

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare

1-2024

Giudice

Dott.ssa Paola Salmaso

Creditore procedente

Parte eseguita



Esperto Stimatore

Arch. Anna Girardello

annagirardello@libero.it – cell: +39 347 9490571

Custode Giudiziario

Avv. Simone Begalli

begalli@avvocatibmz.it – tel: 045 8011720

Arch. Anna Girardello

Vicolo San Silvestro, 2 – 37122 Verona
cell: 347 9490571
email: annagirardello@libero.itC.F. GRRNNA68B47L781X
Partita IVA - 0282658 023 1
pec: annagirardello@archivordpec.itPubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO.....	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO.....	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	4
D.1.	LOTTO UNICO.....	4
D.1.1.	Proprietà	4
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	5
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	5
D.1.3.	Descrizione dei beni	9
D.1.3.1.	Contesto.....	9
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	10
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	37
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	38
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	41
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile.....	42
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	42
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	44
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	44
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	45
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici.....	45
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	46
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	46
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	46
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	46
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	46
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	46
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	46
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	46
D.1.13.	Valutazione del lotto	47
D.1.13.1.	Consistenza	47
D.1.13.2.	Criteri di stima	48
D.1.13.3.	Stima.....	50
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	53
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	53
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO.....	54

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 1/2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà della quota di 1/1
Tipologia immobile	Mappale Ente Urbano di mq. 865 con soprastanti Edifici di complessiva sup. coperta di mq. 550 composto da più corpi di fabbrica, diviso in sei subalterni e corte e aree scoperte in comune. Composto da: <u>Appartamento (sub 1)</u> : Sup. commerciale P. Primo mq. 150,00 più p. terra con ingresso e bagno mq. 82,30, P. interrato mq. 42, terrazza mq. 39 e balcone mq. 12,20 <u>Negozi (sub 2)</u> : Sup.commerciale mq. 75,00 <u>Negozi (sub 3)</u> : Sup.commerciale mq. 117,00 <u>Magazzino (sub 4)</u> : Sup.commerciale mq. 206,00 <u>Due garage</u> : Sup.commerciale mq. 42,00 (sub 5) e mq. 60,00 (sub 6)
Ubicazione	Cerea (VR), edifici in mappale in angolo tra Via San Vito Martire n. 10-12-12b e Via Maggiolini n. 1
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Cerea (VR), foglio 39 mappale 151 subalterno 1 categoria A/2 foglio 39 mappale 151 subalterno 2 categoria A/10 foglio 39 mappale 151 subalterno 3 categoria C/1 foglio 39 mappale 151 subalterno 4 categoria C/2 foglio 39 mappale 151 subalterno 5 categoria C/6 foglio 39 mappale 151 subalterno 6 categoria C/6
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 230.000,00
Stato di occupazione	In parte Occupato e in parte utilizzato dalla proprietà
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 4.000,00
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 3.000,00
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.

L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.

La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

[REDACTED]

Piena proprietà della quota di 1/1

[REDACTED]

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Si tratta di lotto unico il bene pignorato è un edificio composto da più corpi di fabbrica, insistenti su un mappale unico, si tratta di sei subalterni e di porzioni di corte e marciapiedi beni comuni non censibili ai vari subalterni. Si ritiene di fare un lotto unico in quanto si è riscontrato, sia dal punto di vista edilizio che catastale, che le divisioni tra i vari subalterni non corrispondono a quanto visto sui luoghi e ciò potrebbe comportare delle difficoltà nella formazione dei lotti e l'immobile ha bisogno di una sanatoria e sistemazione catastale complessiva, difficile da attuarsi se la proprietà venisse frazionata.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO**D.1. LOTTO UNICO****D.1.1. Proprietà****Attuali Proprietari**

Il bene è pervenuto [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari alla piena proprietà della quota di 1/1 per atto di compravendita del notaio Papoff Valentina del 04.12.2018, rep. n. 5332/3803, trascritto a Verona il 17.12.2018 ai numeri R.G. 51634 e R.P. 34843, pervenuti dai signori

[REDACTED]

[REDACTED] (Allegato E.1.).

Precedenti Proprietari

Ai signori [REDACTED] gli immobili sono pervenuti per successione testamentaria di [REDACTED]

██████████7, giusta denuncia del 25.08.1997 num.69 vol.497, trascritta presso la Conservatoria di Verona il 03.04.1999 ai nn. R.G. 11034 e R.P. 7452 successivamente ripresentata giusta denuncia del 13.05.1998 num. 31 vol. 503, trascritta presso la Conservatoria di Verona il 19.01.2007 ai nn. R.G. 2937 e R.P. 1675 regolata da testamento per notar CASALINI LAMBERTO del 19.06.1997, rep. 56552, trascritto presso la Conservatoria di Verona il 27.06.1997 ai nn. R.G. 19969 e R.P. 14558 e relativi atto di acquisto di legato del notaio ALBERTI LUIGI del 13.05.1998, rep. 80183, trascritto presso la Conservatoria di Verona il 04.06.1998 ai nn. R.G. 16889 e R.P. 11267 (in favore di ██████████ per la quota di 1/1 di usufrutto), atto di accettazione espressa di eredità nascente da atto del notaio ALBERTI LUIGI del 13.05.1998, rep. 80183, trascritta presso la Conservatoria di Verona il 04.06.1998 ai nn. R.G. 16888 e R.P. 11266 (in favore di ██████████ per la quota di 1/2 di nuda proprietà ciascuno) ed atto di rinuncia ad azione di riduzione del notaio ALBERTI LUIGI del 13.05.1998, rep.80183, trascritto presso la Conservatoria di Verona il 04.06.1998 ai nn. R.G. 16887 e R.P. 11265 con la quale ██████████ ricevono la quota di 1/2 di nuda proprietà ciascuno e ██████████ riceve la quota di 1/1 di usufrutto.

L'usufrutto spettante a ██████████ si è consolidato in favore dei figli ██████████ ██████████, in virtù del suo decesso avvenuto in data 20.05.2009.

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

██
██ (Allegato n. E.2).

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I beni si trovano in Comune di Cerea (VR), mappale con fabbricati posti in angolo tra Via San Vito Martire n. 10-12-12B e Via Maggiolini n. 1.



Foto aeree

I beni sono così identificati al catasto fabbricati del Comune di Veronella (VR):

foglio 39 mappale 151 subalterno 1

categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie catastale, totale: 251 mq., Totale escluse aree scoperte 241 mq., rendita: € 658,48 - posto al piano S1 – T – 1

foglio 39 mappale 151 subalterno 2

categoria A/10, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale, totale: 76 mq., rendita: € 689,47 - posto al piano T

foglio 39 mappale 151 subalterno 3

categoria C/1, classe 8, consistenza 89 mq., superficie catastale, totale: 111 mq., rendita: € 1.732,87 - posto al piano T

foglio 39 mappale 151 subalterno 4

categoria C/2, classe 1, consistenza 193 mq., superficie catastale, totale: 210 mq., rendita: € 189,39 - posto al piano T – 1

foglio 39 mappale 151 subalterno 5

categoria C/6, classe 1, consistenza 30 mq., superficie catastale, totale: 42 mq., rendita: € 83,67 - posto al piano T

foglio 39 mappale 151 subalterno 6

categoria C/6, classe 1, consistenza 51 mq., superficie catastale, totale: 57 mq., rendita: € 142,23 - posto al piano T

per la quota 1/1 intera proprietà

all'NCT del Comune di Cerea (VR)

Fg. 39 mapp 151 ENTE URBANO superficie are 8 ca 65 pari a mq. 865

Vi sono due Beni Comuni Non Censibili

foglio 39 mappale 151 subalterno 7 corte/marciapiede BCNC ai sub 3-4-5-6

foglio 39 mappale 151 subalterno 8 porzione di corte/marciapiede BCNC ai sub 1-2

Il mappale quindi è pignorato nella sua interezza.

Si fa presente che in visura i numeri civici dei vari beni non sono esatti.

Per quanto riguarda il sub 1 è indicata Via San Vito Martire n. 10, invece il civico è il n. 12. Il sub 2 è indicato in Via San Vito Martire sempre al civico n. 10 invece il civico è il n. 12/B. Per il sub 3 è indicato Via San Vito Martire n. 8 invece il civico è il n. 10 e il bene ha un ingresso, trattandosi di immobile in angolo, anche da Via Maggiolini n. 1. I sub 4 – 5 – 6 hanno ingresso da cancello carraio in Via Maggiolini, senza civico, nella Visura è indicata Via San Vito Martire

Vi è corrispondenza tra i dati catastali attuali, i dati dell'atto di pignoramento e i dati della Nota di Trascrizione del Pignoramento.

Non vi sono variazioni catastali di rilievo avvenute nel tempo.

Confini: all'NCT:

nord mapp. 300-326 – **sud** Via Maggiolini – **est** mapp. 246 – **ovest** Via San Vito Martire (salvo altri confini più recenti e precisi).



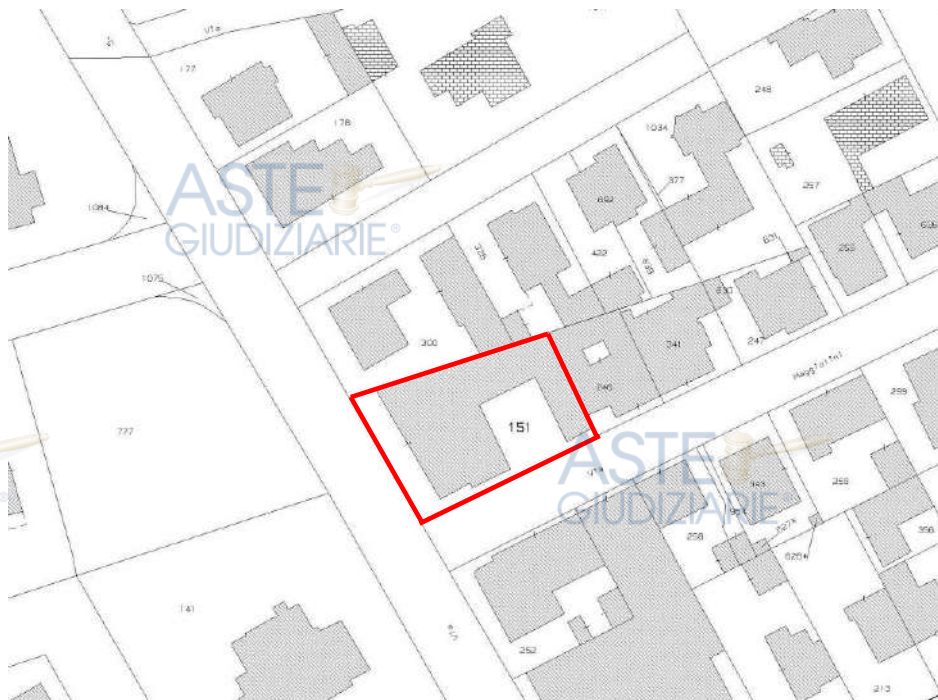


Immagine aerea ed estratto della mappa catastale Fg. 39 mapp. 151

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

I beni oggetto di pignoramento si trovano in Comune di Cerea (VR), nel quartiere edificato ad ovest appena fuori dal centro storico, denominato quartiere San Vito. Si trova all'interno, verso nord, rispetto alla strada Regionale 10 che collega Cerea a Sanguinetto.

