarini  
iscritto all'Ordine Dottori Agronomi e Dottori Forestali al n.183  
della provincia di Verona  
iscritto all'Albo del Tribunale di Verona  
C.F. PGLCLL54B04I105Z P. Iva 01047630239  
con studio in Cerea (Vr) - via Campi di Su n. 2  
telefono: 0442/82403  
fax: 0442/82403  
email: [c.a.paglia@libero.it](mailto:c.a.paglia@libero.it)  
pec: [c.pagliarini@epap.conafpec.it](mailto:c.pagliarini@epap.conafpec.it)

---

<b>Beni in Comune di Bovolone (Verona), via Cavazza 49/B - LOTTO UNICO</b>	<b>2</b>
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	2
2. DESCRIZIONE SOMMARIA	2
3. STATO DI POSSESSO	2
3.1. Regime Patrimoniale	3
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	3
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente	3
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	3
4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	6
6.1. Attuali proprietari:	6
6.2. Precedenti proprietari:	6
7. PRATICHE EDILIZIE	6
7.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:	7
8. DESCRIZIONE CORPI	7
8.1. CORPO A:	7
8.1.1. Caratteristiche descrittive	8
8.2. CORPO B:	9
8.2.1. Caratteristiche descrittive	10
8.3. CORPO C:	12
8.3. Calcolo Superficie Commerciale	12
8.4. Destinazione urbanistica	13
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	14
9,1. Criterio di stima	14
9.2. Fonti d'informazione	14
9.3. Valutazione corpi	15
9.4. Adeguamenti e correzioni della stima	16
9.5. Prezzo base d'asta del lotto	16
10. ALLEGATI - LOTTO UNICO:	17
11. RIEPILOGO - LOTTO UNICO	18

## Beni in Comune di Bovolone (Verona), via Cavazza 49/B - LOTTO UNICO

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

I pignoramenti a favore di **Banco Popolare Società Cooperativa** con sede legale in piazza Nogara n. 2 - Verona, C.F. 03700430238, contro la società [REDACTED], con sede a [REDACTED] trascritti a Verona in data 12/01/2015 ai nn.ri 606 R.G. 394 R.P. e in data 18/12/2015 ai nn. R.G. n. 45095 - R.P. n. 29641 e colpiscono i seguenti beni immobili siti nel Comune di Bovolone (VR), per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà:

#### CORPO A

- N.C.E.U.: foglio 35, mappale 96, subalterno 1 e 2 (graffate), Via Cavazza, categoria C/3, cl. 1, piano T, consistenza 1.130 mq., rendita € 554,41.
- N.C.T. : foglio 35 mappale 287, Terreno, Via Cavazza, Ha 0.01.06
- N.C.T. : foglio 35 mappale 294, Terreno, Via Cavazza, Ha 0.00.81

#### CORPO B

- N.C.E.U.: foglio 35, mappale 96, subalterno 3, Via Cavazza, categoria A/2, cl. U, piano S-PR-1, vani 11, rendita € 255,65.

#### CORPO C

- N.C.T. : foglio 35 mappale 286, Terreno, Via Cavazza, Ha 0.32.30

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Piena proprietà per la quota di 1/1 in capo alla società [REDACTED] di complesso immobiliare sito nel Comune di Bovolone (Vr), via Cavazza, 49/B. Il bene si compone di un laboratorio artigianale, con annessi magazzini, servizio ed ufficio, della superficie coperta di circa 1.130 mq, ed adiacente fabbricato ad uso civile abitazione distribuito su tre piani, seminterrato, rialzato e primo, per una consistenza di vani catastali undici, con annessa area cortiva circostante, strada di ingresso e lotto di terreno agricolo di circa 3.200 mq collocato nella parte sud del lotto.

Caratteristiche zona:

Mista residenziale e artigianale a traffico locale, posta ai margini del centro del paese; gli edifici dell'abitato sono principalmente case unifamiliari o bifamiliari a più piani intervallate da laboratori artigianali e magazzini. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe:

Zone limitrofe residenziali - artigianali a bassa densità ed agricole. Il centro più vicino è quello di Bovolone.

### 3. STATO DI POSSESSO

In relazione all'atto di vendita del 04/05/1994 rep. 97275 racc. 4295 del notaio dr. Franco Celli trascritto a Verona il 16/05/1994 ai nn. 14398/9182 la società "[REDACTED]" con sede in Bovolone vendeva alla società "[REDACTED]", che acquistavano per la quota di 1/1 il complesso immobiliare composto da un laboratorio artigianale con annessi ed un fabbricato ad uso civile abitazione.

Ad oggi non risultano contratti di locazione per i beni oggetto di esecuzione come accertato dall'Agenzia delle Entrate.

### 3.1. Regime Patrimoniale

La sig.ra [REDACTED], Presidente del C.d.A. della società [REDACTED], risulta coniugata con il sig. [REDACTED] in data 11/05/1992 nel Comune di Bovolone, all'atto del matrimonio gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni .

