

TRIBUNALE CIVILE PENALE DI VERONA

Giudice all' Esecuzione Dott. Cristiano Berto

Esecuzione Immobiliare n°571/2017 R.G.

c o n t r o

C.T.U. Arch. Sonia Iorio De Marco

Data giuramento: 28.11.2017

RELAZIONE TECNICA

TRIBUNALE CIVILE PENALE DI VERONA

Giudice all' Esecuzione Dott. Cristiano Berto

Esecuzione Immobiliare n°571/2017 R.G.

c o n t r o

C.T.U. Arch. Sonia Iorio De Marco

Data giuramento: 28.11.2017

Udienza: 21.03.2018

Ill.mo Signor Giudice all'Esecuzione,
la sottoscritta **Sonia Iorio De Marco**, *Architetto* libero professionista in Verona con studio in Via Alto San Nazaro n. 4, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare di cui a margine con procedura in epigrafe, acquisendo l'opportuna documentazione come da provvedimento di V.S. del **28.11.2017**, avendo prestato il giuramento di rito nel corso dell'udienza stessa si pregia di redigere la presente relazione peritale in risposta al quesito assegnatomi:

RELAZIONE PERITALE

in risposta al quesito di identificare e stimare i beni colpiti dalla procedura in epigrafe, acquisendo l'opportuna documentazione.

V.S. concedeva termine sino a 30 giorni prima dell'udienza, del 21.03.2017 alle ore 11.00, per il deposito dell'elaborato peritale e per l'invio delle copie alle parti.

Il 16.01.2018 è stato effettuato il sopralluogo dal C.T.U. presso i beni oggetto della presente E.I.

Si premette che date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e la divisibilità dei beni oggetto del presente pignoramento il C.T.U. prevede la divisione in un unico lotto.

Si precisa che la documentazione depositata all'interno del fascicolo del presente procedimento è completa come previsto dall'art. 567 c.p.c. della certificazione notarile redatta dal Notaio Andrea Fantin in Verona del 25.10.2017. il CTU precisa altresì che la suddetta relazione notarile non presenta la ricostruzione della storia catastale del bene oggetto di pignoramento.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Negozi

C.F. del Comune di Bussolengo - Vr

Foglio 13, mapp.n° 763, sub. 16, nat. C1 – negozi e botteghe, via Angelo Dall'Oca Bianca

PIGNORAMENTO

Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 27.09.2017, al n. 38593 R.G. e n. 25560 R.P. a favore di

contro _____ gravante per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in forza di verbale di pignoramento n.rep. 7041 notificato in data 12.08.2017 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona sui seguenti beni:

C.F. del Comune di Bussolengo - Vr

Foglio 13, mapp.n° 763, sub. 16, nat. C1 – negozi e botteghe, via Angelo Dall'Oca Bianca

Si dichiara che **vi è corrispondenza** tra i beni e relative quote di proprietà indicate nel suddetto atto di pignoramento e nella nota di trascrizione ed i beni effettivamente in proprietà dell'esecutato.

Della descritta situazione si è tenuto conto nella stima del bene.

DATI CATASTALI E IDENTIFICATIVI

Negozi

nat. C/1, cl. 8, cons. 158 mq, sup. cat. 157 mq, R.C. € 3.843,37 via Angelo Dall'Oca Bianca, piano T.

Si precisa quanto segue:

Catasto Terreni

L'area su cui sorge il bene oggetto di relazione, all'impianto meccanografico del 06.01.1987 era così identificata:

Catasto Terreni, foglio 13, mappale:

471, prato ir ar, cl. 1, sup. 10 ha 21 are 33 ca, R.D. 1.348.156 lire R.A. 919.197 lire

In seguito a frazionamento del 05.05.1981 in atti dal 19.03.1994 (n. 1140.1/1981) il mappale 471 era così identificato:

Catasto Terreni, foglio 13, mappale:

471, prato ir ar, cl. 1, sup. 10 ha 15 are 49 ca, R.D. 1.340.447 lire R.A.
913.941 lire