Il paese è nella zona sud della provincia di Verona posto a circa 40 km dalla città.

Dal Comune di Cerea passa la ferrovia e in centro vi è la stazione ferroviaria, passano linee per treni locali. Cerea è vicina alla strada statale SS 434 Transpolesana, l'accesso è a circa 5 km dai beni pignorati.

Ci troviamo in un quartiere limitrofo al centro dove vi sono il municipio e la posta. Tra il centro e questa zona edificata scorre il fiume Menago.

Vicino agli immobili vi sono tutti i servizi necessari, quali negozi, farmacia, bar, scuole e supermercati.

L'appartamento si trova in una zona residenziale di edificazione degli anni 50', '60 e '70. Gli edifici sono case uni/bifamiliari, piccoli condomini per la maggior parte di uno e due piani fuori terra.

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

Il mappale n. 151 del fg. 39 è un Ente Urbano di mq. 865, sul mappale insistono tre corpi di fabbrica composti da sei subalterni, inoltre vi sono due BCNC, i sei subalterni sono un appartamento, due negozi, un magazzino e due garage, con corte e piccole porzioni di area scoperta. I fabbricati hanno una forma a C, all'interno vi è una corte. Vi è un fabbricato di due piani fuori terra e gli altri due di un piano fuori terra. Gli edifici sono degli anni cinquanta/sessanta e sono in un mediocre stato di conservazione, gli immobili hanno bisogno di una complessiva ristrutturazione. La superficie coperta è di mq. 550. Vi è un corpo di fabbrica d'angolo tra Via San Vito Martire e Via Maggiolini, di due piani fuori terra e piccola porzione di piano interrato composto dai sub 1 e 3. Il sub 1 è l'appartamento con ingresso da Via San Vito Martire n. 12 con ingresso e vano scale al piano terra, che porta anche al piccolo piano interrato dove vi sono la cantina e centrale termica, poi si sviluppa al piano primo. Il sub 3 è il negozio al piano terra con ingresso sia da Via San Vito Martire n. 10 sia da Via Maggiolini n. 1, questo fabbricato ha una superficie coperta di mq. 191 circa.



Foto fabbricato p.terra e primo sub 1 appartamento e P. terra sub 3 negozio

Poi vi è un corpo di fabbrica che si sviluppa su tutto il confine nord in adiacenza ai sub 1 e 3. Questo fabbricato nel complesso è un piccolo capannone di un piano fuori terra composto da tre subalterni, il sub 2 è accatastato come studio ma è attualmente utilizzato come negozio e ha l'ingresso da Via San Vito Martire n. 12/B, poi per la maggior parte è identificato con il sub 4 che è un magazzino con ingresso da una corte (sub 7) alla quale si accede da cancello carraio su Via Maggiolini, il magazzino ha una piccola parte di piano primo, oltre al grande locale unico che sviluppa al piano terra, poi l'altra porzione di piano terra è occupata lungo il confine nord-est da una parte del sub 6 garage, che si sviluppa sotto alla piccola parte di magazzino che ha una piano primo. La superficie coperta del capannone è di mq. 295,00



Negoziò sub 2 - Capannone Ingresso da Via San Vito Martire



Ingresso alla corte sub 7 da Via Maggiolini



Capannone sub 4 e ingresso a lato garage sub 6

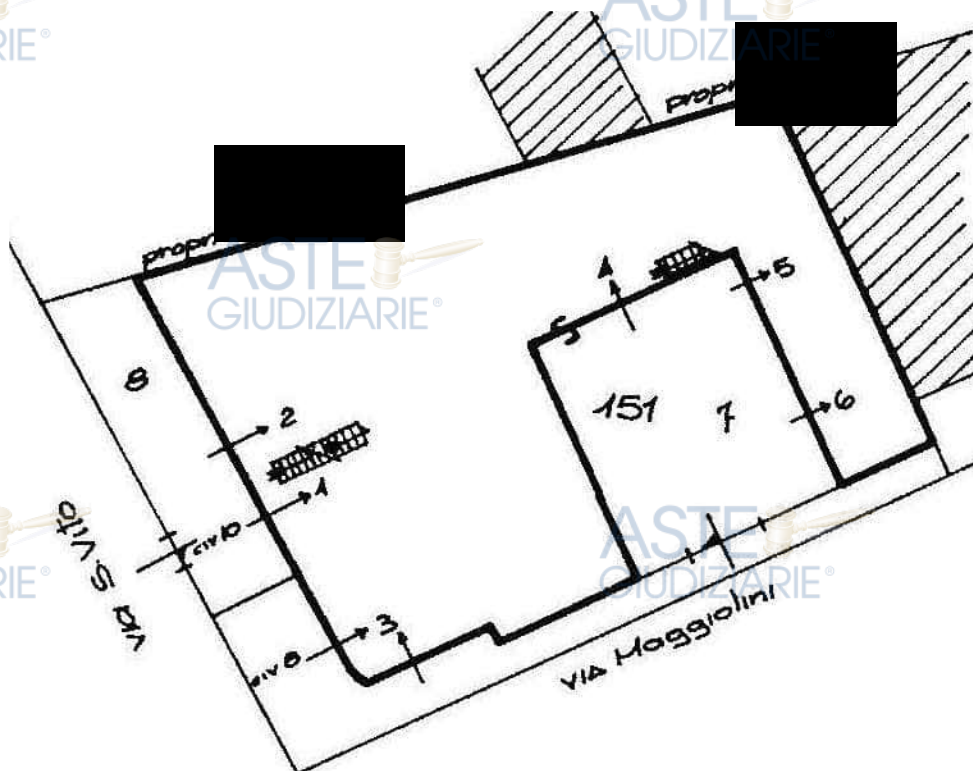
Il terzo fabbricato chiude il mappale lungo il confine est, in parte è costruito in adiacenza al capannone, è di un piano fuori terra ed è composto dai sub 5 e da parte del 6 che sono due garage, anch'essi con ingresso dalla corte (sub 7) alla quale si accede da cancello carraio su Via Maggiolini. il sub 6 in parte occupa la superficie del capannone.



Sub 5 e sub 6 – fabbricato con i due garage che chiude il mappale lungo il confine est

Il marciapiede che gira attorno alla porzione di fabbricato d'angolo dove vi è il sub 3 negozio e che arriva fino alla fine del mappale fronte Via Maggiolini e il cortile interno sono identificati con il sub 7 BCNC ai sub 3-4-5-6. Vi è un altro BCNC il sub 8, comune ai sub 1-2 che è in parte marciapiede e area esterna davanti ai sub 1-2, nella porzione davanti al sub 1 è area recintata, ed è corte di ingresso, davanti al sub 2 può essere utilizzato come parcheggio temporaneo del negozio, vi stanno due posti auto.

Si inserisce un estratto dell'elaborato planimetrico per meglio comprendere come è formato il mappale.



Elaborato planimetrico – Piano terra

Il quartiere che si sviluppa attorno è formato da piccoli condomini e villette uni e bifamiliari sempre per la maggior parte costruiti negli anni cinquanta, sessanta e settanta.

Il fabbricato di due piani fuori terra è sia per le strutture verticali che orizzontali in calcestruzzo armato e laterizio, la struttura del tetto della casa di due piani è in calcestruzzo con copertura a falde con manto di tegole di laterizio, intonacato e tinteggiato.

Il capannone dove vi sono il sub 3 e 4 e parte del sub 6 è con tutta probabilità in struttura di blocchi di cemento o di laterizio. La copertura è ad arco **di onduline di fibra di amianto - eternit -, che va smaltita secondo le attuali normative**. La superficie della copertura è di circa mq. 295 si stima un costo per la rimozione, smaltimento e rifacimento della copertura sempre con onduline ma di altro materiale non pericoloso, **di circa €15.000,00**, costo che verrà sottratto alla stima finale. Il fabbricato è intonacato e tinteggiato. Il corpo di fabbrica dei garage è anch'esso in struttura di blocchi di cemento o laterizio, con tetto a falda, intonacato e tinteggiato.

Il cortile sub 7 è chiuso lungo il lato sud da muro in laterizio intonacato e ha un ampio accesso carraio chiuso da cancello metallico ad apertura manuale a due ante. Gli altri lati sono chiusi dai tre fabbricati.

Come meglio si capirà nella descrizione successiva, i vari subalterni, nelle suddivisioni interne, in parte occupano/utilizzano porzioni dei subalterni limitrofi, vi è un commistione dei locali, per questo si è deciso di fare un lotto unico. A seguire si descrivono più dettagliatamente i vari subalterni così come sono effettivamente nell'utilizzo dei locali secondo quanto si è constatato nel sopralluogo, tale utilizzo non sempre corrisponde nelle superfici occupate/utilizzate, esattamente alla planimetria catastale abbinata. Si inseriranno gli stralci delle planimetrie catastali per meglio comprendere gli spazi.

Si rimanda all'allegato E.10. per visionare i disegni allegati ai progetti approvati che sono più fedeli ai luoghi, ma anch'essi presentano delle difformità. Quindi sia catastalmente che progettualmente il bene andrà sistemato con la presentazione di nuove pratiche catastali ed edilizie in sanatoria.

SUB 1 - Appartamento

Il sub 1 si sviluppa in due piani fuori terra e piano interrato. Si ha accesso al piano terra da Via San Vito Martire n. 12, si entra al fabbricato dall'area recintata, piccola corte, identificata come porzione del BCNC sub 8, da qui si accede all'androne/ingresso con il vano scale, più in basso in planimetria rispetto al vano scale/ingresso vi è un lungo locale utilizzato come ripostiglio, che catastalmente sarebbe del sub 3 a destinazione retro negozio e progettualmente è indicato come ufficio. Rispetto alla planimetria catastale quindi al piano terra viene per l'appartamento utilizzata una stanza accatastata con il sub 3, mentre due grandi stanze accatastate con il sub 1 sono utilizzate dal negozio sub 3; inoltre dietro la scala al piano terra si accede ad un bagno, ricavato da una porzione del capannone sub 4. Nella successiva immagine della planimetria, in rosso sono contornati i locali accatastati con il sub 1 ma utilizzati dal negozio sub 3, che quindi verranno descritti successivamente in azzurro sono contornate le porzione di altri subalterni utilizzati per l'appartamento sub 1.

La scala porta sia al piano interrato, che occupa una porzione soltanto della pianta del fabbricato, dove vi sono la cantina e la centrale termica e porta all'appartamento al piano primo. L'appartamento vero e proprio si sviluppa al piano primo ed è composto dai seguenti locali, scala, ampio e lungo corridoio, cucina, bagno, tre camere, ripostiglio, grande soggiorno con ampio balcone che gira sui due lati del fabbricato e grande terrazza alla quale si accede dalla camera centrale. Dalla terrazza si vede il cortile dove vi sono gli ingressi del capannone sub 4 e dei garage sub 5 e sub 6. L'appartamento è locato con regolare contratto di locazione opponibile alla procedura.

L'appartamento occupa una superficie complessiva di circa mq. 150,00 al piano primo, il piano terra è di mq. 82,30, comprese le porzioni degli altri subalterni. Nel complesso anche con le superfici del piano terra ha quindi una superficie di mq. 232,30, il piano interrato è di mq. 42, la terrazza è di mq. 39,00 e il balcone è di mq. 12,20.

