

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

Sezione fallimentare

PROCEDURA FALLIMENTARE

N° 17/2020 R.F.

Fallimento --- OMISSIS ---

Società: --- OMISSIS ---

Giudice delegato: Dott. Luigi Pagliuca

Curatore: Avv. Marzia Meneghello

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Andrea Zenaretti

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Verona
con studio professionale a Verona in Vicolo Riva San Lorenzo 4 - 37121
Tel. 045 – 8009870 – email: studio@andreazenarettiarchitetto.it

INDICE:

PREMESSA	
Soggetto incaricato della perizia	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
2. FORMAZIONE DEI LOTTI	3
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	3
3.1 Identificazione grafica dei beni	5
3.2 Parti comuni	6
4. STORIA CATASTALE	6
5. DESCRIZIONE SOMMARIA	8
6. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO	9
7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	
7.1 Attuali proprietari	9
7.2 Precedenti proprietari	9
8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	
8.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	10
8.2 Storia ipotecaria	10
9. ALTRE INFORMAZIONI IMPORTANTI	11
10. PRATICHE EDILIZIE	
10.1 Disciplina urbanistica e altre disposizioni	12
10.2 Documentazione esaminata	13
10.3 Verifica della conformità edilizia	14
10.4 Regolarizzazione delle difformità edilizie	15
10.5 Verifica della conformità catastale	15
10.6 Regolarizzazione delle difformità catastali	15
11. CARATTERISTICHE DEI BENI OGGETTO DI STIMA	15
11.1 Caratteristiche generali	15
11.2 A – Appartamento – sub. 2	16
11.3 B – Capannone – sub. 8	18
11.4 C – Capannone – sub. 9	22
12. STIMA DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA	
12.1 Scopo della stima	25
12.2 Criteri della stima	25
12.3 Parametri di valutazione	25
12.4 Indagine presso fonti indirette	25
12.5 Indagine presso fonti dirette	25
12.6 Prezzo base d'asta del lotto	26
13. RIEPILOGO CONCLUSIVO	26
14. ELENCO ALLEGATI	29

PREMESSA

Soggetto incaricato della perizia

Il sottoscritto Dott. Arch. Andrea Zenaretti, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Verona al n° 2924, con studio professionale a Verona in Vicolo Riva San Lorenzo n° 4, è stato nominato in data 28/04/2020, dal curatore dott.ssa Avv. Marzia Meneghelo, come perito estimatore dei beni immobili oggetto di procedimento fallimentare n° 17/2020 R.F.. In assolvimento a tale incarico viene depositata la presente perizia.

1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI E DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

I beni oggetto di perizia si trovano all'interno della zona industriale del Comune di Sommacampagna (VR), in via dell'industria al civico n° 11 e sono così censiti al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Sommacampagna (VR):

COMUNE DI SOMMACAMPAGNA (VR) – Via dell'Industria				
	Tipologia	Identificazione catastale	Categoria	Proprietà
A	Appartamento	Foglio 22 – Particella 256 – sub 2	A/3	1/1
B	Opificio	Foglio 22 – Particella 256 – sub 8	D/1	1/1
C	Opificio	Foglio 22 – Particella 256 – sub 9	D/1	1/1
D	Terreno	Foglio 22 – Particella 255	Sem. irr. arb.	1/1
E	Terreno	Foglio 22 – Particella 693	Sem. irr. arb.	1/1

2. FORMAZIONE DEI LOTTI

Vista la tipologia e le caratteristiche dei beni oggetto di perizia, si ritiene opportuna la formazione di un singolo lotto, poiché gli impianti delle strutture risultano connessi tra loro.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 05/05/2020 è la seguente:

A - appartamento: Trattasi di un appartamento posizionato al piano primo dell'immobile, sito nel Comune di Sommacampagna (VR) in via dell'Industria n° 11, per la quota di: 1/1 del diritto di proprietà, attualmente intestato alla ditta --- OMISSIS --- con sede a Sommacampagna (VR) – c.f. --- OMISSIS ---.

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Sommacampagna (VR):

FOGLIO 22 – PARTICELLA 256 – SUB. 2 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza 5,5 vani – Superficie catastale tot. 101 mq. totali escluse aree scoperte 101 mq. – Rendita 284,05 €.

Composizione: l'appartamento è posizionato sopra la zona uffici dell'attività produttiva con accesso indipendente dalla corte esterna. Il bene si compone di un soggiorno, una cucina, una camera matrimoniale ed una singola, un bagno ed un piccolo ripostiglio.

B – capannone (opificio): Trattasi di un capannone industriale con annessa zona uffici, sito nel Comune di Sommacampagna (VR) in via dell'Industria n° 11, per la quota di: 1/1 del diritto di proprietà, attualmente intestato alla ditta --- OMISSIS --- con sede a Sommacampagna (VR) – c.f. --- OMISSIS ---.

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Sommacampagna (VR):
FOGLIO 22 – PARTICELLA 256 – SUB. 8 – Categoria D/1 – Rendita 11.218,00 €.

Composizione: Trattasi di una struttura industriale all'interno della quale si svolgeva un'attività di calzaturificio. Il bene è composto da una zona uffici posizionata all'ingresso dello stabile e tre ampi locali destinati a laboratorio – magazzino.



C – capannone (opificio): Trattasi di un capannone industriale, sito nel Comune di Sommacampagna (VR) in via dell'Industria n° 11, per la quota di: 1/1 del diritto di proprietà attualmente intestato alla ditta --- OMISSIS --- con sede a Sommacampagna (VR) – c.f. --- OMISSIS ---.

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Sommacampagna (VR):
FOGLIO 22 – PARTICELLA 256 – SUB. 9 – Categoria D/1 – Rendita 6.720,00 €.

Composizione: Trattasi di un capannone destinato a magazzino, posto adiacente al bene indicato alla lettera "B" con accesso autonomo dalla corte comune.

D – terreno: Trattasi di una porzione asfaltata di terreno che circonda i fabbricati inseriti nel mappale 256, sito nel Comune di Sommacampagna (VR) in via dell’Industria n° 11, per la quota di: 1/1 del diritto di proprietà, attualmente intestato alla ditta --- OMISSIS --- con sede a Sommacampagna (VR)

– c.f. --- OMISSIS ---.

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Sommacampagna (VR):

FOGLIO 22 – PARTICELLA 255 – Qualità/classe SEM IRR ARB 2 – Superficie 284 mq. – Deduz IC1A – Reddito Dominicale € 2,17 – Agrario € 1,54.

Composizione: Trattasi di una porzione di terreno asfaltata che, seppur non rientrante nella consistenza della particella 256, è da considerarsi come parte esterna integrante ad uso pertinenziale del fabbricato stesso.

E - terreno: Trattasi di una porzione di terreno asfaltata che circonda i fabbricati inseriti nel mappale 256, sito nel Comune di Sommacampagna (VR) in via dell’Industria n° 11, per la quota di: 1/1 del diritto di proprietà, attualmente intestato alla ditta --- OMISSIS --- con sede a Sommacampagna (VR)

– c.f. --- OMISSIS ---.

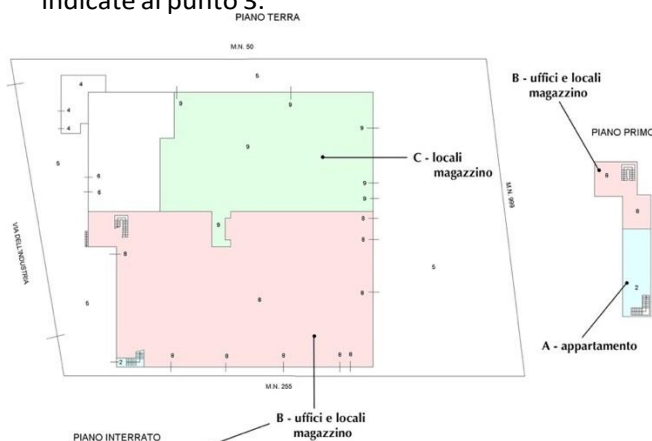
Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Sommacampagna (VR):

FOGLIO 22 – PARTICELLA 693 – Qualità/classe SEM IRR ARB 2 – Superficie 140 mq. – Deduz IC1A – Reddito Dominicale € 1,07 – Agrario € 0,76.