In seguito a frazionamento del 30.03.1988 in atti dal 19.03.1994 (n. 478.1/1988) il mappale 471 era così identificato, tra altri:

Catasto Terreni, foglio 13, mappale:

763, prato ir ar, cl. 1, sup. 1 ha 84 are 33 ca, R.D. 243.316 lire R.A. 165.897 lire

In seguito a frazionamento del 02.05.1989 in atti dal 26.03.1994 (n. 726.1/1989) il mappale 763 era così identificato:

Catasto Terreni, foglio 13, mappale:

763, prato ir ar, cl. 1, sup. 1 ha 84 are 03 ca, R.D. € 125,46 R.A. € 85,54

In seguito a tipo mappale del 09.11.1991 prot. 330153 in atti dal 22.10.2003 (n. 105644.1/1991) il mappale 763 era così identificato:

Catasto Terreni, foglio 13, mappale:

763, ente urbano, sup. 1 ha 84 are 03 ca

In seguito a frazionamento del 30.07.2008 prot. VR0297949 in atti dal 30.07.2008 (n. 297949.1/2008) il mappale 763 è così identificato:

Catasto Terreni, foglio 13, mappale:

763, ente urbano, sup. 1 ha 80 are 76 ca

Catasto Fabbricati

L'unità risulta censita in seguito a costituzione del 17.10.1991 in atti dal 10.12.1991 (n. 10735.1/1991) ed era così identificata:

Catasto Fabbricati, foglio 13, mappale:

763, sub.16, via Angelo Dall'Oca Bianca, piano T;

In seguito a classamento del 17.10.1991 in atti dal 02.03.1998 (n. 10735.16/1991) l'unità era così identificata:

Catasto Fabbricati, foglio 13, mappale:

763, sub.16, cat. C/1, cl. 8, cons. 158 mq, R.C. lire 9.306.200 via Angelo Dall'Oca Bianca, piano T;

In seguito a variazione del 01.01.1994 per variazione del quadro tariffario l'unità era così identificata:

Catasto Fabbricati, foglio 13, mappale:

763, sub.16, cat. C/1, cl. 8, cons. 158 mq, R.C. € 3.843,37 via Angelo Dall'Oca Bianca, piano T;

In seguito a variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie l'unità è così identificata:

Catasto Fabbricati, foglio 13, mappale:

763, sub.16, cat. C/1, cl. 8, cons. 158 mq, sup. cat. 157 mq, R.C. € 3.843,37
via Angelo Dall'Oca Bianca, piano T;

- Il **mappale 763** è posto tra i seguenti **confini**: mappali **1857, 867, via del Brolo S. Rocco, 202, 1179.**

Della descritta situazione si è tenuto conto nella stima del bene.

PROVENIENZA DEI BENI - INTESTAZIONE SECONDO CATASTO E RRIL.

Dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Verona risultano pubblicate le seguenti formalità aventi ad oggetto gli immobili pignorati:

-

-

ATTUALI INTESTATARI SECONDO IL CATASTO:

quota 1/1, piena proprietà

ATTUALI INTESTATARI SECONDO I RR.II.:

quota 1/1, piena proprietà

2. QUOTA PIGNORATA.

Quota di 1/1 della piena proprietà corrispondente alla quota

3. DESCRIZIONE BENI.

Il bene in questione consiste in un negozio sito all'interno di un centro commerciale nel Comune di Bussolengo – Vr -, in via Angelo Dall'Oca Bianca. Il centro commerciale, denominato Gallery Shopping Center, si trova in una zona centrale di Bussolengo lungo la trafficata via Gardesana; al fabbricato commerciale si accede dalla via Angelo Dall'Oca Bianca e dalla via Gardesana. La zona in cui sorge l'immobile è caratterizzata da un tessuto edilizio residenziale e commerciale costituito mediamente da edifici di tre/quattro piani fuori terra, da una scarsa disponibilità di parcheggi e da una rete viaria molto trafficata.