Di seguito si inserisce la **planimetria catastale del sub 1** e a seguire le piante dei vari piani ingrandite.

Data presentazione: 21/01/1985 - Data: 15/04/2024 - n. TI 6459 - Richiedente: GREENARRED7L781X

Mod. B (Nuova Circolare Edilizia Urbana)

MODULARIO
F. 10-100-100-100

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(A. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1985, N. 415)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VERONA Via S. VITO

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VERONA

Proprietà [REDACTED]

viale della

via S. Vito

proprietà [REDACTED]

PIAUO TERZA

via Maggiore

PIAUO PRIMO

PIAUO SOTTERRANEO

ORIENTAMENTO

LCT FG. 28 Mar 1981
SCALA 1:1000

SCALA DI 1:200

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio

DATA 15/04/85
PROT. N° 1041/L

Compilata dall'Ingegnere
Lirio Ferraresse

Inserita all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Verona

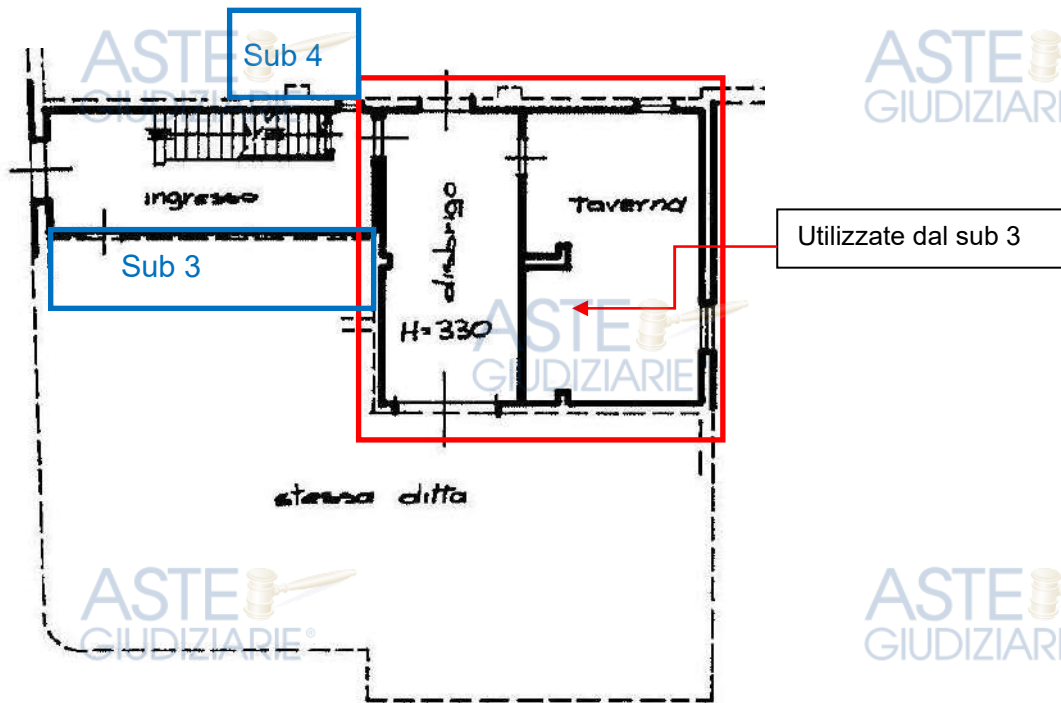
DATA 04-10-85

Firma [REDACTED]

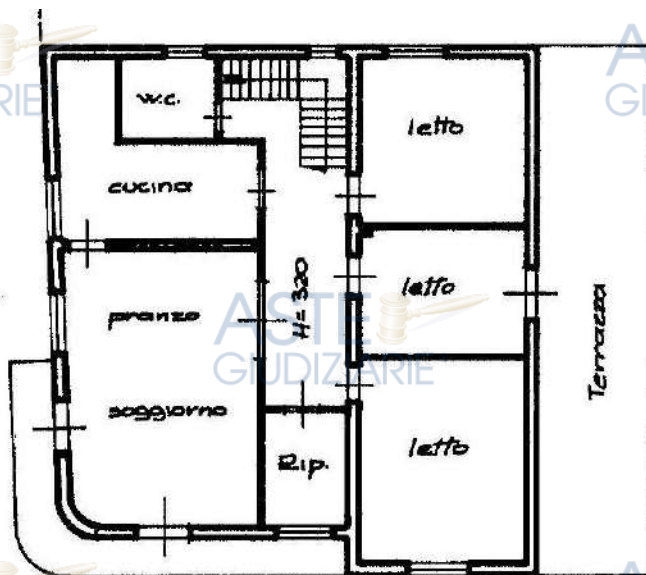
CIRCOLO INGENGERI
PROV. DI VERONA
N. 1087
VERONA

Data presentazione: 21/01/1985 - Data: 15/04/2024 - n. TI 6459 - Richiedente: GREENARRED7L781X
Totale schede: 1 - Formato di accettazione: fuori standard (256x375) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)

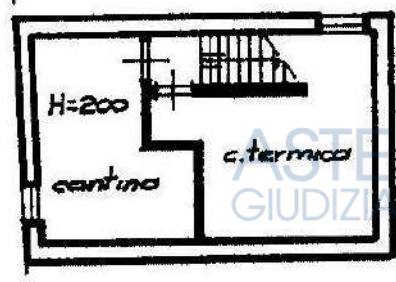
Si sono contornati in rosso i locali che sono accatastati con il sub 1 ma in realtà sono utilizzati dal negozio sub 3. In azzurro, indicativamente si evidenzia l'area che invece viene utilizzata dal sub 1 ma fa parte del sub 3 e del sub 4 (vedi descrizione dei sub successivi).



Sub 1 – Piano terra



Sub 1 – Piano Primo



Sub 1 – Piano Interrato

Di seguito si inseriscono foto degli esterni e interni dell'appartamento sub 1



Ingresso appartamento Da Via S. Vito Martire



Ingresso-Vano scale



Ripostiglio (accatastato con sub 3)



Bagno (accatastato con sub 4)



Scala che porta all'interrato



Piano interrato cantina



Piano Interrato c. termica



Scala accesso al piano primo



Corridoio



Corridoio



Bagno



Cucina



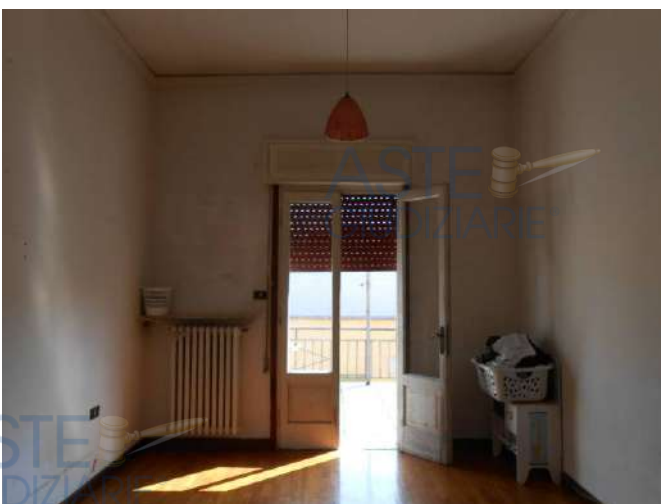
Soggiorno



Camera



Camera



Camera



Terrazza

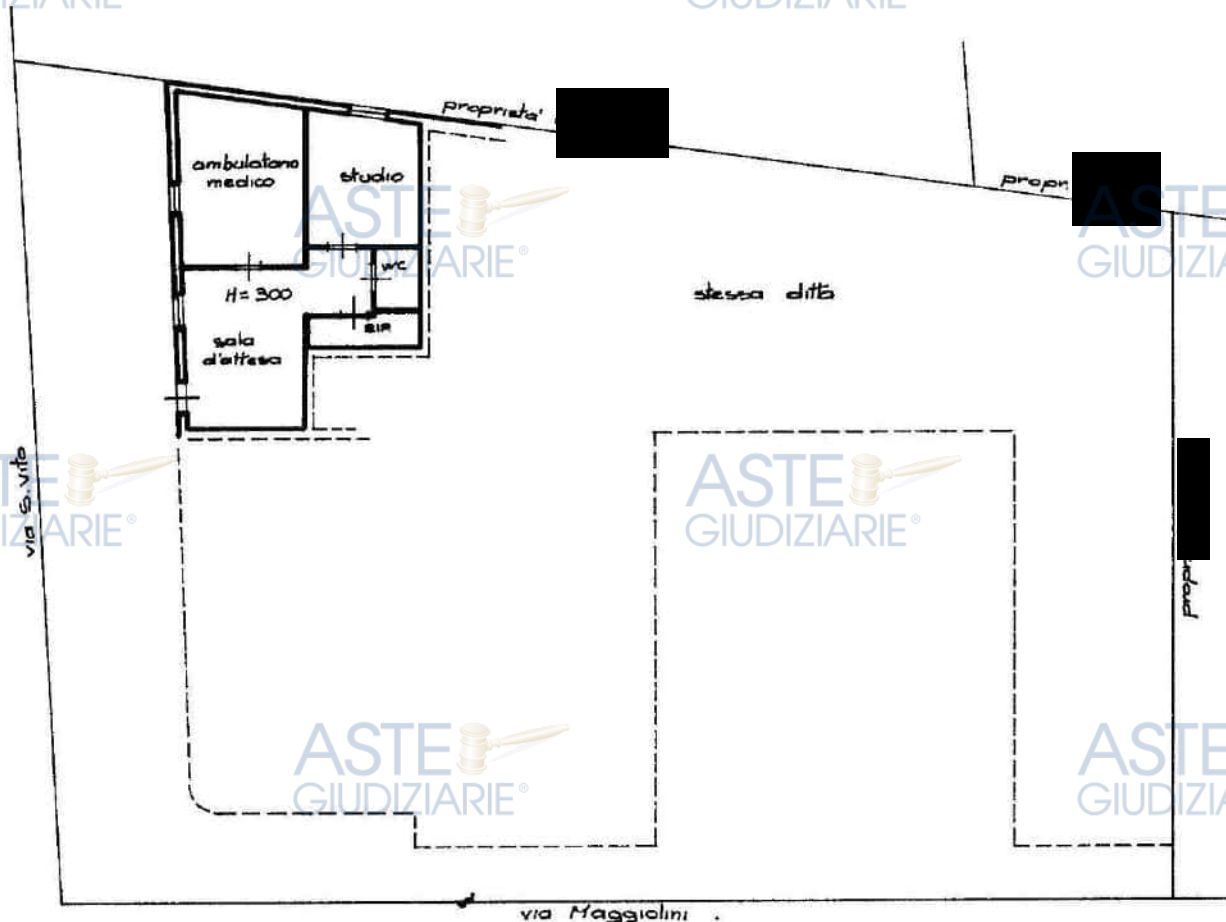
L'appartamento ha finiture dell'epoca di costruzione, anni sessanta, i pavimenti sono in mattonelle di graniglia di marmo, i rivestimenti in piastrelle di ceramica, il riscaldamento è autonomo con caldaia nell'interrato, i termosifoni sono in ghisa, le porte sono in legno, i serramenti esterni sono in legno con vetro semplice e oscurati da tapparelle. Lo stato di manutenzione è mediocre e va completamente ristrutturato, gli impianti sono completamente da rifare, le finestre che si aprono lungo il confine nord affacciano sul tetto del capannone che è in onduline di eternit. Il che è molto insalubre.



