

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare

RG 158/2024

Giudice

DOTT. ATTILIO BURTÌ

Creditore procedente

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Parte eseguita



Esperta Stimatrice

ARCH. MONICA MICHELAZZI, Viale Colonnello Galliano, 57 – 37138 Verona
e-mail: a.monica.michelazzi@gmail.com – telefono 3332682624

Custode Giudiziario

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DEL TRIBUNALE DI VERONA
Via Chioda 123/a – 37136 Verona
e-mail: info@ivgverona.it



ARCHITETTO MONICA MICHELAZZI

Viale Colonnello Galliano, 57 – 37138 Verona

C.F.: MCHMNC68H69L781S

P.IVA 03848350231

e-mail: a.monica.michelazzi@gmail.com

PEC: monica.michelazzi@archimwondpec.it

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO.....	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO.....	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	5
D.1.	LOTTO UNICO.....	5
D.1.1.	Proprietà.....	5
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.....	6
D.1.3.1.	Contesto.....	6
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	6
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	6
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	7
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	7
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile.....	7
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	8
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	9
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	9
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	9
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici.....	10
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	10
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	10
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	10
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	10
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	11
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	11
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	11
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	11
D.1.13.	Valutazione del lotto	12
D.1.13.1.	Consistenza.....	12
D.1.13.2.	Criteri di stima	12
D.1.13.3.	Stima.....	12
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	12
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	12
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO.....	13

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 158/2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Abitazione di corte terra/cielo Sup. commerciale mq 144
Ubicazione	San Pietro in Cariano (VR), Via Semonte n°34 (corretto 62 e 64)
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di San Pietro in Cariano (VR), Foglio n°5, mapp. n°115 sub. 3 (ex 1) e 4 (ex 2)
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 67.000,00
Stato di occupazione	Disabitato
Irregolarità edilizie	Non presenti
Irregolarità catastali	Nessuna
Esistenza di formalità non cancellabili	Nessuna
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. 158/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Verona

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

L'immobile è oggetto di perizia per il seguente diritto:

- piena proprietà dell'intero

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

I beni oggetto di stima costituiscono un unico lotto.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

In base alle certificazioni notarili prodotte e dalle ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento sino al primo acquisto ultraventennale si ricostruisce la provenienza del bene:

Abitazione Foglio n°5, Mappale n°115, Subalterno n°1 (ora subalterno n°3)

Abitazione Foglio n°5, Mappale n°115, Subalterno n°2 (ora subalterno n°4)

L'immobile è pervenuto in piena proprietà in regime di separazione dei beni alla [REDACTED] in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita del Notaio Rossi Tafuri Luigi in data 10/01/2013 Repertorio 37769/3679 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 18/01/2013 al numero di Registro Generale 2425 e al numero di Registro Particolare 1486, [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà bene personale [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà bene personale.

I precedenti proprietari:

[REDACTED] per diritti pari ad 1/2 di piena proprietà e [REDACTED] per diritti pari ad 1/2 di piena proprietà, in forza del seguente titolo:

- Certificato di denuncia di successione dell'Ufficio delle Entrate di Verona 2 del 03/02/2006 Repertorio n°62/100 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona il 22/02/2006 al numero di Registro Generale 7712 e numero

Tribunale di Verona E.I. n. 158/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Verona

di Registro Particolare 4801 da [REDACTED] per i diritti di piena proprietà e deceduta il 20/08/2003 dell'immobile oggetto di pignoramento.

- Nota in rettifica della formalità trascritta a Verona il 25/11/2004 al numero di Registro Generale 52559 e numero di Registro Particolare 31663 atto per causa di morte certificato di denuncia successione (per errore inserimento subalterno)
- Atto di accettazione espressa di eredità del Notaio Piatelli Ruggero del 21/01/2004 repertorio 89522 e trascritto presso Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona il 20/12/2012 al numero di Registro Generale 43043 e numero di Registro Particolare 30724 a favore di [REDACTED] per i diritti pari a 1 /2 di piena proprietà bene personale e [REDACTED] per i diritti pari a 1 /2 di piena proprietà bene personale, contro [REDACTED] per i diritti di piena proprietà e [REDACTED] dell'immobile oggetto di pignoramento.

