

TRIBUNALE DI VERONA

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Liquidazione Giudiziale	n. 83/2023 R.F. del 16/08/2023
Giudice Delegato	dott. Pier Paolo Lanni
Società in liquidazione	EUROCOMPANY GROUP Srl



Esperto Stimatore

dott.ssa geom. ARIANNA FILIPPOZZI

con studio in Corso Porta Nuova, 133 – 37122 VERONA

mail studio@filippozi.eu

Curatore

Avv. MAURIZIO ASCIONE CICCARELLI del Foro di Verona

DOTT- GEOM. ARIANNA FILIPPOZZI

con studio in Corso Porta Nuova, 133 – 37122 VERONA

C.F. FLPRNN82D53L949S

P.IVA 03921230235

MAIL studio@filippozi.eu

PEC arianna@pec.filippozi.eu

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA.....	3
B.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	3
C.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	3
D.1.	LOTTO UNICO	3
D.1.1.	Proprietà.....	3
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	5
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	6
D.1.3.	Descrizione dei beni	9
D.1.3.1.	Contesto.....	9
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	11
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	16
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	17
D.1.4	Situazione urbanistica della zona.....	17
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile	19
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile.....	21
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	23
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	24
D.1.9.	Valutazione del lotto	26
D.1.9.1.	Consistenza	26
D.1.9.2.	Criteri di stima.....	27
D.1.9.3.	Stima (valore di trasformazione)	29
D.1.9.4.	Valore di stima al netto delle decurtazioni (a corpo)	30
D.	ALLEGATI LOTTO UNICO	31

A. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA

Gli immobili trattati sono oggetto della vendita esecutiva per il seguente diritto:

- piena proprietà dell'intero.

B. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Gli immobili oggetto di perizia, costituiti da un appezzamento di terreno con capacità edificatoria su cui insistono fabbricati diruti risultano coerentemente alienabili nella seguente soluzione:

- unico lotto.

C. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Gli immobili oggetto di procedura sono pervenuti all'intestataria società Eurocompany Group S.r.l. in forza dei seguenti titoli:

- a) con atto notarile pubblico di **preliminare di compravendita in data 19/07/2012**, rep. nn. 57503/21342 del Notaio dott. Porceddu Cilione Marco, trascritto a Verona il 27/07/2012 ai nn.ri 26300/19050, la società Eurocompany Group Società Consortile S.r.l. si è impegnata ad acquistare per sé o per terzi l'intera piena proprietà degli immobili identificati

Catasto dei Fabbricati di Verona, al foglio 366, mapp.li n.ri:

- **37, sub. 1, cat. C2;**
- **37, sub. 2, cat. A3;**
- **37, sub. 3, ente comune;**

e del bene identificato al

Catasto dei Terreni di Verona, al foglio 366, map. n.:

- **37, Ente Urbano, mq 1376.**

Dalla lettura della nota relativa si rileva (quadro D), oltre ad altro:

“La parte promissaria acquirente dichiara di aver proceduto, a mezzo di tecnici di sua fiducia, all’analisi geologica del sottosuolo, con esito negativo. La parte promissaria acquirente garantisce comunque che l’immobile è utilizzabile e che nel sottosuolo non esistono materiali nocivi o pericolosi, volendo risponderne in caso contrario”.

PRECISAZIONE: In merito a quanto riportato nel preliminare di compravendita relativamente all’analisi geologica del sottosuolo, la Società oggetto di liquidazione non ha fornito chiarimenti e/o documentazione specifica in merito. La scrivente ha quindi contattato l’ufficio Ecologia/Ambiente del Comune di Verona al fine di verificare l’eventuale sussistenza di posizioni inerenti bonifiche e/o rifiuti. Sulla base delle sommarie verifiche eseguite non è emerso alcunché al riguardo per cui non si è proceduto ad alcun accesso agli atti. Pur non potendo escludere quindi in termini assoluti la presenza di materiali nocivi o pericolosi occultati nel sottosuolo del bene oggetto di perizia, non vi sono nemmeno emergenze che portino a poter dichiarare la sussistenza degli stessi.

- b) con atto notarile pubblico di **compravendita in data 23/10/2012**, rep. nn. 57726/21479 del Notaio dott. Porceddu Cilione Marco, trascritto a Verona il 09/11/2012 ai nn.ri 37600/26937, la società Eurocompany Group Società Consortile S.r.l. ha acquistato l’intera piena proprietà degli immobili immobili identificati

Catasto dei Fabbricati di Verona, al foglio 366, mapp.li n.ri:

- **37, sub. 1, cat. C2;**
- **37, sub. 2, cat. A3;**
- **37, sub. 3, ente comune;**

e del seguente identificato al

Catasto dei Terreni di Verona, al foglio 366, map. n.:

- **37, Ente Urbano, mq 1376;**

Dalla lettura del suddetto atto si rileva, oltre ad altro:

“Le Società, danno atto che: il contratto che si trascrive costituisce esecuzione del Preliminare di compravendita in data 19 luglio 2012 n. 57503 di repertorio notaio Marco Porceddu Cilione, citato nella premessa del titolo, registrato all'ufficio delle entrate di Verona 1 il 26 luglio 2012 al n. 14319 serie 1t e trascritto a Verona il 27 luglio 2012 ai nn. 26300/19050; - con atto autenticato in data 11 dicembre 2009 n. 53902 di repertorio notaio Marco Porceddu Cilione, registrato all'ufficio delle entrate di Verona 1 il 21 Dicembre 2009 al n. 27608, serie 1t, e trascritto a Verona il 23 dicembre 2009 ai nn.49345/29756, è stata costituita reciproca servitù di distanza con la confinante proprietà, censita al catasto fabbricati e terreni di Verona al foglio 366, mn 10, per costruire nuovi edifici su tutta la linea di confine intercorrente tra i mm.nn. 10 e 37, anche in deroga a quanto previsto dai vigenti regolamenti comunali”