Sub 2 - Negozio

Il sub 2 è accatastato con la categoria A/10 che indica studi e uffici, invece attualmente è utilizzato come negozio, la categoria sarebbe quindi la C/1. La categoria andrebbe quindi aggiornata, si ritiene che l'aggiornamento sia da fare nel momento che l'edificio viene sistemato nel suo complesso sia progettualmente che catastalmente. Il tutto, anche le difformità planimetriche che a seguire si spiegheranno, va sistemato sia catastalmente che dal punto di vista edilizio.

Al suo interno vi è in essere un'attività di toelettatura per cani che ha un regolare contratto di locazione opponibile alla procedura. Si sviluppa al piano terra, ha l'accesso da Via San Vito Martire n. 12/b ed è porzione del capannone che si sviluppa lungo il lato nord del mappale. L'area davanti è porzione del BCNC sub 8, che è utilizzata come posti auto temporanei per il negozio, vi si possono parcheggiare due auto. La superficie corrisponde a quella della planimetria catastale che si riporta a seguire, ma sono state fatte delle piccole modifiche interne in quanto l'accesso principale e sala d'attesa è dove vi è indicato il locale ambulatorio medico, poi gli altri locali sono utilizzati per il lavoro vero e proprio, nella stanza indicata in planimetria come sala d'attesa è stata all'interno ricavata un'altra piccola stanza con pareti di cartongesso.



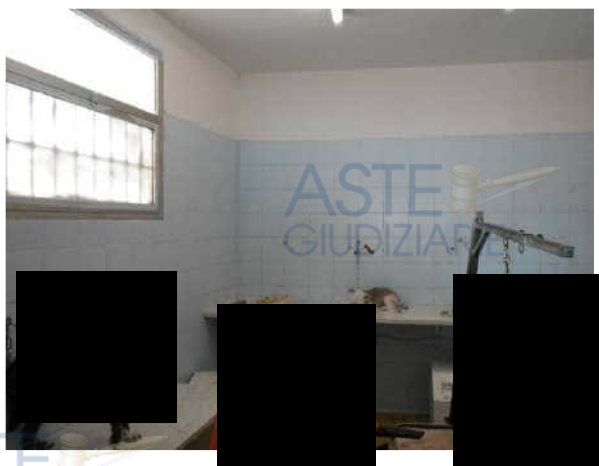
Estratto della planimetria del sub 2 – Inquadrata all'interno del lotto



Ingrandimento della planimetria



Sala di ingresso



Si sono riscontrate delle difformità planimetriche che andranno sanate dal punto di vista edilizio e sistemate catastalmente.

Il negozio è composto da tre locali più disimpegno, ripostiglio e bagno. Lo stato di manutenzione è mediocre, le finiture sono degli anni '80, quando i locali avevano avuto una sistemazione, vi era stato un cambio d'uso del subalterno, che è stato ampliato e trasformato in ambulatorio medico. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, i serramenti sono in alluminio con vetro semplice, il riscaldamento è autonomo, vi è la caldaia nel ripostiglio. Questa porzione fa parte del capannone ed è controsoffittata. Gli impianti vanno rifatti in quanto obsoleti. In alcune stanze vi sono importanti segni di muffe alle pareti che vanno quindi risanati. La copertura di tutto il capannone e quindi anche di questo subalterno che ne occupa una parte, è in eternit, come spiegato in precedenza. Il costo del suo smaltimento e ripristino con diversa copertura, verrà sottratto alla stima finale.

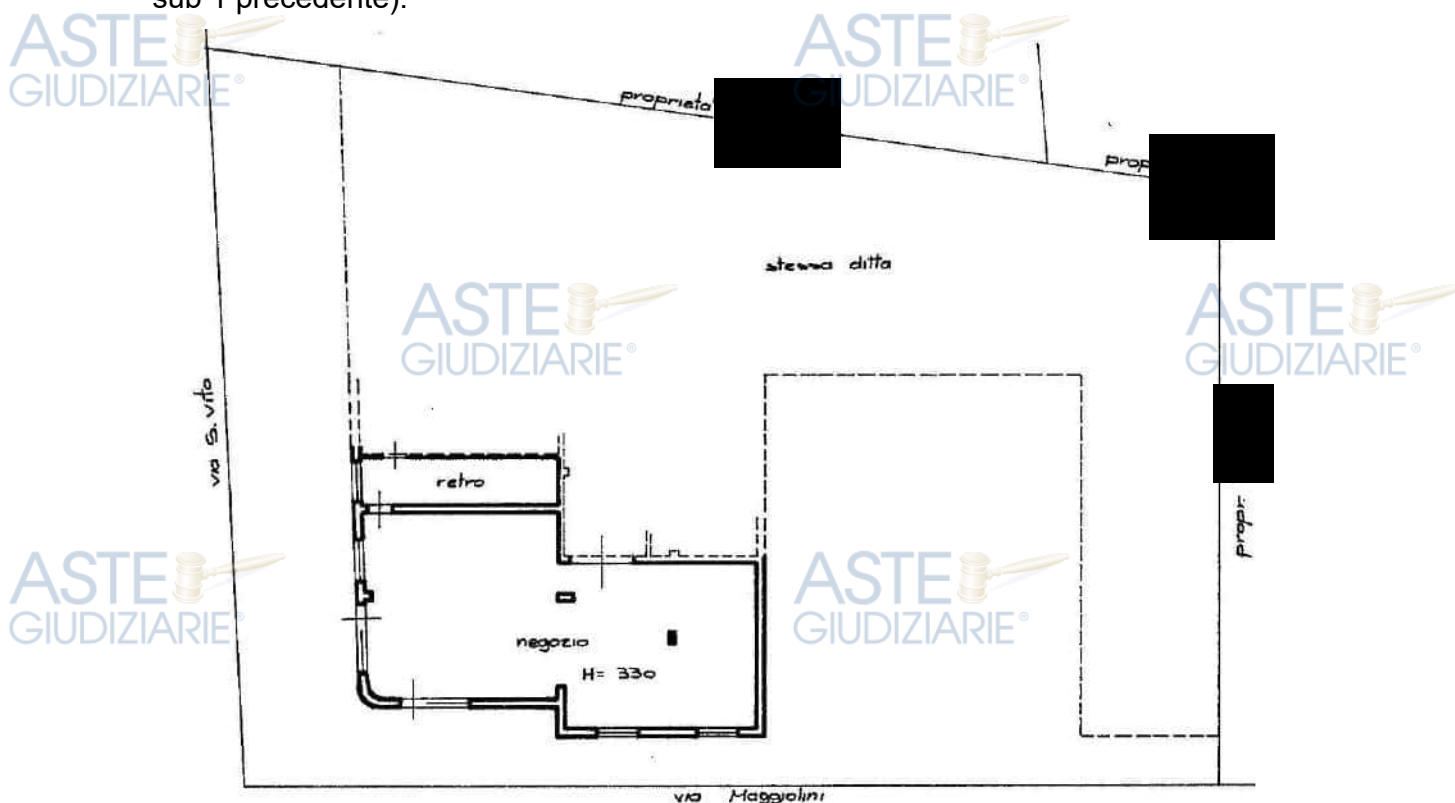
La superficie commerciale complessiva dei locali è di mq. 75,00 circa.

Sub 3 - Negozio

Il sub 3 è un negozio accatastato con la categoria C/1. Attualmente all'interno vi è un negozio che vende materiali elettrici.

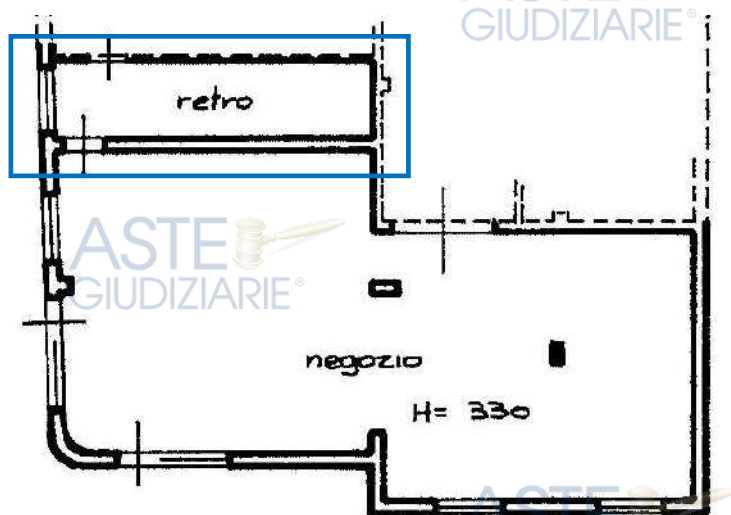
Si sviluppa al piano terra dell'edificio d'angolo di due piani fuori terra. Ha due accessi principali, da Via San Vito Martire n. 10 e da Via Maggiolini n. 1.

E' in un sufficiente stato di manutenzione. Oltre alla sua superficie come indicata nella sua planimetria catastale, utilizza anche una porzione della planimetria catastale del piano terra del sub 1. Mentre il locale indicato come retro è utilizzato dal sub 1, (vedi descrizione sub 1 precedente).

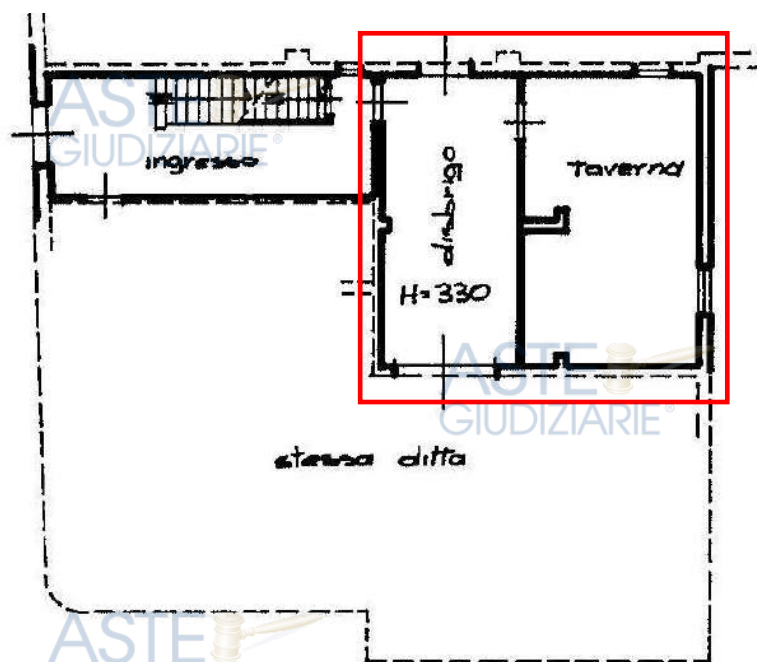


Estratto della planimetria del sub 3 – Inquadrata all'interno del lotto

A seguire si inserisce l'ingrandimento della planimetria del sub 3 dove in azzurro è contornato il locale a destinazione retro negozio la cui porta di collegamento con il negozio è chiusa ed è invece utilizzato dal sub 1, e viene inserito l'estratto della planimetria del sub 1 dove in rosso viene indicata la superficie utilizzata dal negozio e che è direttamente accessibile da questo. Mentre gli accessi che vi sarebbero dagli altri subalterni, sub 1 e sub 4, sono in realtà chiusi.