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

#### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

#### 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

#### 4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria R.P 2348 - R.G 14399 del 16/05/1994 derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore di Banca Popolare di Verona - S.C.R.L. con sede legale in Verona a carico della società [REDACTED], a firma del notaio Celli Franco in data 04/05/1994 Rep. 97277.

Importo ipoteca: Lire 425.000.000

Importo capitale: Lire 250.000.000

Ipoteca volontaria R.P 9527 - R.G 46024 del 03/11/2003 derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore di Banco Popolare di Verona e Novara S.C.R.L. con sede legale in Verona, p.i. 03231270236 a carico della società [REDACTED], a firma del notaio Celli Franco in data 28/10/2003 Rep. 141411/7337.

Importo ipoteca: € 120.000,00

Importo capitale: € 60.000,00

Ipoteca volontaria R.P 1321 - R.G 5022 del 06/02/2006 derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore di Banco Popolare di Verona e Novara S.C.R.L. con sede legale in Verona, p.i. 03231270236 a carico della società [REDACTED], a firma del notaio Marino Nicola in data 31/01/2006 Rep. 1822/549.

Importo ipoteca: € 120.000,00

Importo capitale: € 60.000,00

Ipoteca volontaria R.P 6261 - R.G 30209 del 18/07/2008 derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore di Banco Popolare di Verona - S. Geminiano e S. Prospero con sede legale in Verona, p.i. 03689960239 a carico della società [REDACTED], a firma del notaio Marino Nicola in data 09/07/2008 Rep. 4255/2205.

Importo ipoteca: € 200.000,00

Importo capitale: € 106.000,00

Ipoteca volontaria R.P 10248 - R.G 46734 del 09/12/2009 derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore di Banco Popolare di Verona - S. Geminiano e S. Prospero con sede legale in Verona, p.i. 03689960239 a carico della società [REDACTED], a firma del notaio Marino Nicola in data 25/11/2009 Rep. 5199/3011.

Importo ipoteca: € 240.000,00

Importo capitale: € 160.000,00

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento immobiliare derivante da atto giudiziario del Tribunale di Verona a favore di Banco Popolare Società Cooperativa con sede legale in Verona (Vr), P.IVA 03700430238 a carico della società [REDACTED]. emesso dal Ufficiale giudiziario del Tribunale di Verona in data 09/12/2014 REP. 12343/2014, trascritto a Verona in data 12/01/2015 ai nn. R.G. n. 606 - R.P. n. 394.

Beni in Comune di Bovolone Fg.35 mapp.le 96 sub. 1 - 2 - 3.

Pignoramento immobiliare derivante da atto giudiziario del Tribunale di Verona a favore di Banco Popolare Società Cooperativa con sede legale in Verona (Vr), P.IVA 03700430238 a carico della società [REDACTED]. emesso dal Ufficiale giudiziario del Tribunale di Verona in data 18/11/2015 REP. 11984, trascritto a Verona in data 18/12/2015 ai nn. R.G. n. 45095 - R.P. n. 29641.

Beni in Comune di Bovolone Fg.35 mapp.li 286 - 287 - 294.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

#### 4.2.4. Spese a carico della procedura:

Nessuna.

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

##### **Corpo A**

##### **NON CONFORME:**

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo la raffigurazione planimetrica allegata alla Variante della Licenza n. 61 del 1968 risulta non coincidente con lo stato dei luoghi:

- Dal sopralluogo effettuato si è accertato che la zona dei bagni/spogliatoio è stata spostata in una piccola appendice costruita esternamente sul lato nord/est (a confine) ed al loro posto sono stati ricavati la centrale termica ed un piccolo deposito.
- Sul lato sud del laboratorio, si è riscontrata la presenza di un ulteriore deposito collegato alla zona lavorazione e non indicato nelle planimetrie di progetto e ricadente su altra particella ( corpo C ).

- Il progetto prevedeva la costruzione del capannone a mt. 1,50 dal confine, prescrizione solo parzialmente rispettata in quanto contestualmente alla costruzione la parte di altezza inferiore al muro di confine è stata coperta ed annessa al laboratorio.
- Esternamente, nell'area cortiva, sono presenti una tettoia, con struttura in legno e copertura in vetro-resina, che occupa parzialmente il lato ovest del laboratorio ed una casetta in legno addossata al confine ovest del lotto.

Tutte le difformità sopra descritte ed i manufatti non regolari dovranno essere rimossi in quanto non sanabili mediante pratica edilizia.

Il perito stima l'ammontare di tali oneri tra spese tecniche (presentazione SCIA di demolizione) e importo lavori per demolizione, rimozione e smaltimento dei manufatti non conformi per un importo complessivo di € 30.000,00.

### **Corpo B**

#### **NON CONFORME:**

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo la raffigurazione planimetrica allegata alla Licenza n. 61 del 1968 risulta non coincidente con lo stato dei luoghi. Dal sopralluogo effettuato l'abitazione risulta avere un piano seminterrato con H. 2,55 e finestre a filo terreno non raffigurato nelle piante di progetto. Inoltre la planimetria rilevata risulta specchiata rispetto al progetto, con la parte prospiciente, dove è collocata la cucina, posizionata sul lato nord e non sud. Si rilevano inoltre delle differenze nella rappresentazione delle finestre al piano terra nonché nella conformazione del tetto non a doppia falda come disegnato ma bensì a padiglione con gronda che circonda tutto l'edificio.