Al momento dell'acquisto e ad oggi l'esecutata risulta in regime di separazione dei beni, coniugata nel 2007.

D.1.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici

Dall'estratto per riassunto di matrimonio si evince che l'esecutata risulta aver contratto matrimonio [REDACTED], in regime di separazione dei beni e dall'Anagrafica Nazionale della popolazione risulta residente in [REDACTED].

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita



ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO N°5 MAPPALE N°115



ESTRATTO DA GOOGLE MAPS CON INDIVIDUAZIONE EDIFICIO

Tribunale di Verona E.I. n. 158/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Verona



ESTRATTO DA GOOGLE MAPS LARGO RAGGIO CON INDIVIDUAZIONE LOCALITA'

L'immobile oggetto di stima è sito in frazione di San Floriano in Comune di San Pietro in Cariano (VR) in Via Semonte, n°62 e 64. E' stato necessario rettificare il numero civico poiché sia nel Catasto che negli atti di proprietà e nell'atto di pignoramento è stato erroneamente indicato il civico n°34 ma, da una verifica al momento del sopralluogo e a seguito del confronto con ufficio tecnico del Comune di San Pietro in Cariano, si è potuto constatare che tale immobile viene, di fatto, identificato con due numeri civici che sono il n°62 da strada pubblica e n°64 da corte promiscua.

La sottoscritta ha provveduto inoltre ad eseguire l'aggiornamento catastale riguardante la categoria dell'immobile che non è più da considerarsi in categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) ma categoria F2 (unità collabente) dovuto al fatto che tale immobile non è più agibile date le condizioni di elevato degrado e al fatto che i solai sono completamente crollati.

Dati catastali:

Si indicano i dati che compaiono nel pignoramento e tale accatastamento corrisponde alla variazione catastale eseguita in data 10/12/2012 ma non all'attuale identificazione catastale del bene.

Catasto Fabbricati NCEU

Comune di San Pietro in Cariano

Foglio n°5, Particella n°115, Subalterno n°1 e n°2

alle quali risultano attribuiti i seguenti classamenti di categoria:

Sub. 1 – Cat. A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, R.C. € 189,80 – Piani S1, 1° e 2°

Sub. 2 - Cat. A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, R.C. € 135,57 – Piani S1, T

I beni risultano in piena proprietà dell'esecutata.

Si indicano di seguito i dati che compaiono ad oggi dopo la variazione catastale eseguita dalla sottoscritta al fine di conformare sia la categoria catastale dell'immobile che la toponomastica:

Catasto Fabbricati NCEU

Comune di San Pietro in Cariano

Foglio n°5, Particella n°115, Subalterno n°3 (ex Sub.1) e Subalterno n°4 (ex Sub.2)

In Via Semonte 62 - 64

alle quali risultano attribuiti i seguenti classamenti di categoria:

Sub. 3 (ex 1) – Cat. F2 (Unità collabente)

Sub. 4 (ex 2) - Cat. F2 (Unità collabente)

Variazioni catastali storiche:

1) Dati identificativi dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987

Abitazione Comune di San Pietro in Cariano (VR)

Foglio n°5 Particella 115 Subalterno 1

Via Semonte, 34 Piano (mancante) Rendita Lire 297 Categoria A/4 Classe 3

Consistenza 3,5 vani, Partita 295

Variazione del 10/12/2012 Pratica n° VR0377272 in atti dal 10/12/2012 –

Variazione per presentazione planimetria mancante (n.67810.1/2012)

Così identificato a seguito di tale variazione:

Abitazione Comune di San Pietro in Cariano (VR)

Foglio n°5 Particella 115 Subalterno 1

Via Semonte, 34 Piano S1 – 1-2, Rendita € 189,80 Categoria A/4, Classe 3

Consistenza 3,5 vani

Variazione del 17/09/2024 Pratica n. VR0192565 in atti dal 18/09/2024

Variazione della destinazione da abitazione a collabente (n. 192565.1/2024)

Così identificato a seguito di tale variazione:

Comune di San Pietro in Cariano (VR)

Foglio n°5 Particella 115 Subalterno 3

Via Semonte n°34, Piano S1 – 1 - 2

Categoria F/2, Consistenza 0 mq.