Ingrandimento planimetria sub 3 –
Il retro negozio contornato in azzurro è utilizzato dal sub 1



Ingrandimento planimetria piano terra del sub 1 – I locali contornati in rosso qui indicati
come disbrigo e taverna sono invece utilizzati dal negozio come magazzino e ufficio.

Il negozio ha **una superficie complessiva commerciale di circa mq. 117,00**, compresa la parte del sub 1. Le finiture sono dell'epoca di costruzione, ha pavimento in piastrelle di ceramica, serramenti esterni in alluminio. Vi è un bagnetto ricavato nel negozio, a confine del locale sopra indicato come taverna. Il tutto va sistemato sia catastalmente che dal punto di vista edilizio.



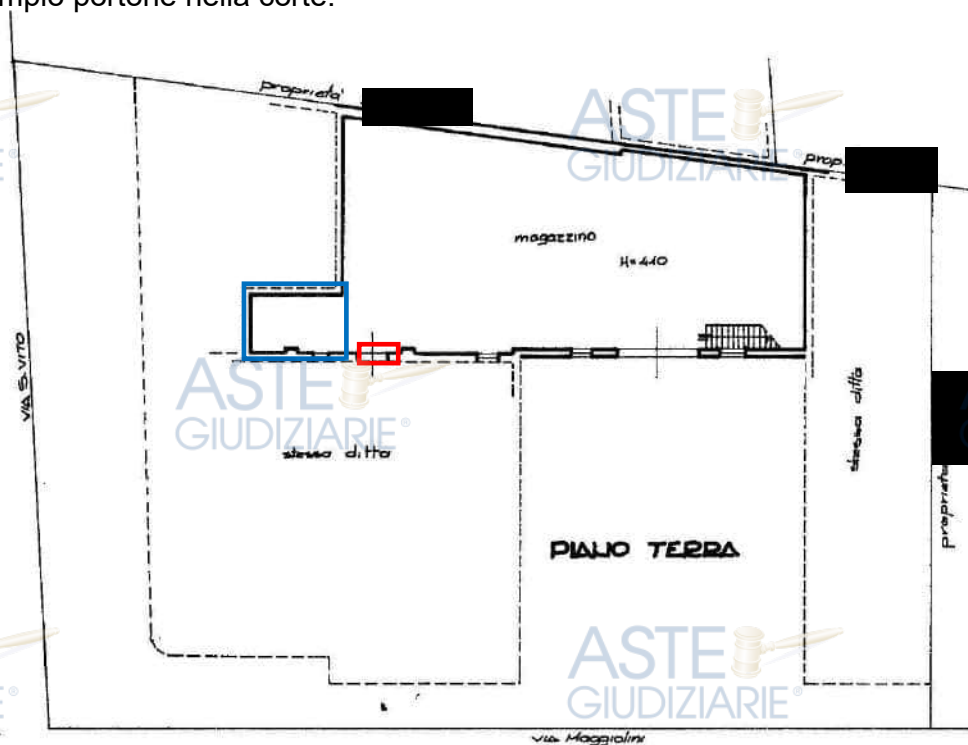


Sub 4 - Magazzino

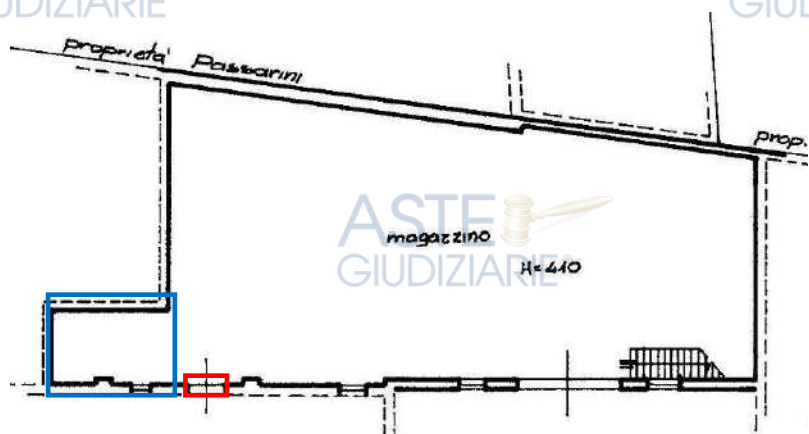
Il sub 4 è un magazzino di categoria catastale C/2. Ha una forma regolare simil rettangolare. Il fabbricato, capannone, si sviluppa lungo il confine nord del mappale. Il magazzino ne occupa ampia parte, l'altra è occupata dal sub 2 e sotto al piano primo del sub 4 dal garage sub 6.

Si tratta di un fabbricato di un piano fuori terra, il subalterno è composto da un unico grande locale al piano terra e da un piccolo locale ricavato in altezza, al quale si accede da scala interna in metallo. Nella parte sotto al locale al piano primo si sviluppa il garage sub 6. L'accesso al magazzino avviene dalla corte interna accatastata con il sub 7 BCNC ai sub 3-4-5-6. Alla corte si accede da Via Maggiolini, da cancello carraio a due ante metalliche ad apertura manuale. La corte è chiusa da alto muro. **La superficie commerciale** è di mq. 168,00 al piano terra e mq. 38,00 al primo piano, **per complessivi 206,00 mq.**

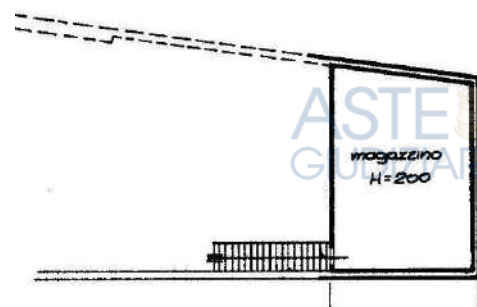
Si contorna in azzurro la piccola porzione al piano terra del sub 4 che è stata divisa dal magazzino con un muro e lì è stato ricavato un bagno al piano terra utilizzato dal sub 1. Inoltre la porta che si vede segnata contornata in rosso, è chiusa e quindi non vi è più il collegamento tra il locale più in basso e il magazzino. L'accesso avviene esclusivamente dall'ampio portone nella corte.



Estratto della planimetria del sub 4 – Inquadrata all'interno del lotto



Sub 4 Piano terra
in azzurro parte utilizzata dal sub 1



Sub 4 Piano Primo



Piano terra





Piano primo



Il magazzino è in un mediocre stato di manutenzione, ha pavimento in piastrelle di gres al piano terra e in battuto di cemento al piano primo, pareti intonacate e tinteggiate, ma da sistemare. Vi è solo l'impianto di illuminazione.

La copertura di tutto il capannone e quindi anche di questo subalterno che ne occupa una parte, è in eternit, come spiegato in precedenza. Il costo del suo smaltimento e ripristino con diversa copertura, verrà sottratto alla stima finale.

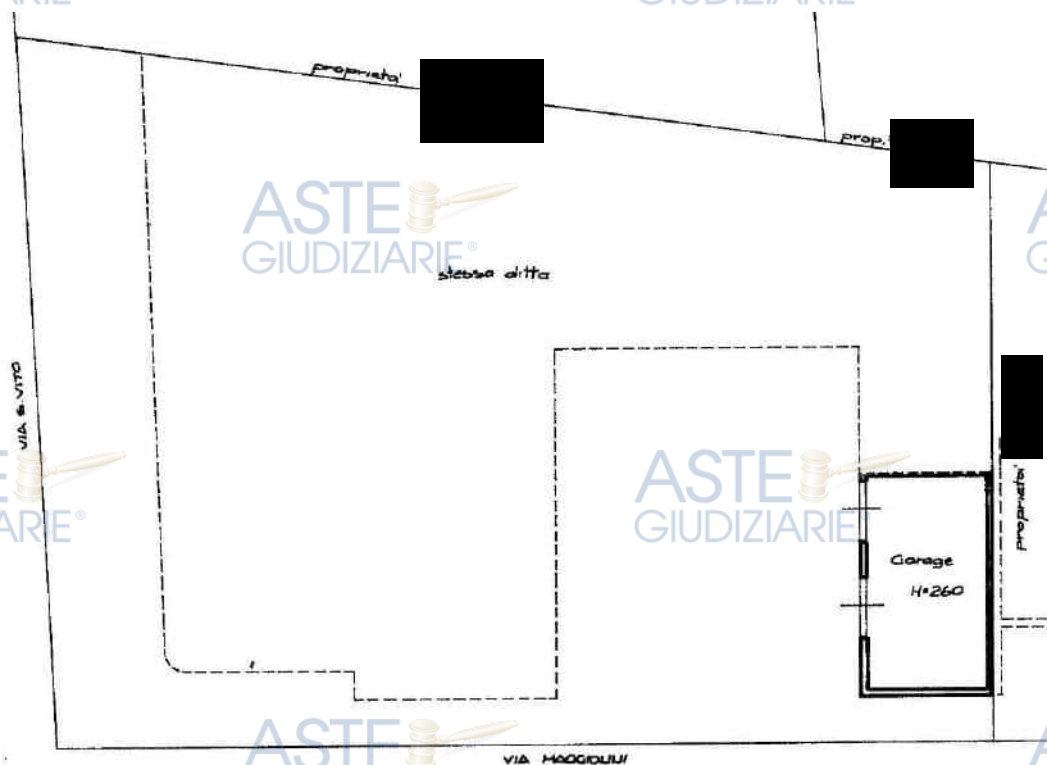
Sub 5 - Garage

Il sub 5 è un garage di forma rettangolare regolare. Si trova nel fabbricato che chiude il lotto lungo il confine est. Il fabbricato è di un piano fuori terra in struttura di blocchi di calcestruzzo o laterizio, intonacato e tinteggiato, la copertura è in struttura di calcestruzzo, in parte ha tetto in lamiera. E' pavimentato in battuto di cemento. Vi è l'impianto elettrico.

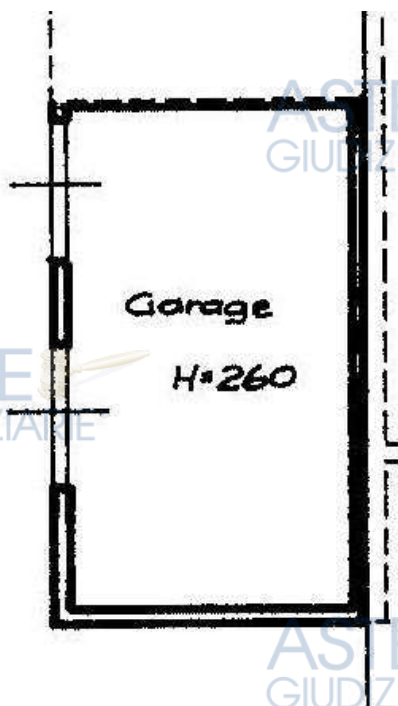
Il bene è in un mediocre stato di conservazione.

L'accesso al garage avviene dalla corte interna accatastata con il sub 7 BCNC ai sub 3-4-5-6. Si può entrare da due portoni carrai chiusi da basculanti in ferro ad apertura manuale. Alla corte si accede da Via Maggiolini, da cancello carraio in ferro a due ante, ad apertura manuale. La corte è chiusa da alto muro.