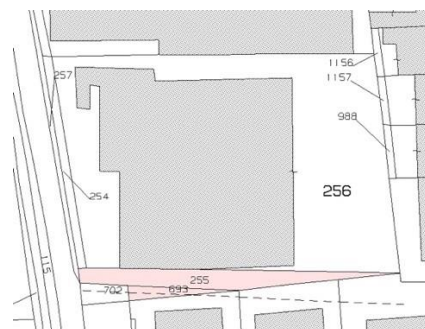
Composizione: Trattasi di una porzione di terreno asfaltata che, seppur non rientrante nella consistenza della particella 256, è da considerarsi come parte esterna integrante ad uso pertinenziale del fabbricato stesso.

3.1 – Identificazione grafica dei beni

Nell’immagine sottostante vengono identificati i beni oggetto di perizia con le lettere rispettivamente indicate al punto 3.



– 9.



Vista del mappale 255 e 693.



NOTA: Si sottolinea che all'interno del mappale 256, fanno parte del complesso immobiliare, un'attività commerciale e un'abitazione. Tali unità non sono oggetto di perizia e sono meglio identificate all'interno dell'elaborato planimetrico rispettivamente al subalterno 6 e 4.

3.2 – Parti comuni

Le parti comuni sono indicate nell'elaborato planimetrico al sub. 5 (BCNC a tutti i sub.) e sono identificabili in un'area pertinenziale in gran parte asfaltata che circonda il fabbricato.

La corte di accesso al lotto, prospiciente via dell'Industria, è caratterizzata da un'area destinata a parcheggi, in parte a servizio dei beni oggetto di perizia e in parte a servizio dell'unità identificate precedentemente ai subalterni 6 e 4 (non oggetto di vendita).

4. STORIA CATASTALE

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 05/05/2020 è la seguente:

A - Appartamento

FOGLIO 22 – PARTICELLA 256 – SUB. 2 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza 5,5 vani –

Superficie catastale tot. 101 mq. totali escluse aree scoperte 101 mq. – Rendita 284,05 €.

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
FOGLIO 22 – PARTICELLA 256 – SUB. 2 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza 5,5 vani – Superficie catastale tot. 101 mq. totali escluse aree scoperte 101 mq. – Rendita 284,05 €.
- Variazione del 25/06/2013 protocollo n. VR0219094 in atti dal 25/06/2013 G. A. F. codifica piano incoerente (n. 120265.1/2013)
FOGLIO 22 – PARTICELLA 256 – SUB. 2 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza 5,5 vani – Rendita 284,05 €.
- Variazione del 30/03/2012 protocollo n. VR0093663 in atti dal 30/03/2012 variazione per modifica identificativo (n. 10644.1/2012)
FOGLIO 22 – PARTICELLA 256 – SUB. 2 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza 5,5 vani – Rendita 284,05 €.
- Variazione nel classamento del 30/03/2012 protocollo n. vr0093647 in atti dal 30/03/2012 variazione di classamento (n. 10636.1/2012)
FOGLIO 22 – PARTICELLA 256 – SUB. 2 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza 5,5 vani – Rendita 284,05 €.
- Variazione del 08/04/2010 protocollo n. VR0119372 in atti dal 08/04/2010 verifica stato attuale u. i. (n. 14422.1/2010)
FOGLIO 22 – PARTICELLA 256 – SUB. 2 – Categoria in corso di definizione.
- Costituzione del 23/04/1979 protocollo n. 165480 in atti dal 13/07/2000 costituzione (n. 4756.1/1979)
FOGLIO 22 – PARTICELLA 256 – SUB. 2 – Categoria in corso di definizione.

B – capannone (opificio)

FOGLIO 22 – PARTICELLA 256 – SUB. 8 – Categoria D/1 – Rendita 11.218,00 €.

- Variazione nel classamento del 06/10/2016 protocollo n. vr0164450 in atti dal 06/10/2016 variazione di classamento (n. 56629.1/2016)
FOGLIO 22 – PARTICELLA 256 – SUB. 8 – Categoria D/1 – Rendita 11.218,00 €.

- Variazione del 13/11/2015 protocollo n. vr0237750 in atti dal 13/11/2015 divisione- diversa distribuzione degli spazi interni (n. 117132.1/2015)
FOGLIO 22 – PARTICELLA 256 – SUB. 8 – Categoria D/1 – Rendita 11.218,00 €.
- Variazione nel classamento del 27/10/2014 protocollo n. vr0373504 in atti dal 27/10/2014 variazione di classamento (n. 248213.1/2014)
FOGLIO 22 – PARTICELLA 256 – SUB. 7 – Categoria D/1 – Rendita 17.652,00 €.
- Variazione del 29/10/2013 protocollo n. vr0358728 in atti dal 29/10/2013 divisione- diversa distribuzione degli spazi interni- ristrutturazione (n. 210237.1/2013)
FOGLIO 22 – PARTICELLA 256 – SUB. 7 – Categoria D/1 – Rendita 17.652,00 €.
- Variazione del 25/06/2013 protocollo n. vr0219097 in atti dal 25/06/2013 g. a. f. codifica piano incoerente (n. 120268.1/2013)
FOGLIO 22 – PARTICELLA 256 – SUB. 3 – Categoria D/1 – Rendita 19.056,00 €.
- Variazione nel classamento del 06/05/2013 protocollo n. vr0142798 in atti dal 06/05/2013 variazione di classamento (n. 72526.1/2013)
FOGLIO 22 – PARTICELLA 256 – SUB. 3 – Categoria D/1 – Rendita 19.056,00 €.
- Variazione del 11/06/2012 protocollo n. vr0176402 in atti dal 11/06/2012 divisione- diversa distribuzione degli spazi interni (n. 23657.1/2012)
FOGLIO 22 – PARTICELLA 256 – SUB. 3 – Categoria D/1 – Rendita 19.056,00 €.
- Variazione del 30/03/2012 protocollo n. vr0093659 in atti dal 30/03/2012 variazione per modifica identificativo (n. 10642.1/2012)
FOGLIO 22 – PARTICELLA 256 – SUB. 1 – Categoria D/1 – Rendita 19.862,00 €.
- Variazione nel classamento del 30/03/2012 protocollo n. vr0093642 in atti dal 30/03/2012 variazione di classamento (n. 10633.1/2012)
FOGLIO 22 – PARTICELLA 256 – SUB. 1 – Categoria D/1 – Rendita 19.862,00 €.
- Variazione del 08/04/2010 protocollo n. vr0119371 in atti dal 08/04/2010 verifica stato attuale u. i. (n. 14421.1/2010)
FOGLIO 22 – PARTICELLA 256 – SUB. 1 – Categoria in corso di definizione
- Costituzione del 23/04/1979 protocollo n. 165480 in atti dal 13/07/2000 costituzione (n. 4756.1/1979)
FOGLIO 22 – PARTICELLA 256 – SUB. 1 – Categoria in corso di definizione

C – capannone (opificio)

FOGLIO 22 – PARTICELLA 256 – SUB. 9 – Categoria D/1 – Rendita 6.720,00 €.