Tali difformità possono essere regolarizzate tramite la presentazione di un P.d.C in Sanatoria per variazioni non essenziali; il perito stima l'ammontare di tali oneri tra spese tecniche e diritti amministrativi per un importo complessivo di € 5.000,0

### **Corpo C**

#### **NON CONFORME:**

Sul lotto di terreno è presente una porzione di laboratorio costruita con ogni probabilità contestualmente al capannone principale (inserita nella planimetria catastale del corpo A) ma priva di autorizzazione. Sono presenti inoltre baracche in materiali di recupero e in blocchi di cemento. Tutti i manufatti, non essendo autorizzati da pratica edilizia e non sanabili andranno demoliti. Il perito stima una cifra complessiva di demolizione, rimozione e smaltimento pari ad € 15.000,00.

#### 4.3.2. Conformità catastale:

### **Corpo A**

#### **NON CONFORME:**

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo la raffigurazione planimetrica catastale risulta non coincidente con lo stato dei luoghi. Tale difformità sarà regolarizzata a seguito della presentazione della pratica edilizia e delle opere descritte nei punti precedenti. Il perito stima una cifra complessiva per tale incombenza pari ad € 1.500,00.

### **Corpo B**

#### **NON CONFORME:**

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo la raffigurazione planimetrica catastale risulta non coincidente con lo stato dei luoghi poiché al piano interrato internamente sono stati aperti dei passaggi tra i

vani e chiusi altri inoltre non è rappresentato il vano caldaia collocato nella zona sud/est dell'edificio. Al piano rialzato non è raffigurato invece il bagno ricavato nella stanza a nord/est confinante con la cucina e relativa finestra aperta sul prospetto nord. Tali difformità saranno regolarizzate a seguito della presentazione della pratica edilizia descritta nei punti precedenti. Il perito stima una cifra complessiva per tale incombenza pari ad € 1.500,00.

### Corpo C

#### CONFORME:

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo la raffigurazione planimetrica catastale risulta perfettamente coincidente con lo stato dei luoghi.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla certificazione notarile depositata agli atti, risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto e/o delle provenienze catastali; per il dettaglio della storia ipotecaria e dei beni coinvolti si rimanda alla relazione notarile agli atti.

### 6.1. Attuali proprietari:

Piena proprietà per la quota di 1/1 in capo alla società [REDACTED], con sede in [REDACTED] (Vr), [REDACTED] B.

### 6.2. Precedenti proprietari:

La società [REDACTED] con sede in [REDACTED] via [REDACTED] c.f. [REDACTED] riceveva in forza di Decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Verona in data 01/12/1992 n. 6015 Cron., rep. n. 5462 registrato a Verona il 21/01/1993 al n. 532 e trascritto a Verona il 26/05/1993 al n. 14297 R.G. e n. 10070 R.P.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

Ultimo e legittimante:

CORPO A

- Licenza di Costruzione n. 61 Reg. Costr. Edil. 1968 prot. n. 486 del 05/08/1968 per la costruzione di un fabbricato ad uso laboratorio e abitazione in località Cavazza di prop. dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] e successiva Variante stesso numero;
- Certificato di Abitabilità o Agibilità del 25/02/1972 prot. 486 relativo alla costruzione di un nuovo fabbricato ad uso abitazione in via Cavazza 49/b di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED]

CORPO B

- Licenza di Costruzione n. 61 Reg. Costr. Edil. 1968 prot. n. 486 del 05/08/1968 per la costruzione di un fabbricato ad uso laboratorio e abitazione in località Cavazza di prop. dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED];
- Certificato di Abitabilità o Agibilità del 25/02/1972 prot. 486 relativo alla costruzione di un nuovo fabbricato ad uso abitazione in via Cavazza 49/b di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED]

CORPO C

• Nessuna;

**7.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:**

**Corpo A**

Attestato di prestazione energetica A.P.E.- Classe energetica G - EPgl 412,12 KWh/mq anno.

**Corpo B**

Attestato di prestazione energetica A.P.E.- Classe energetica G - EPgl 222,45 KWh/mq anno.

**8. DESCRIZIONE CORPI**

**8.1. CORPO A:**

Piena proprietà per la quota di 1/1 in capo alla società [REDACTED], con sede in [REDACTED] (VI) via Cavazzani 197.

L'unità si compone di un laboratorio per la lavorazione del legno con annessi ufficio, bagni e depositi ed un ulteriore magazzino separato dal corpo edilizio del laboratorio.

Quest'ultimo risulta collocato sul confine nord del lotto, adiacente all'ingresso. Si compone di un unico ambiente rettangolare, misura 8,70 x 23,70 mt., con un grande portone in ferro sul lato ovest ed una serie di finestre sul lato sud. La struttura è in blocchi di cemento a vista sia internamente che esternamente con copertura a doppia falda in travi di legno e onduline in fibro-cemento, pavimento in battuto di cemento e l'impianto elettrico è a vista.

