

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:

Crediveneto Credito Cooperativo

N. Gen. Rep. **000632/2016**

Giudice **dr. Aliprandi Vittorio Carlo**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: dott. ing. Luigi Cipriani
Iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Verona al n. A4489
Iscritto all'Albo del Tribunale di Verona al n. 1742
C.F. CPRLGU72H01L781Q - P.Iva 02742230234

Con studio in Verona (Verona), via J. Forani, 31
Telefono 045 8033978

Fax: 045 8026526
e-mail: studio@luigicipriani.it



PREMESSA

Individuazione dei beni nel pignoramento

Nel pignoramento R.G. 39388 ed R.P. 25668, presentazione n. 3 del 12.10.2016, vengono indicati i seguenti beni:

Catasto fabbricati del Comune di Legnago (VR):

- Foglio 17, particella 210, sub 7-8-9-10-11 negozi;
- Foglio 17, particella 210, sub 16-19-23-31-33 abitazioni;
- Foglio 17, particella 210, sub 34-35-39-40-43-44-46-48-50-53-54-64-68-70 autorimesse;
- Foglio 17, particella 210, sub 71-72 enti urbani;

per la quota di:

- 1/1 in proprietà alla società [REDACTED], con sede in [REDACTED]

- Foglio 17, particella 210, sub 73-77-78-79 ente comune;

per la quota di:

- 131/1000 in proprietà alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED]

FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerando la tipologia di immobili oggetto di esecuzione lo scrivente prevede la suddivisione degli stessi in n. 10 Lotti, così composti:

- **Lotto 001:** negozio + autorimessa comune di Legnago (fg. 17, part. 210, sub 7 e 46)
- **Lotto 002:** negozio + autorimessa comune di Legnago (fg. 17, part. 210, sub 8 e 70)
- **Lotto 003:** negozio + autorimessa comune di Legnago (fg. 17, part. 210, sub 9 e 34)

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



Oggetto del pignoramento sono anche la particella 210 subb 71-72 che sono enti urbani che per convenzione trascritta dovranno essere trasferiti al comune; in particolare gli immobili consistono in due aree esterne al fabbricato (piazzetta interna e area esterna pedonale all'incrocio tra via dei Caduti e Gramsci).

Relativamente a dette aree, dall'analisi della convenzione edilizia trascritta il 02.01.2009, RG 134, RP 46, risulta che la società [REDACTED] *"...si è impegnata, infine, alla demolizione dei fabbricati esistenti all'interno dell'area ex consorzio agrario ed alla realizzazione dell'intero intervento di nuova edificazione e delle opere di urbanizzazione relative all'intervento stesso. La edilzeta s.r.l., nell'ambito delle proprie competenze definite dall'art. 6 del trascrivendo atto, **si è impegnata a realizzare e trasferire al comune di Legnago con vincolo di destinazione ad uso pubblico, le aree destinate a: - spazi attrezzati (piazze e spazi pedonali) mq. 597,50 (cinquecentonovantasette virgola cinquanta) ..."***.

Visto quanto indicato sulla convenzione edilizia e la tipologia di immobili, considerando che la somma della superficie catastale delle due aree individuate con i subalterni 71 e 72 risulta pari a 597 mq e che le stesse rappresentano la piazzetta interna e l'area esterna pedonale all'incrocio tra via dei Caduti e Gramsci, appare ragionevole che detti subalterni corrispondano all'area indicata nella convenzione come *"destinata a spazi attrezzati (piazze e spazi pedonali) per mq 597,50"*; lo scarto di 0,50 mq appare del tutto compatibile tra quanto indicato sulla convenzione e sulle superfici catastali considerato che quest'ultime risentono di necessari arrotondamenti e del fatto che nella definizione delle superfici catastali viene considerato il numero intero.

Vi sono poi gli enti urbani comuni (b.c.n.c.), il valore dei quali è da intendersi pro quota ricompreso nella valutazione dei subalterni principali:

- Particella 210 sub 73 – (vano scala e ascensore) - B.C.N.C. ai subb 7-8-15-16-24-25-26;
- Particella 210 sub 77 – (portici-gallerie) B.C.N.C. dal sub. 7 al sub. 33;
- Particella 210 sub 78 – (area manutenzione lucernari) B.C.N.C. a tutti i sub.;
- Particella 210 sub 79 – (scivolo-corsia di manovra-vani tecnici) B.C.N.C. a tutti i sub.



Al fine di non ripetere per ciascun lotto l'analisi amministrativa si è ritenuto opportuno riportarla a pag. 40; l'analisi delle difformità amministrative è stata invece analizzata a pag. 37.

Medesima situazione anche per i vincoli e oneri giuridici, provenienza e stato di possesso degli immobili.

La valutazione della conformità della planimetria catastale rispetto allo stato di fatto è stata eseguita per ciascuna unità.

Si procede nel seguito alla descrizione dei singoli lotti

LOTTE 001-002-003-004-005-006-007-008-009-010
Viale dei Caduti, Legnago (VR)

1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Immobili situati nel comune di Legnago, Viale dei Caduti; individuati al catasto fabbricati del predetto comune come di seguito esposto:

Lotto 001

A negozio, Foglio 17, particella 210, sub 7, categoria C/1, classe 10, consistenza 185 mq.

A1 autorimessa, Foglio 17, particella 210, sub 46, categoria C/6, classe 7, consistenza 28 mq.

Lotto 002

B negozio, Foglio 17, particella 210, sub 8, categoria C/1, classe 10, consistenza 264 mq.

B1 autorimessa, Foglio 17, particella 210, sub 70, categoria C/6, classe 7, consistenza 230 mq.

Lotto 003

C negozio, Foglio 17, particella 210, sub 9, categoria C/1, classe 10, consistenza 101 mq.

C1 autorimessa, Foglio 17, particella 210, sub 34, categoria C/6, classe 7, consistenza 15 mq.

