

Esecuzione Immobiliare

144/2023

Giudice

dott. ATTILIO BURTÌ

Creditore procedente

[REDACTED]

Parte eseguita

[REDACTED]



Esperto Stimatore

BONOMO geom. ALESSANDRO – info@studiobonomo.it - tel. 0458342297 -

Custode Giudiziario

NICOLA avv. SORDI - avvnicolasordi@gmail.com - tel. 045590819 -

STUDIO BONOMO – geom. Alessandro Bonomo -

Via F. Morosini, 7 – 37138 Verona -

C.F. BNM LSN 69B05 L781K

P.IVA 02302200239

e-mail - info@studiobonomo.it P.E.C. – alessandro.bonomo@geopec.it



A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO.....	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI.....	4
D.	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI	4
D.1	LOTTO UNICO – FABBRICATO CON APPEZZAMENTO DI TERRENI -	4
D.1.1	Proprietà.....	4
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	4
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	4
D.1.3	Descrizione dei beni.....	7
D.1.3.1	Contesto.....	7
D.1.3.2	Descrizione degli immobili	7
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	17
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.....	17
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile.....	18
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	21
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	21
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	21
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici.....	21
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	21
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	25
D.1.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	25
D.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	25
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	25
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	25
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	25
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale.....	25
D.1.13	Valutazione del lotto	26
D.1.13.1	Consistenza.....	26
D.1.13.2	Criteri di stima.....	27
D.1.13.3	Stima.....	30
D.1.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima.....	30
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	31
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO.....	32
E.1	Titolo di provenienza del bene.....	32
E.2	Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato.....	32
E.3	Certificato di residenza dell'esecutato	32
E.4	Stato di famiglia.....	32
E.5	ESTRATTO DI MAPPA PRIMA E DOPO AGGIORNAMENTO CATASTALE.....	32
E.6	Estratto storico del Catasto E PLANIMETRIE CATASTALI PRIMA E DOPO AGGIORNAMENTO CATASTALE (SOPPRESSIONE SUB 7 E COSTITUZIONE SUB 11).....	32
E.7	Ispezioni ipotecarie aggiornate.....	32
E.8	Titoli Abilitativi	32
E.9	CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE È OCCUPATO DA UN TERZO (LOCAZIONE, COMODATO, AFFITTO).....	32
E.10	C.D.U.....	32
E.11	Fotografie degli esterni	32
E.12	Fotografie degli interni.....	32
E.13	Dati comparativi acquisiti e fonte.....	32
E.14	PRATICHE DI AGGIORNAMENTO CATASTALE PREGEO E DOCFA (DEMOLIZIONE SUB 7);.....	32
E.15	INVIO PERIZIA	32

Tribunale di Verona E.I. n. 144/2023 R.E.

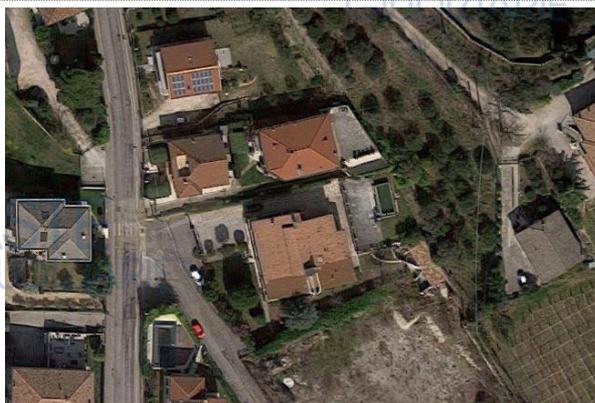
Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo

Custode: Avv. Nicola Sordi

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 144/2023
Lotto	Unico
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Abitazione in villa con magazzino, autorimessa e annesso esterno
Ubicazione	Sona (VR), Via don Sturzo n° 1
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Sona (VR), Foglio 7 mapp. n. 1138 sub 10 – 11 (ex sub 7 del pignoramento) – 3 Catasto Terreni, Comune di Sona (VR), Foglio 7 mapp. 3 – 884 – 883 – 885 – 1 – 319 - 322
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 1.282.900,00
Stato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie	<ul style="list-style-type: none"> • diversa distribuzione degli spazi interni (sub 10); • profondità inferiore rispetto a quanto condonato (sub 3-10); • lunghezza maggiore per il fabbricato ad uso ripostiglio (sub 10) non sanabile.
Irregolarità catastali	<ul style="list-style-type: none"> • per le irregolarità di cui sopra risulta necessario presentare nuove planimetrie catastali dopo la SCIA in sanatoria • i terreni risultano regolarmente rappresentati.
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.

Tribunale di Verona E.I. n. 144/2023 R.E.
Giudice: dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
Custode: Avv. Nicola Sordi



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

I beni risultano in piena proprietà del [REDACTED]

C. DIVISIONI IN LOTTI

L'esperto estimatore ritiene di formare un singolo lotto in quanto trattasi di un fabbricato con appezzamento di terreni contigui.

D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI**D.1 LOTTO UNICO – FABBRICATO CON APPEZZAMENTO DI TERRENI -****D.1.1 Proprietà**

Attuali proprietari:

- [REDACTED] per la piena proprietà di 1/1 con atto di compravendita del notaio Vittorio Poletti di Valeggio sul Mincio del 06.02.1967, trascritto il 14.02.1967 ai numeri RG 2808, Vol. 4110 e RP 2201 [REDACTED]

REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO:

- [REDACTED] A al momento della stipula dell'atto notarile risultava coniugato [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

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

Il perito, a seguito delle ricerche effettuate presso i servizi demografici del comune di Sona (VR), attesta che:

- [REDACTED]
- [REDACTED] risulta essere di stato civile libero (a seguito di decesso della [REDACTED]). Lo stato di famiglia dell'esecutato risulta così costituito:
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Il fabbricato risulta essere censito al N.C.E.U.:

- Foglio 7:
 - mappale 1138 – sub 3 – cat. C/6 – classe 3 – consistenza 58 mq, superficie catastale 58 mq – R.C. € 107,84;
 - mappale 1138 – sub 7 – cat. C/2 – classe 2 – consistenza 26 mq, superficie catastale 32 mq – R.C. € 36,26;
 - mappale 1138 – sub 10 – cat. A/8 – classe 2 – consistenza 23,5 vani, superficie 578 mq – R.C. € 2.366,66.