Il laboratorio è composto da una struttura a tre campate voltate, con pilastri in c.a., travi precomprese e volte in cemento, con tiranti in ferro e tavole in laterizio. Ha forma pressoché rettangolare e misura circa 42 x 7,60 mt.; il pavimento è in battuto di cemento, gli impianti sono a vista ed il riscaldamento avviene mediante un generatore di aria calda alimentato a legna. Il prospetto ovest, che guarda al cortile, presenta numerose finestre in legno con vetro singolo ed un portone in ferro e vetro che apre al di sotto di una tettoia con struttura in legno coperta da onduline in vetro-resina e tamponata su tre lati da lamiera. Mediante una porta in ferro e vetro collocata sul lato sud del laboratorio si accede ad un secondo deposito che presenta le medesime caratteristiche strutturali di quello precedentemente descritto e cioè una struttura in blocchi di cemento a vista sia internamente che esternamente, una con copertura a doppia falda in travi di legno e onduline in fibro-cemento; il pavimento è in battuto di cemento e l'impianto elettrico è a vista. Sul lato nord del laboratorio sono collocati un piccolo ufficio con pavimento in ceramica e accesso diretto anche dall'esterno ed un locale a deposito minuteria.

Mediante un passaggio di ridotte dimensioni, a ridosso della parete est si raggiunge il locale servizi composto da un disimpegno con lavandino, due wc con turca ed un secondo locale di 3,00 x 2,4 mt ad uso lavanderia con attacchi lavatrice, lavella, doccia, accesso dall'esterno ed accesso ad un locale caldaia ormai dismesso.

### 8.1.1. Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>coibentazione</i>
<i>Copertura</i>	latero-cemento	a volta	sufficiente	assente
<i>Strutture verticali</i>	C.A.	Precompresso	sufficiente	assente
<i>Solai</i>	latero-cemento	Travetti e pignatte	sufficiente	

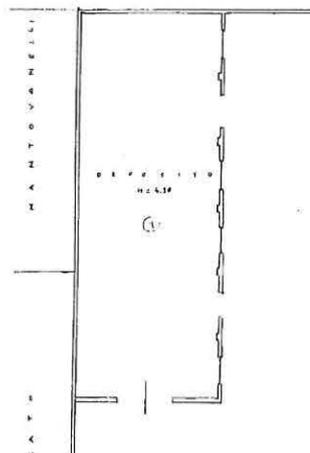
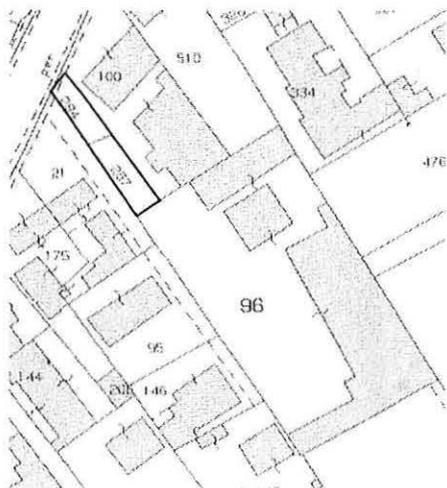
Componenti edilizie e costruttive:

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>
<i>Infissi esterni</i>	legno	doppia anta a battente, vetro singolo e vetro camera	sufficiente
<i>Infissi interni</i>	legno	a battente con inserto vetrato	sufficiente
<i>Manto di copertura</i>	laterizio	coppi	sufficiente
<i>Portoncino di ingresso</i>	legno	ad un anta con inserti in vetro	sufficiente
<i>Muri interni</i>	laterizio	tramezze intonacate	sufficiente
<i>Pavimentazione interna su tutti i piani</i>	ceramica	piastrelle in diversi colori e formati	sufficiente
<i>Pavimentazione e rivestimento bagni</i>	ceramica	piastrelle in diversi colori e formati	sufficiente
<i>Rivestimento cucina</i>	ceramica	piastrelle	sufficiente
<i>Rivestimento rampe scala</i>	marmo	Botticino / Rosso Verona spuntato	sufficiente

Impianti:

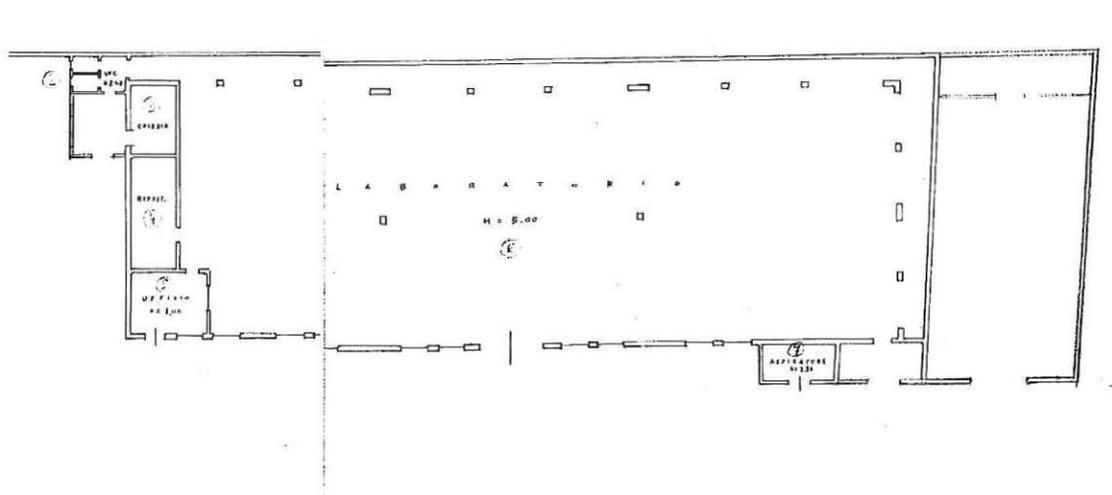
	<i>tipologia</i>	<i>alimentazione</i>	<i>condizioni</i>	<i>conformità</i>
<i>Antenna</i>	-	-	-	-
<i>Citofonico</i>	audio		sufficienti	a norma*
<i>Condizionamento</i>	split con macchinario esterno	da rete pubblica	sufficienti	a norma*
<i>Gas</i>	-	-	-	-
<i>Elettrico</i>	sottotraccia/esterno, tensione 220V	da rete pubblica	sufficienti	a norma*
<i>Idrico</i>	sottotraccia/esterno	da rete pubblica	sufficienti	a norma*
<i>Termico</i>	autonomo con caldaia a legna per riscaldamento e boiler elettrico per acqua sanitaria	da rete pubblica	sufficienti	a norma*

\*a norma alla data di rilascio del Certificato di Abilità 1974. Da verificare lo stato attuale.



TERRENI INGRESSO

DEPOSITO



LABORATORIO ED ANNESSI

### 8.2. CORPO B:

Piena proprietà per la quota di 1/1 in capo alla società [REDACTED] S.r.l. RI 0209020074, con sede in [REDACTED] (VI), via Cava da [REDACTED]

L'immobile è un fabbricato ad uso abitazione disposto su tre livelli, due fuori terra ed uno seminterrato. L'ingresso avviene dalla corte mediante una rampa di scale e attraverso un terrazzo al piano rialzato. All'unità in oggetto si accede tramite portoncino in legno con inserti vetrati. La porta apre direttamente in una zona ingresso che funge da distribuzione ai locali della zona giorno; da un lato vi sono la sala da pranzo con un cucinino ed una stanza disbrigo all'interno della quale è stato ricavato un bagno; dall'altro lato invece abbiamo una zona soggiorno ed una camera da letto. I locali cucina/pranzo e soggiorno sono dotati entrambi di portefinestre di modeste dimensioni che danno sulla terrazza posta sul fronte principale, mentre i due locali disbrigo affacciano sul retro della casa. Tutti gli ambienti della

zona giorno sono provvisti di termosifone in ghisa e pavimenti in ceramica. Nel corridoio di ingresso è presente uno split per il condizionamento estivo. Il locale bagno, ricavato in un secondo momento e dotato di finestra, è dotato di lavabo, bidè, wc e doccia in nicchia con anta scorrevole nonché di scaldabagno elettrico. I pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica di diversi formati e colori. Mediante una scala di distribuzione in marmo con corrimano in legno, collocata sul fronte opposto all'ingresso, salendo, si accede alla zona notte distribuita come il piano terra con quattro grandi stanze, due delle quali si affacciano sulla terrazza posta sul fronte principale, ed un bagno di forma allungata posizionato sul lato nord, in corrispondenza della sottostante cucina. Tutte le stanze sono provviste di termosifone in ghisa e pavimenti in ceramica. Nel corridoio di distribuzione è presente uno split per il condizionamento estivo. Il locale bagno è dotato di lavabo, vasca da bagno, bidè, wc e doccia con box. I pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica di diversi formati e colori. Dal corridoio d'ingresso al piano rialzato, mediante una seconda rampa si scende al piano seminterrato composto da una zona adibita a taverna con pavimento in ceramica, boiserie in legno su tutte le pareti, grandi aperture con arcate in mattoni faccia-vista, travetti in legno a soffitto ed intonaco rustico a grana grossa, che comprende la zona centrale e tutta la parte nord del seminterrato. Alla restante parte si accede mediante una porta in legno ad arco e si trovano una zona lavanderia, con pavimento in ceramica e pareti intonacata, e un locale caldaia al grezzo.

I serramenti esterni installati sono principalmente in legno con vetro camera dotati di tapparella in pvc, al piano interrato presentano un vetro singolo. Nelle finestre che si affacciano al retro della casa sono installati degli ulteriori serramenti in alluminio con vetro singolo. I serramenti interni sono realizzati in legno con inserto vetrato centrale. Le finiture generali dell'unità sono di discreta qualità.

Da segnalare un secondo ingresso sul retro dell'edificio, protetto da una bussola in ferro e vetro con copertura in fibro-cemento, che apre sul pianerottolo intermedio della scala che porta al piano seminterrato.