Lotto 004





Si procede nel seguito alla descrizione dei singoli lotti:

Lotto 001

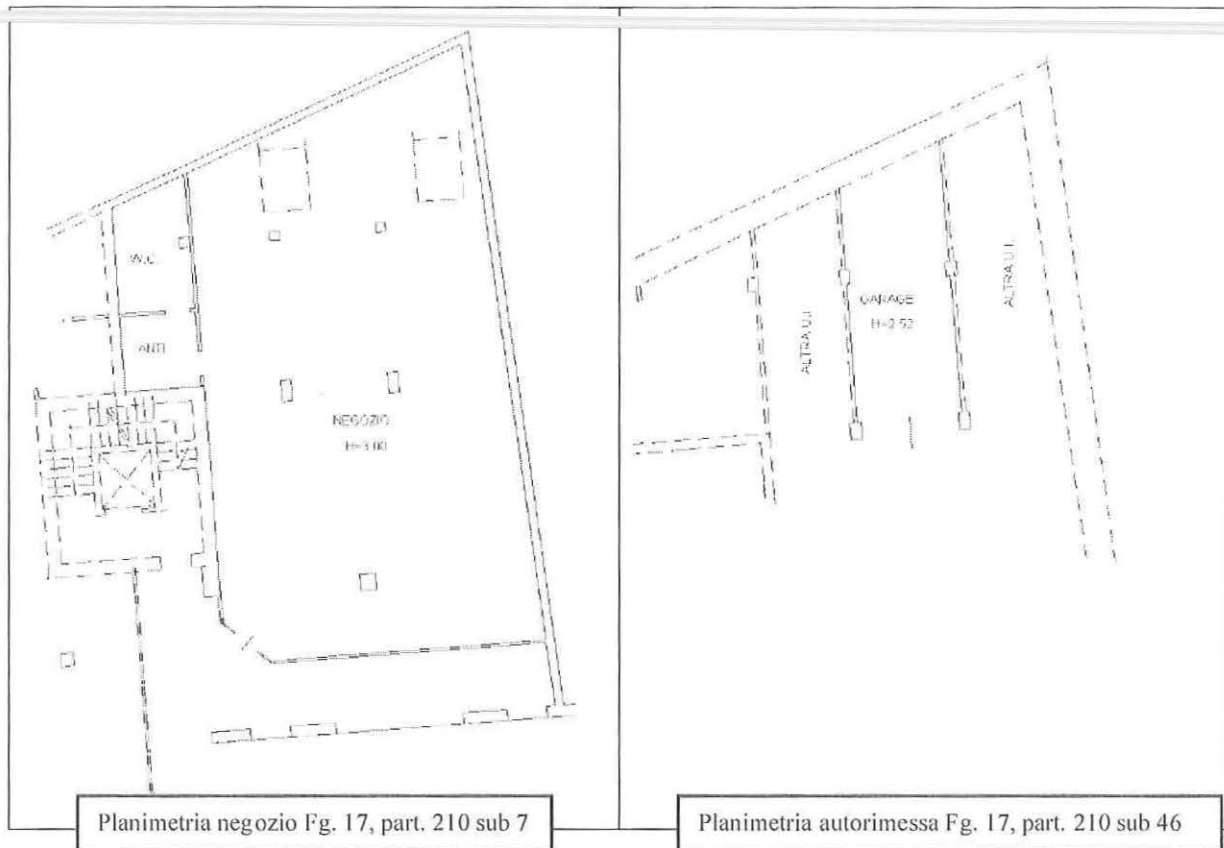
Il Lotto 001 sito in Legnago (VR), Viale dei Caduti¹ così indicato catastalmente e civico n. 9 esposto sui luoghi (Piazzetta Padre Pio sui luoghi, area non ancora trasferita al comune – cfr. nota di pag. 3) è composto da un negozio (part. 210 sub 7) che si sviluppa al piano terra di un condominio, oltre ad una autorimessa (part. 210 sub 46) situata al piano interrato; il negozio è composto da un locale, oltre ad un anti bagno e un servizio igienico.

L'unità immobiliare adibita a negozio si raggiunge per mezzo dei passaggi esterni al fabbricato, mentre l'autorimessa si raggiunge per mezzo della corsia di manovra comune oltre a scale comuni interne al condominio.

La struttura dell'immobile è di recente realizzazione e risulta in discreto stato manutentivo; si riportano di seguito le planimetrie catastali delle due unità facenti parte del lotto 001:

¹ Viale dei Caduti è la strada immediatamente adiacente al fabbricato che si trova realizzato all'angolo tra viale dei Caduti e via Gramsci; le autorimesse hanno accesso da viale dei Caduti.

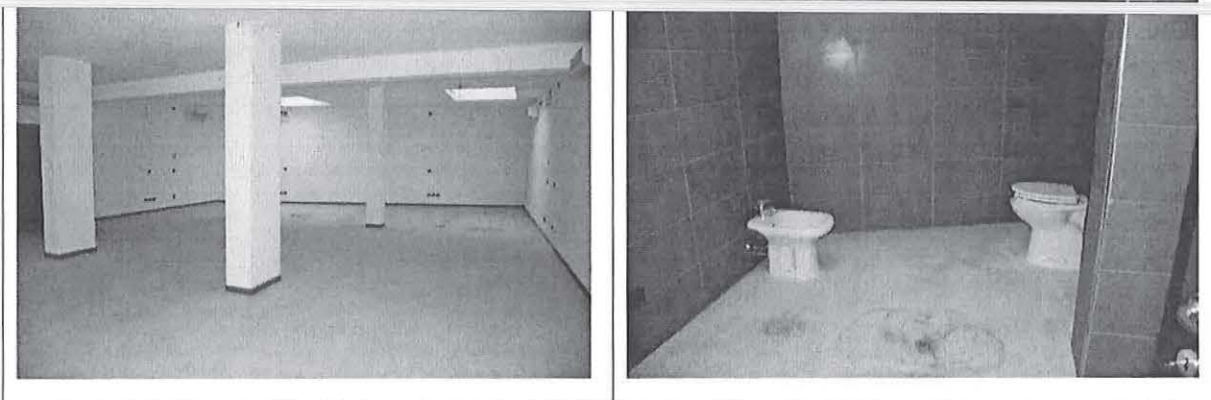




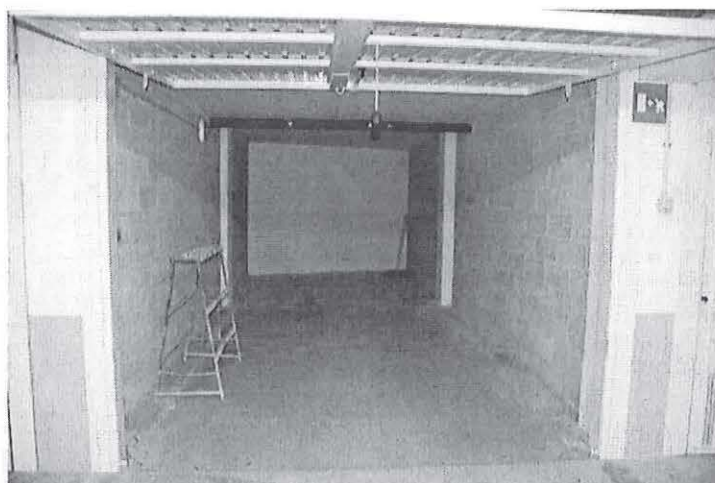
All'interno della struttura sono state riscontrate le seguenti finiture:

- pavimentazione in mattonelle di ceramica su tutta la superficie;
- i rivestimenti delle pareti del servizio igienico sono in piastrelle di ceramica;
- muri intonacati a civile;
- gli impianti sono sottotraccia;
- l'impianto di riscaldamento è con pompa di calore con split a parete;
- vetrate realizzate in metallo e vetrocamera;
- all'interno dell'unità sono presenti ampi pozzi di luce che consentono l'ingresso di luce naturale dal soffitto;
- porte interne in parte il legno tamburato;
- nel bagno è stata rilevata la presenza di macchie di umidità/infiltrazione pregressa sul pavimento proveniente dalla forometria a soffitto.