Il complesso commerciale copre una superficie di 6.000,00 mq. circa che si sviluppa su due piani fuori terra ed uno interrato. Le fondazioni perimetrali e centrali sono continue in c.a. così come le strutture portanti costituite da pilastri, travi e solai a piastra; le murature sono in calcestruzzo nel piano interrato mentre i solai nei piani superiori sono prefabbricati a piastra; il tetto piano è a tavelloni.

L'unità commerciale (C.F. del Comune di Bussolengo – Vr Foglio 13, mapp.n° 763, sub. 16) oggetto del presente pignoramento è posta al *piano terra*, in zona centrale, in corrispondenza delle scale mobili e posta frontalmente rispetto all'ingresso ovest al centro commerciale.

Le vetrate del negozio sono in vetrocamera con serramento in alluminio colorato e presentano uno sviluppo lineare di 8,50 ml. circa.

L'unità commerciale in questione è il prodotto dell'unione di due unità, consta di un solo locale di **157,45 mq. commerciali** circa; non presenta dei servizi igienici privati al suo interno ma un solo lavandino con boiler, marca Boschetti, per la produzione di acqua calda. Il centro commerciale prevede dei servizi igienici dedicati ai conduttori/proprietari delle singole attività commerciali.

La pavimentazione di tutto il negozio è in marmo botticino formato 100 x 30.

L'intero negozio presenta una controsoffittatura con impianto luci connesso.

L'impianto per la produzione di aria calda e fredda è centralizzato e viene distribuito all'interno del locale mediante due canalizzazioni poste nella controsoffittatura; l'unità in questione presenta all'interno due termostati per la regolazione della temperatura. Per integrare l'impianto suddetto nel 2017 è stato installato a soffitto un condizionatore aria calda/fredda.

L'impianto elettrico funzionante è previsto con due comandi di accensione luci separati.

I contatori generali del centro commerciale e il locale impianti sono posti al piano interrato.

L'unità prevede un sistema di allarme privato oltre al sistema di allarme di cui è dotato il centro commerciale.

Gli impianti sono a norma secondo la normativa vigente durante la costruzione del complesso commerciale in questione.

Il fabbricato è inserito nel P.I. di Bussolengo – Vr – all'interno della Z.T.O. **D2.1** (All. h).

Il CTU precisa che dal riparto preventivo globale delle spese condominiali al 19.01.2018 risulta che la sig. _____ deve corrispondere al Condominio Gallery Shopping Centre l'importo di € 41.607,89 (All. K).

Le condizioni generali sono buone e le finiture discrete.

NEGOZIO

Destinazione	Sup. calpestabile	Sup. lorda	Coeff.	Sup. comm.	Condizioni
	[mq]	[mq]		[mq]	
piano terra					
negozio	147,22	157,45	1,00	157,45	buone
TOTALE	147,22	157,45		157,45	buone

Le dimensioni dei vani sono state desunte dagli elaborati grafici della concessione edilizia .

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni: *continue in c.a.*
Solai: *sono prefabbricati a piastra*
Strutture verticali: *calcestruzzo prefabbricato*
Copertura: *tavelloni*

Componenti Edilizie

Cancello Carraio: =====
Cancello pedonale: =====
Infissi esterni: =====
Infissi interni: *alluminio con vetro camera - in discreto stato*
Manto di copertura: =====
Pareti esterne: *esterno del centro commerciale: parete ventilata – buono stato*
Percorsi interni: *in marmo 100 x 30 – in discreto stato*
Porta d'ingresso: *ante a battente in alluminio e vetro camera – in discreto stato*
Recinzione: =====
Tramezze interne: =====

Caratteristiche impianti

Antenna: *no*
Antifurto: *no*
Citofonico: *no*
Elettrico: *tensione di rete: 220 V – funzionante*
Gas: =====
Idrico: *sottotraccia – Rete di distribuzione: funzionante – Apparecchi alimentati: lavandino interno al negozio*
Telefonico: *Si*
Termico: *centralizzato – Alimentazione: caldaia a gas metano – canalizzazioni poste nelle controsoffittature per la distribuzione dell'aria calda/fredda.*

4. SITUAZIONE URBANISTICA.

L'immobile è stato edificato in seguito a **Concessione Edilizia n. 227 del 1989** rilasciata dal Comune di Bussolengo (Vr) per la realizzazione di un fabbricato commerciale.