La superficie commerciale è di mq. 42,00.



Estratto della planimetria del sub 5 – Inquadrata all'interno del lotto



Planimetria del sub 5



Ingresso alla corteda Via Maggiolini



Ingresso al garage da due portoni con basculante



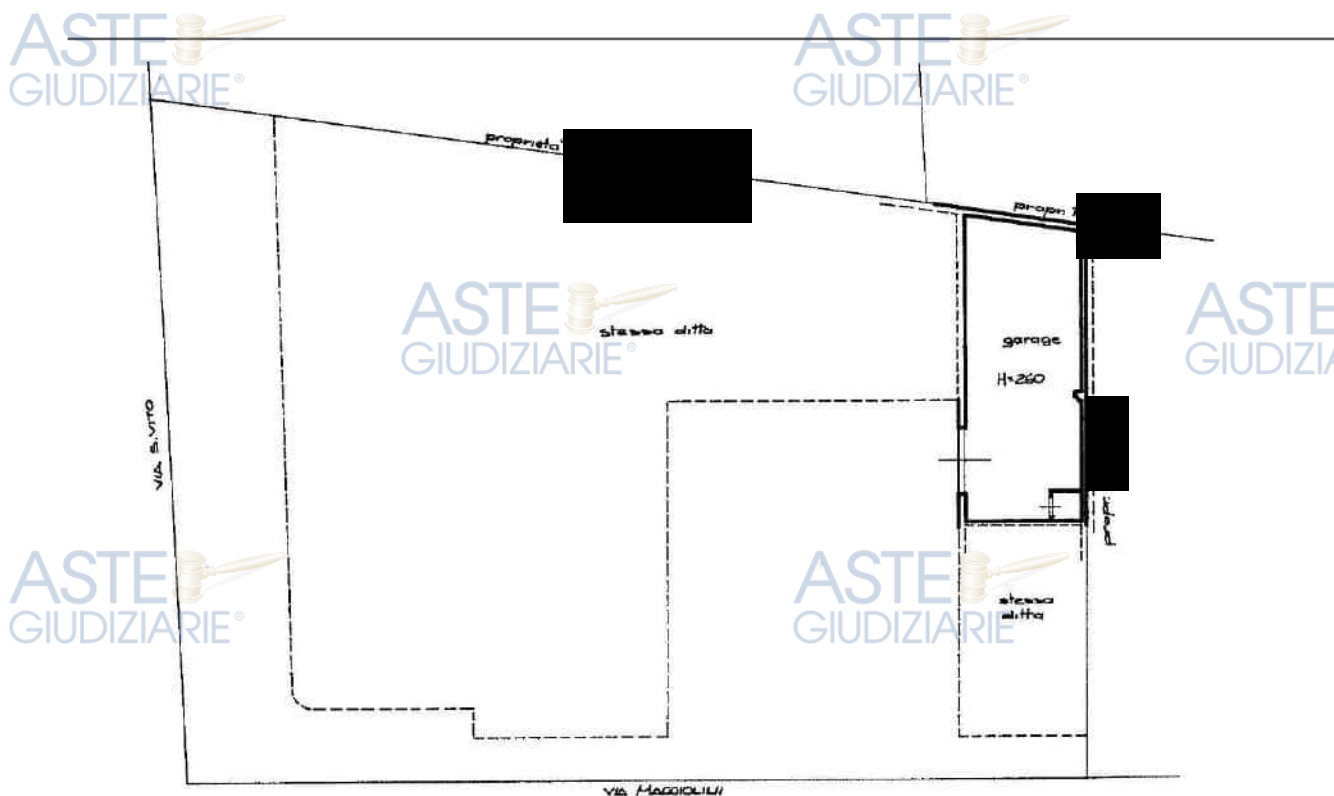


Sub 6 - Garage

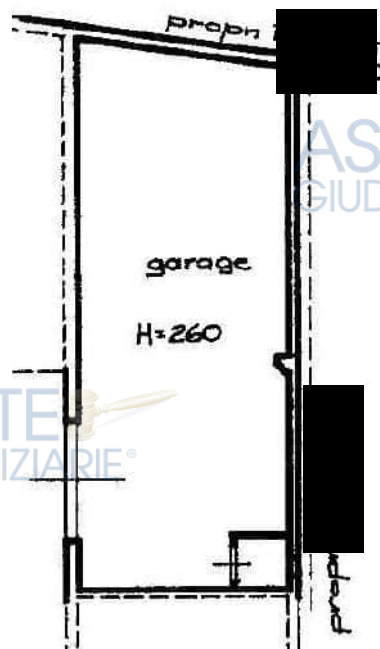
Il sub 6 è un garage di forma rettangolare quasi regolare. Si trova in parte nel fabbricato che chiude il lotto lungo il confine est e in parte occupa il piano terra del capannone che chiude il lotto a nord, sotto al piano primo del magazzino sub 4. All'interno del garage vi è un piccolo ripostiglio. E' confinante con il sub 5 a nord di questo e con il sub 4 lungo il lato est. Il fabbricato è di un piano fuori terra in struttura di blocchi di calcestruzzo o laterizio, intonacato e tinteggiato, la copertura è in struttura di calcestruzzo a falda. Per la parte sotto al magazzino sub 4 ha il soffitto che è solaio piano di calcestruzzo. E' pavimentato in battuto di cemento. Vi è l'impianto elettrico. Il bene è in un mediocre stato di conservazione.

L'accesso al garage avviene dalla corte interna accatastata con il sub 7 BCNC ai sub 3-4-5-6. Si può entrare da un portone carraio chiuso da portone in ferro e vetro a tre ante, ad apertura manuale. Alla corte si accede da Via Maggiolini, da cancello carraio in ferro a due ante, ad apertura manuale. La corte è chiusa da alto muro.

La superficie commerciale è di mq. 60,00.



Estratto della planimetria del sub 5 – Inquadrata all'interno del lotto



Planimetria del sub 5



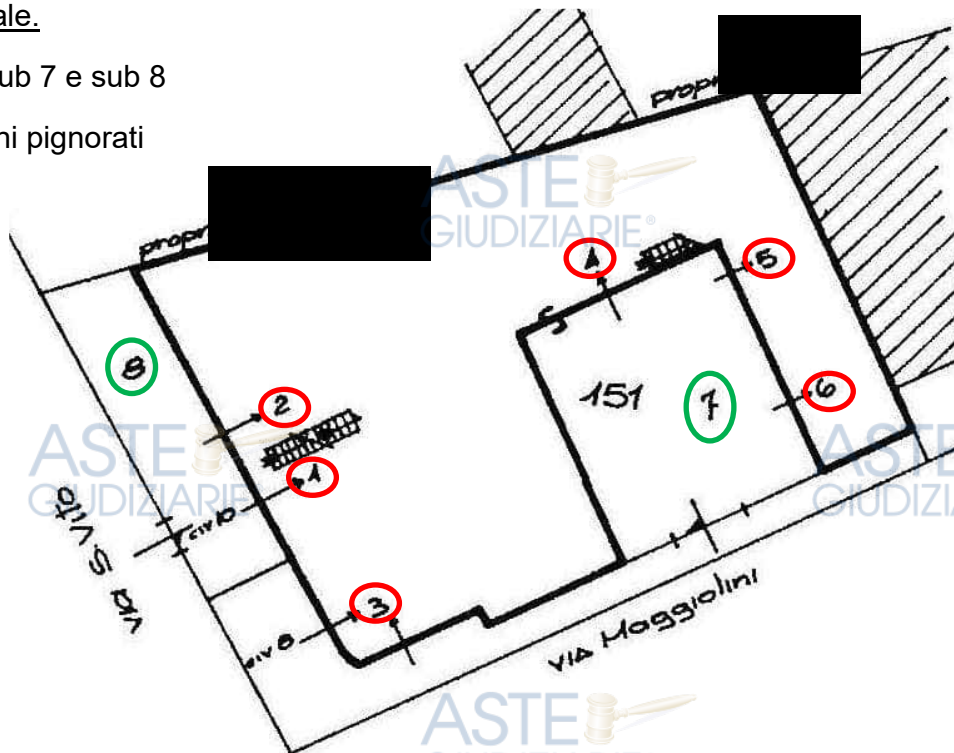
D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Il mappale n. 151 del fg. 39 è un Ente Urbano di mq. 865, sul mappale insistono tre corpi di fabbrica composti da sei subalterni, inoltre vi sono due BCNC. I fabbricati hanno una forma a C, all'interno vi è una corte.

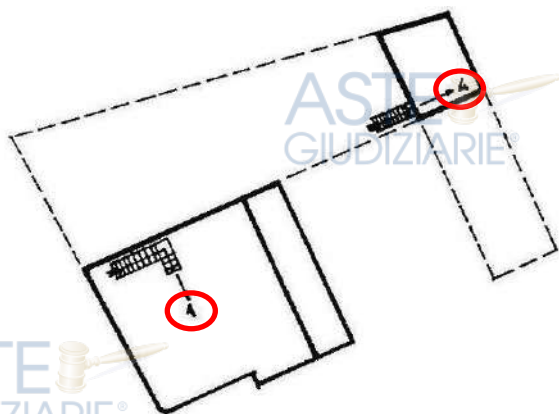
Si inserisce un estratto dell'elaborato planimetrico per meglio comprendere come è formato il mappale.

○ Indica i BCNC sub 7 e sub 8

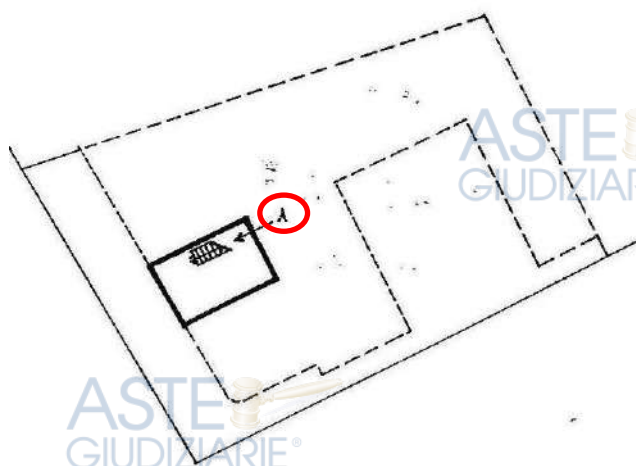
○ Indica i subalterni pignorati



Elaborato planimetrico P. TERRA



Elaborato planimetrico P. PRIMO



Elaborato planimetrico P. INTERRATO

Non si tratta di un vero e proprio condominio, ma vi sono parti in comune. Queste parti in comune sono l'area scoperta e marciapiede che gira tutto attorno identificata con il sub 7 e sub 8. E la corte interna tra i fabbricati identificata con il sub 7. Il sub 8 davanti all'accesso sub 1 appartamento, è recintata da muretto, per la sua restante parte è libera. La corte sub 7 è chiusa lungo via Maggiolini da alto muro e portone metallico.

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

Trattandosi di un mappale pignorato nella sua interezza, composto da tre fabbricati, sei subalterni, più altri due subalterni BCNC e posizionato d'angolo, ha più accessi ai beni. Gli accessi vengono dai due BCNC in quanto occupano le aree dove non insistono i fabbricati.