L'autorimessa al piano interrato è protetta da una basculante in metallo, la pavimentazione è in battuto di cemento; è stata rilevata la presenza di un tubo di scarico a soffitto:



Lotto 002

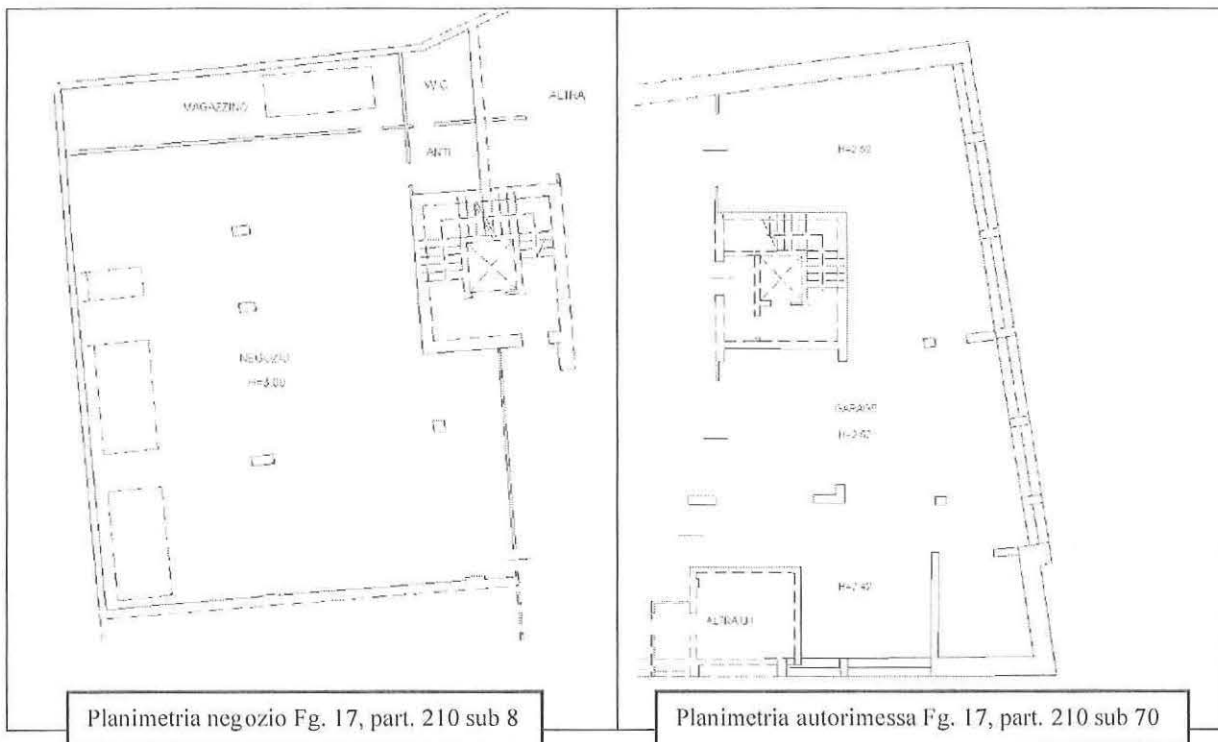
Il Lotto 002 sito in Legnago (VR), viale dei Caduti² così indicato catastalmente e civico n. 7 esposto sui luoghi (Piazzetta Padre Pio sui luoghi, area non ancora trasferita al comune – cfr. nota di pag. 3) è composto da un negozio (part. 210 sub 8) che si sviluppa al piano terra di un condominio oltre ad una autorimessa (part. 210 sub 70) situata al piano interrato; l'immobile è composto da un locale adibito a negozio, oltre ad un anti bagno e un servizio igienico e uno spazio indicato come "magazzino" sulla planimetria catastale.

² Viale dei Caduti è la strada immediatamente adiacente al fabbricato che si trova realizzato all'angolo tra viale dei Caduti e via Gramsci; le autorimesse hanno accesso da viale dei Caduti.



L'unità immobiliare adibita a negozio si raggiunge per mezzo del passaggio comune esterno al fabbricato mentre l'autorimessa si raggiunge per mezzo della corsia di manovra comune oltre a scale comuni interne al condominio.

La struttura dell'immobile è di recente realizzazione e risulta in discreto stato manutentivo; si riportano di seguito le planimetrie catastali delle due unità facenti parte del lotto 002:

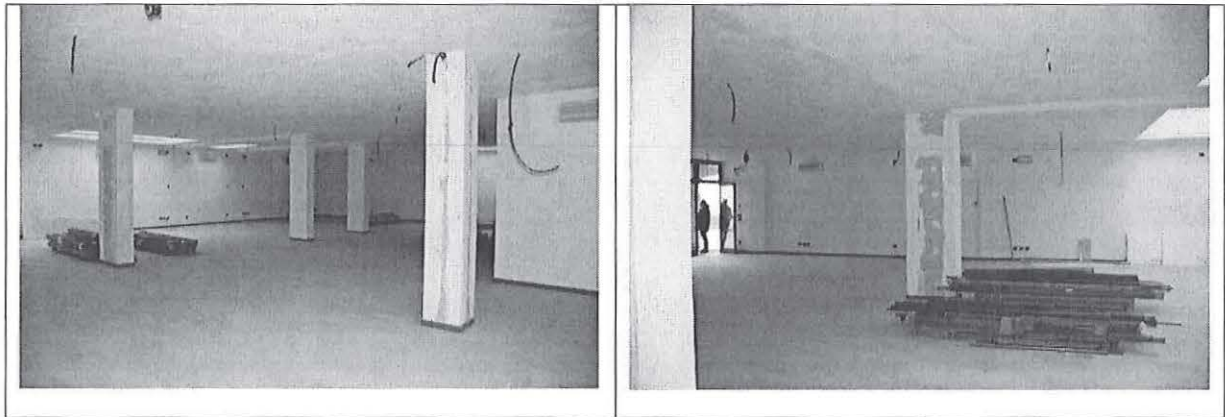


All'interno della struttura sono state riscontrate le seguenti finiture:

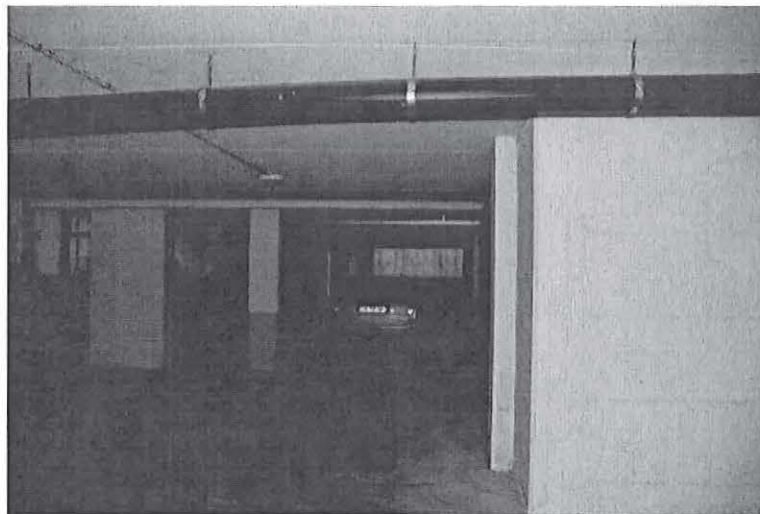
- pavimentazione in mattonelle di ceramica su tutta la superficie;
- i rivestimenti delle pareti del servizio igienico sono in piastrelle di ceramica;
- muri intonacati a civile;
- gli impianti sono sottotraccia;
- l'impianto di riscaldamento è con pompa di calore con split a parete;
- vetrate realizzate in metallo e vetrocamera;
- all'interno dell'unità sono presenti ampi pozzi di luce che consentono l'ingresso di luce naturale dal soffitto;
- porte interne in parte in legno tamburato;



- e stata rilevata la presenza di macchie di umidità/infiltrazioni pregresse sul pavimento provenienti dal soffitto.

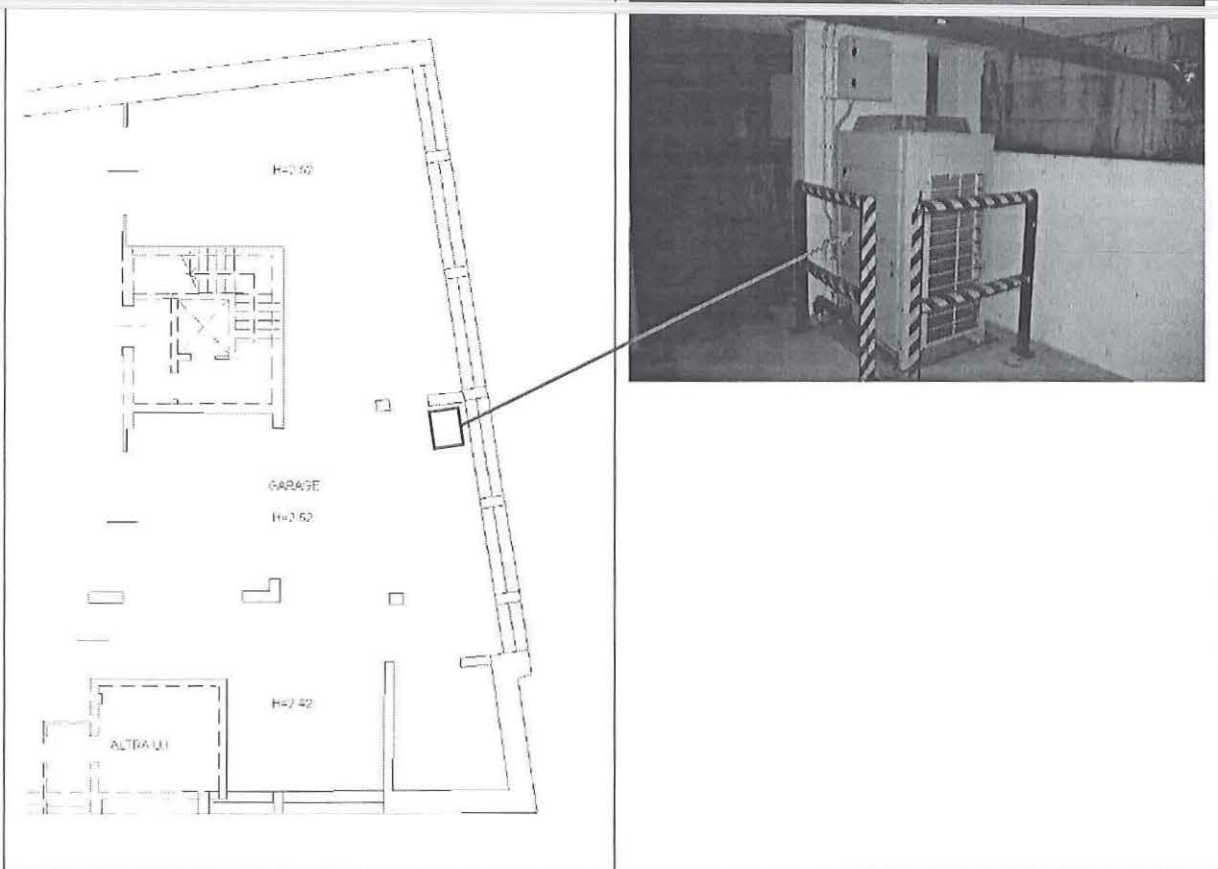


L'autorimessa al piano interrato è molto ampia ed è priva di basculanti a protezione degli ingressi, la pavimentazione è in battuto di cemento; è stata rilevata la presenza di tubazioni a soffitto, inoltre sono presenti infiltrazioni sul soffitto.



Nell'autorimessa è stata riscontrata la presenza del macchinario per l'aria condizionata delle unità dei piani superiori; si riporta di seguito uno schema indicativo con la posizione del macchinario oltre ad una ripresa fotografica dello stesso:

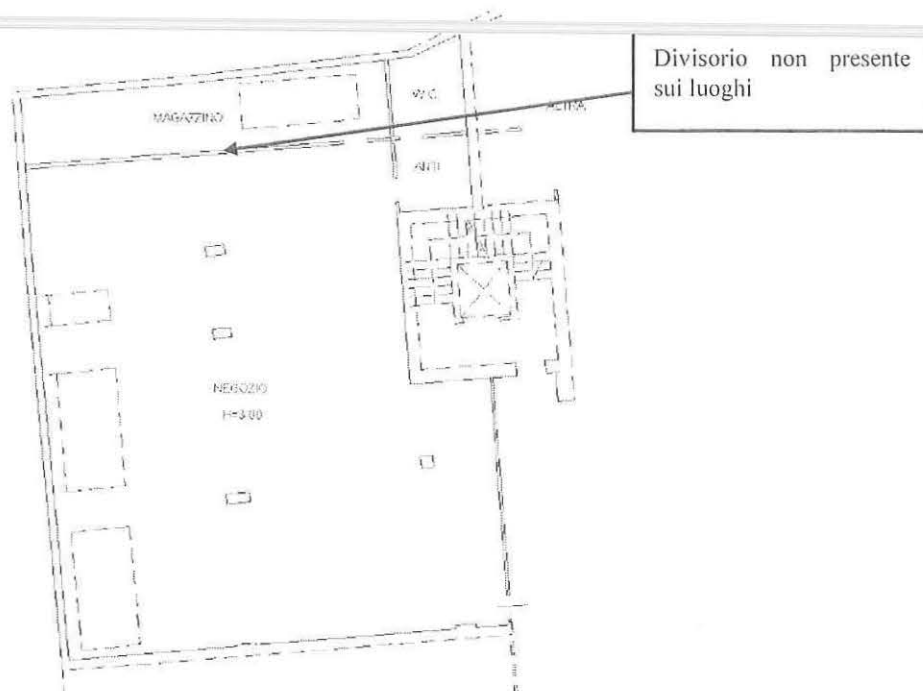




Durante il sopralluogo è stato rilevato che il negozio, nello stato di fatto, è difforme da quanto indicato sulla planimetria catastale ed in particolare all'interno del locale non è presente il divisorio che suddivide lo spazio adibito a negozio da quello adibito a magazzino.

Si riporta di seguito uno schema indicativo con indicate le difformità rilevate:

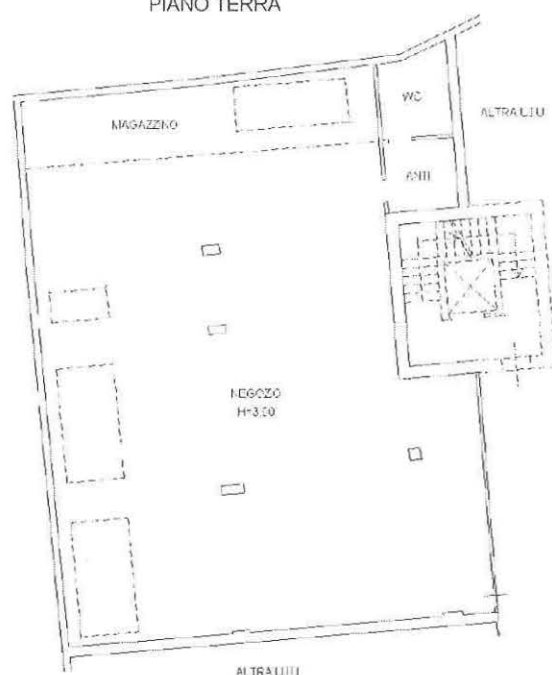




Lo scrivente, come disposto dal quesito, ha provveduto alla regolarizzazione per esatta rappresentazione dei luoghi delle planimetrie catastali le quali verranno allegate alla presente relazione e che si riporta di seguito in estratto:



PIANO TERRA



Lotto 003

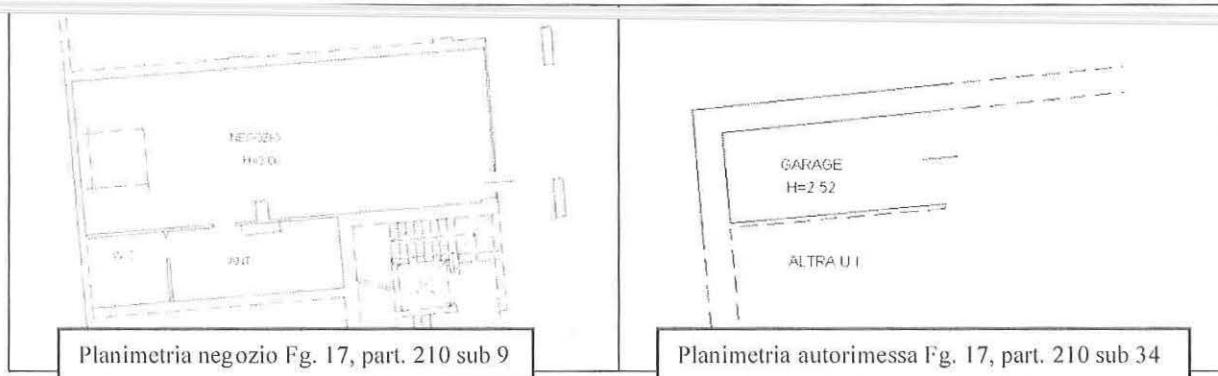
Il Lotto 003 sito in Legnago (VR), viale dei Caduti³ così indicato catastalmente e civico n. 6 esposto sui luoghi (Piazzetta Padre Pio sui luoghi, area non ancora trasferita al comune – cfr. nota di pag. 3) è composto da un negozio (part. 210 sub 9) che si sviluppa al piano terra di un condominio oltre ad una autorimessa (part. 210 sub 34) situata al piano interrato; l'immobile è composto da un locale adibito a negozio, oltre ad un anti bagno e un servizio igienico.

L'unità immobiliare adibita a negozio si raggiunge per mezzo dei passaggi esterni al fabbricato, mentre l'autorimessa si raggiunge per mezzo della corsia di manovra comune oltre a scale comuni interne al condominio.

La struttura dell'immobile è di recente realizzazione e risulta in discreto stato manutentivo; si riportano di seguito le planimetrie catastali delle due unità facenti parte del lotto 003:

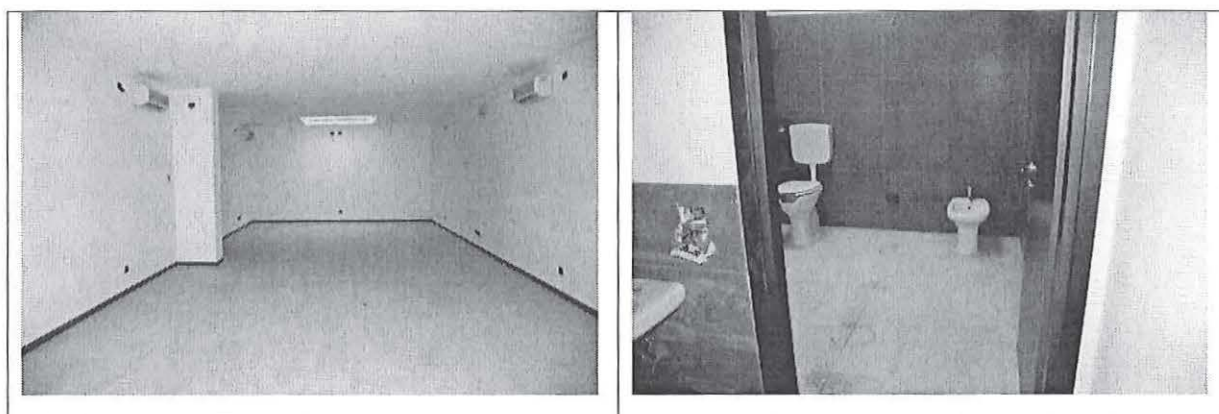
³ Viale dei Caduti è la strada immediatamente adiacente al fabbricato che si trova realizzato all'angolo tra viale dei Caduti e via Gramsci; le autorimesse hanno accesso da viale dei Caduti.