- Variazione nel classamento del 06/10/2016 protocollo n. vr0164450 in atti dal 06/10/2016 variazione di classamento (n. 56629.1/2016)
FOGLIO 22 – PARTICELLA 256 – SUB. 9 – Categoria D/1 – Rendita 6.720,00 €.
- Variazione del 13/11/2015 protocollo n. vr0237750 in atti dal 13/11/2015 divisione- diversa distribuzione degli spazi interni (n. 117132.1/2015)
FOGLIO 22 – PARTICELLA 256 – SUB. 9 – Categoria D/1 – Rendita 6.720,00 €.
- Variazione nel classamento del 27/10/2014 protocollo n. vr0373504 in atti dal 27/10/2014 variazione di classamento (n. 248213.1/2014)
FOGLIO 22 – PARTICELLA 256 – SUB. 7 – Categoria D/1 – Rendita 17.652,00 €.
- Variazione del 29/10/2013 protocollo n. vr0358728 in atti dal 29/10/2013 divisione- diversa distribuzione degli spazi interni- ristrutturazione (n. 210237.1/2013)
FOGLIO 22 – PARTICELLA 256 – SUB. 7 – Categoria D/1 – Rendita 17.652,00 €.
- Variazione del 25/06/2013 protocollo n. vr0219097 in atti dal 25/06/2013 g. a. f. codifica piano incoerente (n. 120268.1/2013)
FOGLIO 22 – PARTICELLA 256 – SUB. 3 – Categoria D/1 – Rendita 19.056,00 €.

- Variazione nel classamento del 06/05/2013 protocollo n. vr0142798 in atti dal 06/05/2013 variazione di classamento (n. 72526.1/2013)
FOGLIO 22 – PARTICELLA 256 – SUB. 3 – Categoria D/1 – Rendita 19.056,00 €.
- Variazione del 11/06/2012 protocollo n. vr0176402 in atti dal 11/06/2012 divisione- diversa distribuzione degli spazi interni (n. 23657.1/2012)
FOGLIO 22 – PARTICELLA 256 – SUB. 3 – Categoria D/1 – Rendita 19.056,00 €.
- Variazione del 30/03/2012 protocollo n. vr0093659 in atti dal 30/03/2012 variazione per modifica identificativo (n. 10642.1/2012)
FOGLIO 22 – PARTICELLA 256 – SUB. 1 – Categoria D/1 – Rendita 19.862,00 €.
- Variazione nel classamento del 30/03/2012 protocollo n. vr0093642 in atti dal 30/03/2012 variazione di classamento (n. 10633.1/2012)
FOGLIO 22 – PARTICELLA 256 – SUB. 1 – Categoria D/1 – Rendita 19.862,00 €.
- Variazione del 08/04/2010 protocollo n. vr0119371 in atti dal 08/04/2010 verifica stato attuale u. i. (n. 14421.1/2010)
FOGLIO 22 – PARTICELLA 256 – SUB. 1 – Categoria in corso di definizione
- Costituzione del 23/04/1979 protocollo n. 165480 in atti dal 13/07/2000 costituzione (n. 4756.1/1979)
FOGLIO 22 – PARTICELLA 256 – SUB. 1 – Categoria in corso di definizione

D – Terreno

FOGLIO 22 – PARTICELLA 255 – Qualità/classe SEM IRR ARB 2 – Superficie 284 mq. – Deduz

IC1A – Reddito Dominicale € 2,17 – Agrario € 1,54.

- Frazionamento del 13/02/1981 in atti dal 25/10/1990 giuffre (n. 284381)
FOGLIO 22 – PARTICELLA 255 – Qualità/classe SEM IRR ARB 2 – Superficie 284 mq. – Deduz IC1A – Reddito Dominicale € 2,17 – Agrario € 1,54.
- Impianto meccanografico del 20/10/1987
FOGLIO 22 – PARTICELLA 255 – Qualità/classe SEM IRR ARB 2 – Superficie 436 mq. – Deduz IC1A – Reddito Dominicale L. 6.453 – Agrario L. 4.578.

E – Terreno

FOGLIO 22 – PARTICELLA 693 – Qualità/classe SEM IRR ARB 2 – Superficie 140 mq. – Deduz IC1A

– Reddito Dominicale € 1,07 – Agrario € 0,76.

- Frazionamento del 13/02/1981 in atti dal 25/10/1990 giuffre (n. 284381)
FOGLIO 22 – PARTICELLA 693 – Qualità/classe SEM IRR ARB 2 – Superficie 140 mq. – Deduz IC1A – Reddito Dominicale € 1,07 – Agrario € 0,76.
- Variazione d'ufficio in atti dal 25/10/1990 (n. 189)
FOGLIO 22 – PARTICELLA 541 – Qualità/classe SEM IRR ARB 2 – Superficie 16.281 mq. – Deduz IC1A – Reddito Dominicale L. 240.959 – Agrario L. 170.951.
- Impianto meccanografico del 20/10/1987
FOGLIO 22 – PARTICELLA 541 – Qualità/classe SEM IRR ARB 2 – Superficie 1.628 mq. – Deduz IC1A – Reddito Dominicale L. 24.094 – Agrario L. 17.094.

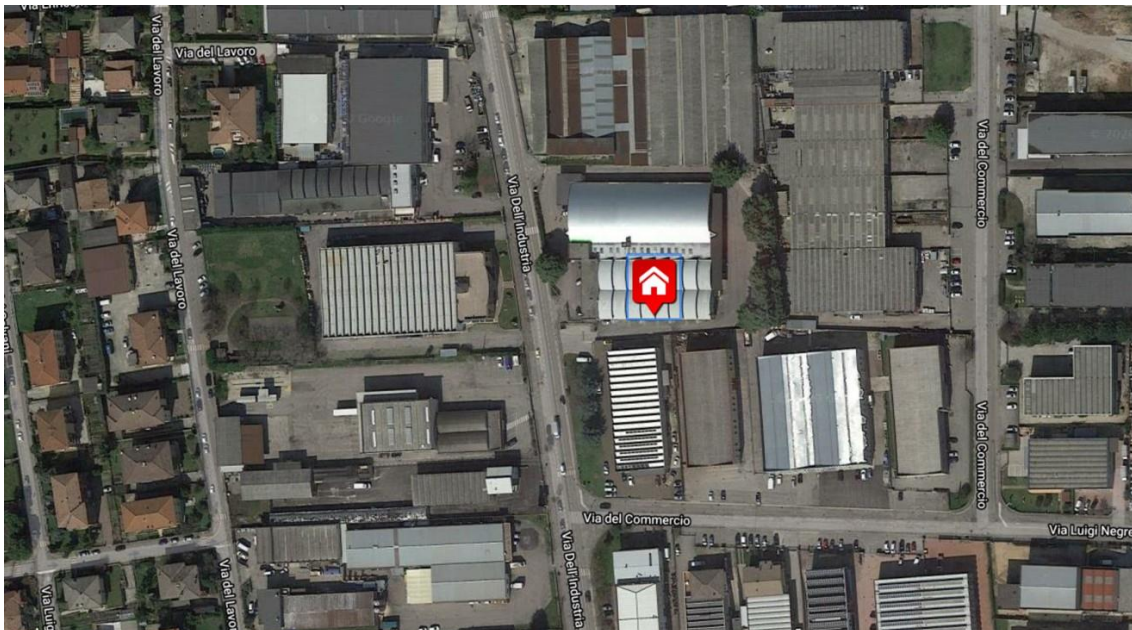
5. DESCRIZIONE SOMMARIA

Il lotto di vendita è composto dalla piena proprietà di un capannone industriale con annessa zona uffici, un appartamento con accesso indipendente posizionato al piano primo dell'attività industriale e infine un capannone destinato a magazzino posizionato in adiacenza alle altre strutture e con ingresso indipendente dalla corte comune (sub. 5).

Come meglio descritto precedentemente completano il fabbricato un'attività commerciale e un'abitazione non oggetto di perizia.