### 8.2.1. Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>colbentazione</i>
<i>Copertura</i>	latero-cemento	a falde	sufficiente	assente
<i>Strutture verticali</i>	laterizio		sufficiente	assente
<i>Solai</i>	latero-cemento	Travetti e pignatte	sufficiente	

Componenti edilizie e costruttive:

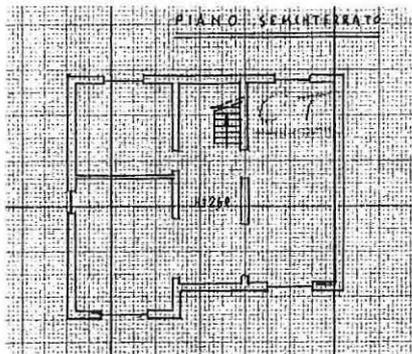
	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>
<i>Infissi esterni</i>	legno	doppia anta a battente, vetro singolo e vetro camera	sufficiente
<i>Infissi interni</i>	legno	a battente con inserto vetrato	sufficiente
<i>Manto di copertura</i>	laterizio	coppi	sufficiente
<i>Portoncino di ingresso</i>	legno	ad un anta con inserti in vetro	sufficiente
<i>Muri interni</i>	laterizio	tramezze intonacate	sufficiente
<i>Pavimentazione interna su tutti i piani</i>	ceramica	piastrelle in diversi colori e formati	sufficiente
<i>Pavimentazione e rivestimento bagni</i>	ceramica	piastrelle in diversi colori e formati	sufficiente

Rivestimento cucina	ceramica	piastrelle	sufficiente
Rivestimento rampe scala	marmo	Botticino / Rosso Verona spuntato	sufficiente

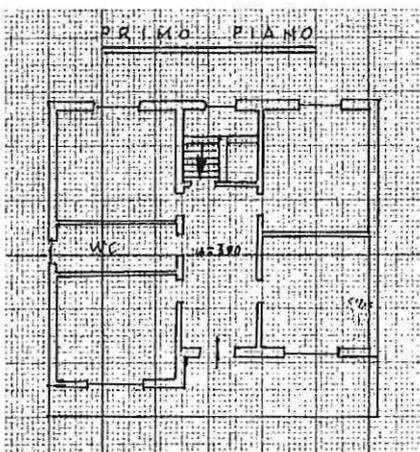
Impianti:

	tipologia	alimentazione	condizioni	conformità
Antenna	rettilinea		sufficienti	a norma*
Citofonico	audio		sufficienti	a norma*
Condizionamento	split con macchinario esterno	da rete pubblica	sufficienti	a norma*
Gas	sottotraccia	da rete pubblica	sufficienti	a norma*
Elettrico	sottotraccia, tensione 220V	da rete pubblica	sufficienti	a norma*
Idrico	sottotraccia	da rete pubblica	sufficienti	a norma*
Termico	autonomo con caldaia a legna per riscaldamento e boiler elettrico per acqua sanitaria	da rete pubblica	sufficienti	a norma*

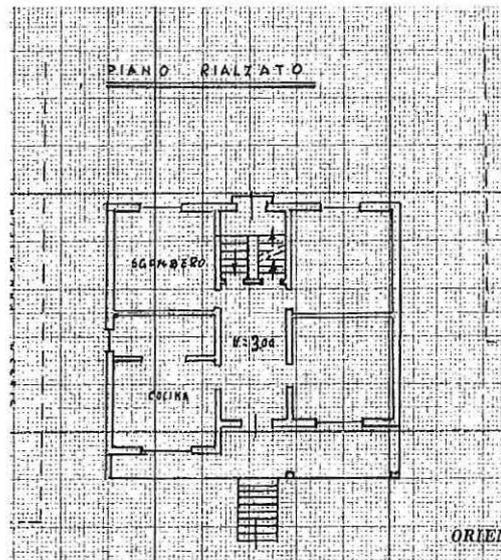
\*a norma alla data di rilascio del Certificato di Abilità 1974. Da verificare lo stato attuale.



PIANO SEMINTERRATO ABITAZIONE



PIANO PRIMO ABITAZIONE



PIANO RIALZATO ABITAZIONE

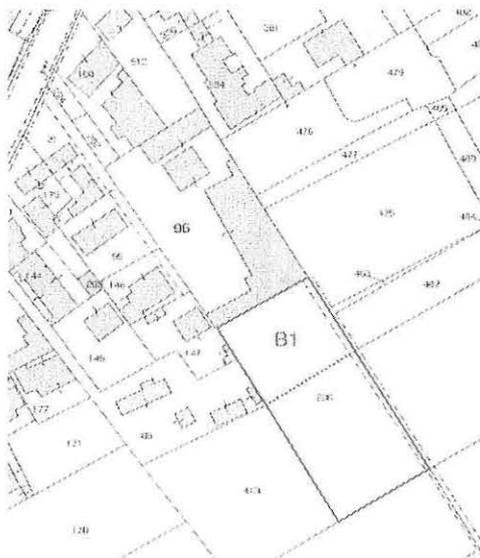
### 8.3. CORPO C:

Piena proprietà per la quota di 1/1 in capo alla società [REDACTED], con sede in [REDACTED]

Il terreno, a destinazione parzialmente edificabile e parzialmente agricola, è situato a sud del fabbricato adibito a laboratorio ed attualmente non presenta nessuna tipologia di coltivazione. Un'alta recinzione realizzata con una muratura in blocchi di cemento a vista delimita il lotto sul suo perimetro ad eccezione di un breve tratto sul lato nord che presenta una recinzione metallica con cancello d'ingresso, unico accesso al terreno, che lo collega all'area cortiva del laboratorio.