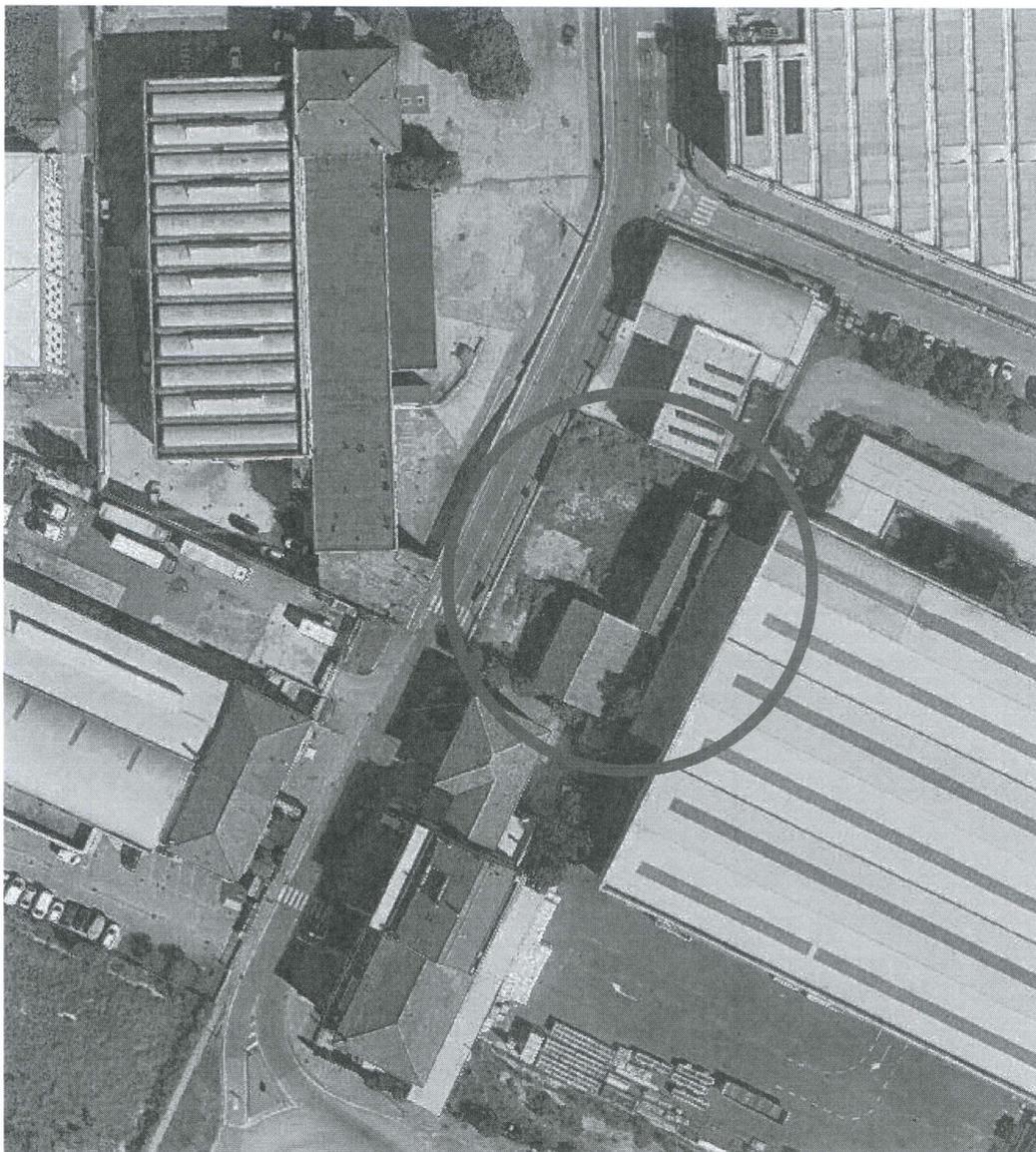
- c) con atto notarile pubblico **di trasformazione di Società in data 16/04/2019**, rep. nn. 30376/22753 del Notaio dott. De Micheli Emanuele, trascritto a Verona il 30/04/2019 ai nn.ri 17095/11536, si rileva trasformazione contro la Società Eurocompany Group Società Consortile S.r.l., a favore di Eurocompany Group S.r.l..

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

Si allega alla presente relazione la copia della visura camerale della Società oggetto di Liquidazione Giudiziale.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Gli immobili oggetto di perizia sono localizzati nel Comune di Verona, alla Via Flavio Gioia n. 15.



Vista aerea (localizzazione dell'immobile).

Gli immobili sono attualmente accatastati con i seguenti estremi:

Catasto Fabbricati del Comune di Verona (VR) al foglio 366:

- particella n. 37 sub. 1, zona cens. 3, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 395, sup. catastale totale mq 405, rendita € 1.060,80;
- particella n. 37 sub. 2, zona cens. 3, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5, sup. catastale totale mq 100, sup. catastale tot. escluse aree scoperte mq 96, rendita € 568,10.

I beni insistono su area individuata:

Catasto Terreni del Comune di Verona (VR) al foglio 366:

particella n. 37, qualità Ente Urbano, superficie mq 1.376.

Dall'esame del vigente elaborato planimetrico prot. 3512 del 15/04/1988 si riscontra che l'area esterna "corte comune" risulta raffigurata come subalterno 3.

Dalla ricerche catastali eseguite il sub. 3 non individua alcun bene immobile coerentemente accatastato (per inciso l'esecuzione di una visura catastale inerente il sub. 3 non restituisce alcuna risultanza, nemmeno BCNC).

Il relativo Ente Urbano risulta correttamente identificato.

La raffigurazione dell'immobile nella mappa catastale ai terreni non è coerente con lo stato reale dei luoghi e con le planimetrie catastali vigenti.

Intestazione catastale:

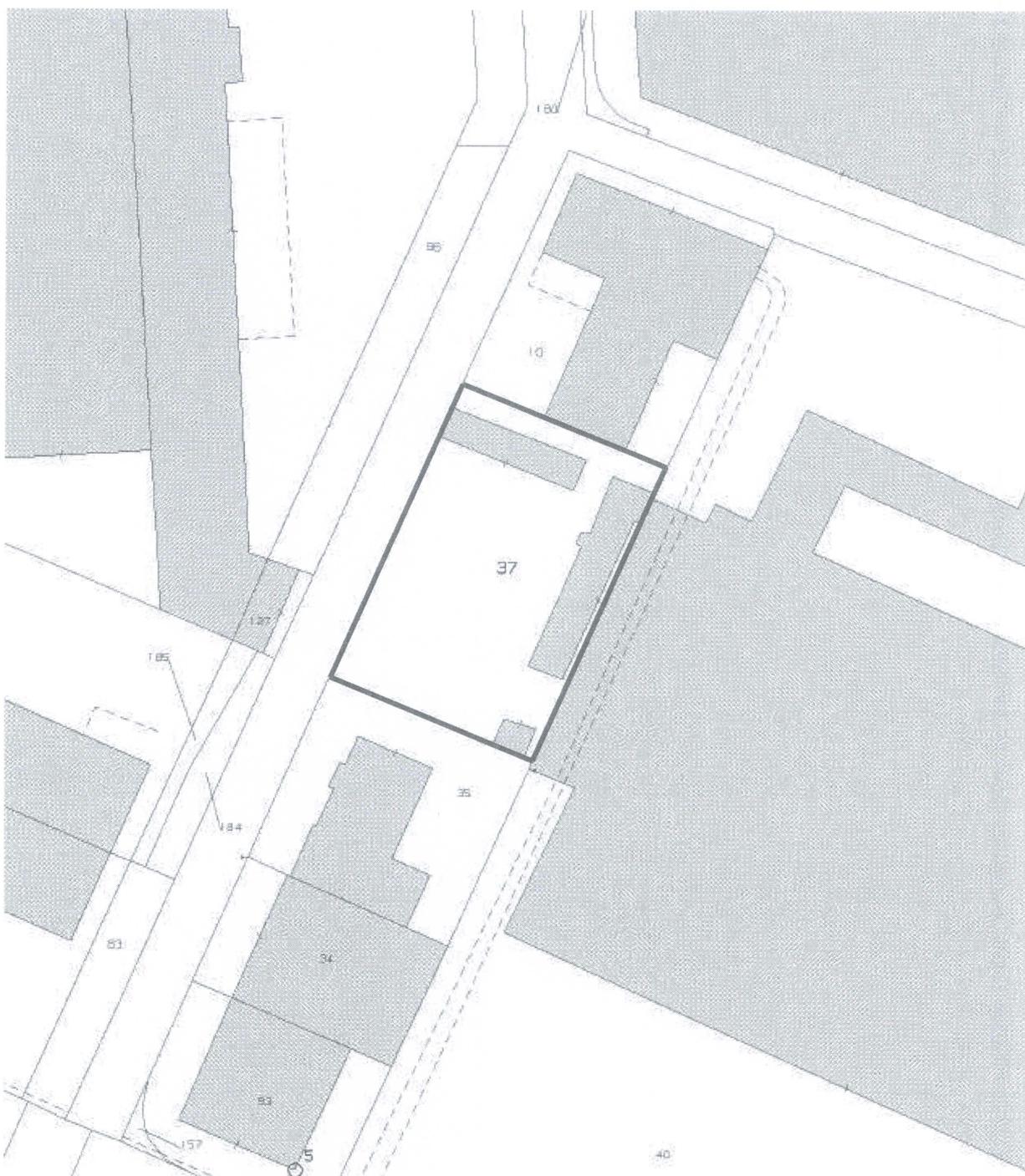
EUROCOMPANY GROUP S.R.L.