Il marciapiede che gira attorno alla porzione di fabbricato d'angolo dove vi è il sub 3 negozio e che arriva fino alla fine del mappale fronte Via Maggiolini è identificato con il sub 7 BCNC ai sub 3-4-5-6, da qui si entra alla corte posta tra i tre fabbricati che è sempre identificata con il sub 7. L'altro BCNC il sub 8, comune ai sub 1-2 è in parte marciapiede e area esterna davanti ai sub 1-2, nella porzione davanti al sub 1 è area recintata, ed è corte di ingresso. (Vedi elaborato planimetrico pag. precedente).



Lato su Via San Vito Martire, qui vi è l'accesso dal BCNC sub 8, ai sub 1-2 e poi inizia il BCNC sub 7 con ingresso al sub 3



Lato su Via Maggiolini, qui vi è l'accesso dal BCNC sub 7 ai sub 3-4-5-6

Il un corpo di fabbrica d'angolo tra Via San Vito Martire e Via Maggiolini, di due piani fuori terra e piccola porzione di piano interrato è formato dai sub 1 e 3. **Il sub 1 è l'appartamento con ingresso da Via San Vito Martire n. 12**, attraverso il BCNC sub 8, la porzione davanti all'accesso è recintata a formare una piccola corte.



Ingressi al sub 1 dalla strada e dal fabbricato

Il sub 2 è il negozio toelettatura per cani, con ingresso da Via San Vito Martire n. 12/B, attraverso il BCNC 8 che davanti è largo e ospita volendo due posti auto.



Ingresso al sub 2 da Via San Vito Martire n. 12/B

Il sub 3 è il negozio al piano terra con ingresso sia da Via San Vito Martire n. 10 e da Via Maggiolini n. 1, attraverso il BCNC 7 che davanti è marciapiede.



Ingressi al sub 3 da Via San Vito Martire n. 10 e da Via Maggiolini n. 1



Poi vi è un corpo di fabbrica che si sviluppa su tutto il confine nord in adiacenza ai sub 1 e 3. Questo fabbricato nel complesso è un piccolo capannone di un piano fuori terra composto da tre subalterni, il sub 2 ha l'ingresso da Via San Vito Martire n. 12/B, come visto sopra, poi vi è il **sub 4 magazzino** che ne occupa la maggior parte della superficie, che è un magazzino con ingresso dalla corte BCNC sub 7 alla quale si accede da cancello carraio su Via Maggiolini. Da questa corte vi è anche l'accesso al corpo di fabbrica posto lungo il confine est che ospita i **due garage sub 5 e sub 6**.



Prospetto su Via Maggiolini, accesso alla corte dal marciapiede entrambi BCNC sub 7



Corte sub 7 BCNC ai sub 3-4-5-6



Ingresso al sub 4 capannone



Ingresso al sub 5 e sub 6 garage

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Nel Piano degli Interventi del Comune di Cerea (VR) il mappale sul quale vi sono gli immobili dove sono i beni oggetto di pignoramento si trova in Zona Territoriale Omogenea B di Completamento Edilizio.



Tavola n. 13.3.6 – Variante n. 7 – Zona B di completamento Edilizio

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Vi è la conformità catastale relativa al nominativo dell'intestatario catastale dell'immobile e quello risultante dalle visure ipotecarie.

Si fa presente che in visura i numeri civici dei vari beni non sono esatti.

Per quanto riguarda il sub 1 è indicata Via San Vito Martire n. 10, invece il civico è il n. 12. Il sub 2 è indicato in Via San Vito Martire sempre al civico n. 10 invece il civico è il n. 12/B. Per il sub 3 è indicato Via San Vito Martire n. 8 invece il civico è il n. 10 e il bene ha un ingresso, trattandosi di immobile in angolo, anche da Via Maggiolini n. 1.

I sub 4 – 5 – 6 hanno ingresso da cancello carraio in Via Maggiolini, senza civico, nella Visura è indicata Via San Vito Martire

Si sono riscontrate delle difformità catastali nei sub 1-2-3-4, sia per qualche difformità distributiva ma soprattutto nell'uso, come spiegato più sopra. I vari subalterni, nelle suddivisioni interne, in parte occupano/utilizzano porzioni dei subalterni limitrofi, vi è un commistione dei locali, per questo si è deciso di fare un lotto unico. Nel capitolo D.1.3.2. si sono descritti dettagliatamente i vari subalterni così come sono effettivamente nell'utilizzo dei locali secondo quanto si è constatato nel sopralluogo, tale utilizzo non sempre corrisponde nelle superfici occupate/utilizzate, esattamente alla planimetria catastale abbinata.

Le planimetrie catastali andranno sistemate dopo aver fatto la sanatoria che sanerà le difformità e le superfici come esattamente utilizzate e suddivise. Inoltre il sub 2 ha anche la categoria catastale errata, in quanto è accatastato come A/10 studi e uffici e invece attualmente è utilizzato come negozio C/1, quindi anche questo andrà sistemato.

Si presume un costo, tra oneri tecnici e catastali, per l'aggiornamento delle planimetrie con relativi docfa di **€ 3.000,00**. Costi che verranno sottratti alla stima finale.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

- Licenza di Costruzione n. 373/59, prima pratica trovata elencata negli archivi comunali riguardante la costruzione degli immobili, ma che non è stata reperita. Viene citata anche nel condono edilizio n. 100 rilasciato nel 1986, che riporta tutte le pratiche precedenti.

- Licenza di Costruzione n. 1497, rilasciata il 06.02.1963, domanda presentata dal signor [REDACTED] (Nel condono edilizio più sotto riportato e che viene allegato, si cita la pratica n. 1496/67, che non si sa se è sempre questa e se vi siano degli errori nei dati ricavati dagli archivi dove si parla di pratica n. 1497.)

La pratica, come dichiarato dall'Ufficio Tecnico Edilizia Privata non è stata reperita negli archivi. Si allega la comunicazione ricevuta All. E.9.). "Ai fini della legittimità dell'immobile lo stato è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio, oppure da informazioni desumibili da documenti probanti quali possono essere il certificato di abitabilità o l'accatastamento."

Il nostro edificio è legittimo in quanto successivamente a questa pratica, che comunque si dà per assodata, anche se non prodotta dall'ufficio, vi sono ulteriori pratiche edilizie che a seguire si elencano e si allegano.

- Concessione Edilizia n. 4388 Prot. n. 11304, rilasciata il 26.01.1982, per la variazione di destinazione d'uso di parte di un fabbricato. Domanda presentata in data 18.12.1981 dal signor [REDACTED]. Si è effettuato il cambio d'uso di una parte del magazzino in studio, collegato ad una porzione già a destinazione d'uso studio.
- Certificato di Agibilità n. 2149 prot. 2540 per la pratica edilizia n. 4388. Rilasciato il 02.04.1982 al signor [REDACTED], per la sistemazione di un fabbricato a studio professionale.
- Condono Edilizio n. 100 rilasciato il 05.11.1986. Per opere edili eseguite in assenza di concessione edilizia e in difformità alla concessione edilizia n. 1496/67. Domanda presentata in data 22.11.1985 dal signor [REDACTED]. Con questa pratica viene condonato tutto il complesso edilizio, vengono condonate tutte le difformità rispetto alle pratiche di costruzione, che nella determina del Comune allegata nel condono vengono elencate. (Vedi allegato pratiche edilizie n. E.9.).
- Certificato di abitabilità e agibilità rilasciato il 30.12.1986 prot. n. 12246/85 rilasciato a seguito del Condono e per tutto il complesso edilizio.
- Concessione Edilizia n. 4388 rilasciata il 25.02.1989. Per modifiche prospettiche che interessano la facciata del sub 2. Domanda presentata in data 04.02.1989 dal signor [REDACTED] o.

Si sono riscontrate delle piccole difformità sanabili rispetto alle pratiche edilizie presentate. Tali difformità si possono sistemare con pratica edilizia in sanatoria.

Per la **sanatoria**, compresa la sanzione e gli oneri tecnici, si presume un costo di **circa € 4.000,00**.

Costi che verranno sottratti alla stima finale

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

I sub 1-2-3 sono occupati con regolare contratto di locazione. I sub 4-5-6 sono utilizzati dal proprietario.

Sub 1 Appartamento – Occupato con regolare contratto di locazione registrato al n. 2565 all'Ufficio di Soave in data 15.10.2021. [REDACTED]

[REDACTED] E' un contratto stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 1, della Legge n. 431 del 09.12.1998, di 4 anni, dal 15.10.2021 al 14.10.2025, rinnovabili per altri quattro. (Vedi allegato E.12.)

L'affitto è di € 6.000,00 annui pari a € 500,00 mensili. Si ritiene il contratto congruo, in quanto è in linea con i prezzi di mercato dei canoni attuali, per tipologie, stato di manutenzione e metrature simili per questa zona del Comune di Cerea. Il contratto è opponibile alla procedura.

Sub 2 Toelettatura per cani – Occupato con regolare contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo, registrato al n. 870 serie 3 il 23.02.2012 all'Ufficio di Legnago. Il contratto è stato stipulato inizialmente dai precedenti proprietari, signori [REDACTED]

[REDACTED], successivamente è passato al [REDACTED]

[REDACTED] E' un contratto di 6 anni, dal 01.02.2012 fino al 31.01.2018, rinnovabili per altri sei, che in data 10.05.2024 è stato prorogato per altri sei anni fino al 31.01.2030. (Vedi allegato E.12.)

L'affitto è di € 3.600,00 annui pari a € 300,00 mensili. Si ritiene il contratto congruo, in quanto è in linea con i prezzi di mercato dei canoni attuali, per tipologie, stato di manutenzione e metrature simili per questa zona del Comune di Cerea. Il contratto è opponibile alla procedura.

Sub 3 Negozio – Occupato con regolare contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo registrato al n. 11982 serie 3T il 21.10.2021 all'Ufficio di Verona 1. Il contratto è tra il signor [REDACTED]

[REDACTED] E' un contratto di 6 anni, dal 01.09.2021 fino al 31.08.2027, rinnovabili per altri sei. (Vedi allegato E.12.)

L'affitto è di € 4.200,00 annui pari a € 350,00 mensili. Si ritiene il contratto congruo, in quanto è in linea con i prezzi di mercato dei canoni attuali, per tipologie, stato di manutenzione e metrature simili per questa zona del Comune di Cerea. Il contratto è opponibile alla procedura.

D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Sub 1 – Occupato con regolare contratto di locazione opponibile alla procedura

Sub 2 – Occupato con regolare contratto di locazione opponibile alla procedura

Sub 3 – Occupato con regolare contratto di locazione opponibile alla procedura

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservazione di Verona il 17.12.2018 ai nn. R.G. 51635 R.P. 8741 concessa a [REDACTED]

[REDACTED], a favore di Cereabanca 1897 Credito Cooperativo Società Cooperativa Scpa con sede in Cerea, atto notarile pubblico del notaio Papoff Valentina del 04.12.2018 rep. n. 5333/3804

importo ipoteca: € 520.000,00

importo capitale: € 260.000,00

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto a Verona in data 16.01.2024 al n. 1545 R.G. e n. 1170 R.P. [REDACTED]

In forza di verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Verona del 12.12.2023 rep. n. 8826.

D.1.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Non si tratta di beni in immobili condominiali, vi sono parti comuni ma non vi è una gestione condominiale trattandosi di unica proprietà.