La parte edificabile ricade in zona B1, residenziale di completamento, normata come da CDU allegato alla presente e con uno sviluppo di complessivi 1900 mc, circa.

Da segnalare, oltre ad alcune baracche fatiscenti costruite con materiale di recupero, la presenza sul lato nord del lotto di un fabbricato in muratura con copertura in latero-cemento e manto in coppi attualmente utilizzato come pollaio ed addossato alla muratura del deposito descritto nel corpo B.



TERRENO

### 8.3. Calcolo Superficie Commerciale

Per la definizione del tracciato entro il quale si deve operare nel determinare il computo di una superficie commerciale corretta e riconosciuta, si sono presi in considerazione i parametri stabiliti da due Norme di riferimento: Il D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C" e la Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali".

N.B.: l'area pertinenziale esterna non sarà quantificata commercialmente a parte, in quanto da intendersi, come valore, all'interno della stima complessiva dell'immobile e necessaria per la fruibilità dello stesso e per il suo normale utilizzo, sia artigianale che residenziale dei due Corpi.

8.3.1. Corpo A

destinazione	unità di misura	superficie netta	superficie lorda	coefficiente	superficie commerciale compensata
Laboratorio, ufficio, depositi ed accessori	mq	1120,55	1189,98	1,00	1189,98
Terreni d' ingresso	mq	187,00	187,00	0,00	-
<b>totale</b>	<b>mq</b>	<b>1120,55</b>	<b>1189,98</b>		<b>1189,98</b>

8.3.2. Corpo B

destinazione	unità di misura	superficie netta	superficie lorda	coefficiente	superficie commerciale compensata
Abitazione piano rialzato e primo	mq	193,71	243,62	1,00	243,62
Vani accessori piano interrato	mq	96,18	120,05	0,35	42,02
Terrazzi	mq	44,56	48,15	0,35-0,10	11,07
<b>totale</b>	<b>mq</b>	<b>334,45</b>	<b>411,82</b>		<b>296,71</b>

8.3.3. Corpo C

destinazione	unità di misura	superficie catastale complessiva	unità di misura	superficie catastale complessiva
Fg. 35 mapp. n. 286	ha are ca	0. 32 .30	mq	3230
<b>totale</b>	<b>ha are ca</b>	<b>0. 32. 30</b>	<b>mq</b>	<b>3230,00</b>

8.4. Destinazione urbanistica

Per le informazioni sulla destinazione urbanistica dell'area si riporta ai Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciati dal comune di Bovolone.

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 9.1. Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Si è tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione, e dell'ubicazione dell'unità immobiliare, procedendo all'analisi plani-volumetrica dell'immobile mediante rilievi metrici, fotografici, e grafici a campione. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

### 9.2. Fonti d'informazione

Corpo A

Agenzie Immobiliari del comune di Bovolone.

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
Agenzie Immobiliari (valore medio tra quelli presi a campione n. 5)	163,00 €	477,00 €	281,80 €
<b>VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA</b>			<b>281,80 €</b>

Corpo B

Osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate OMI, Borsino Immobiliare e agenzie Immobiliari del comune di Bovolone.

**N.B.** Il perito, considerato lo stato di conservazione dell'immobile ha deciso di considerare il valore minimo del parametro Borsino immobiliare.

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
OMI 1° sem. 2016 (Osservatorio mercato immobiliare) abit. civili - stato cons. normale	600,00 €	900,00 €	750,00 €
Agenzie Immobiliari (valore medio tra quelli presi a campione n. 4)	496,00 €	820,00 €	675,50 €
Borsino Immobiliare - Abitazioni Civili	733,00 €	962,00 €	733,00 €
<b>VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA</b>			<b>719,50 €</b>

Corpo C

VAM (Valori Agricoli Medi): Tabella stilata dalla Commissione Provinciale di Verona per la determinazione dell'indennità di esproprio. Tali valori verranno presi in considerazione solamente quando il lotto in oggetto potrebbe essere espropriato ed essere destinato ad area pubblica. Valori agricoli dei terreni per tipo di coltura e per regione agraria della Provincia di Verona elaborati con riferimento all'anno 2015 ed aventi validità per l'anno 2016.

INEA (Istituto Nazionale di Economia Agraria): il valore del terreno è determinato da una molteplicità di fattori quali ad esempio le condizioni economiche, politiche, storiche, strutturali e naturali, che hanno un diverso impatto sulla determinazione di esso e spesso risultano di complessa valutazione. Un approccio seguito nell'ambito degli studi in materia è quello di tipo socio economico e lega i valori fondiari non solo allo sviluppo del settore agricolo ma all'intero contesto economico. Valori aggiornati al 2015.