Tribunale di Verona E.I. n. 144/2023 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo

Custode: Avv. Nicola Sordi



STORIA CATASTALE

- L'attuale 1138 sub 3 deriva dal ex 474 sub 3;
- L'attuale 1138 sub 7 deriva dal ex 475 sub 1;
- L'attuale 1138 sub 10 deriva dal 1138 sub 1 (ex 474 sub 1) e dal 1138 sub 2 (ex 474 sub 2).

I terreni risultano censiti al N.C.T.:

- Foglio 7:
mappale 1 – pascolo – classe U – superficie 237 mq – R.D. € 0,15 – R.A. € 0,09;
mappale 884 – pascolo – classe U – superficie 49 mq – R.D. € 0,03 – R.A. € 0,02;
mappale 319 – seminativo – classe 2 – superficie 464 mq – R.D. € 2,28 – R.A. € 1,20;
mappale 883 – seminativo – classe 2 – superficie 62 mq – R.D. € 0,30 – R.A. € 0,16;
mappale 322 – seminativo – classe 2 – superficie 51 mq – R.D. € 0,25 – R.A. € 0,13;
mappale 885 – seminativo – classe 2 – superficie 9 mq – R.D. € 0,04 – R.A. € 0,02.
mappale 3 – uliveto – classe U – superficie 1060 mq – R.D. € 2,46 – R.A. € 1,64;

STORIA CATASTALE

- L'attuale mappale 1 (ex 1a della superficie 237 mq) e mappale 884 (ex 1b della superficie di mq 49) derivano dal mappale 1 della superficie di mq 286 dal FRAZIONAMENTO del 17/08/1970 in atti dal 13/03/1996 PROG. FIN. (n. 41.1/1970);
- Gli attuali mappali 319 (ex 319a della superficie 464 mq) e 883 (ex 319b della superficie di mq 62) derivano dal mappale 1 della superficie di mq 526 dal FRAZIONAMENTO del 17/08/1970 in atti dal 13/03/1996 PROG. FIN. (n. 41.1/1970);
- Gli attuali mappali 322 (ex 322a della superficie 51 mq) e 885 (ex 322b della superficie di mq 9) derivano dal mappale 33 della superficie di mq 60 FRAZIONAMENTO del 13/10/1978 in atti dal 13/03/1996 PROG. FIN. (n. 2678.1/1978).
- L'attuale mappale 3 di mq 1060 non ha subito variazioni.

L'immobile ed i terreni sono ubicati a Sona (VR) via Don Luigi Sturzo n° 1



Tribunale di Verona E.I. n. 144/2023 R.E.
Giudice: dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
Custode: Avv. Nicola Sordi



FABBRICATO CON SORMONTO MAPPA CON ORTOFOTO



Confini:

- a Nord con i mappali 1032 - 395;
- a Sud con il mappale 1188;
- a Est con i mappali 885 - 322;
- a Ovest con il mappale 387.

TERRENI CON SORMONTO MAPPA CON ORTOFOTO



Confini:

- a Nord con il mappale 17;
- a Sud con i mappali 130 - 1180;
- a Est con il mappale 147;
- a Ovest con i mappali 191 - 1208.

Tribunale di Verona E.I. n. 144/2023 R.E.
Giudice: dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
Custode: Avv. Nicola Sordi



D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

Il fabbricato e i terreni, oggetto di esecuzione, sono situati a Sona (VR) nella piccola frazione di Palazzolo. Gli immobili si trovano in zona residenziale in prossimità del centro paese dove sono ubicati tutti i servizi per la persona oltre alle scuole (scuola primaria – scuola infanzia), ufficio postale, negozi alimentari e degli impianti sportivi.

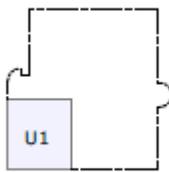
D.1.3.2 Descrizione degli immobili

L'immobile principale (sub 10) si sviluppa su due piani fuori terra con sovrastante sottotetto oltre a due vani interrati. Sul retro della residenza sono collocati due manufatti addossati al terreno: il primo costituito da una parte ad uso autorimessa (sub 3) e una a lavanderia (sub 10) ed il secondo a magazzino/ripostiglio (sub 7), che è stato demolito. Il tutto rientra nella zona di PRG C1/61 – completamento edilizio, sottozona n. 5.

Sub 10

L'abitazione, mediante alcune modifiche interne, è stata suddivisa in due unità residenziali con vani scala indipendenti e si compone di:

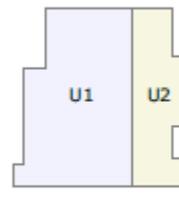
- Unità 1:
 - piano interrato (cantina e C.T. dismessa),
 - piano terra: salone d'ingresso, quattro stanze da letto ognuna con proprio bagno e disimpegno (attualmente utilizzato come B&B);
 - piano primo (raggiungibile mediante una grande scala interna): soggiorno-cucina quattro stanze da letto, disimpegno e due bagni.
- Unità 2:
 - piano terra: portico posto a sud-ovest e vano scala per accesso al piano primo;
 - piano primo: due stanze da letto ciascuna con bagno (attualmente utilizzato come B&B). Si precisa che nell'attuale stanza da letto ad ovest sono presenti gli impianti tecnologici per un'eventuale cucina/soggiorno (come da progetto approvato);
 - piano sottotetto: costituito solo da una piccola parte utilizzabile (superficie commerciale mq 25,05) oltre a due ampie terrazze coperte.



PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



SOTTOTETTO

Sul retro:

- manufatto ad uso lavanderia
- manufatto ad uso ripostiglio

Sub 3

- manufatto ad uso autorimessa (in aderenza al locale ad uso lavanderia di cui sub 10).



Sub 7 – demolito -

- manufatto ad uso magazzino (in aderenza al locale ad uso ripostiglio di cui sub 10).

Il corpo di fabbricato presenta:

SUB 10 – ABITAZIONE -		
FABBRICATO	Descrizione	Condizioni
Pareti	Intonacate	Discrete
Oscuranti	Tapparelle	Discrete
Serramenti esterni	In legno	Discrete
Canali di gronda	In lamiera verniciata	Discrete
Pluviali	In lamiera verniciata	Discrete
Muratura	In laterizio	Discrete
Solai	In laterocemento	Discrete
ABITAZIONE	Descrizione	Condizioni
Portoncino ingresso	In legno	Discrete
Serramenti interni	In legno	Discrete
Porte interne	In legno	Discrete
Pavimenti-rivestimenti	Ceramica e legno	Discrete
Sanitari e rubinetteria	In ceramica e acciaio	Discrete
Impianti	Descrizione	Presente
Impianto Fognario	fognatura pubblica	Sì
Impianto Elettrico	di tipo residenziale	Sì
Impianto Riscaldamento	con caldaia posta nella centrale termica del piano terra	Sì
SUB 10 – LAVANDERIA -		
FABBRICATO	Descrizione	Condizioni
Pareti	Intonacate	Discrete
Serramenti esterni	In legno con vetro	Discrete
Serramenti interni	In legno	Discrete
Pavimenti	In ceramica	Discrete
È presente solo l'impianto elettrico		
SUB 10 - RIPOSTIGLIO		
FABBRICATO	Descrizione	Condizioni
Muratura	In laterizio	Sufficienti
Serramenti esterni	Non presenti	-----
Serramenti interni	Non presenti	-----
Non è presente alcun impianto tecnologico		
AREA ESTERNA	Descrizione	Condizioni
Area pertinenziale esterna	Parte pavimentata – parte a verde	-
SUB 3 - AUTORIMESSA		
FABBRICATO	Descrizione	Condizioni
Muratura	In laterizio	Discrete
Serramenti esterni	Basculanti in acciai	Discrete

Pavimentazione	In battuto di cemento	Sufficienti
È presente solo impianto elettrico		
SUB 7 - MAGAZZINO -		
Fabbricato demolito		

FABBRICATO SUB 10 – ABITAZIONE -



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4





Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10

Tribunale di Verona E.I. n. 144/2023 R.E.
Giudice: dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
Custode: Avv. Nicola Sordi





Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16

Tribunale di Verona E.I. n. 144/2023 R.E.
Giudice: dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
Custode: Avv. Nicola Sordi





Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22

Tribunale di Verona E.I. n. 144/2023 R.E.
Giudice: dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
Custode: Avv. Nicola Sordi





Foto 23



Foto 24

FABBRICATO SUB 10 – RIPOSTIGLIO -



Foto 25



Foto 26



Foto 27

Tribunale di Verona E.I. n. 144/2023 R.E.
Giudice: dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
Custode: Avv. Nicola Sordi



FABBRICATO SUB 10 – LAVANDERIA -



Foto 28



Foto 29

FABBRICATO SUB 3 – AUTORIMESSA -



Foto 30



Foto 31

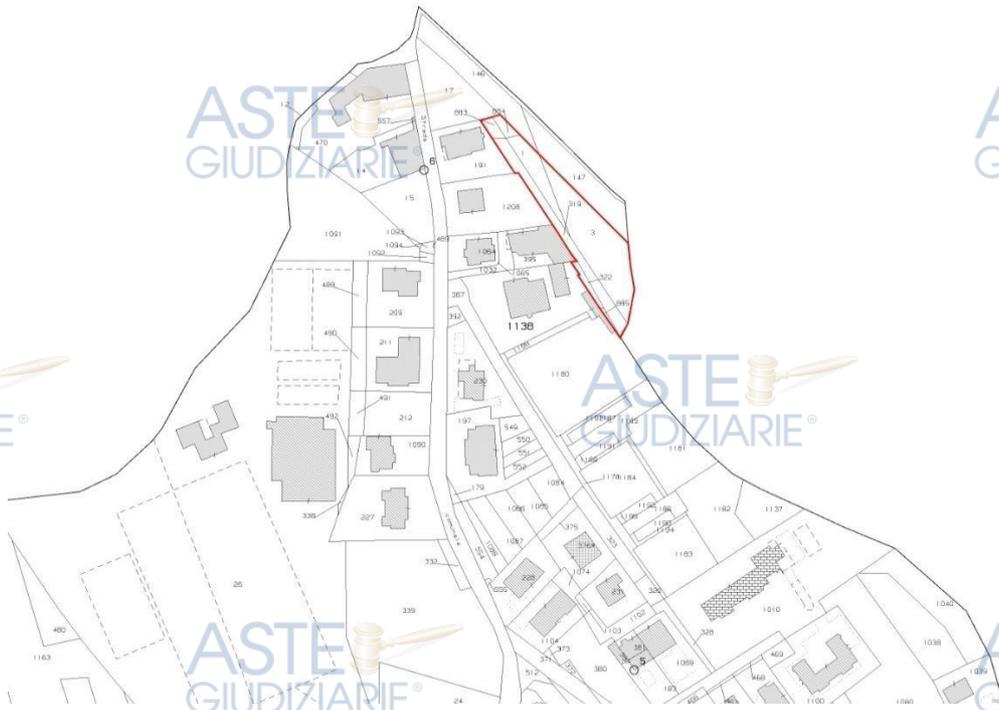
Caratteristiche descrittive dei terreni:

Foglio	Particella	Qualità classe	Consistenza	Destinazione P.R.G.
7	1	Pascolo	237 mq	C1/61 – completamento edilizio – sottozona 5 – art. 69
7	3	Uliveto	1.060 mq	C1/61 – completamento edilizio – sottozona 5 – art. 69
7	319	Seminativo	464 mq	C1/61 – completamento edilizio – sottozona 5 – art. 69

Tribunale di Verona E.I. n. 144/2023 R.E.
 Giudice: dott. Attilio Burti
 Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
 Custode: Avv. Nicola Sordi

7	322	Seminativo	51 mq	C1/61 - completamento edilizio - sottozona 5 - art. 69
7	883	Seminativo	62 mq	C1/61 - completamento edilizio - sottozona 5 - art. 69
7	884	Pascolo	49 mq	C1/61 - completamento edilizio - sottozona 5 - art. 69
7	885	Seminativo	9 mq	C1/61 - completamento edilizio - sottozona 5 - art. 69
TOTALE CONSISTENZA			1.932 mq	

Mappa dei terreni



Tribunale di Verona E.I. n. 144/2023 R.E.
 Giudice: dott. Attilio Burti
 Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
 Custode: Avv. Nicola Sordi





Foto 32



Foto 33



Foto 34



Foto 35



Foto 36



Foto 37

Tribunale di Verona E.I. n. 144/2023 R.E.
Giudice: dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
Custode: Avv. Nicola Sordi



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

Le unità, oggetto di esecuzione e facenti parte del mappale 1138, fruiscono del sub 8 – corte esterna (B.C.N.C. a tutti i sub) che non è stato indicato nell'atto di pignoramento.

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

FABBRICATO

L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla strada comunale don Sturzo.

TERRENI

L'accesso ai terreni avviene esclusivamente dal mappale 1138.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Si precisa che i terreni oggetto di pignoramento si trovano:

Nel P.I.



- Vincolo Paesaggistico art. 25;
- Ambiti collinari – cordoni Morenici art. 24.1;
- Zona C1/61 sottozona 5.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Il perito attesta:

RELATIVAMENTE ALLA CONFORMITÀ TRA GLI INTESTATARI

per i fabbricati e per i terreni

- la conformità dell'intestatario catastale con quello risultante dalle visure ipotecarie.

Tribunale di Verona E.I. n. 144/2023 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo

Custode: Avv. Nicola Sordi

RELATIVAMENTE ALLE PLANIMETRIE

la non conformità delle planimetrie catastali rispetto allo stato rilevato. Nello specifico:
sub 10

- per il fabbricato principale: diversa distribuzione spazi interni piano primo;
- per il ripostiglio esterno: maggior lunghezza rispetto alla planimetria;
- per la lavanderia: diversa consistenza (minor profondità), errata posizione tramezza di divisione con il sub 3 (autorimessa) e diversa distribuzione spazi interni (divisione dell'unità in due locali).

sub 3

- diversa consistenza (minor profondità), errata posizione tramezza di divisione con il sub 10 (lavanderia) e diversa distribuzione spazi interni (bagno non presente).

sub 7

- fabbricato fisicamente demolito.

RELATIVAMENTE ALLE MAPPE

- sub 7 presente in mappa ma fisicamente demolito.

AGGIORNAMENTO CATASTALE

L'esperto estimatore ha provveduto ad aggiornare la mappa con pratica PREGEO (prot. n. 2023/190801) e con pratica DOCFA (prot. n. VR0191724) al fine di demolire il fabbricato sub 7 costituendo un'area urbana indenticata con il sub 11.

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

A seguito delle verifiche e degli accessi presso la P.A. l'immobile risulta essere stato realizzato a seguito dei seguenti titoli autorizzativi:

1. Pratica Edilizia n° 1127/75 per ristrutturazione e ampliamento fabbricato residenziale;
2. Pratica Edilizia n° 1542/77 per ampliamento fabbricato residenziale;
3. Abitabilità n° 9/79 del 13/10/1979;
4. Condono Edilizio L. 47/85 n. 145/2011 per realizzazione manufatto interrato ad uso magazzino-taverna (ora parte sub 10 e sub 3);
5. CILA 371/2011 prot. 22575/2011 per modifiche interne;
6. DIA 400/11 prot. 24635/2011 per ampliamento fabbricato L. 13/2011;
7. Segnalazione Agibilità n. 47 del 2017 prot. n° 23362 per le pratiche di cui ai punti 4 - 5 -6;
8. CILA P.E. 144/2018 per recupero di due annessi da destinare ad accessori;
9. P.d.C. n° 62/2019 per ampliamento fabbricato di cui alla pratica 8 (non realizzato);
10. CILA n° 1124 del 14.02.2020.

Dall'esame degli elaborati tecnici e a seguito del sopralluogo effettuato è stato possibile verificare alcune difformità e più precisamente:

- per il fabbricato principale (sub 10):

Tribunale di Verona E.I. n. 144/2023 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo

Custode: Avv. Nicola Sordi



piano interrato: correttamente rappresentato

piano terra: correttamente rappresentato

piano primo: prevedeva la realizzazione di due distinte unità residenziali. Sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche: diversa distribuzione spazi interni e nello specifico demolizione delle tramezze a delimitazione della serra per la realizzazione di uno spazio a disimpegno e di un bagno in aspirazione. Si precisa inoltre che gli interventi previsti nell'unità 2 risultano essere completati, tuttavia non è stata ancora inoltrata la Segnalazione Certificata di Agibilità.

piano sottotetto: realizzazione di un lucernario non autorizzato.