proprietà 1/1

Confini

Il m. n. 37 confina in senso N-E-S-O con i mm. n.ri 10, 40, 35 e Via Flavio Gioia.

Stralcio di mappa catastale:

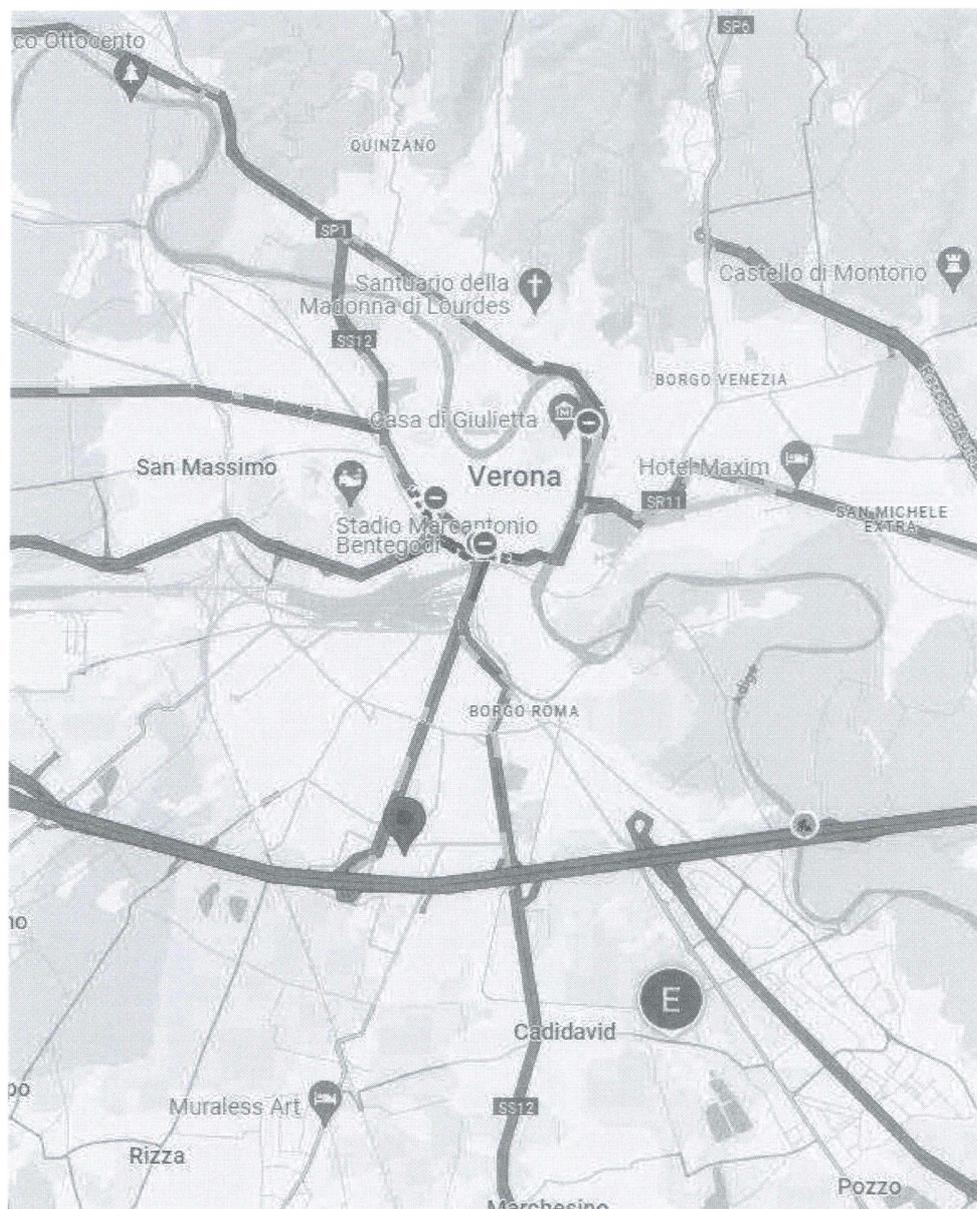


D.1.3. Descrizione dei beni

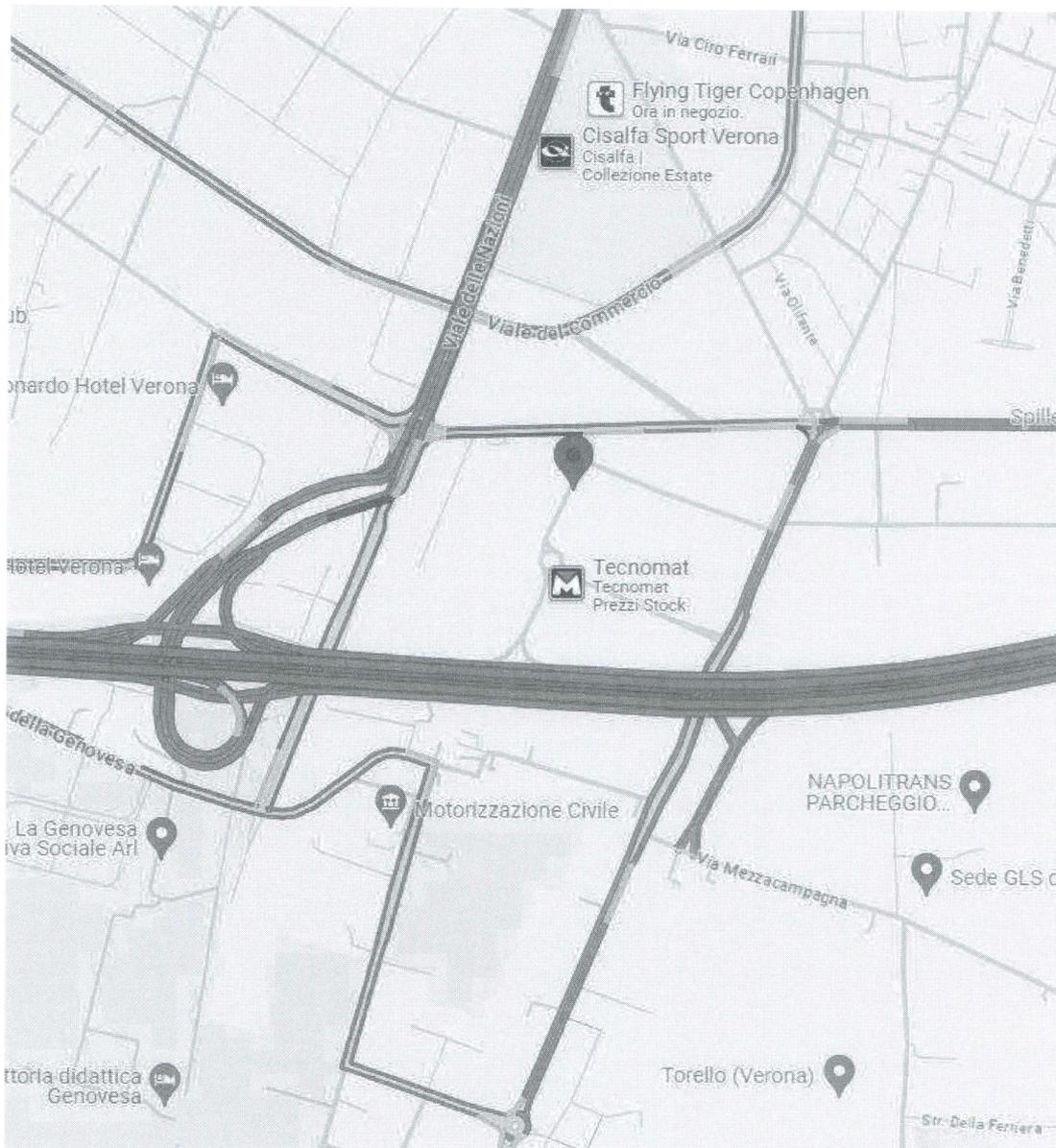
D.1.3.1. Contesto

Gli immobili oggetto di perizia risultano localizzati in Verona alla Via Flavio Gioia n. 15. Situati a metri 200 dall'uscita 5 bis della tangenziale SUD e a metri 400 dallo svincolo di Verona SUD dell'autostrada A4 Torino – Trieste, risultano strategicamente posizionati nelle immediate vicinanze delle maggiori arterie stradali.

Insedati nella zona produttiva della città, distano soli 4,5 km dal centro storico.



Nelle immediate vicinanze degli immobili, è possibile raggiungere centri commerciali, centri direzionali, supermercati, negozi, ristoranti e i maggiori servizi della zona di insidenza.