Si precisa che il CTU non ha potuto visionare la concessione originaria n. 227 in quanto smarrita, come si evince dalla dichiarazione di smarrimento del tecnico arch. Beghini scritta in fondo alla richiesta di accesso agli atti (*All. g.2*).

In data **05.02.1992** è stata rilasciata dal Comune di Bussolengo (Vr) una **Concessione Edilizia in Variante n. 37** (All. g.1).

In data 12.02.1992 è stato rilasciato dal Comune di Bussolengo (Vr) **Certificato di Abitabilità n. 6**. (All. g.3).

Il fabbricato è inserito nel P.I. di Bussolengo – Vr – all'interno della Z.T.O. **D2.1** (All. h).

Si precisa che l'unità negozio è conforme a quanto concesso e rappresentato nella planimetria catastale.

Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

5. SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI.

L'immobile attualmente è locato alla

con contratto di locazione del 01.01.2017 e registrato presso l'ufficio territoriale di Montichiari – Bs - il 16.06.2017 al n. 003228-serie 3T e cod. identificativo TNS17T003228000XF.(All. j). Il contratto è della durata di anni otto con inizio dal 01.01.2017 fino al 31.12.2024, tacitamente rinnovabile per un periodo di anni sei. Il corrispettivo della locazione è di € **12.000,00** (dodicimila//00) annui da pagarsi in *dodici rate mensili* anticipate di € *1.000,00* (mille//00). A rafforzare l'accordo la parte conduttrice versa tramite ventiquattro rate mensili di €1.000,00 cadauna alla parte locatrice fino alla somma di € *24.000,00* (ventiquattromila//00) a titolo di *deposito cauzionale*.

Si precisa che il contratto di locazione suddetto è opponibile alla presente esecuzione.

Di tutte le situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

6. DETERMINAZIONE DELLA STIMA.

6.1 Criterio di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile in oggetto è il *valore di mercato*. La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita o con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico comparativo. Nel caso in oggetto la sottoscritta ritiene opportuno ricorrere alla valutazione per via sintetico comparativa, sulla base di valori di mercato di beni simili, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Bussolengo – Vr, gli osservatori del mercato immobiliare di Verona – Vr, e gli operatori del settore edilizio ed immobiliare delle zone limitrofe. Tale

procedimento consiste nell'attribuire un valore "a corpo", determinato per confronto con beni simili di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri di computo riportati nella norma UNI 10750 sulla base dei disegni acquisiti presso l'Agenzia del Territorio, planimetria catastale, ed un sommario controllo compiuto sul luogo dal sottoscritto; trattandosi di disegni a volte incompleti, sarà compito dell'aggiudicatario controllare le reali consistenze del compendio immobiliare mediante verifica diretta delle superfici indicate in perizia.

Il CTU precisa che il bene attualmente è locato con contratto di locazione di anni otto con inizio dal 01.01.2017 fino al 31.12.2024 e il cui corrispettivo della locazione è di € 12.000,00 (dodicimila//00) annui da pagarsi in dodici rate mensili anticipate di € 1.000,00 (mille//00). Se si applicasse all'unità in questione il valore di mercato attualmente attribuibile ad unità commerciali simili si evincerebbe che l'importo della locazione attuale non garantisce una buona redditività dell'immobile (intorno al 5% circa); il CTU applica pertanto un deprezzamento al valore di mercato dell'immobile, pari al 20% circa, ottenendo così un valore di mercato di vendita congruo al contratto di locazione in essere e alle caratteristiche dell'unità in questione, garantendo un buon tasso di ritorno dell'investimento.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Il CTU precisa che dal riparto preventivo globale delle spese condominiali al 19.01.2018 risulta che la sig. _____ deve corrispondere al Condominio Gallery Shopping Centre l'importo di € 41.607,89 (All. K). Si precisa che tale importo è stato decurtato dal CTU dal valore di mercato finale dell'immobile.