Caratteristiche di zona: Il bene è situato nella zona industriale del Comune di Sommacampagna (VR), a breve distanza dal centro del paese (circa 1,3 km.) ed è circondato da edifici prevalentemente a destinazione industriale di analoga fattura.

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto di Villafranca di Verona distante circa 3,5 km – Stazione ferroviaria di Verona Porta Nuova distante circa 15 km – Centro storico di Verona distante circa 17 km. La zona risulta essere sufficientemente servita sia dal punto di vista delle urbanizzazioni primarie che secondarie.



Ortofoto (fonte forMaps)

6. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

I beni oggetto di procedura fallimentare risultano, alla data del sopralluogo avvenuto il giorno 29/05/2020, non utilizzati dalla proprietà.

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

7.1 – Attuali proprietari

I beni oggetto di perizia, secondo le opportune ricerche, risultano intestati per la quota di 1/1 della piena proprietà, alla ditta --- OMISSIS --- con sede a Sommacampagna (VR) – c.f. --- OMISSIS ---.

7.2 – Precedenti proprietari

I precedenti proprietari secondo le opportune ricerche risultano essere:

FOGLIO 22 – PARTICELLA 256 – SUB. 2 – 8 – 9.

- --- OMISSIS --- con sede in Sommacampagna – c.f. --- OMISSIS ---.
- --- OMISSIS --- con sede in Sommacampagna – c.f. --- OMISSIS ---.
- --- OMISSIS --- con sede in Sommacampagna – c.f. --- OMISSIS ---
- --- OMISSIS --- con sede in Sommacampagna.

FOGLIO 22 – PARTICELLA 255 – 693.

- --- OMISSIS --- con sede in Sommacampagna – c.f. --- OMISSIS ---.
- --- OMISSIS --- con sede in Sommacampagna – c.f. --- OMISSIS ---.
- --- OMISSIS ---, con sede in Sommacampagna – c.f. --- OMISSIS ---
- --- OMISSIS --- nato a Sommacampagna il --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---nato a Sommacampagna il --- OMISSIS ---.

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

8.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

8.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

8.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

8.2.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

8.2 Storia ipotecaria

Trascrizione del 28/07/2007 – Registro Particolare 21383 – Registro Generale 36823

Atto tra vivi – Trasformazione di società – Repertorio 30118/9591 del 24/07/2007.

A favore di --- OMISSIS --- con sede a Sommacampagna (VR) – c.f. --- OMISSIS --- contro --- OMISSIS --- con sede a Sommacampagna (VR) – c.f. --- OMISSIS ---.

Trascrizione del 04/08/2008 – Registro Particolare 20907 – Registro Generale 33196

Atto tra vivi – Mutamento di denominazione o ragione sociale – Repertorio 21537/9547 del 30/07/2008.

A favore di --- OMISSIS --- con sede a Sommacampagna (VR) – c.f. --- OMISSIS --- contro --- OMISSIS --- con sede a Sommacampagna (VR) – c.f. --- OMISSIS ---.

Iscrizione del 13/06/2011 – Registro Particolare 4601 – Registro Generale 22523

Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di apertura di credito – Repertorio 100563/14353 del 07/06/2011. Capitale 300.000,00 € - tasso interesse annuo 3,74% - Spese 150.000,00 € - Totale 450.000,00 €. – durata 7 anni.

A favore di Banca Popolare di Verona – S. Geminiano e S. Prospero SPA con sede a Verona (VR) – c.f. 03689960239 contro --- OMISSIS --- con sede a Sommacampagna (VR) – c.f. --- OMISSIS ---.

Comunicazione n. 4548 del 26/09/2019 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08/07/2019.

Cancellazione totale eseguita in data 27/09/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Trascrizione del 11/05/2018 – Registro Particolare 12623 – Registro Generale 18358

Atto tra vivi – Conferimento in società – Repertorio 8928/6913 del 27/04/2018.

A favore di --- OMISSIS --- con sede a Sommacampagna (VR) – c.f. --- OMISSIS --- contro --- OMISSIS --- con sede a Sommacampagna (VR) – c.f. --- OMISSIS ---.

9. ALTRE INFORMAZIONI IMPORTANTI

I beni oggetto di pignoramento, alla data del sopralluogo avvenuto il giorno 29/05/2020, risultavano non utilizzati e, secondo un'indagine svolta presso l'Agenzia delle Entrate, non esiste, alla data del 10/06/2020, alcun contratto di locazione, affitto, comodato d'uso in essere, intestato alla ditta --- OMISSIS ---, C.F. --- OMISSIS ---, recante l'esecutato come dante causa, i cui dati catastali siano riconducibili a quelli indicati.

Si fa presente, come descritto successivamente, che l'analisi svolta dal sottoscritto inerente alle pratiche edilizie, alla luce anche dell'attuale emergenza sanitaria, è stata sviluppata sulla base dei documenti che, con richiesta di accesso agli atti, sono stati forniti dai tecnici del Comune di Sommacampagna. Dall'indagine svolta è emerso che: il corpo dell'edificio identificato al sub. 8 è dotato di certificato di agibilità (visibile tra gli allegati della documentazione Comune), mentre per il sub. 2 e 9 non è stato reperito il certificato di agibilità.

I futuri acquirenti, previa verifica prima dell'acquisto presso il Comune di Sommacampagna di quanto appena descritto, dovranno procedere con una richiesta di agibilità da sottoporre al Comune. Tale richiesta sarà rilasciata dal Comune stesso previa verifica e/o autodichiarazione di conformità edilizia, impiantistica ed igienico sanitaria secondo le attuali normative vigenti.

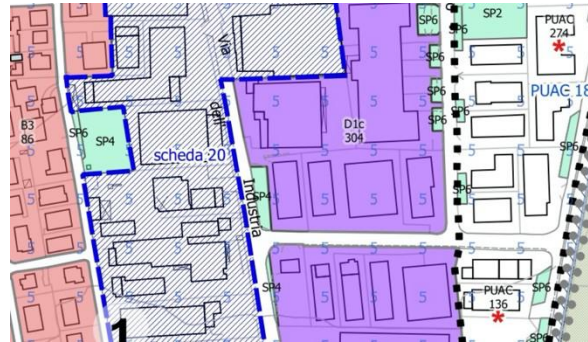
10. PRATICHE EDILIZIE

10.1 – Disciplina urbanistica e altre disposizioni

La situazione urbanistica dei beni oggetto di perizia, secondo le opportune ricerche eseguite presso il Comune di Sommacampagna (VR) è la seguente:

1. Piano degli interventi – zonizzazione:

“zona per insediamenti produttivi artigianali ed industriali di completamento (D1c) art. 23”.



2. Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale:

Viabilità / Fasce di rispetto (D.lgs 285/1992; DPR 147/1993 – DPR 495/1992



3. Carta della trasformabilità

Aree di urbanizzazione consolidata a destinazione residenziale/produttiva – art. 8/a

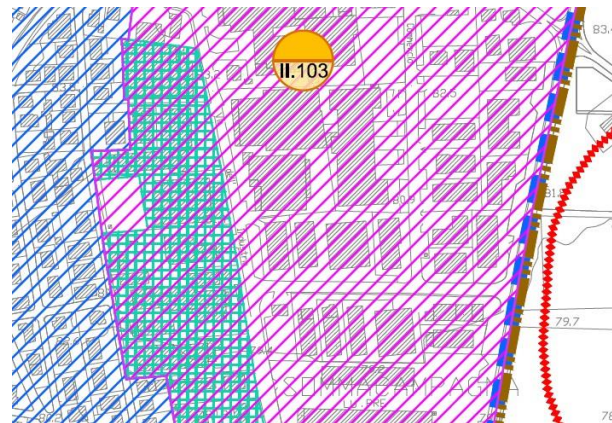
Attuazione in sede di Piano Interventi dell'azione di piano conseguente

l'accoglimento dell'osservazione n. o

parere V.T.R. – art. 8.q

Individuazione degli Ambiti Territoriali

Omogenei – ATO – artt. 9 – 16.