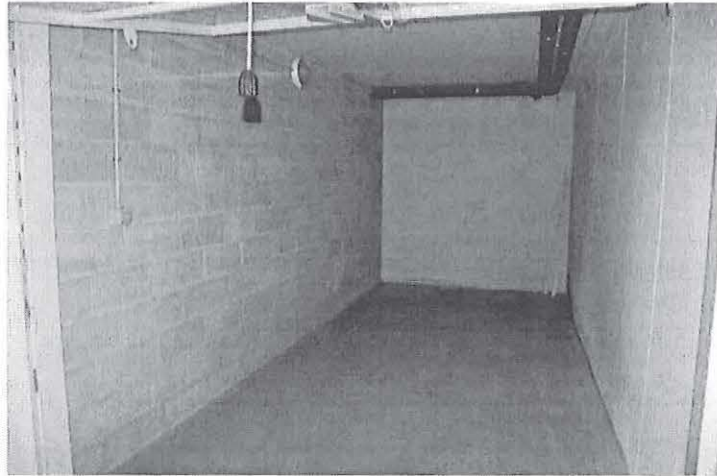


All'interno della struttura sono state riscontrate le seguenti finiture:

- pavimentazione in mattonelle di ceramica su tutta la superficie;
- i rivestimenti delle pareti del servizio igienico sono in piastrelle di ceramica;
- muri intonacati a civile;
- gli impianti sono sottotraccia;
- l'impianto di riscaldamento è con pompa di calore con split a parete;
- vetrate realizzate in metallo e vetrocamera;
- all'interno dell'unità è presente un pozzo di luce che consente l'ingresso di luce naturale dal soffitto;
- porte interne in parte in legno tamburato;
- è stata rilevata la presenza di macchie di umidità/infiltrazione dalla forometria a soffitto con tracce sul pavimento del bagno.



L'autorimessa al piano interrato presenta un ingresso stretto, e protetta da un basculante in metallo, la pavimentazione è in battuto di cemento; è stata rilevata la presenza di una tubazione a soffitto:



Lotto 004

Il Lotto 004 sito in Legnago (VR), viale dei Caduti⁴ così indicato catastalmente e civico n. 4 esposto sui luoghi (Piazzetta Padre Pio sui luoghi, area non ancora trasferita al comune – cfr. nota di pag. 3) è composto da un negozio (part. 210 sub 10) che si sviluppa al piano terra di un condominio, oltre ad una autorimessa (part. 210 sub 35) situata al piano interrato; l'immobile è composto da un locale adibito a negozio, oltre ad un anti bagno e un servizio igienico.

L'unità immobiliare adibita a negozio si raggiunge per mezzo dei passaggi esterni al fabbricato, mentre l'autorimessa si raggiunge per mezzo della corsia di manovra comune oltre ad scale comuni interne al condominio.

La struttura dell'immobile è di recente realizzazione e risulta in discreto stato manutentivo; si riportano di seguito le planimetrie catastali delle due unità facenti parte del lotto 004:

⁴ Viale dei Caduti è la strada immediatamente adiacente al fabbricato che si trova realizzato all'angolo tra viale dei Caduti e via Gramsci; le autorimesse hanno accesso da viale dei Caduti.



Per le unità degli altri lotti non sono state riscontrate difformità rispetto a quanto riportato sui progetti.

7.1.2 Conformità catastale:

Durante il sopralluogo è stato possibile verificare alcune piccole difformità che sono state descritte al termine di ciascun lotto.

7.1.3 Conformità impianti tecnologici:

Allegati al certificato di abitabilità sono stati reperiti, per ogni unità oggetto di esecuzione, i seguenti certificati di conformità degli impianti:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte (impianto elettrico) della ditta Scapini Vittorino & C. s.r.l.
- Dichiarazione di conformità degli impianti riscaldamento-idricosanitario-gas metano-climatizzazione a regola d'arte della ditta I.T.S. di Manzani Fulvio e Marco s.n.c..

I certificati sopra descritti sono relativi alle disposizioni di Legge vigenti all'epoca del rilascio del certificato di Agibilità (anno 2009) e verranno allegati alla presente relazione unitamente al certificato di Agibilità.

Si evidenzia che le unità identificate con la particella 210 subb 21-31-33 dei lotti nn. 008-009-010 non hanno gli impianti completati come riportato nella descrizione.

7.1.4 Certificazione energetica dell'immobile (APE):

In fase di acquisizione dei documenti relativi all'immobile è stato possibile verificare che l'Attestato di Prestazione Energetica non è presente.

Secondo le recenti normative che hanno modificato e definito il nuovo APE Unico per poter procedere alla stesura del certificato è necessario disporre del libretto di impianto termico compilato, registrato ed aggiornato, a cura dell'installatore o manutentore, nel catasto unico degli impianti termici della Regione del Veneto "CIRCE" e quindi anche del relativo codice catasto e codice chiave.



Per registrare un APE in Ve.Net.energia-edifici è obbligatorio inserire nella scheda "Dettagli impianto" il "codice catasto" e convalidare tale codice con il "codice chiave", indicati rispettivamente nell'intestazione e nel piè di pagina della Scheda 1 del Libretto di impianto registrato in C.I.R.C.E..

Per poter procedere è quindi necessario che l'installatore o manutentore abbia registrato detto libretto; nel caso in esame lo scrivente non ha riscontrato alcun libretto di impianto ed alcun riferimento a tecnico installatore e/o manutentore.

In conclusione, non risulta possibile reperire la documentazione/codici indispensabili per la registrazione in Regione dell'APE.

Non è possibile allo stato redigere APE per i diversi immobili oggetto di esecuzione in assenza di quanto sopra indicato.

lotti 001-002-003-004-005-006-007-008-009-010

Tutti i lotto sono situati nel comune di Legnago (VR), Viale dei Caduti - Piazzetta Padre Pio individuati al catasto del Comune di Legnago (VR) come indicato alle pagg. 3-4-5.