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

Trattasi di complesso immobiliare composto da fabbricati fatiscenti edificati in due corpi di fabbrica comunicanti, elevati in parte a due piani fuori terra oltre a ad un locale interrato, con ampia area esterna scoperta esclusiva.



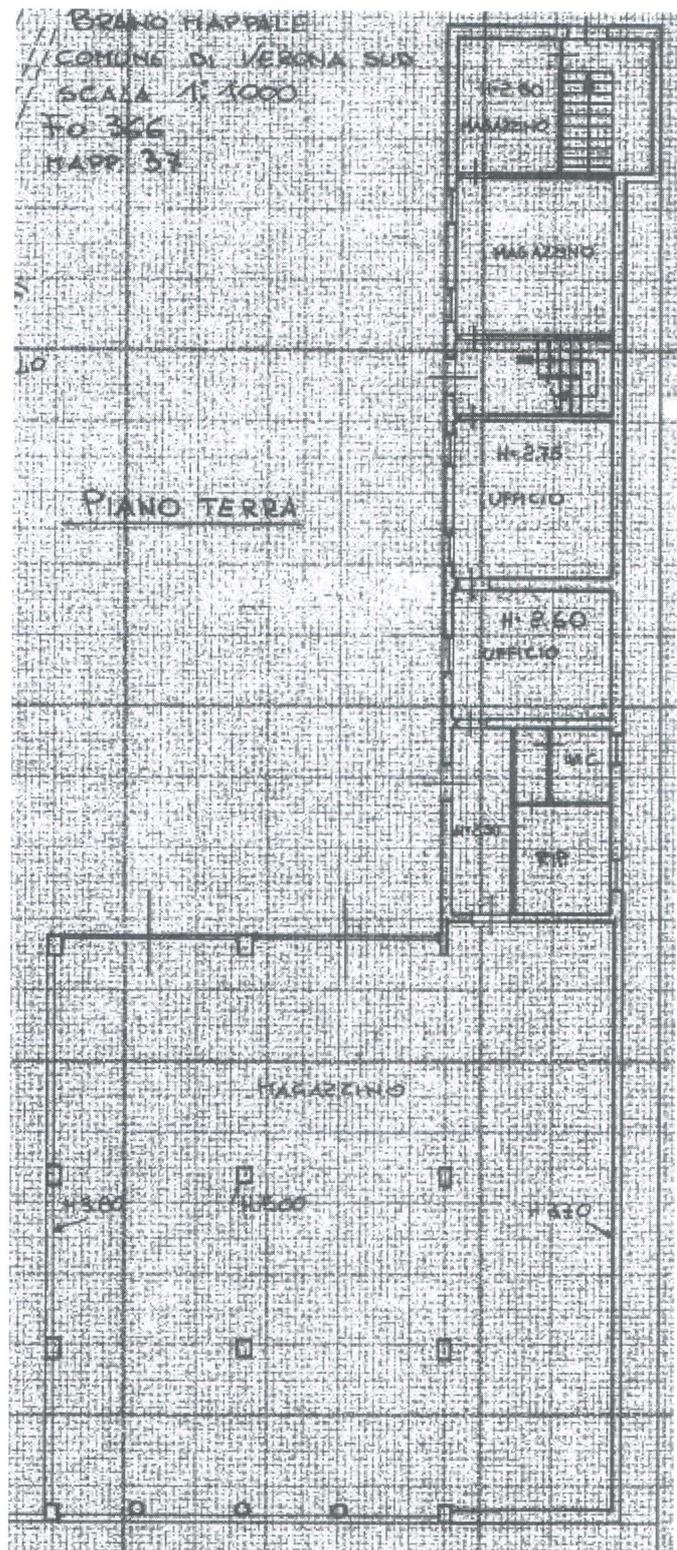
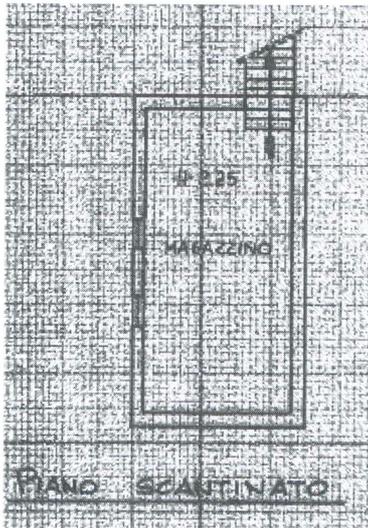
Il complesso si rileva edificato in poca remota, presumibilmente inizialmente costruito come fabbricato rurale al servizio di terreni agricoli all'epoca circostanti. Il fabbricato originario ha struttura prevalente in laterizio pieno e materiali locali rinvenibili in natura, parte dei solai in legno e parte in latero cemento.