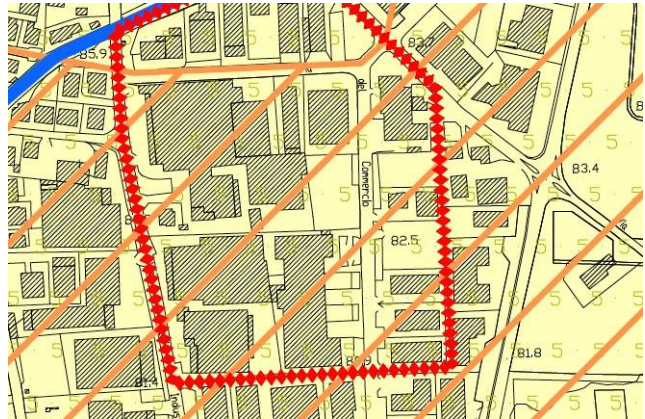


4. Carta delle fragilità

Area idonea a condizione: tipologia 5 –
art. 4.3.1.a

Corridoio di difesa dall'inquinamento
acustico – art. 4.3.1.d

Ambiti di interesse archeologico – art.
4.3.1.d



10.2 – Documentazione esaminata

Presso l'ufficio tecnico dell'Edilizia Privata del Comune di Sommacampagna (VR), sono state eseguite le ricerche per i beni oggetto di procedura fallimentare e secondo quanto riportato dai Tecnici del Comune, risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione n° 94 del 1962
- Concessione edilizia n° 160/1976
- Concessione edilizia n° 122/1980
- Attività edilizia libera n° 7560 del 09/06/2011 per lavori di manutenzione straordinaria della copertura con smaltimento eternit ed installazione pannelli fotovoltaici.
- SCIA n° 5949 del 24/04/2013
- Segnalazione abuso edilizio n° 5911 del 24/03/2013
- Attività edilizia libera n° 6530 del 09/05/2013 per il posizionamento di generatore elettronico
- Attività edilizia libera n° 6655 del 09/05/2013 per la sostituzione di manto di copertura
- SCIA n° 13150 del 25/09/2013 per lavori di modifica
- SCIA n° 14355 del 29/10/2013 per segnalazione di avvenuta esecuzione di opere in assenza di SCIA
- SCIA n° 15070 del 23/10/2013 per opere di adeguamento alle normative antincendio
- SCIA n° 5592 del 09/04/2015 per opere di adeguamento alle normative antincendio

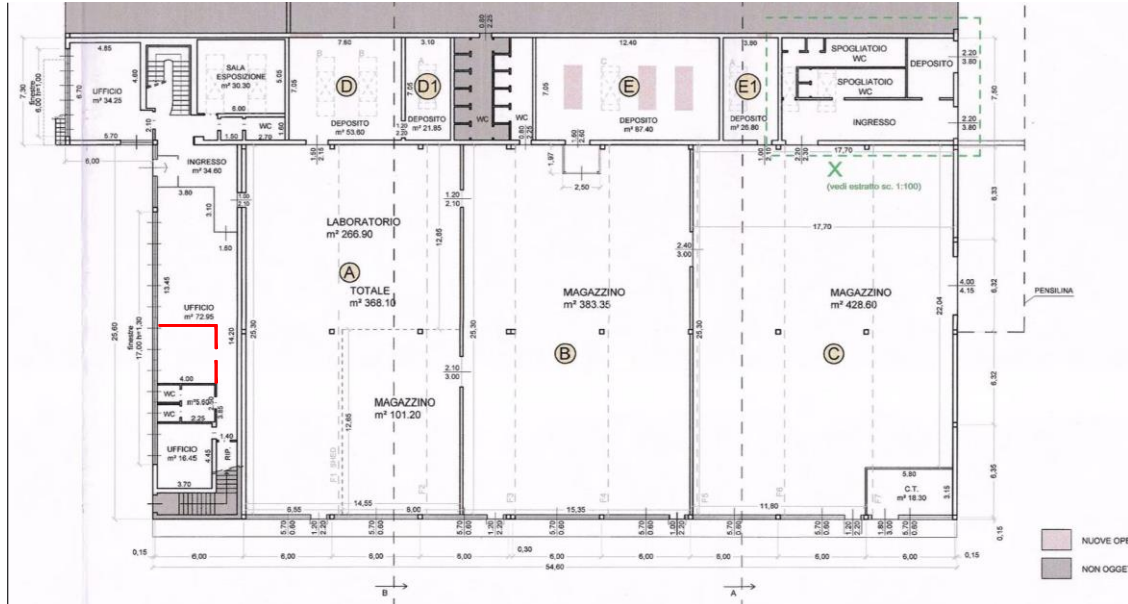
NOTA: Si sottolinea che l'analisi svolta dal sottoscritto è stata sviluppata sulla base dei documenti che, con richiesta di accesso agli atti, sono stati forniti dalla P.A..

I documenti 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.

10.3 – Verifica della conformità edilizia

Il sopralluogo effettuato in data 29/05/2020, rispetto a quanto depositato presso il Comune di Sommacampagna (VR), ha evidenziato alcune difformità all'interno del sub. 8 e precisamente nell'area uffici del piano terra indicato di seguito.

1. Realizzazione di un ufficio come indicato in rosso nella planimetria sottostante, realizzato con struttura leggera in cartongesso.



2. All'interno del sub. 9 invece è stata riscontrata una difformità consistente nel tamponamento di una porta di collegamento tra i due locali, come visibile dall'immagine sottostante.



Si rimanda al punto 9 "ALTRE INFORMAZIONI IMPORTANTI" per quanto descritto relativamente al certificato di agibilità / abitabilità.

10.4 – Regolarizzazione delle difformità edilizie

Per regolarizzare la difformità sopra evidenziate, i tecnici dell'ufficio edilizia privata del Comune di Sommacampagna (VR) hanno comunicato al sottoscritto che si dovrà procedere con la presentazione, da parte di un tecnico abilitato, di una pratica edilizia (CILA) in sanatoria. Si consiglia comunque al futuro acquirente, prima di procedere all'acquisto del bene, di consultare l'ufficio tecnico del Comune di Sommacampagna (VR) per verificare quanto sopra descritto.

Il sottoscritto ipotizza un costo complessivo per la pratica identificabile in circa € 2.500,00 + € 1.000,00 di sanzione per lavori già eseguiti, che sarà comunque detratto dal valore di stima finale del lotto.

10.5 – Verifica della conformità catastale

In seguito al sopralluogo effettuato in data 29/05/2020, rispetto alle planimetrie depositate presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate – sezione Catasto, sono state riscontrate le medesime difformità evidenziate al punto precedente.

10.6 – Regolarizzazione delle difformità catastali

Per regolarizzare le difformità catastali, solamente dopo aver sanato la parte amministrativa depositata presso il Comune, si dovrà presentare da parte di un tecnico abilitato, una pratica Docfa per l'aggiornamento delle planimetrie catastali. Il sottoscritto ipotizza un costo complessivo per la pratica Docfa pari ad € 700,00 che sarà comunque detratto dal valore di stima finale del lotto.

11. CARATTERISTICHE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

11.1 Caratteristiche generali

I beni oggetto della vendita sono inseriti all'interno di una struttura industriale di forma pressoché quadrata, posizionata all'interno di un lotto chiuso su tutti e quattro i lati da una recinzione composta da un muretto di cemento armato e soprastante ringhiera in ferro.

I beni si indentificano in un capannone industriale con annessi uffici, un capannone adiacente destinato a magazzino / lavorazione ed un appartamento originariamente utilizzato come abitazione del custode e posizionato al piano primo dello stabile.