- per il fabbricato adibito ad autorimessa (sub 3) e taverna (sub 10):

il fabbricato ha una larghezza inferiore rispetto a quanto condonato; inoltre presenta una diversa distribuzione degli spazi interni per quanto riguarda entrambe le unità;

- per il corpo di fabbrica adibito a ripostiglio (sub 10):

Il corpo di fabbrica si presenta con una lunghezza maggiore rispetto a quanto riportato nelle tavole progettuali. Trattasi tuttavia di difformità che non rientra nel limite del 2% di tolleranza di cui all'art. 34/bis del D.P.R. 380/2021.

Si precisa che l'immobile si trova in zona soggetta a vincolo paesaggistico e pertanto è possibile effettuare solo ed esclusivamente la sanatoria prevista dagli artt. 36 e 45 del D.P.R. 380/2001 (nel caso specifico sanatoria per modifiche interne e prospettiche non autorizzate). La Corte di Cassazione ha affermato che la sanatoria prevista dagli artt. 36 e 45 D.P.R. 380/2001 riguarda il solo abuso urbanistico e non anche quello paesaggistico e che, comunque, non può essere legittimamente rilasciato alcun titolo abilitativo in sanatoria nel caso in cui:

- non sussista il requisito della doppia conformità;
- l'abuso sia stato realizzato in un'area vincolata.

La presenza del vincolo paesaggistico costituisce infatti un insormontabile ostacolo al rilascio del permesso di costruire in sanatoria, al pari di quello dell'assenza del requisito della doppia conformità.

Pertanto la SCIA in sanatoria è subordinata al conseguimento dell'autorizzazione paesaggistica ex art. 146 D. Leg.vo 42/2004, il quale stabilisce espressamente al comma 4, che essa costituisce atto autonomo rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio e che fuori dai casi di cui all'art. 167, commi 4 e 5, D. Leg.vo 42/2004 - "abusi minori" -, non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale degli interventi.

Per "abusi minori" si intendono lavori che:

- non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
- abbiano comportato l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
- siano comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Alla luce di quanto sopra riportato, è possibile effettuare la sanatoria per le difformità interne e prospettiche; mentre, l'impossibilità del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica per l'aumento di volume (nonostante a livello urbanistico il lotto abbia ancora volume a



disposizione), impedisce il rilascio della sanatoria per la diversa sagoma del piccolo annesso. Risulta necessario prevedere la demolizione di un muro perimetrale ed il suo successivo rifacimento con il dimensionamento autorizzato.

Non risulta inoltre essere stato effettuato alcun ampliamento di cui al P.d.C. n° 62/2019.

- per il corpo di fabbrica adibito a magazzino (sub 7):
unità demolita.

Alla luce di quanto sopra, si riportano la quantificazione dei costi e sanzioni amministrative da applicare per la sanatoria delle difformità rilevate:

QUANTIFICAZIONI COSTI E SANZIONI	
Diritti di segreteria comune di Sona per SCIA in sanatoria	€ 100,00
Sanzione amministrativa per sanatoria	€ 1.000,00
Compatibilità paesaggistica	€ 80,00
Progetto SCIA in sanatoria con elaborati tecnici e documentazione	€ 3.000,00
Documentazione per SCA unità 2 di cui al sub 10 con relativa documentazione	€ 1.000,00
SCA per unità 2 – diritti di segreteria -	€ 50,00
Documentazione per SCA sub 3 e sub 10 oggetto di condono edilizio con relativa documentazione	€ 1.000,00
SCA – diritti di segreteria	€ 50,00
Pratica aggiornamento catastale N.C.E.U. con elaborato planimetrico, comprensivo di diritti	€ 1.200,00
Demolizione e ricostruzione piccola porzione di muro perimetrale del fabbricato adibito a ripostiglio (sub 10)	€ 5.000,00
TOTALE COSTI	€ 12.480,00
Arrotondamento	€ 12.500,00

I costi sopra riportati sono stati quantificati secondo criteri e parametri ben specifici ma possono essere oggetto anche di incrementi o decurtazioni specie nella fase esecutiva.



D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

RELATIVAMENTE ALLA PARTE RESIDENZIALE

L'immobile, allo stato attuale, risulta essere occupato da due nuclei familiari:

il primo nucleo familiare, il cui immobile – int. 2 (parte piano primo) - costituisce abitazione principale, è formato da:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Il secondo nucleo familiare, il cui immobile – int. 1 (piano terra) – costituisce abitazione principale, è formato da:

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

Si evidenzia come l'unità di cui sopra sia detenuta in assenza di contratto di affitto.

Le unità immobiliari risultano inoltre occupate da cose.

Si precisa inoltre che il piano terra della parte residenziale oltre alla parte di piano primo identificato come "unità 2" nella descrizione degli immobili ma privo di agibilità risulta essere adibito a B&B gestito dalla [REDACTED]

RELATIVAMENTE AI TERRENI

I terreni risultano liberi da persone o cose.

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione e/o affitto ancora in essere sia per la parte residenziale che per i terreni.

D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

Le visure ipotecarie sono state aggiornate dallo scrivente in data 27.10.2023 e 31.10.2023 ed allegate alla presente.

C.T. Foglio 7 – mappale 3 – 1 – 319 - 322

Iscrizioni:

1. Ipoteca volontaria iscritta per l'importo di € 4.950.000,00 a favore della [REDACTED]

Tribunale di Verona E.I. n. 144/2023 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo

Custode: Avv. Nicola Sordi

██████████ per la quota di 1/1 di proprietà derivante da atto di mutuo in data 30.12.2003 a rogito del notaio Piero Avella di Arco (TN) Rep. 122404/11876 iscritto alla Conservatoria di Verona in data 19.01.2004 ai numeri- R.P. 361 – R.G. 1699

gravante su:

- Comune di Sona (VR) – N.C.T.:
- Foglio 7 mappale 3 – 1 – 319 – 322 oltre ad altri

Restrizioni:

- Annotazione n. 8267 del 17.10.2004 (restrizione di beni);
- Annotazione n. 931 del 16.02.2005 (restrizione di beni);
- Annotazione n. 5920 del 06.07.2007 (restrizione di beni).