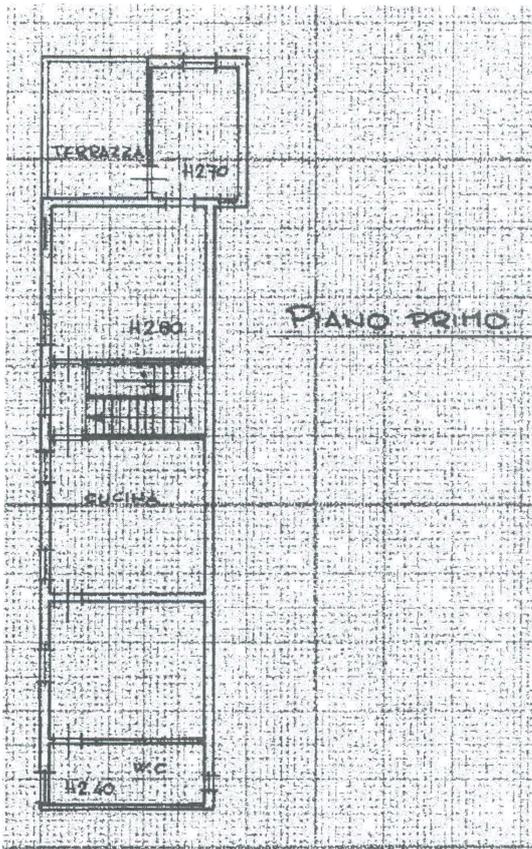
Gli edifici si rilevano in totale stato di degrado e abbandono, parte delle strutture si riscontrano già in avanzato stato di decadimento tanto da presupporre che il complesso sia esposto ad incuria da lungo periodo.



Nel seguito si riportano stralci di planimetrie catastali vigenti riferite al bene oggetto di perizia (non conformi, fuori scala).

SUB . 1





SUB . 2

ARTICOLAZIONE INTERNA REALE:

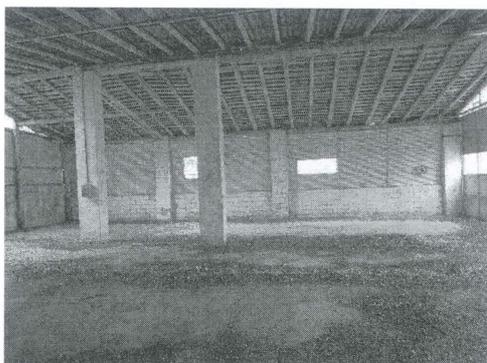
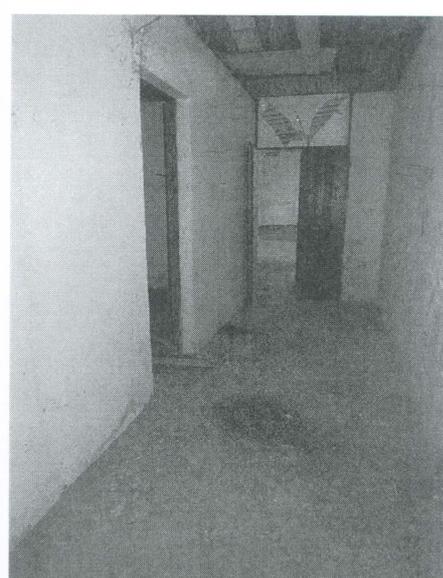
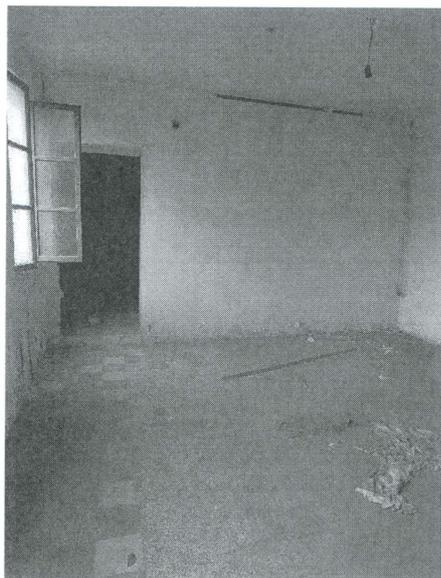
- piano interrato:

locale magazzino, scala da p. interrato a p. terra.



- **piano terra:**

ingresso, due locali ufficio, due locali magazzino, disimpegno, locale wc, un locale magazzino di ampie dimensioni, scala da p. terra a p. interrato e scala da p. terra a p. primo.



- **piano primo:**

cinque locali, terrazza e un locale non accessibile presumibilmente adibito a fienile.



FINITURE INTERNE

- **per tutti i piani:** le finiture interne si riscontrano sostanzialmente in pessimo stato di conservazione e in avanzato stato di degrado. Le stesse potranno essere agevolmente apprezzate dalle fotografie riportate.

IMPIANTISTICA

- **per tutti i piani:** dalle notizie assunte e dalla visione dei luoghi si riscontra impiantistica originale dell'epoca di edificazione, obsoleta, inservibile ed inutilizzabile, di cui non è stata rinvenuta documentazione.

PRECISAZIONE

- **per l'intero complesso:** a causa del pessimo stato conservativo dell'immobile come precedentemente descritto, la scrivente ritiene che lo stesso possa essere utilizzato e impiegato solo a seguito di una radicale ristrutturazione edilizia che preveda la completa demolizione dello stesso e la ricostruzione anche con altra sagoma purché nel pieno rispetto della vigente normativa edilizia.

In corso di sopralluogo parte del fabbricato non è stato visionato per mancanza delle condizioni minime di sicurezza.

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

Non sussiste condominio.

Dall'esame del vigente elaborato planimetrico prot. 3512 del 15/04/1988 si riscontra che l'area esterna "corte comune" risulta raffigurata come subalterno 3.

Dalla ricerche catastali eseguite il sub. 3 non individua alcun bene immobile coerentemente accatastato (per inciso l'esecuzione di una visura catastale inerente il sub. 3 non restituisce alcuna risultanza, nemmeno BCNC).

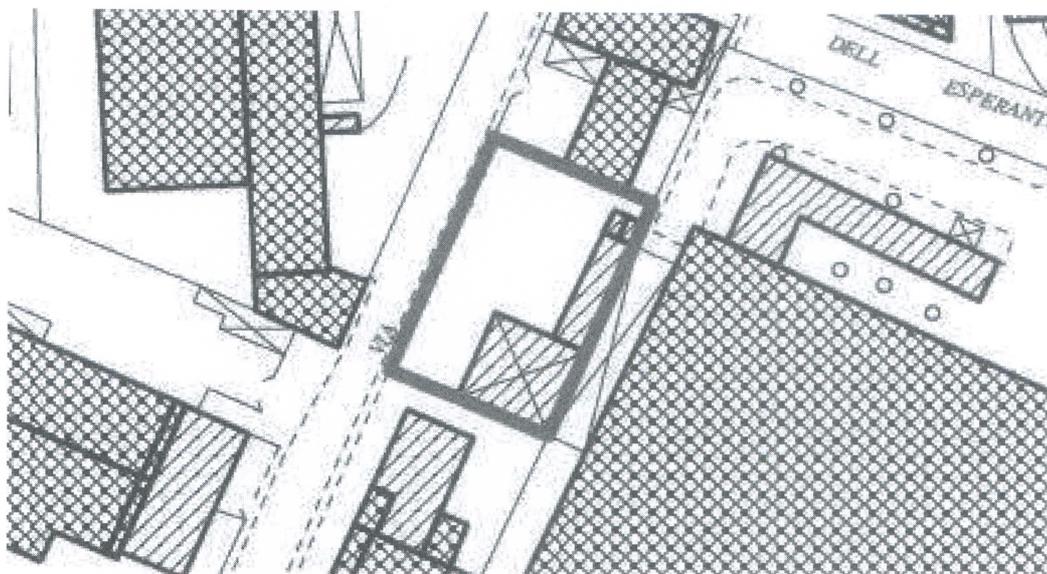
Il relativo Ente Urbano risulta correttamente identificato.