D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

L'immobile è di un soggetto privato ed è pervenuto al [REDACTED] per atto di compravendita da altri soggetti privati.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Gli immobili non sono stati costruiti in regime di edilizia convenzionata.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Trattandosi di pignoramento della quota 1/1 non si predispone progetto divisionale.

Si tratta di lotto unico, il bene pignorato è un edificio composto da più corpi di fabbrica, insistenti su un mappale unico, si tratta di sei subalterni e di porzioni di corte e marciapiedi beni comuni non censibili ai vari subalterni. Si ritiene di fare un lotto unico in quanto si sono riscontrate sia dal punto di vista edilizio che catastale che le divisioni tra i vari subalterni non corrispondono a quanto visto sui luoghi e ciò potrebbe comportare delle difficoltà nella formazione dei lotti e di divisioni/frazionamenti. L'immobile ha bisogno di una sanatoria e sistemazione catastale complessiva, difficile da attuarsi se la proprietà venisse frazionata.

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Di seguito viene individuata la destinazione e consistenza dei beni immobili oggetto di stima considerando la superficie commerciale degli stessi e ricavando la superficie equivalente, desunta applicando i coefficienti di riduzione, per la successiva stima.

Appartamento - con balcone, terrazza e piano interrato - foglio 39 mapp. 151 sub 1

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Coeff. di riduzione	Superficie equivalente
Appartamento	Piano terra	82,30	0,70	57,61
Appartamento	Piano primo	150,00	1	150,00
Appartamento Cantina P.Int.	Piano terra	42,00	0,25	10,50
Balcone	Piano primo	12,20	0,20	2,44
Terrazza	Piano primo	39,00	0,20	7,80
Totale		325,50		228,35

Negozi toelettatura per cani - foglio 39 mappale 151 sub 2

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Coeff. di riduzione	Superficie equivalente
Negozi	Piano terra	75,00	1	75,00
Totale		75,00		75,00

Negozi - foglio 39 mappale 151 sub 3

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Coeff. di riduzione	Superficie equivalente
Negozi	Piano terra	117,00	1	117,00
Totale		117,00		117,00

Magazzino - foglio 39 mappale 151 sub 4

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Coeff. di riduzione	Superficie equivalente
Magazzino	Piano terra	168,00	1	168,00
Magazzino	Piano primo	38,00	0,50	19,00
Totale		206,00		187,00

Garage - foglio 39 mappale 151 sub 5

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Coeff. di riduzione	Superficie equivalente
Garage	Piano terra	42,00	1	42,00
Totale		42,00		42,00

Garage - foglio 39 mappale 151 sub 6

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Coeff. di riduzione	Superficie equivalente
Garage	Piano terra	60,00	1	60,00
Totale		60,00		60,00

Vi sono poi le aree scoperte, Beni comuni non censibili sub 7 e sub 8, la loro stima è insita alla stima del valore complessivo dei beni.

D.1.13.2. Criteri di stima

La stima viene determinata sulla base delle considerazioni derivanti dal sopralluogo e da informazioni ed indicazioni assunte che hanno permesso di valutare lo stato di conservazione, di manutenzione, la tipologia edilizia, la destinazione d'uso, il grado di finitura, l'ubicazione, la panoramicità, l'esposizione, la salubrità del luogo, l'urbanizzazione e i servizi presenti. Si tiene conto inoltre della domanda e dell'offerta corrente in tale zona nelle ordinarie compravendite a libero mercato, secondo osservatori del mercato immobiliare della zona e sulla scorta di informazioni assunte presso il catasto, l'ufficio tecnico del comune di Cerea (VR), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, si inseriscono nella stima i dati dell'osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), che sono un riferimento di base. Inoltre si sono interrogate Agenzie Immobiliari del luogo al fine di comprendere il mercato della zona.

Si procede a stimare il bene per stima sintetica comparativa, che si valuta il metodo più idoneo in questo specifico caso trattato ad individuare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della stima. Nella stima è insito il valore delle parti e beni comuni.

Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la superficie in proprietà esclusiva comprensiva delle superfici nette delle stanze più i muri interni e perimetrali per l'intero e per il 50% se confinanti con altre proprietà, mentre le superfici dei balconi, cantina e superfici esterne vengono moltiplicate per coefficienti di riduzione, così da ricavare la superficie equivalente complessiva, di seguito si indicano i coefficienti di riduzione che vengono applicati nelle stime:

- soffitte e cantine direttamente collegate: da 0,25 a 0,50
- soffitte e cantine non collegate: da 0,10 a 0,25
- verande: 0,60
- balconi scoperti sino a 10 mq.: da 0,20 a 0,30
- balconi o logge coperte (chiusi su 3 lati), portici coperti, sino a 15 mq.: 0,35
- terrazze sino a 30 mq.: da 0,20 a 0,40
- terrazze oltre i 30 mq.: da 0,10 a 0,30
- giardini e spazi scoperti.: da 0,10 a 0,15

Si riferiscono i valori del mercato Immobiliare riportati nel sito dell'Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle quotazioni immobiliari OMI per la tipologia più vicina ai nostri Immobili

Per l'immobile residenziale (Sub 1)

Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: Verona

Comune: Cerea

Fascia/Zona: Centrale/Capoluogo, comparti edificatori limitrofi e zona produttiva verso Legnago

Codice di Zona: B1

Microzona Catastale n.: 1

Tipologia Prevalente: Abitazioni Civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq.)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo Economico	Normale	630	930

Si ritiene, a seguito del sopralluogo e di quanto constatato, che l'appartamento sia da considerare per la stima di tipo economico A3 e non A2 come indicato in visura e quindi si considerano i valori delle abitazioni di tipo economico. Vista la sua discreta ubicazione, vista la tipologia edilizia, visto il suo stato di conservazione cattivo/mediocre, si considera il più probabile valore di mercato sotto ai valori minimi indicati dall' OMI delle abitazioni di tipo economico, visto che ha bisogno di una completa ristrutturazione e considerato il fatto che alcune delle finestre affacciano direttamente sul tetto in eternit del capannone. Si ritiene che il valore da dare al mq. sia di € 500,00.

Per tutti gli altri beni, negozi, magazzino e per i garage, si ritiene di dare un valore a corpo, tale valore considererà lo stato di conservazione di ogni immobile che è cattivo/mediocre e il fatto della presenza del tetto in eternit, si considererà la vetustà del bene, la posizione e tutto quanto è utile per la stima.

D.1.13.3. Stima

Stima Appartamento Fg. 39 mapp. 151 sub 1

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti sopra esposte:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento p.t.	57,61	€ 500,00	€ 28.805,00
Appartamento p. 1	150,00	€ 500,00	€ 75.000,00
Appartamento Cantina P.Int.	10,50	€ 500,00	€ 5.250,00
Balcone	2,44	€ 500,00	€ 1.220,00
Terrazza	7,80	€ 500,00	€ 3.900,00
	228,35		€ 114.175,00
CHE SI ARROTONDA A			€ 114.000,00
- Valore corpo:			€ 114.000,00
- Valore complessivo intero:			€ 114.000,00
- Valore complessivo diritto quota intero 1/1:			€ 114.000,00

Inoltre si ritiene che visto che l'immobile è locato, di applicare un abbattimento del valore del 15% quindi € 114.000,00 x 15% = € 17.100 quindi 114.000 - 17.100 = 96.900,00 che si arrotondano pari ad **€ 97.000,00**

Stima Negozio Fg. 39 mapp. 151 sub 2

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Negozio	75,00	A corpo	€ 45.000,00
	75,00		€ 45.000,00

- Valore corpo: € 45.000,00
- Valore complessivo intero: € 45.000,00
- **Valore complessivo diritto quota intero 1/1:** € 45.000,00

Inoltre si ritiene che visto che l'immobile è locato, di applicare un abbattimento del valore del 15% quindi $€ 45.000,00 \times 15\% = 6.750$ quindi $45.000 - 6.750 = 38.250,00$ che si arrotondano pari ad **€ 38.000,00**

Stima Negozio Fg. 39 mapp. 151 sub 3

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Negozio	117,00	A corpo	€ 70.000,00
	117,00		€ 70.000,00

- Valore corpo: € 70.000,00
- Valore complessivo intero: € 70.000,00
- **Valore complessivo diritto quota intero 1/1:** € 70.000,00

Inoltre si ritiene che visto che l'immobile è locato di applicare un abbattimento del valore del 15% quindi $€ 70.000,00 \times 15\% = € 10.500$ quindi $70.000 - 10.500 = 59.500,00$ che si arrotondano pari ad **€ 60.000,00**

Stima Magazzino Fg. 39 mapp. 151 sub 4

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Magazzino	187,00	A corpo	€ 45.000,00
	187,00		€ 45.000,00

- Valore corpo: € 45.000,00
- Valore complessivo intero: € 45.000,00
- **Valore complessivo diritto quota intero 1/1: € 45.000,00**

Stima Garage Fg. 39 mapp. 151 sub 5

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Garage	42,00	A corpo	€ 10.000,00
	42,00		€ 10.000,00

- Valore corpo: € 10.000,00
- Valore complessivo intero: € 10.000,00
- **Valore complessivo diritto quota intero 1/1: € 10.000,00**

Stima Garage Fg. 39 mapp. 151 sub 6

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Garage	60,00	A corpo	€ 15.000,00
	60,00		€ 15.000,00

- Valore corpo: € 15.000,00
- Valore complessivo intero: € 15.000,00
- **Valore complessivo diritto quota intero 1/1: € 15.000,00**

Il totale della stima degli immobili pignorati è quindi di:

- Appartamento con cantina SUB 1:	€ 97.000,00
- Negozio SUB 2:	€ 38.000,00
- Negozio SUB 3:	€ 60.000,00
- Magazzino SUB 4:	€ 45.000,00
- Garage SUB 5:	€ 10.000,00
- Garage SUB 6:	€ 15.000,00
- TOTALE	€ 265.000,00

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico/edilizia:	€ 4.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	€ 3.000,00
Spese per eliminazione tetto in eternit e ripristino copertura	€ 15.000,00
Spese di Cancellazione Trascrizioni e Iscrizioni circa:	€ 300,00
Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto in funzione di quanto descritto in relazione - 5%	€ 13.250,00
TOTALE da sottrarre alla stima dell'immobile	€ 35.550,00

Quindi il valore dell'immobile è dato da

€ 265.000,00 - € 35.550,00 = € 229.450,00

Che si arrotonda a € 230.000,00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile, quota di 1/1 in capo all'esecutato
al netto delle decurtazioni

€ 230.000,00

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, 13.08.2024

Il perito estimatore

Arch. Anna Girardello



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza
- E.2. Certificato di Stato libero di residenza e di famiglia
- E.3. Planimetria catastale
- E.4. Visure storiche del Catasto
- E.5. Estratto di mappa
- E.6. Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni
- E.7. Ispezione ipotecaria aggiornata
- E.8. Titoli abilitativi
- E.9. Comunicazione comune non reperita pratica edilizia
- E.10. Estratto Piano degli Interventi
- E.11. Risposta Agenzia Entrate presenza locazioni
- E.12. Contratti Locazione beni
- E.13. Attestati Prestazione Energetica
- E.14. Fotografie degli interni
- E.15. Fotografie degli esterni
- E.16. Dati comparativi acquisiti e fonte