2. Ipoteca volontaria iscritta per importo totale di € 200.000,00 a favore della ██████████ da atto di costituzione di ipoteca volontaria del 21.09.2017 a rogito del notaio Carlo Piccioni di Trento Rep. 1176/942 iscritto alla Conservatoria di Verona in data 25.09.2017 ai numeri R.P. 6348 – R.G. 38315., contro ██████████ per la quota di 1/1 di proprietà gravante su:

- Comune di Sona (VR) – N.C.T.:
- Foglio 7 mappale 3 – 1 – 319 – 322 ed altri

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 4817 del 31.07.2018 (postergazione di grado).

Trascrizioni:

1. Verbale di pignoramento del 27.03.2023 R.P. 15275 R.G. 20492 emesso dal Tribunale di Verona a favore della ██████████ per la quota di 1/1 di proprietà gravante su:

Comune di Sona (VR) – N.C.T.:

- Foglio 7 mappale 3 – 884 – 883 – 885 – 1 – 319 e 322

Comune di Sona (VR) – N.C.E.U.:

- Foglio 7 mappale 1138 sub 3 – 7 – 10.



C.T. Foglio 7 – mappale 884 – 885 – 883

Iscrizioni:

1. Ipoteca volontaria iscritta per importo totale di € 200.000,00 a favore della [REDACTED] da atto di costituzione di ipoteca volontaria del 21.09.2017 a rogito del notaio Carlo Piccioni di Trento Rep. 1176/942 iscritto alla Conservatoria di Verona in data 25.09.2017 ai numeri R.P. 6348 – R.G. 38315., contro [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà gravante su:
 - Comune di Sona (VR) – N.C.T.:
 - Foglio 7 mappale 3 – 1 – 319 – 322 ed altriDocumenti successivi correlati:
 - Annotazione n. 4817 del 31.07.2018 (postergazione di grado).

Trascrizioni:

1. Verbale di pignoramento del 27.03.2023 R.P. 15275 R.G. 20492 emesso dal Tribunale di Verona a favore della [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà gravante su:
Comune di Sona (VR) – N.C.T.:
 - Foglio 7 mappale 3 – 884 – 883 – 885 – 1 – 319 e 322Comune di Sona (VR) – N.C.E.U.:
 - Foglio 7 mappale 1138 sub 3 – 7 – 10.

N.C.E.U. Foglio 7 – mappale 1138 sub 3 – 7 - 10

Iscrizioni:

1. Ipoteca volontaria iscritta per l'importo di € 4.950.000,00 a favore della [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà derivante da atto di mutuo in data 30.12.2003 a rogito del notaio Piero Avella di Arco (TN) Rep. 122404/11876 iscritto alla Conservatoria di Verona in data 19.01.2004 ai numeri– R.P. 361 – R.G. 1699 gravante su:
Comune di Sona (VR) – N.C.T.:
 - Foglio 7 mappale ex 474 sub 3 (ora 1138 sub 3) – ex 475 sub 1 (ora 1138 sub 7) – 474 sub 1 e 474 sub 2 (1138 sub 10) ed altri.

Tribunale di Verona E.I. n. 144/2023 R.E.
Giudice: dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
Custode: Avv. Nicola Sordi



2. Ipoteca volontaria iscritta per un importo di € 900.000,00 a favore della [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] derivante dall'atto di mutuo del 10.09.2008 del notaio Piero Avella di Arco (TN) rep. 139149/18665 iscritto alla Conservatoria di Verona in data 22.09.2008 ai numeri RG 40290 e RP 7927 contro [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà

gravante su:

Comune di Sona (VR) – N.C.E.U.:

- Foglio 7 mappale ex 1138 sub 1 e 1138 sub 2 (ora 1138 sub 10) – 1138 sub 3 – 1138 sub 7.

Documenti successivi correlati:

- Annotazione RP 149 del 04.01.2017 (postergazione di grado);
- Annotazione RP 4816 del 31.07.2018 (postergazione di grado).

3. Ipoteca volontaria iscritta per un importo di € 750.000,00 a favore della [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] derivante atto di mutuo del 22.12.2016 a rogito notaio Carlo Piccioni di Trento rep.903/718 iscritto alla Conservatoria di Verona in data 28.12.2016 ai numeri RG 52113 e 8611 RP contro [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà

gravante su:

Comune di Sona (VR) – N.C.E.U.:

- Foglio 7 mappale ex 1138 sub 1 e 1138 sub 2 (ora 1138 sub 10) – 1138 sub 3 – 1138 sub 7.

4. Ipoteca volontaria iscritta per un importo di € 200.000,00 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] derivante da ipoteca volontaria in data 21.09.2017 del notaio Carlo Piccioni di Trento Rep. 1176/942 iscritto alla Conservatoria di Verona in data 25.09.2017 ai numeri RG 38315 e RP 6348 contro [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà

gravante su:

Comune di Sona (VR) – N.C.E.U.:

- Foglio 7 mappale 1138 sub 3 – 1138 sub 7 – 1138 sub 10 ed altri

5. Ipoteca volontaria iscritta per un importo di € 115.000,00 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] derivante da mutuo ipotecario del 19.07.2018 del notaio Carlo Piccioni di Trento rep. 1586/1294 iscritto alla Conservatoria di Verona in data 23.07.2018 ai numeri RG 30446 RP 4958 contro [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà

gravante su:

Comune di Sona (VR) – N.C.E.U.:

- Foglio 7 mappale 1138 sub 3 – 1138 sub 7 – 1138 sub 10.

Documenti successivi correlati:

Tribunale di Verona E.I. n. 144/2023 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo

Custode: Avv. Nicola Sordi



- Annotazione n. 4818 del 31.07.2018 (postergazione di grado).