All'interno della struttura è presente un'attività commerciale, identificata al sub. 4 e 6 dell'elaborato planimetrico, che non è oggetto di perizia e valutazione.

Il prospetto principale si affaccia direttamente su via dell'industria, strada a doppio senso di marcia, mentre gli altri prospetti si affacciano su distacco di altri fabbricati di analoga fattura.

Mediante i cancelli carrai e pedonali, posizionati lungo via dell'Industria, si accede alla proprietà caratterizzata esternamente da una corte comune a tutti i sub. L'area esterna risulta principalmente asfaltata ed è dotata di alcuni parcheggi destinati alle strutture oggetto di perizia, mentre altri sono a destinazione della struttura non oggetto di perizia e posizionati prospiciente ai sub 4 e 6.

La corte comune prosegue su tutti i lati della struttura e, sul fronte est dell'immobile, si trova una discreta area di manovra per i mezzi di trasporto.

Si sottolinea che all'interno del lotto di vendita sono inserite due porzioni di terreno che non rientrano nella particella 256. Tali porzioni meglio identificate come particella 255 e 693, sono da considerarsi parte integrante dell'area esterna.

11.2 A – Appartamento – sub. 2

L'appartamento, originariamente utilizzato come abitazione del custode dell'attività industriale sottostante, è accessibile dal vano scale ad uso esclusivo posizionato sul prospetto principale del bene lungo via dell'Industria. Dalla scala si accede ad un piccolo disimpegno che distribuisce la zona giorno caratterizzata da due locali (cucina e soggiorno) dalla zona notte, dotata di due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio. Le finiture dell'appartamento sono risalenti all'epoca di realizzazione dello stabile e versano in mediocre stato di conservazione. L'impianto di riscaldamento autonomo dell'unità è di tipo tradizionale con radiatori e caldaia posizionata all'interno del ripostiglio. Al momento del sopralluogo non si è potuto verificare lo stato di funzionamento degli impianti presenti all'interno del bene.



Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

<u>Descrizione</u>	<u>Tipologia</u>	<u>Condizioni</u>
Strutture verticali	Travi e pilastri in c.a. e tamponamenti in laterizio e cemento	Discrete
Manto di copertura	In laterocemento con soprastante struttura ondulata in alluminio.	Discrete

Caratteristiche edilizie e costruttive:

<u>Descrizione</u>	<u>Tipologia</u>	<u>Condizioni</u>
Porta d'ingresso abitazione	Legno non blindata	Mediocri
Infissi interni	Legno	Mediocri
Infissi esterni	Alluminio a singola camera	Discrete
Protezione infissi esterni	Tapparelle a comando manuale	Mediocri
Pareti interne	Intonaco e tinteggiatura	Mediocri
Pavimentazioni interne	Piastrelle di ceramica	Mediocri
Pav. e rivestimenti bagno	Piastrelle di ceramica	Mediocri

Caratteristiche impianti:

<u>Descrizione</u>	<u>Tipologia</u>	<u>Condizioni</u>	<u>Conformità</u>
Gas	Presente	Sufficienti	Da verificare
Elettrico	Presente	Discreto	Da verificare
Idrico	Impianto sottotraccia	Mediocri	Da verificare
Citofonico	Presente	Mediocri	Da verificare
Telefonico	Presente	Mediocri	Da verificare
Condizionamento	Non presente	/	/
Antifurto	Non presente	/	/
Impianto TV	Presente	Mediocri	Da verificare

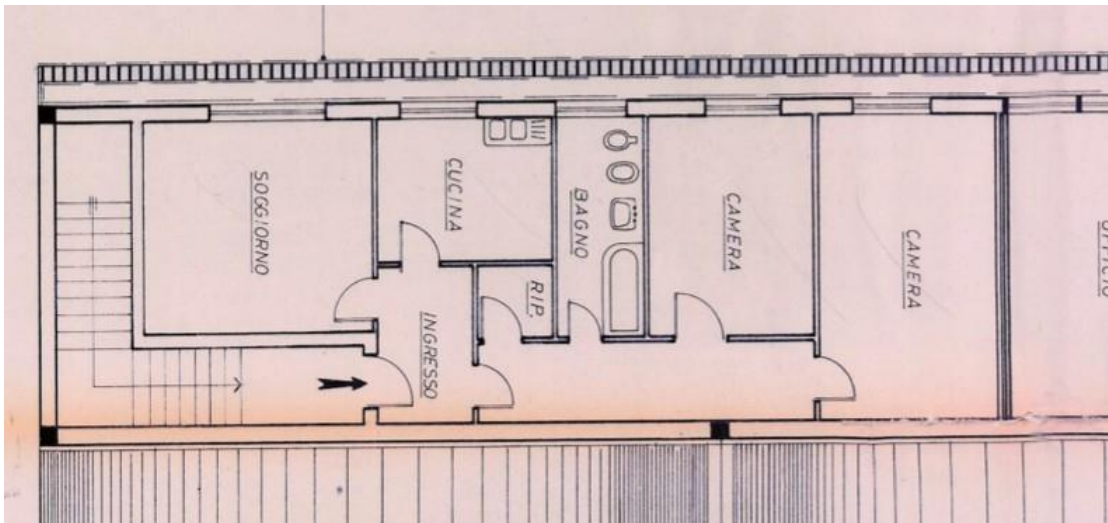
Calcolo superfici

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
PIANO TERRA			
Ingresso piano terra	17,20 mq.	1	17,20 mq.
Ingresso piano primo	5,50 mq.	1	5,50 mq.
Soggiorno	17,50 mq.	1	17,50 mq.
Cucina	9,20 mq.	1	9,20 mq.
Ripostiglio	1,90 mq.	1	1,90 mq.
Disimpegno	9,90 mq.	1	9,90 mq.
Bagno	6,90 mq.	1	6,90 mq.

Camera	12,70 mq.	1	12,70 mq.
Camera	19,20 mq.	1	19,20 mq.
TOTALE MQ. COMMERCIALI APPARTAMENTO			100,00 mq.

Schema per coefficienti di adeguamento utilizzati:

- Balconi e lastrici solari	coefficiente	25%
- Terrazzi e Logge	coefficiente	35%
- Portici e patii	coefficiente	35%
- Corti e cortili	coefficiente	10%
- Giardini e aree di pertinenza	coefficiente	10% / 15%
- Cantine e locali accessori (non collegati)	coefficiente	20% / 30%
- Locali accessori collegati	coefficiente	35%
- Locali tecnici	coefficiente	15%
- Box (non collegato ai vani principali)	coefficiente	50%
- Box (collegato ai vani principali)	coefficiente	60%
- Posti auto scoperti	coefficiente	20%
- Posti auto coperti	coefficiente	35%
- Sottotetti non abitabili	coefficiente	35%
- Soppalchi abitabili	coefficiente	80%
- Verande	coefficiente	80%
- Taverne e locali seminterrati (collegati ai vani principali)	coefficiente	60%



Planimetria dell'appartamento ripresa dalla concessione edilizia n° 160/1976 depositata presso il Comune.

11.3 B – Capannone – sub. 8

Il bene oggetto della vendita, identificato al sub. 8, consiste in una porzione del piano terra del capannone composto da: un ingresso/accoglienza con annessa zona uffici, un'area destinata a laboratorio produttivo e ulteriori due zone destinate a magazzino. A completamente del sub. 8 sono presenti alcuni locali destinati a deposito, servizi igienici e spogliatoio.

La porzione di fabbricato destinata ad ufficio, dotata di 7 locali, si sviluppa al piano terra e al piano primo, collegati da una scala interna esclusiva. Si sottolinea che, come evidenziato al punto 10.3, nelle planimetrie depositate presso il Comune di Sommacampagna e presso l'Ufficio Catasto, non è rappresentato un locale. Per regolarizzare le difformità si rimanda alla lettura del punto 10.4.