Agenzie Immobiliari del comune di Bovolone (Vr) e limitrofi.

**N.B.:** per la parte edificabile il perito ha considerato il valore inferiore per la posizione del lotto stesso e per l'andamento attuale del mercato nella zona.

Parte agricola:

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
VAM	-	-	2,65 €
INEA	4,00 €	9,00 €	4,00 €
AGENZIE IMMOBILIARI	3,69 €	4,00 €	3,85 €
<b>VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA</b>			<b>3,50 €</b>

Parte edificabile:

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
AGENZIE IMMOBILIARI	40,00 €	60,00 €	40,00 €
<b>VALUTAZIONE CONSIDERATA</b>			<b>40,00 €</b>

### 9.3. Valutazione corpi

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, comprese le quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del CC.:

corpo	destinazione	superficie equivalente mq	valore unitario €	valore complessivo €
A	Laboratorio, depositi, ufficio ed accessori	1189,98	281,80 €	335.336,36 €
B	Abitazione ed accessori	296,71	719,50 €	213.482,85 €
C	Terreno agricolo	1.930,00	3,50 €	6.755,00 €
C	Terreno edificabile	1900 mc	40,00 €	76.000,00 €
	<b>totale</b>			<b>631.574,21 €</b>
	<b>valore complessivo intero</b>			<b>631.574,21 €</b>

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche e opere edili per regolarizzazione urbanistica: € 50.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 3.000,00

Giudizio di comoda divisibilità:

**i corpi sono vendibili separatamente ma si consiglia la vendita congiunta.**

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore **CORPO A** al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 335.336,36

Valore **CORPO B** al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 213.482,85

Valore **CORPO C** al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 82.755,00

Valore totale dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova al netto delle decurtazioni: € 578.574,21

Si arrotonda a: € 575.000,00

Verona, 7 febbraio 2017

Il Tecnico

**10. ALLEGATI - LOTTO UNICO:**

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale;
  - Comune di Bovolone - Mappa e Planimetrie Catasto Fabbricati;
3. Documentazione edilizia
  - Licenza di Costruzione n. 61 Reg. Costr. Edil. 1968 prot. n. 486 del 05/08/1968 per la costruzione di un fabbricato ad uso laboratorio e abitazione in località Cavazza di prop. dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED] e successiva Variante stesso numero;
  - Certificato di Abitabilità o Agibilità del 25/02/1972 prot. 486 relativo alla costruzione di un nuovo fabbricato ad uso abitazione in via Cavazza 49/b di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED]
4. Documentazione urbanistica
  - Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciati dal Comune di Bovolone;
5. Copia atti di provenienza, compravendita;
6. Certificato di residenza rilasciato dal Comune di Bovolone (Vr);
7. Estratto Certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di Bovolone (Vr);
8. Attestati di Prestazione Energetica A.P.E.;
9. Comunicazione di assenza di contratti registrati dell'Agenzia delle entrate di Verona;

## 11. RIEPILOGO - LOTTO UNICO

### Ubicazione

Bovolone (VR), via Cavazza, 49/B.

### Identificazione catastale

#### CORPO A

- N.C.E.U.: foglio 35, mappale 96, subalterno 1 e 2 (graffate), Via Cavazza, categoria C/3, cl. 1, piano T, consistenza 1.130 mq., rendita € 554,41.
- N.C.T.: foglio 35 mappale 287, Via Cavazza, Ha 0.01.06
- N.C.T.: foglio 35 mappale 294, Via Cavazza, Ha 0.00.81

#### CORPO B

- N.C.E.U.: foglio 35, mappale 96, subalterno 3, Via Cavazza, categoria A/2, cl. U, piano S-PR-1, vani 11, rendita € 255,65.

#### CORPO C

- N.C.T.: foglio 35 mappale 286, Terreno, Via Cavazza, Ha 0.32.30

### Intestazione

Società [REDACTED], [REDACTED] 0209028023, con sede in [REDACTED] Bovolone (Vr), via Cavazza 49/B.

### Descrizione sintetica

Piena proprietà per la quota di 1/1 in capo alla società [REDACTED] di complesso immobiliare sito nel Comune di Bovolone (Vr), via Cavazza, 49/B. Il bene si compone di un laboratorio artigiano, con annessi magazzini, servizio ed ufficio, della superficie coperta di circa 1.130 mq. ed adiacente fabbricato ad uso civile abitazione distribuito su tre piani, seminterrato, rialzato e primo per una consistenza di vani catastali undici, con annessa area cortiva circostante, strada di ingresso e lotto di terreno agricolo di circa 3.200 mq collocato nella parte sud del lotto.

### Giudizio di comoda divisibilità

**I corpi sono vendibili separatamente ma si consiglia la vendita congiunta.**

### Prezzo a base d'asta

Valore TOTALE del lotto nello stato di fatto in cui si trova al netto delle decurtazioni: € 575.000,00

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

Verona, 7 febbraio 2017

Il Tecnico