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

L'accesso agli immobili oggetto di procedura (m.n. 37) avviene dalla pubblica strada (Via Flavio Gioia).

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

A seguito di istanza finalizzata ad ottenere la certificazione urbanistica dell'area individuata al Catasto di Verona al fg 366, m.n. 37, l'Ufficio Pianificazione Urbanistica del Comune di Verona ha certificato le seguenti risultanze:



“nel Piano degli Interventi, l'area individuata nell'allegata planimetria è assoggettata alle prescrizioni, vincoli e direttive dei seguenti articoli normativi della “Disciplina Regolativa”:

- *nella Tavola n.1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale*
 - *Art. 31. Vincolo sismico classe 2;*
 - *Art. 39. Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi;*
 - *Art. 52. Infrastrutture della mobilità: aeroporti;*
 - *Art. 55. Impianti generanti campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici;*
 - **Art. 43. Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi:**
 - *Unità A: vulnerabilità intrinseca alta;*
- *nella Tavola n.2.2 – Unità di Paesaggio*
 - *Art. 57. Unità di paesaggio:*

- 2 - Ambito planiziale dell'acquifero indifferenziato;
- nella Tavola n.4 – Disciplina Regolativa

SISTEMA INSEDIATIVO

La Città esistente

- Art. 113. Tessuto produttivo della ZAI storica: Ambito II

Per effetto di quanto disposto dagli artt. 25 e 26 delle NTO/PI la rappresentazione dei vincoli e fasce di rispetto, sotto i profili localizzativo e dimensionale, hanno esclusivamente carattere ricognitivo; si richiamano in particolare le limitazioni alla trasformabilità derivanti dall'applicazione dei seguenti articoli:

57, tutela del paesaggio e 58, rete ecologica.

Per completezza si allega alla presente il CDU fasc. 06.02 /0195/ 2024 rilasciato dal Comune di Verona.

Si riportano quindi nel seguito le previsioni di zona:

AMBITO II - (secondo sistema)

Il **secondo sistema (Ambito II)** comprende i tessuti della ZAI che si estendono nella fascia urbana posta tra i quartieri storici prevalentemente residenziali di Santa Lucia e Golosine e Borgo Roma e gli ambiti produttivi più consolidati che si attestano su via Torricelli; un'area di cerniera a sud di B.go Roma posta tra le Officine Adige e fino all'Autostrada ed un'area posta in loc. Basso Acquar. Le aree localizzate in questo ambito sono destinate dal PI a nuovi insediamenti integrati con una caratterizzazione prevalentemente residenziale nei tessuti della ZAI fino a via Torricelli.

La residenza può essere ammessa al di sotto di via Torricelli e nell'area di via Basso Acquar.

Sono altresì ammissibili attività terziarie e commercio a scala di quartiere, nuove centralità a scala locale con aree per servizi pubblici, verde, orientate a raggiungere l'obbiettivo urbanistico di creare nuove aree a servizi e nuove centralità urbane anche allo scopo superare le condizioni di monofunzionalità dei tessuti edilizi dei quartieri e di formare zone cuscinetto tra i quartieri stessi ed i tessuti produttivi della ZAI storica.

Gli interventi ammessi dalla disciplina regolativa sono evidenziati nel seguito della presente tabella.

<p>Categorie funzionali</p>	<p>-usi non ammessi: UT1 eccetto l'alloggio per il custode; UT2 tranne UT2/1.1 esercizi di vicinato UT2/1.3 pubblici esercizi, UT4; UT5; UT6/A-B-C da 1 a 9; UT7/1 Servizi ed Attrezzature private, UT7/ 3. Parcheggi ed attrezzature per il tempo libero, rimesse di veicoli(OSS.63 approvazione var 29)</p> <p>-Usi regolati: UT1/1 un unico alloggio per il custode o il proprietario max 20% della SUL, e comunque un solo alloggio con un massimo di 150 mq di SUL per ogni unità produttiva; UT3/1 uffici aperti al pubblico, esercizi di vicinato UT2/1.1 e pubblici esercizi UT2/1.3 purché non prevalenti nel fabbricato (inferiori al 50% della SUL del fabbricato);</p> <p>UT6 - Attrezzature collettive pubbliche o di uso pubblico. Sempre ammesse su iniziativa del Comune, che ne accerta la necessità e l'opportunità. Qualora il Comune ne accerti la necessità e l'opportunità, possono essere altresì ammessi interventi da parte di enti del terzo settore o su iniziativa e conduzione privata. In tali casi si applica il procedimento previsto dall'art. 117 delle presenti norme. Gli edifici e le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi sono ammessi esclusivamente se localizzati e disciplinati ai sensi degli artt. 31-bis e 31 ter della L.R. 11/2004.</p> <p>UT7/2. Impianti ed Attrezzature sportive private.(OSS.63 approvazione var 29)</p>
------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Indici stereometrici e Disciplina degli interventi edilizi.	UF = 0.6 mq/mq RC = 60% SF Hmax = 2 piani DC = 6 mt. opp. H/2 A - Nuove costruzioni su lotto ineditato alla data di adozione del PI: Non ammesse. B - Ampliamento una tantum di singole unità immobiliari legittimamente esistenti in eccezione agli indici di cui al presente punto 10. (non cumulabile, né traslabile tra diverse U.I.): -Massimo 25 mq di SUL per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del PI; -la progettazione dell'ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento.
Disciplina ecologica ed ambientale	Disciplina ecologica ed ambientale applicabile agli interventi relativi a nuove costruzioni o ampliamenti: IP = 20% DA e DAR = 1 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 2 arbusti/100 mq

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

L'immobile così come individuato nel presente lotto unico risulta catastalmente intestato alla società Eurocompany Group Srl, per la quota di 1/1, per il diritto dell'intera proprietà.

L'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare.

In merito alle planimetrie catastali vigenti relative al mappale n. 37, le stesse risultano NON conformi allo stato reali dei luoghi e differiscono quantomeno nei seguenti aspetti:

piano interrato (sub. 1):

- altezza interna difforme.

piano terra (sub. 1):

- avvenuta demolizione di setto murario nel locale bagno;
- difforme raffigurazione dei pilastri in zona magazzino;
- alcuni fori porta e porta finestra si rilevano lievemente traslati e/o difformi.

piano primo (sub. 2):

- avvenuta chiusura di foro finestra (difformità prospettica);
- alcuni fori porta e porta finestra si rilevano lievemente traslati e/o difformi;
- mancata raffigurazione di locale lato est, presumibilmente adibito in epoca remota a fienile (in cui non è stato possibile accedere in corso di sopralluogo per motivi di sicurezza).

Altresì si precisa che la mappa catastale al foglio 366, relativamente alla particella 37, raffigura una conformazione dei fabbricati difforme da quanto esistente.

Non può quindi essere attestata la conformità catastale del bene.