Tabelle di calcolo delle superfici commerciale

✦ **Lotto 001: negozio + autorimessa - comune di Legnago (fg. 17, part. 210, sub 7 e 46)**

comune di Legnago fg. 17, part. 107, sub 7				
destinazione	parametro	superficie in mq	coefficiente	superficie equivalente in mq
negozio piano terra	sup. lorda	202,00	1,00	202,00
totale				202,00

comune di Legnago fg. 17, part. 107, sub 46				
destinazione	parametro	superficie in mq	coefficiente	superficie equivalente in mq
autorimessa piano interrato	sup. lorda	30,00	1,00	30,00
totale				30,00



† **Lotto 002: negozio + autorimessa - comune di Legnago (fg. 17, part. 210, sub 8 e 70)**

comune di Legnago fg. 17, part. 107, sub 8				
destinazione	parametro	superficie in mq	coefficiente	superficie equivalente in mq
negozio piano terra	sup. lorda	255,00	1,00	255,00
porzione adibita a magazzino	sup. lorda	34,00	0,50	17,00
totale				272,00

comune di Legnago fg. 17, part. 107, sub 70				
destinazione	parametro	superficie in mq	coefficiente	superficie equivalente in mq
autorimessa piano interrato	sup. lorda	255,00	1,00	255,00
totale				255,00

† **Lotto 003: negozio + autorimessa - comune di Legnago (fg. 17, part. 210, sub 9 e 34)**

comune di Legnago fg. 17, part. 107, sub 9				
destinazione	parametro	superficie in mq	coefficiente	superficie equivalente in mq
negozio piano terra	sup. lorda	116,00	1,00	116,00
totale				116,00

comune di Legnago fg. 17, part. 107, sub 34				
destinazione	parametro	superficie in mq	coefficiente	superficie equivalente in mq
autorimessa piano interrato	sup. lorda	17,00	1,00	17,00
totale				17,00

† **Lotto 004: negozio + autorimessa - comune di Legnago (fg. 17, part. 210, sub 10 e 35)**

comune di Legnago fg. 17, part. 107, sub 10				
destinazione	parametro	superficie in mq	coefficiente	superficie equivalente in mq
negozio piano terra	sup. lorda	115,00	1,00	115,00
totale				115,00



comune di Legnago fg. 17, part. 107, sub 43				
destinazione	parametro	superficie in mq	coefficiente	superficie equivalente in mq
autorimessa piano interrato	sup. lorda	33,00	1,00	33,00
totale				33,00

† **Lotto 010: abitazione + autorimessa - comune di Legnago (fg. 17, part. 210, sub 33 e 68)**

comune di Legnago fg. 17, part. 107, sub 33				
destinazione	parametro	superficie in mq	coefficiente	superficie equivalente in mq
abitazione piano quarto	sup. lorda	120,00	1,00	120,00
totale				120,00

comune di Legnago fg. 17, part. 107, sub 68				
destinazione	parametro	superficie in mq	coefficiente	superficie equivalente in mq
autorimessa piano interrato	sup. lorda	38,00	1,00	38,00
totale				38,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI 001-002-003-004-005-006-007-008-009-010

8.1 Criterio di Stima

Nel caso in esame si è ritenuto realistico determinare il valore del bene basandosi sul procedimento della stima sintetica comparativa, con la quale vengono considerati i valori unitari di consistenza reperiti da indagini di mercato per immobili con analoghe caratteristiche.

Gli elementi tecnico economici considerati sono:

- valori unitari attuali accertati mediante una accurata analisi di mercato e parametrati alle circostanze differenziali quali: caratteristiche costruttive, vetustà, grado di finitura e manutenzione, razionalità degli ambienti, livello del piano, ecc....



Si è tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità, delle dimensioni, e di tutte quelle circostanze che possono influire sulla determinazione del più probabile valore di mercato e di tutte le circostanze esposte nella presente relazione.

La stima è stata effettuata considerando lo stato reale degli immobili assegnando opportune valutazioni a seconda del grado di finitura descritto per ogni immobile.

Per le unità a destinazione commerciale si è ritenuto opportuno considerare un valore unitario che possa rendere commerciabile le unità che nella maggior parte dei casi sono di dimensioni significative. Allo stato attuale considerata la situazione del mercato, le caratteristiche degli immobili esaminati e il fatto che i negozi non affacciano su una via a passaggio diretto, appaiono più facilmente commerciabili le unità a destinazione residenziale e la circostanza è stata considerata nella determinazione del valore.

Si evidenzia che nella corsia di manovra interrata sono state rilevate alcune infiltrazioni all'intradosso del solaio.

Le superfici riportate nella stima sono indicative e di riferimento ed il valore è dunque da intendersi a corpo.

8.2 Fonti di informazione

Osservatorio del mercato: OMI - osservatorio immobiliare - agenzia delle entrate in relazione alla possibilità di vendita del bene trasformato, cioè edificato.

8.3 Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali:

✦ Lotto 001: negozio + autorimessa - comune di Legnago (fg. 17, part. 210, sub 7 e 46)

comune di Legnago fg. 17, part. 107, sub 7			
destinazione	superficie totale equivalente in mq (cfr. tabella a pag. 45)	valore unitario €/mq	valore complessivo
negozio piano terra	202,00	€ 1.200,00	€ 242.400,00



comune di Legnago fg. 17, part. 107, sub 46			
destinazione	superficie totale equivalente in mq (cfr. tabella a pag. 45)	valore unitario €/mq	valore complessivo
autorimessa piano interrato	30,00	a corpo	€ 15.000,00

✦ **Lotto 002: negozio + autorimessa - comune di Legnago (fg. 17, part. 210, sub 8 e 70)**

comune di Legnago fg. 17, part. 107, sub 8			
destinazione	superficie totale equivalente in mq (cfr. tabella a pag. 46)	valore unitario €/mq	valore complessivo
negozio piano terra	272,00	€ 1.200,00	€ 326.400,00

comune di Legnago fg. 17, part. 107, sub 70			
destinazione	superficie totale equivalente in mq (cfr. tabella a pag. 46)	valore unitario €/mq	valore complessivo
autorimessa piano interrato	255,00	a corpo	€ 40.000,00

✦ **Lotto 003: negozio + autorimessa - comune di Legnago (fg. 17, part. 210, sub 9 e 34)**

comune di Legnago fg. 17, part. 107, sub 9			
destinazione	superficie totale equivalente in mq (cfr. tabella a pag. 46)	valore unitario €/mq	valore complessivo
negozio piano terra	116,00	€ 1.200,00	€ 139.200,00

comune di Legnago fg. 17, part. 107, sub 34			
destinazione	superficie totale equivalente in mq (cfr. tabella a pag. 46)	valore unitario €/mq	valore complessivo
autorimessa piano interrato	17,00	a corpo	€ 10.000,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Gli adeguamenti sono stati definiti in ragione della situazione riscontrata e descritta per ciascun lotto.