Il capannone è dotato di un ampio ingresso posizionato sul fronte ovest e accessibile dalla corte comune alle altre unità.

In adiacenza all'ingresso della zona uffici, nella corte esterna, è presente una scala di accesso al piano interrato che ospita un piccolo locale ove sono posizionati alcuni impianti. Al momento del sopralluogo non si è potuto verificare lo stato di funzionamento degli impianti presenti all'interno del bene.



Vista generale del capannone



Vista interna della zona uffici



Vista interna dell'area produttiva

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

<u>Descrizione</u>	<u>Tipologia</u>	<u>Condizioni</u>
Strutture verticali	Travi e pilastri in c.a. e tamponamenti in laterizio e cemento	Discrete
Manto di copertura	In laterocemento con soprastante struttura ondulata in alluminio.	Discrete

Caratteristiche edilizie e costruttive:

<u>Descrizione</u>	<u>Tipologia</u>	<u>Condizioni</u>
Porta d'ingresso uffici	Alluminio	Discrete
Infissi interni zona uffici	Legno	Discrete
Infissi interni zona laboratorio - magazzino	Porte REI	Buone
Infissi esterni	Alluminio a singola camera	Discrete
Protezione infissi esterni	-	-
Pareti interne	Intonaco e tinteggiatura	Mediocri
Pavimentazioni interne	Piastrelle di ceramica (linoleum uffici p.1	Mediocri
Pav. e rivestimenti bagno	Piastrelle di ceramica	Mediocri

Caratteristiche impianti:

<u>Descrizione</u>	<u>Tipologia</u>	<u>Condizioni</u>	<u>Conformità</u>
Gas	Presente	Sufficienti	Da verificare
Elettrico	Presente	Sufficienti	Presente
Idrico	Impianto sottotraccia	Mediocri	Da verificare
Citofonico	Presente	Mediocri	Da verificare
Telefonico	Presente	Mediocri	Da verificare
Condizionamento	Presente	Mediocri	Da verificare
Antifurto	Non presente	/	/
Impianto TV	Presente	Mediocri	Da verificare

Calcolo superfici

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
Area uffici	363,30 mq.	1	363,30 mq.
TOTALE MQ. COMMERCIALI (arrotondato)			363,00 mq.
Laboratorio con annessa area deposito	471,00 mq.	1	471,00 mq.
Magazzino con annessa area deposito	514,40 mq.	1	514,40 mq.
Magazzino con annessa area deposito	476,40 mq.	1	476,40 mq.
Area ingresso sul retro, spogliatoio e annesso deposito	89,20 mq.	1	89,20 mq.
Centrale termica	21,60 mq.	1	21,60 mq.
Piano interrato	40,00 mq.	0,30	12,00 mq.
TOTALE MQ. COMMERCIALI (arrotondato)			1.585,00 mq.



Schema per coefficienti di adeguamento utilizzati:

- Balconi e lastrici solari	coefficiente	25%
- Terrazzi e Logge	coefficiente	35%
- Portici e patii	coefficiente	35%
- Corti e cortili	coefficiente	10%
- Giardini e aree di pertinenza	coefficiente	10% / 15%
- Cantine e locali accessori (non collegati)	coefficiente	20% / 30%
- Locali accessori collegati	coefficiente	35%
- Locali tecnici	coefficiente	15%
- Box (non collegato ai vani principali)	coefficiente	50%
- Box (collegato ai vani principali)	coefficiente	60%
- Posti auto scoperti	coefficiente	20%
- Posti auto coperti	coefficiente	35%
- Sottotetti non abitabili	coefficiente	35%
- Soppalchi abitabili	coefficiente	80%
- Verande	coefficiente	80%
- Taverne e locali seminterrati (collegati ai vani principali)	coefficiente	60%

PIANO TERRA



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

H=2.60m



Planimetria catastale

11.4 C – Capannone – sub. 9

Il bene, identificato al sub. 9, si sviluppa interamente al piano terra ed è composto da due ampi locali destinati a laboratorio e magazzino con annessi servizi igienici.

L'accesso al bene avviene mediante un ampio portone d'ingresso posizionato sul retro del fabbricato, raggiungibile accedendo al cancello carrabile posizionato su via dell'Industria e percorrendo la corte comune con le altre unità. Da sottolineare che i servizi igienici presenti all'interno della struttura versano in pessime condizioni. Al momento del sopralluogo non si è potuto verificare lo stato di funzionamento degli impianti presenti all'interno del bene.



Vista del prospetto principale



Vista interna



Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

<u>Descrizione</u>	<u>Tipologia</u>	<u>Condizioni</u>
Strutture verticali	Travi e pilastri in c.a. e tamponamenti in laterizio e cemento	Mediocri
Manto di copertura	In laterocemento con soprastante struttura ondulata in alluminio.	Discrete

Caratteristiche edilizie e costruttive:

<u>Descrizione</u>	<u>Tipologia</u>	<u>Condizioni</u>
Portone d'ingresso	Alluminio	Medio
Infissi interni	Ferro	Scarse
Infissi esterni	Alluminio a singola camera	Scarse
Protezione infissi esterni	-	-
Pareti interne	Intonaco e tinteggiatura	Scarse
Pavimentazioni interne	Piastrelle di ceramica (linoleum uffici p.1	Scarse
Pav. e rivestimenti bagno	Piastrelle di ceramica	Pessime

Caratteristiche impianti:

<u>Descrizione</u>	<u>Tipologia</u>	<u>Condizioni</u>	<u>Conformità</u>
Gas	Presente	Scarse	Da verificare
Elettrico	Presente	Scarse	Da verificare
Idrico	Impianto sottotraccia	Scarse	Da verificare
Citofonico	Presente	-	-
Telefonico	Presente	-	-
Condizionamento	Presente	-	-

Antifurto	Non presente	-	-
Impianto TV	Presente	-	-

Calcolo superfici

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
Laboratorio	360,00 mq.	1	359,00 mq.
Servizi igienici	7,70 mq.	1	7,00 mq.
Magazzino	753,00 mq.	1	752,00 mq.
Servizi igienici	23,30 mq.	1	23,00 mq.
TOTALE MQ. COMMERCIALI			1.141,00 mq.

Schema per coefficienti di adeguamento utilizzati:

- Balconi e lastrici solari	coefficiente	25%
- Terrazzi e Logge	coefficiente	35%
- Portici e patii	coefficiente	35%
- Corti e cortili	coefficiente	10%
- Giardini e aree di pertinenza	coefficiente	10% / 15%
- Cantine e locali accessori (non collegati)	coefficiente	20% / 30%
- Locali accessori collegati	coefficiente	35%
- Locali tecnici	coefficiente	15%
- Box (non collegato ai vani principali)	coefficiente	50%
- Box (collegato ai vani principali)	coefficiente	60%
- Posti auto scoperti	coefficiente	20%
- Posti auto coperti	coefficiente	35%
- Sottotetti non abitabili	coefficiente	35%
- Soppalchi abitabili	coefficiente	80%
- Verande	coefficiente	80%
- Taverne e locali seminterrati (collegati ai vani principali)	coefficiente	60%



12. STIMA DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

12.1 Scopo della stima

La presente perizia di stima è stata redatta al fine di individuare il valore di mercato più probabile dell'immobile.

12.2 Criteri della stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile oggetto di esecuzione è il suo valore di mercato.

La valutazione, una volta definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere definita o con un procedimento analitico, per capitalizzazione del reddito netto, o con una procedura di tipo sintetico-comparativo.

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone saggi di capitalizzazione e redditi netti abbastanza costanti, ma nella situazione attuale economica e soprattutto di mercato, a parere dello scrivente, non porta a risultati attendibili.