La situazione catastale dei beni in oggetto dovrà essere oggetto da parte dell'aggiudicatario di variazione e/o ripristino successiva e conseguente però alla conformazione autorizzativa/amministrativa.

Tale aspetto risulta meglio approfondito nel seguente capitolo "situazione edilizia dell'immobile".

Il costo della sola variazione catastale conseguente alla conformazione autorizzativo/amministrativa dei beni oggetto di procedura viene quantificato in Euro 2.500,00 oltre accessori di legge.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

La scrivente ha effettuato accesso agli atti.

Il Comune di Verona ha messo a disposizione le pratiche edilizie inerenti l'immobile nel seguito riportate.

Si tiene al riguardo a precisare in termini generali che l'attività di individuazione ed acquisizione delle pratiche edilizie degli immobili si palesa nella maggior parte dei casi quale attività articolata e complessa posto anche il fatto che ogni ente locale presenta archivi organizzati su presupposti differenti. Nonostante l'impegno profuso al riguardo, non si può quindi escludere la sussistenza di pratiche edilizie aggiuntive rispetto quanto nel seguito riportato:

- Domanda di Concessione n. 2584/93/01 SK, presentata in data 22/03/1993, per la costruzione di un fabbricato ad uso artigianale. La stessa risulta negata in data 20/06/1996.

All'interno della pratica edilizia risulta depositata scrittura privata di Convenzione tra la ditta Commerciale Siderurgica Veronese e l'Autocarrozzeria Aldrigo Efrem che riguarda la concessione dell'innalzamento del muro di confine tra i mappali 36-37-38 e il mappale 40 (per maggiori specifiche si rimanda alla lettura della convenzione allegata alla presente relazione).

- **Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85** (domanda n. 3085/04/00 P.G. n. 32579/87), rilasciata in data 26/01/1998 *“per la trasformazione di un deposito attrezzi a magazzino commerciale al piano terra per mq. 252,43, cambio destinazione d'uso da abitazione e deposito ad uffici annessi ad attività commerciale al piano terra per complessivi mq. 87,96, abusi ultimati entro il 01/09/1967.”*
- **Richiesta Parere Preventivo pratica n. 06.03/004524/2013**, per la demolizione e ricostruzione con ampliamento di un edificio produttivo sito in Via Flavio Gioia, 15. Si riscontra parere del Comune di Verona, prot. istanza n. 135814/2013 in data 22/10/2014 nel quale l'ente comunica che *“l'intervento proposto potrà essere valutato anche secondo le disposizioni della LRV 14/2009 e s.m. e i.”*

Dall'esame dell'atto di provenienza (atto di compravendita in data 23/10/2012, rep. nn. 57726/21479 del Notaio dott. Porceddu Cilione Marco, trascritto a Verona il 09/11/2012 ai nn.ri 37600/26937) si riscontra che la Società venditrice ha dichiarato che il fabbricato in oggetto fu edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.

Lo stato reale dei luoghi differisce dall'ultimo stato autorizzato in possesso della scrivente, per i seguenti aspetti, salvo altri:

piano terra (sub. 1):

- avvenuta demolizione di setto murario nel locale bagno;
- difforme distribuzione e quantità dei pilastri in zona magazzino;
- parte dei fori porta e porta finestra traslati.

Si precisa che il piano interrato (sub.1) e il piano primo (sub. 2) non risultano raffigurati nella pratiche edilizie riscontrate con l'accesso agli atti.

Con estensione a tutto l'immobile si evidenziano lievi difformità grafiche.

Si precisa altresì che, in considerazione della conformazione dell'immobile e la sua pessima condizione di conservazione, nonostante sia stata posta la massima cura nel rilevare lo stesso, non è possibile escludere in termini assoluti la sussistenza di difformità anche aggiuntive rispetto a quanto sopra indicato.

Non può quindi essere attestata la conformità amministrativa del bene.

La situazione amministrativa del bene stimato dovrà essere oggetto da parte dell'aggiudicatario di sanatoria e/o ripristino.

Conformemente alle previsioni del DPR 380/01, art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (o pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Il costo della p.e. in sanatoria qualora opere sanabili e/o per il ripristino dei luoghi (pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, sanzioni e spese tecniche per l'intervento di un professionista ovvero per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili) viene quantificato in **Euro 10.000,00** oltre accessori di legge.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

Al momento del sopralluogo della scrivente, gli immobili oggetto di perizia non risultavano occupati.

Su richiesta della scrivente, l'Agenzia delle Entrate ha comunicato che *“non risultano contratti di locazione ancora in essere in qualità di dante/avente causa dal soggetto esecutato”*.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

Sulla base delle ricerche condotte e della certificazione ipotecaria della Conservatoria di Verona sono emerse le seguenti formalità gravanti sugli immobili, salvo altre:

- a) con atto notarile pubblico di **costituzione di diritti reali a titolo oneroso in data 11/12/2009**, rep. nn. 53902/18883 del Notaio dott. Porceddu Cilione Marco, trascritto a Verona il 23/12/2009 ai nn.ri 49345/29756, la società Piccola immobiliare Srl e la società Carrozzeria Aldrigo Snc di Aldrigo Luca e Simone si sono accordate tra loro per concedersi il reciproco diritto di costruire nuovi edifici in deroga alle distanze previste dai vigenti regolamenti comunali su tutta la linea di confine intercorrente tra i mm.nn. 10 e 37.

Fondo servente/fondo dominate:

CF Verona, fg 366, m.n. 10, natura D1 – Opificio;

CT Verona, fg 366, m.n. 10, natura EU di mq 1110.

Fondo dominante/fondo servente:

CF Verona, fg 366, m.n. 37, sub 1, natura C2 – Magazzino;

CF Verona, fg 366, m.n. 37, sub 2, natura A3 – abitazione economica;

CT Verona, fg 366, m.n. 37, natura EU di mq 1376.

Per completezza si rimanda alla lettura integrale del suddetto atto.

- b) ipoteca volontaria derivante da **concessione a garanzia di mutuo fondiario** (iscritta in data 09/11/2012 n. 37601 RG e n. 5163 RP) per Euro 660.000,00 di cui Euro 330.000,00 per capitale, interesse 6,25%, durata anni 10, a carico della società Eurocompany Group Società Consortile Srl a favore di

Grava su

CF Verona, fg 366, m.n. 37, sub 1;

CF Verona, fg 366, m.n. 37, sub 2;

CT Verona, fg 366, m.n. 37;

CF Verona, fg 366, m.n. 37, sub 3.