	Descrizione	Valore
8.04	Valore del Lotto 001	
	valore negozio (fg. 17, part. 210, sub 7)	€ 242.400,00
	valore autorimessa (fg. 17, part. 210, sub 46)	€ 15.000,00
	riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto -10%	€ 25.740,00
	riduzione del valore per verifiche in fase progettuale -5%	€ 12.870,00
	Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 218.790,00

	Descrizione	Valore
8.04	Valore del Lotto 002	
	valore negozio (fg. 17, part. 210, sub 8)	€ 326.400,00
	valore autorimessa (fg. 17, part. 210, sub 70)	€ 40.000,00
	riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto -10%	€ 36.640,00
	riduzione del valore per verifiche in fase progettuale -10%	€ 36.640,00
	Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 293.120,00

	Descrizione	Valore
8.04	Valore del Lotto 003	
	valore negozio (fg. 17, part. 210, sub 9)	€ 139.200,00
	valore autorimessa (fg. 17, part. 210, sub 34)	€ 10.000,00
	riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto -10%	€ 14.920,00
	riduzione del valore per verifiche in fase progettuale -5%	€ 7.460,00
	Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 126.820,00



	Descrizione	valore
8.04	Valore del Lotto 010	
	valore abitazione al grezzo (fg. 17, part. 210 sub 33)	€ 132.000,00
	valore autorimessa (fg. 17, part. 210 sub 68)	€ 15.000,00
	riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto -10%	€ 14.700,00
	riduzione del valore per verifiche in fase progettuale -10%	€ 14.700,00
	Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 117.600,00

Riepilogo:

Valore del **Lotto 001** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova può essere indicato in € 218.790,00, valore che viene opportunamente arrotondato a **€ 219.000,00**.

Valore del **Lotto 002** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova può essere indicato in € 293.120,00, valore che viene opportunamente arrotondato a **€ 293.000,00**.

Valore del **Lotto 003** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova può essere indicato in € 126.820,00, valore che viene opportunamente arrotondato a **€ 127.000,00**.

Valore del **Lotto 004** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova può essere indicato in € 126.800,00, valore che viene opportunamente arrotondato a **€ 126.000,00**.

Valore del **Lotto 005** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova può essere indicato in € 95.200,00, valore che viene opportunamente arrotondato a **€ 95.000,00**.

Valore del **Lotto 006** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova può essere indicato in € 195.245,00, valore che viene opportunamente arrotondato a **€ 195.000,00**.

Valore del **Lotto 007** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova può essere indicato in € 177.565,00, valore che viene opportunamente arrotondato a **€ 177.500,00**.

Valore del **Lotto 008** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova può essere indicato in € 135.360,00, valore che viene opportunamente arrotondato a **€ 135.500,00**.

Valore del **Lotto 009** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova può essere indicato in € 127.520,00, valore che viene opportunamente arrotondato a **€ 127.500,00**.



Valore del Lotto 010 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova può essere indicato in € 117.600,00, valore che viene opportunamente arrotondato a € 117.500,00.

8.5 Determinazione delle quote di pignoramento

Dall'analisi dell'atto di provenienza delle unità immobiliari oggetto dei lotti 001-002-003-004-005-006-007-008-009-010 e dell'atto di pignoramento risulta che le quote pignorate afferenti agli immobili sopra descritti sono pari a:

- ✦ Quota di 1/1 Edilzeta s.r.l.

9 RIEPILOGO CONCLUSIVO:

Riepilogo Lotti 001-002-003-004-005-006-007-008-009-010

Gli immobili oggetto di Esecuzione, in piena proprietà alla società Edilzeta srl, sono stati suddivisi in n. 10 lotti per i quali si riporta l'identificazione catastale e il valore di vendita:

- **Lotto 001:** negozio e autorimessa situate nel comune di Legnago (VR) all'interno di un condominio (fg. 17, part. 210 sub 7 e 46); Il valore per l'intera proprietà al netto delle detrazioni può essere indicato pari a € 219.000,00 (cfr. pag. 57);
- **Lotto 002:** negozio e autorimessa situate nel comune di Legnago (VR) all'interno di un condominio (fg. 17, part. 210 sub 8 e 70); Il valore per l'intera proprietà al netto delle detrazioni può essere indicato pari a € 293.000,00 (cfr. pag. 57);
- **Lotto 003:** negozio e autorimessa situate nel comune di Legnago (VR) all'interno di un condominio (fg. 17, part. 210 sub 9 e 34); Il valore per l'intera proprietà al netto delle detrazioni può essere indicato pari a € 127.000,00 (cfr. pag. 58);
- **Lotto 004:** negozio e autorimessa situate nel comune di Legnago (VR) all'interno di un condominio (fg. 17, part. 210 sub 10 e 35); Il valore per l'intera proprietà al netto delle detrazioni può essere indicato pari a € 126.000,00 (cfr. pag. 58);
- **Lotto 005:** negozio e autorimessa situate nel comune di Legnago (VR) all'interno di un condominio (fg. 17, part. 210 sub 11 e 39); Il valore per l'intera proprietà al netto delle detrazioni può essere indicato pari a € 95.000,00 (cfr. pag. 58);



- **Lotto 006:** abitazione e due autorimesse situate nel comune di Legnago (VR) all'interno di un condominio (fg. 17, part. 210 sub 16-53-54); Il valore per l'intera proprietà al netto delle detrazioni può essere indicato pari a € 195.000,00 (cfr. pag. 59);
- **Lotto 007:** abitazione e due autorimesse situate nel comune di Legnago (VR) all'interno di un condominio (fg. 17, part. 210 sub 19-50-64); Il valore per l'intera proprietà al netto delle detrazioni può essere indicato pari a € 177.500,00 (cfr. pag. 59);
- **Lotto 008:** abitazione al grezzo e due autorimesse situate nel comune di Legnago (VR) all'interno di un condominio (fg. 17, part. 210 sub 23-44-48); Il valore per l'intera proprietà al netto delle detrazioni può essere indicato pari a € 135.500,00 (cfr. pag. 59);
- **Lotto 009:** abitazione al grezzo e due autorimesse situate nel comune di Legnago (VR) all'interno di un condominio (fg. 17, part. 210 sub 31-40-43); Il valore per l'intera proprietà al netto delle detrazioni può essere indicato pari a € 127.500,00 (cfr. pag. 60);
- **Lotto 010:** abitazione al grezzo e due autorimesse situate nel comune di Legnago (VR) all'interno di un condominio (fg. 17, part. 210 sub 33-68); Il valore per l'intera proprietà al netto delle detrazioni può essere indicato pari a € 117.500,00 (cfr. pag. 60);

NOTA:

In ordine ai subalterni 71-72 della particella 210 si rimanda alla nota di pag. 3 nella quale è stata esaminata la situazione delle aree esterne oggetto di convenzione con il comune di Legnago e di trasferimento allo stesso.

I subalterni 73-77-78-79 sono beni comuni non censibili (cfr. pag. 3).

Al momento del sopralluogo tutti gli immobili erano liberi.

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

Relazione lotti 001-002-003-004-005-006-007-008-009-010

Verona, li 16.02.2017

dott. ing. Luigi Cipriani