Quindi alla luce delle considerazioni sopra esposte, il perito procede per valutazione di tipo sintetico-comparativa, che si ritiene il metodo più idoneo in questo specifico caso trattato. Basandosi su valori medi di mercato riferiti a beni simili, oggetto di compravendita in epoche recenti in modo da individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura. Questa valutazione tiene debitamente conto della specificità delle caratteristiche generali dell'immobile.

12.3 Parametri di valutazione

Il procedimento di valutazione sintetico-comparativo, operato della presente perizia sulla stima dell'immobile, deve tenere in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che influiscono sulla determinazione economica del bene, e in particolare: la situazione urbanistica nella quale è inserito l'immobile, l'ubicazione all'interno del contesto edilizio circostante, la tipologia della costruzione, la sua esposizione, la superficie complessiva di utilizzo, eventuali spazi esterni di pertinenza, la tipologia degli impianti presenti e il loro stato di manutenzione, le finiture e i materiali utilizzati per la realizzazione ed infine la sua vetustà ed il complessivo stato di manutenzione e conservazione.

12.4 Indagine presso fonti indirette

Indagini svolte presso l'Agenzia del Territorio.

12.5 Indagine presso fonti dirette

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 residenze simili a quella dell'oggetto di stima.

12.6 Prezzo base d’asta del lotto unico

Nella valutazione dei beni oggetto di fallimento si è tenuto in considerazione dello stato generale in cui si trovano, delle loro relative dotazioni impiantistiche (comprensivo del rinnovo del certificato antincendio in scadenza nell’anno 2024, delle metrature delle parti comuni presenti all’interno del lotto e di eventuali imprevisti che si potranno riscontrare nell’acquisto di un immobile risalente agli anni 60.

Vengono di seguito identificati i valori commerciali:

COMUNE DI SOMMACAMPAGNA (VR) – Via dell’Industria n° 11					
	Tipologia	Proprietà	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo
A	Appartamento sub. 2	1/1	100 mq.	490 €/mq.	49.000,00 €
B	Capannone sub. 8 – zona uffici	1/1	363 mq.	550 €/mq.	199.650,00 €
B	Capannone sub. 8 – Laboratorio e magazzino	1/1	1.585 mq.	370 €/mq.	586.450,00 €
C	Capannone sub. 9 – Laboratorio e magazzino	1/1	1.141 mq.	340 €/mq.	387.940,00 €
D - E	Area esterna	1/1	424 mq.	a corpo	35.000,00 €
TOTALE LOTTO UNICO					1.258.040,00 €

Descrizione	Valore complessivo
Detrazione per spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria.	- 2.500,00 €
Detrazione per sanzione per lavori già eseguiti da corrispondere al Comune di Sommacampagna	- 1.000,00 €
Detrazione per spese tecniche per pratica Docfa per aggiornamento catastale.	- 700,00 €
TOTALE	- 4.200,00 €

TOTALE LOTTO UNICO = € 1.253.840,00

Valore al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova il bene.

PREZZO BASE DEL LOTTO (arrotondato) = € 1.254.000,00

Valore al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova il bene.

13. RIEPILOGO CONCLUSIVO

Lotto Unico composto da:

A - appartamento: Trattasi di un appartamento posizionato al piano primo dell’immobile, sito nel Comune di Sommacampagna (VR) in via dell’Industria n° 11, per la quota di: 1/1 del diritto di

proprietà, attualmente intestato alla ditta --- OMISSIS --- con sede a Sommacampagna (VR) – c.f. --- OMISSIS ---.

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Sommacampagna (VR):

FOGLIO 22 – PARTICELLA 256 – SUB. 2 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza 5,5 vani –
Superficie catastale tot. 101 mq. totali escluse aree scoperte 101 mq. – Rendita 284,05 €.

Composizione: l'appartamento è posizionato sopra la zona uffici dell'attività produttiva con accesso indipendente dalla corte esterna. Il bene si compone di un soggiorno, una cucina, una camera matrimoniale ed una singola, un bagno ed un piccolo ripostiglio.

B – capannone (opificio): Trattasi di un capannone industriale con annessa zona uffici, sito nel Comune di Sommacampagna (VR) in via dell'Industria n° 11, per la quota di: 1/1 del diritto di proprietà, attualmente intestato alla ditta --- OMISSIS --- con sede a Sommacampagna (VR) – c.f. --- OMISSIS ---.

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Sommacampagna (VR):

FOGLIO 22 – PARTICELLA 256 – SUB. 8 – Categoria D/1 – Rendita 11.218,00 €.

Composizione: Trattasi di una struttura industriale all'interno della quale si svolgeva un'attività di calzaturificio. Il bene è composto da una zona uffici posizionata all'ingresso dello stabile e tre ampi locali destinati a laboratorio – magazzino.

C – capannone (opificio): Trattasi di un capannone industriale, sito nel Comune di Sommacampagna (VR) in via dell'Industria n° 11, per la quota di: 1/1 del diritto di proprietà attualmente intestato alla ditta --- OMISSIS --- con sede a Sommacampagna (VR) – c.f. --- OMISSIS ---.

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Sommacampagna (VR):

FOGLIO 22 – PARTICELLA 256 – SUB. 9 – Categoria D/1 – Rendita 6.720,00 €.

Composizione: Trattasi di un capannone destinato a magazzino, posto adiacente al bene indicato alla lettera "B" con accesso autonomo dalla corte comune.

D – terreno: Trattasi di una porzione asfaltata di terreno che circonda i fabbricati inseriti nel mappale 256, sito nel Comune di Sommacampagna (VR) in via dell'Industria n° 11, per la quota di: 1/1 del

diritto di proprietà, attualmente intestato alla ditta --- OMISSIS --- con sede a Sommacampagna (VR)
– c.f. --- OMISSIS ---.

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Sommacampagna (VR):

FOGLIO 22 – PARTICELLA 255 – Qualità/classe SEM IRR ARB 2 – Superficie 284 mq. – Deduz IC1A
– Reddito Dominicale € 2,17 – Agrario € 1,54.

Composizione: Trattasi di una porzione di terreno asfaltata che, seppur non rientrante nella consistenza della particella 256, è da considerarsi come parte esterna integrante ad uso pertinenziale del fabbricato stesso.

E - terreno: Trattasi di una porzione di terreno asfaltata che circonda i fabbricati inseriti nel mappale 256, sito nel Comune di Sommacampagna (VR) in via dell'Industria n° 11, per la quota di: 1/1 del diritto di proprietà, attualmente intestato alla ditta --- OMISSIS --- con sede a Sommacampagna (VR)

– c.f. --- OMISSIS ---.

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Sommacampagna (VR):

FOGLIO 22 – PARTICELLA 693 – Qualità/classe SEM IRR ARB 2 – Superficie 140 mq. – Deduz IC1A
– Reddito Dominicale € 1,07 – Agrario € 0,76.

Composizione: Trattasi di una porzione di terreno asfaltata che, seppur non rientrante nella consistenza della particella 256, è da considerarsi come parte esterna integrante ad uso pertinenziale del fabbricato stesso.

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

PARI ALLA QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'

€ 1.254.000,00

(unmilione duecentocinquantaquattromila,00)

N.B. 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 e a propria cura verificare prima dell'acquisto il bene sotto ogni profilo. La presente relazione è stata redatta in conformità a quanto previsto dall'art. 173 bis disp. Att. C.p.c.

Si consiglia al futuro acquirente, prima di procedere all'acquisto del bene, di consultare l'ufficio tecnico del Comune di Sommacampagna (VR) per verificare quanto descritto in perizia.

14. ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione Fotografica
2. Documentazione Catastale
3. Documentazione Conservatoria
4. Documentazione Comune

Verona, 15 Luglio 2020