-
- c) ipoteca giudiziale derivante da **decreto ingiuntivo** (iscritta in data 04/11/2022 n. 46765 RG e n. 8273 RP) per Euro 100.000,00 di cui Euro 81.702,78 per capitale, interessi Euro 14.697,22, spese Euro 3.600,00,
a carico della società Eurocompany Group Srl in liquidazione
a favore di _____
Grava su
CF Verona, fg 366, m.n. 37, sub 1;
CF Verona, fg 366, m.n. 37, sub 2;
CF Verona, fg 366, m.n. 37, sub 3;
CT Verona, fg 366, m.n. 37.
- d) ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di **accertamento esecutivo** (iscritta in data 28/11/2022 n. 50419 RG e n. 8875 RP) per Euro 27.751.184,44 di cui Euro 13.875.592,22,
a carico della società Eurocompany Group Srl
a favore di _____
Grava su
CF Verona, fg 366, m.n. 37, sub 1;
CF Verona, fg 366, m.n. 37, sub 2;
- e) atto giudiziario derivante da **sentenza di apertura liquidazione giudiziale** (iscritta in data 06/10/2023 n. 40302 RG e n. 30052 RP)
a carico della società Eurocompany Group Srl in liquidazione
a favore di Massa dei Creditori Eurocompany Group Srl in liquidazione

D.1.9. Valutazione del lotto

A causa del pessimo stato conservativo degli immobili, come nei precedenti capitoli descritto, la scrivente ritiene che gli stessi possano essere utilizzati e impiegati solo a seguito di una radicale ristrutturazione edilizia che potrebbe prevedere anche la completa demolizione degli stessi e la ricostruzione anche con altra sagoma purché nel pieno rispetto della vigente normativa edilizia. Ai soli fini della stima immobiliare e nel rispetto della convenienza economica della procedura di liquidazione giudiziale in atto, la scrivente ritiene maggiormente coerente valorizzare i beni in lotto unico al più probabile **valore di trasformazione**.

Si provvede quindi nel seguito ad esprimere la valutazione del terreno con capacità edificatoria al netto delle spese degli interventi minimi necessari alla demolizione del complesso immobiliare esistente.

D.1.9.1. Consistenza

Trattasi di consistenze catastali utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

	sup.catastale mq
PARTICELLA N. 37 (TERRENO)	1376

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

D.1.9.2. Criteri di stima

Il panorama estimativo attuale è orientato da standard nazionali, europei, internazionali e normative speciali che influenzano significativamente le metodologie di stima.

In termini indicativi possono essere indicati quantomeno i seguenti riferimenti:

Standards nazionali

Norma UNI 10839-1:1999 - Programma di intervento e progettazione in edilizia - Qualificazione e controllo della valutazione estimativa, finanziaria ed economica - Criteri generali e terminologia.

Norma UNI 10839-2:1999 - Programma di intervento e progettazione in edilizia - Qualificazione e controllo della valutazione estimativa, finanziaria ed economica - Classificazione delle principali famiglie di tecniche estimative, finanziarie ed economiche

Norma UNI 11612:2015 - Stima del valore di mercato degli immobili

Norma UNI 11558:2014 - Valutatore immobiliare. Requisiti di conoscenza, abilità e competenza

Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard, pubblicato da Tecnoborsa – Organizzazione del Sistema delle Camere di Commercio per lo Sviluppo e la Regolazione dell'Economia Immobiliare, 4a ed., 2011.

Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, elaborate da ABI in collaborazione con Assovib, Tecnoborsa e gli ordini e collegi delle professioni tecniche, 2015.

Manuale operativo delle stime immobiliari, aggiornato al 2011, predisposto dalla ex Agenzia del Territorio (poi confluita nell'Agenzia delle Entrate), ed. Franco Angeli, Milano, 2012.

Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare, redatto da Agenzia del Territorio in collaborazione con Tecnoborsa, 2a ed., 2008.

Standards europei

EVS – European Valuation Standards, c.d. “The Blue Book”, predisposti a cura di TEGoVA - The European Group of Valuers' Associations

RICS Valuation, c.d. “The Red Book”, manuale di definizione di standard di valutazione professionale predisposto dalla Royal Institution of Chartered Surveyors (U.K.)

Standards internazionali

IVS - International Valuation Standards, c.d. "The White Book", curati dall'International Valuation Standards Council (IVSC) e pubblicati in Italia da GeoVal - Associazione Geometri Valutatori Esperti e CNG – Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati, 2007 (8a ed.).

Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) dell'Appraisal Standards Board, The Appraisal Foundation (Washington, U.S.A.)

Normativa speciale

Regolamento (UE) N. 575/2013 del 26 giugno 2013, relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012
Circolare della Banca d'Italia 17.12.2013, n. 285 e successivi aggiornamenti, Disposizioni di vigilanza per le banche

Cfr. in particolare la parte sulla valutazione degli immobili posti a garanzia delle esposizioni finanziarie (Parte Prima - IV.3.48).

D.P.R. n. 138 del 23.03.1998

Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della L. 23 dicembre 1996, n. 662.

Nel caso specifico la valutazione estimativa nel seguito espressa si fonda sul valore di trasformazione del complesso immobiliare oggetto di perizia.

Il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza, attualizzata, tra il previsto prezzo di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione. Il valore di trasformazione si ottiene dalla differenza tra il valore dei beni ottenuti dalla trasformazione e i costi che un imprenditore puro in condizioni di ordinarietà dovrebbe sostenere per effettuare la trasformazione.

La valutazione nel seguito espressa, anche per quanto attiene i valori indicati, tiene debita considerazione di quanto in precedenza descritto ed analizzato.

D.1.9.3. Stima (valore di trasformazione)

A) Valore di mercato del solo terreno con capacità edificatoria sulla base della superficie catastale esclusi i costi di demolizione dei fabbricati diruti.

La valutazione nel seguito espressa rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile e viene espressa "a corpo", tenuto già conto di quanto in precedenza indicato.

	sup comm. mq	stima €/mq	valore x superfici comm.
PARTICELLA N. 37 (TERRENO)	1376	340,00 €	467.840,00 €
		TOTALE a corpo	465.000,00 €

B) Costo di demolizione dei fabbricati fatiscenti (comprese spese tecniche e accessorie), conteggiati sulla base degli attuali prezzi del mercato edile Veronese e della tipologia e consistenza degli edifici oggetto di intervento.

Si precisa che il volume indicato in demolizione è indicativo e desunto da planimetrie catastali ed ha quale unica finalità il conteggio delle spese di demolizione, che sono comunque da intendersi "a corpo".

	volume (derivante da sup catastale) mc	costo €/mc	costo x volume
SUB 1 + SUB 2 (EDIFICI)	1552	42,00 €	65.184,00 €
		COSTO a corpo	65.000,00 €

C) Valore del terreno con capacità edificatoria al netto dei costi di trasformazione

A_ Valore di mercato del solo terreno con capacità edificatoria € 465.000,00
a detrarre
B_ Costi di trasformazione dei fabbricati diruti - € 65.000,00
sommano
C_ Valore del lotto al netto del costo di trasformazione (a corpo) € 400.000,00

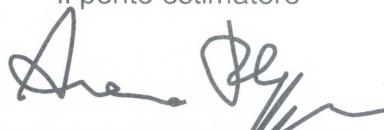
D.1.9.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni (a corpo)

Valore del lotto al netto delle decurtazioni € 400.000,00

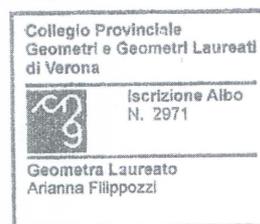
La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare il bene sotto ogni profilo.

Verona, 10/06/2024

Il perito estimatore



dott. geom. Arianna Filippozzi



D. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Certificato ipotecario
- E.2. Titolo di provenienza del bene
- E.3. Mappa catastale
- E.4. Estratto storico del Catasto + planimetrie catastali
- E.5. Certificato di Destinazione Urbanistica
- E.6. Titoli Abilitativi
- E.7. Attestazione ricerca contratti
- E.8. Fotografie degli interni
- E.9. Fotografie degli esterni
- E.10. Dati comparativi
- E.11. Visura CCIAA