6.2 Valutazione lotto unico

Il **Valore venale di mercato del "negozio"**, nel gennaio 2018 è il seguente (con i dovuti arrotondamenti):

negozio

<i>tipo valore</i>	<i>superficie</i>	<i>Valore per mq.</i>	<i>Deprezzamento</i>	<i>Valore</i>
A corpo.	157,00	€ 1.500,00	20%	<u>€ 188.000,00</u>

6.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Cancellazione pignoramento e ipoteche	€	1.000,00
Spese condominiali	€	41.607,89
Totale:	€	<u>42.607,89</u>

6.4 Prezzo a base d'asta

STIMA "**negozio**" (decurtato del 20% - con i dovuti arrotondamenti) – gennaio 2018

Quota di 1/1 della piena proprietà corrispondente alla quota di

(€ 235.000,00 – 20%) = € 188.000,00 (centottantottomila //00).

- **Decurtazione**, adeguamenti e correzioni della stima (con i dovuti arrotondamenti)
€ 188.000 - € 42.600 = € 145.400,00

quota 1/1 della piena proprietà

€ 145.000,00 (centoquarantacinquemila//00)

I suddetti valori sono comprensivi dell'incidenza della comproprietà sulle parti comuni.

7. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (trascrizioni, iscrizioni)**

- visure ipotecarie aggiornate al 06.12.2017 –

7.1 Che resteranno a carico dell'acquirente:

TRASCRIZIONI:

====

7.2 Che verranno cancellati dalla procedura:

TRASCRIZIONI:

1- Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 24.01.2013 al n. 3127 R.G. e n. 1876 R.P. a favore di CONDOMINIO GALLERY SHOPPING CENTRE con sede in Bussolengo (Vr) c.f. 93050360234 contro
gravante per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in forza di verbale di pignoramento n. rep. 10029 notificato in data 10.12.2012 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona sui seguenti beni:

C.F. del Comune di Bussolengo - Vr

Foglio 13, mapp.n°763, sub. 16, nat. C1 – negozi e botteghe, via Angelo Dall'Oca Bianca;

2- Trascrizione in data 11.02.2016 al n. 4317 R.G. e n. 2656 R.P. in forza di domanda giudiziale (revoca atti soggetti a trascrizione) del 17.12.2015 n.8917/2015 di rep. del Tribunale di Brescia

a favore di:

a carico:

Relativamente ai seguenti beni:

C.F. del Comune di Bussolengo - Vr

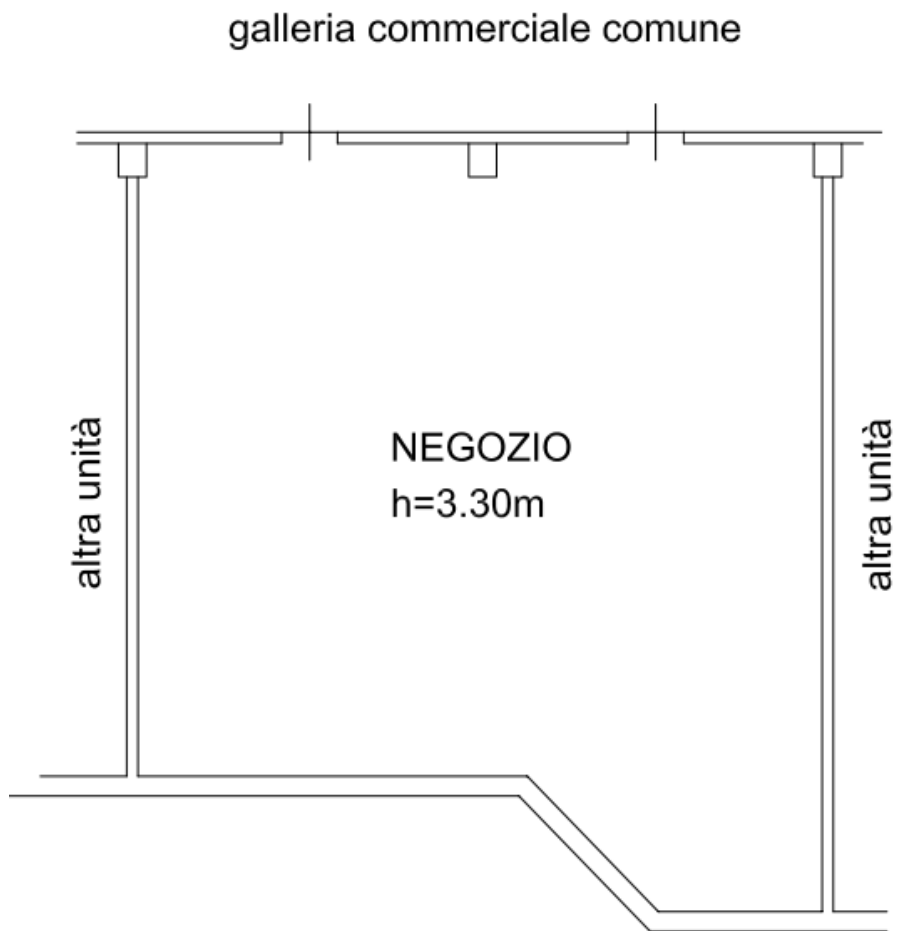
*Foglio 13, mapp.n°763, sub. 16, nat. C1 – negozi e botteghe, via Angelo Dall'Oca
Bianca.*

ISCRIZIONI:

SCHEMA PLANIMETRICO NEGOZIO

Estratto planimetria catastale – fuori scala

PIANO TERRA



RIEPILOGO DATI ESSENZIALI

I beni in questione consistono in un negozio sito nel comune di Bussolengo – Vr - in via Dall'Oca Bianca, al piano terra di un centro commerciale denominato Gallery Shopping Center. I dati catastali attuali del bene immobile sono i seguenti:

Negozio

C.F. del Comune di Bussolengo - Vr

Foglio 13, mapp.n° 763, sub. 16, nat. C/1, cl. 8, cons. 158 mq, sup. cat. 157 mq,
R.C. € 3.843,37 via Angelo Dall'Oca Bianca, piano T.

- Il **mappale 763** è posto tra i seguenti **confini**: mappali **1857, 867, via del Brolo S. Rocco, 202, 1179**.

- Gli attuali intestatari secondo i RR.II. sono:

quota 1/1, piena proprietà

- coniugata in regime di separazione dei beni-

- STIMA "**negozio**", con i dovuti arrotondamenti - gennaio 2018

- Quota di 1/1 della piena proprietà corrispondente alla quota

€ 145.000,00 (centoquarantacinquemila//00)

I suddetti valori sono comprensivi dell'incidenza della comproprietà sulle parti comuni.

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

Tanto la sottoscritta espone e sottoscrive in esito all'incarico ricevuto.

Verona, 07.02.2018

Arch. Sonia Iorio De Marco.

Allegati:

- a) Documentazione fotografica (n. 6 foto);
- b) Visure catastali;
- c) Planimetria catastale ed elaborato planimetrico;
- d) Mappa censuaria;
- e) Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- f) Atto di compravendita del 05.05.2004 rep. n. 42829 racc. n. 7850 Notaio Barziza Pietro;
- g) Documenti ufficio tecnico Comune di Bussolengo:
 - g.1- Concessione Edilizia n. 37 del 06.02.1992;
 - g.2- Dichiarazione di smarrimento pratica,
 - g.3- Certificato di Abitabilità n. 6 del 12.02.1992;
- h) Estratto del P.I. del comune di Bussolengo;
- i) Visura ipotecaria aggiornata al 06.12.2017;
- j) Contratto di locazione;
- k) Riparto preventivo spese condominiali;
- l) Comunicazioni.

Verona, 07.02.2018

Arch. Sonia Iorio De Marco.