Trascrizioni:

1. Verbale di pignoramento del 27.03.2023 R.P. 15275 R.G. 20492 emesso dal Tribunale di Verona a favore della [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà gravante su:
- Comune di Sona (VR) – N.C.T.:
- Foglio 7 mappale 3 – 884 – 883 – 885 – 1 – 319 e 322
- Comune di Sona (VR) – N.C.E.U.:
- Foglio 7 mappale 1138 sub 3 – 7 – 10.

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

Nessuno.

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

Non sussistono vincoli ed oneri giuridici che siano opponibili.

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

Non esiste alcun diritto di prelazione derivante dall'esistenza di un vincolo storico-culturale e quelli ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Non sussistono oneri condominiali trattandosi di immobile non in contesto condominiale.

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

Non si tratta di immobile strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Non risulta necessario redigere progetto divisionale in quanto l'esecutato detiene l'intera proprietà dell'immobile pignorato.



D.1.13 Valutazione del lotto

D.1.13.1 Consistenza

Per la definizione del tracciato entro il quale si deve operare nel determinare il computo di una superficie commerciale corretta e riconosciuta, si sono presi in considerazione i parametri stabiliti da due Norme di riferimento: Il D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C" e la Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali".

ABITAZIONE

Destinazione	unità misurata	superficie lorda	coefficiente	superficie commerciale
Locali principali	mq	491,08	1,00	491,08
Portici	mq	25,00	0,35	8,75
Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza calcolata al 10%	mq	44,88	0,10	4,48
Balconi	mq	25,00	0,25	6,25
Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza calcolata al 10%	mq	75,43	0,10	7,54
Sottotetti non abitabili	mq	71,58	0,35	25,05
Cantina collegata ai vani principali	mq	52,53	0,35	18,38
Box non collegato ai vani principali	mq	59,83	0,50	29,91
Locali accessori / lavanderia non collegati ai vani principali	mq	105,51	0,20	21,10
Locali tecnici	mq	7,24	0,15	1,08
Giardini e aree di pertinenza	mq	25,00	0,15	3,75
Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza calcolata al 5% - compresa area sedime ex sub 7 -	mq	1143,41	0,05	57,17
Totale	mq	958,08 esclusa area esterna		674,54

TERRENI

Foglio	Particella	Consistenza	Zona urbanistica C1/61 I.E. 0,8 mc/mq
7	1	237,00 mq	189,60 mc
7	3	1.060,00 mq	848,00 mc
7	319	464,00 mq	371,20 mc
7	322	51,00 mq	Volume già utilizzato nella

Tribunale di Verona E.I. n. 144/2023 R.E.
Giudice: dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
Custode: Avv. Nicola Sordi

			D.I.A. p.e. n°400/11
7	883	62,00 mq	49,60 mc
7	884	49,00 mq	39,20 mc
7	885	9,00 mq	Volume già utilizzato nella D.I.A. p.e. n°400/11
TOTALE		1.932,00 mq di cui 1.872,00 mq ancora a disposizione	1.497,60 mc

D.1.13.2 Criteri di stima

Per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Si è tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione, e dell'ubicazione dell'unità immobiliare, procedendo all'analisi plani-volumetrica dell'immobile mediante rilievi metrici, fotografici, e grafici a campione. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del presente incarico. In conclusione, sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

Fonti di informazione:

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio Tecnico di Sona (VR), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

FABBRICATO

	valore min. (€/mq)	valore max (€/mq)	valore medio (€/mq)
OMI 1° sem. 2023 (residenziale)	1.650,00 €	2.400,00 €	2.025,00 €
REQUOT	1.260,00 €	1.845,00 €	1.552,50 €
Borsino Immobiliare	1.393,00 €	2.226,00 €	1.809,00 €

Note:

Il valore OMI preso come riferimento è quello medio;

Il valore REQUOT preso come riferimento è quello medio;

Il valore Borsino Immobiliare preso come riferimento è quello medio.

Tribunale di Verona E.I. n. 144/2023 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo

Custode: Avv. Nicola Sordi

COMPARABILI

23/10/23, 15:38 Scheda dati compravendita (R3364552019)

SCHEDA DATI COMPRAVENDITA (R3364552019)

Indirizzo: VIA PASUBIO 5, Sona (VR) Longitudine: 10.82559855 E
 Comune: Sona Foglio: 4 Anno: 2019 Mappa: 1559
 Numero di registro particolare: 0364552019
 Superficie Commerciale: 194,38 m² Prezzo medio: 1.852 €/m² Prezzo: 360.000 €
 Consistenza: 54 mq Categoria: A07
 Settore: B58 Zona CM: B1 Quota: 100,00%
 Superficie stimata: 391,62 m²
 Consistenza: 7 mq Categoria: A07
 Settore: B58 Zona CM: B1 Quota: 100,00%
 Superficie stimata: 120,08 m²

Hai a disposizione le informazioni necessarie per completare il comparabile? Allora puoi inserirlo nel database cliccando sul tasto sottostante, in modo da poterlo utilizzare nell'MCA ed averlo sempre a disposizione nel tuo archivio.

*Maggiori informazioni sono dettagliate sulle nostre note metodologiche (Regolamento... metodologici).

23/10/23, 15:38 Scheda dati compravendita (R340232021)

SCHEDA DATI COMPRAVENDITA (R340232021)

Indirizzo: VIA MONTEPAUL 5, Sona (VR) Longitudine: 10.8154855 E
 Comune: Sona Foglio: 7 Anno: 2021 Mappa: 992
 Numero di registro particolare: 0340232021
 Superficie Commerciale: 188,65 m² Prezzo medio: 1.723 €/m² Prezzo: 325.000 €
 Consistenza: 43 mq Categoria: A07
 Settore: B58 Zona CM: B1 Quota: 100,00%
 Superficie stimata: 47,30 m²
 Consistenza: 165 mq Categoria: A07
 Settore: B58 Zona CM: B1 Quota: 100,00%
 Superficie stimata: 145,00 m²

Hai a disposizione le informazioni necessarie per completare il comparabile? Allora puoi inserirlo nel database cliccando sul tasto sottostante, in modo da poterlo utilizzare nell'MCA ed averlo sempre a disposizione nel tuo archivio.

*Maggiori informazioni sono dettagliate sulle nostre note metodologiche (Regolamento... metodologici).

https://app.comparabilita.it/compravendita_scheda/VIS00019036455

1/1

https://app.comparabilita.it/compravendita_scheda/VR0002011034023

1/1

Si individua il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza – superficie commerciale -, determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

- A. Immobile in categoria catastale A07 compravenduto nel 12/2019 al prezzo di 360.000,00 €, ubicato nel comune di Sona (VR), VIA PASUBIO ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 4 mapp. 1559 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 194,38 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
- B. Immobile in categoria catastale A07 compravenduto nel 10/2021 al prezzo di 325.000,00 €, ubicato nel comune di Sona (VR), VIA MONTEPAUL ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 7 mapp. 992 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 188,65 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998).

"Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Tribunale di Verona E.I. n. 144/2023 R.E.
 Giudice: dott. Attilio Burti
 Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
 Custode: Avv. Nicola Sordi

Prezzo e Caratteristiche	A	B
Data DAT	12/2019	10/2021
Prezzo PRZ (€)	360.000,00	325.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	194,38	188,65
pMED (€/mq)	1.852,04	1.722,77

$$pMED = \frac{\sum pMED_i}{n} = € 1.787,40$$

Arrotondabile ad € 1.800

Tale valutazione per via sintetico-comparativa tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, della consistenza, delle caratteristiche degli impianti tecnologici che risalgono alla costruzione dell'immobile e dell'incidenza dell'area coperta e scoperta.

L'esperto estimatore sulla base quindi delle proprie conoscenze tecniche e professionali, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile sopra descritto, delle valutazioni dei comparabili, ha ritenuto opportuno considerare un valore di mercato pari a 1.700,00 €/mq

TERRENI

Il valore dei terreni edificabili in zona, così anche come quantificato nelle tabelle dei valori medi per zone redatta dalla P.A. di Sona per il calcolo dell'IMU, è quantificato in € 180,00/mq.

Zone PRG		Descrizione
A	A	Centri Storici e Corti Rurali
B Prevalente uso residenziale di completamento	B1 - B2	Zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente
C Prevalente uso residenziale di nuovo impianto	C1	Zone destinate a nuovi complessi insediativi, per le quali esiste uno strumento urbanistico attuativo approvato
C1/61 Prevalente uso residenziale di nuovo impianto	da C1/61 - 3 a C1/61 - 8	Zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente
C2	da C2a a C2e	Zone di espansione soggette a presentazione di strumento urbanistico attuativo
C2 P.P.	da C2a a C2e	Zone di espansione soggette a presentazione di strumento urbanistico attuativo atte a garantire il diritto all'abitazione mediante prezzi di vendita e di locazione concordati con l'Amministrazione comunale
D1 Industriale, artigianale, direzionale e commerciale	D1	Zone di completamento totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi

ZONA C1/61: ZONA DI COMPLETAMENTO EDILIZIO

INDICE DI EDIFICABILITA' MC/MQ	SONA			
	0,6 sottozona 6	0,8 sottozona 5	1 sottozona 4	1,2 sottozona 3
	144,87	178,67	208,86	225,76

Il terreno in esame, tuttavia, presenta alcune forti limitazioni dovute dalla sua morfologia molto acclive e formata da particelle molto irregolari; inoltre tenendo conto della distanza dai confini e dell'indice di edificabilità, sulle medesime aree non è possibile la costruzione di un fabbricato singolo. Il valore pertanto può essere quantificato solamente tenuto conto del volume da accorparsi su altri lotti edificabili adiacenti. Per tali considerazioni lo scrivente ritiene di attribuire una riduzione di valore e quantificare lo stesso in € 80,00/mq.

D.1.13.3 Stima

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, compreso le quote di proprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c.:

Destinazione	unità di misura	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
Totale superficie residenziale	mq	674,54	€ 1.700,00	€ 1.146.718,00
Totale superficie terreni	mq	1.872,00	€ 80,00	€ 149.760,00
Totale valore				€ 1.296.478,00
Arrotondato a				€ 1.296.400,00

D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

ADEGUAMENTI	
Spese a carico della procedura	€ 1.000,00
Costi per sanatoria e sanzioni	€ 12.500,00
TOTALE COSTI	€ 13.500,00



D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni

€ 1.282.900,00

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, lì 29.11.2023

Il perito estimatore
Geom. Alessandro Bonomo



E. ALLEGATI LOTTO UNICO**E.1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE****E.2 ESTRATTO PER SUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DELL'ESECUTATO****E.3 CERTIFICATO DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO****E.4 STATO DI FAMIGLIA****E.5 ESTRATTO DI MAPPA PRIMA E DOPO AGGIORNAMENTO CATASTALE****E.6 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO E PLANIMETRIE CATASTALI PRIMA E DOPO
AGGIORNAMENTO CATASTALE (SOPPRESSIONE SUB 7 E COSTITUZIONE SUB 11)****E.7 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE****E.8 TITOLI ABILITATIVI****E.9 CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE È OCCUPATO DA UN TERZO (LOCAZIONE,
COMODATO, AFFITTO)****E.10 C.D.U.****E.11 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI****E.12 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI****E.13 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE****E.14 PRATICHE DI AGGIORNAMENTO CATASTALE PREGEO E DOCFA (DEMOLIZIONE SUB
7);****E.15 INVIO PERIZIA**