Variazione del 22/10/2024 Pratica n. VR0220910 in atti dal 22/10/2024

Variazione di toponomastica (n. 220910.1/2024)

Così identificato a seguito di tale variazione:

Comune di San Pietro in Cariano (VR)

Foglio n°5 Particella 115 Subalterno 3

Via Semonte n°62 – 64, Piano S1 – 1 - 2

Categoria F/2, Consistenza 0 mq.

2) Dati identificativi dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987

Abitazione Comune di San Pietro in Cariano (VR)

Foglio n°5 Particella 115 Subalterno 2

Via Semonte, 34 Piano SP – T – 1, Rendita Lire 212 Categoria A/4 Classe 3

Consistenza 2,5 vani, Partita 295

Variazione del 10/12/2012 Pratica n° VR0377257 in atti dal 10/12/2012 –

Variazione per presentazione planimetria mancante (n.67804.1/2012)

Così identificato a seguito di tale variazione:

Abitazione Comune di San Pietro in Cariano (VR)

Foglio n°5 Particella 115 Subalterno 2

Via Semonte, 34 Piano S1 – T, Rendita € 135,57 Categoria A/4, Classe 3

Consistenza 2,5 vani

Tribunale di Verona E.I. n. 158/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Verona

Variazione del 17/09/2024 Pratica n. VR0192566 in atti dal 18/09/2024

Variazione della destinazione da abitazione a collabente (n. 192566.1/2024)

Così identificato a seguito di tale variazione:

Comune di San Pietro in Cariano (VR)

Foglio n°5 Particella 115 Subalterno 4

Via Semonte n°34, Piano S1 – T

Categoria F/2, Consistenza 0 mq.

Variazione del 22/10/2024 Pratica n. VR0220908 in atti dal 22/10/2024

Variazione di toponomastica (n. 220908.1/2024)

Così identificato a seguito di tale variazione:

Comune di San Pietro in Cariano (VR)

Foglio n°5 Particella 115 Subalterno 4

Via Semonte n°62 – 64, Piano S1 – T

Categoria F/2, Consistenza 0 mq.

Si è ritenuto opportuno eseguire una variazione catastale inerente il classamento delle due unità immobiliari da Categoria A4 (abitazione di tipo popolare) a Categoria F2 (unità collabente), mediante la soppressione dei subalterni 1 e 2 per costituire due nuovi subalterni il 3 e il 4.

L'immobile confina ad Est con strada pubblica Via Semonte e si colloca all'interno di una corte promiscua i cui mappali sono il 114 e 116.

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Il bene oggetto di perizia si colloca in una zona residenziale in comunicazione con una corte di antica origine a San Floriano di San Pietro in Cariano, si tratta di un paese situato nella provincia di Verona, immerso nel paesaggio delle colline venete. Caratterizzato da un buon equilibrio tra vita rurale e accessibilità ai servizi urbani. La posizione strategica consente di raggiungere facilmente Verona, a 13 Km, e il Lago di Garda, a 18 Km.

Le principali arterie di collegamento sono:

- la strada statale 12 (Strada Statale dell'Abetone e del Brennero), a 6,5 Km, è una delle principali arterie che collega la zona con altre città e regioni.
- Il casello di Affi, a 15 Km, è l'uscita più vicina dell'Autostrada A22 (Modena- Brennero) che permette di raggiungere rapidamente diverse destinazioni.
- La stazione ferroviaria più vicina è quella di Domegliara a 8,5 Km, che offre collegamenti con Verona e quindi con altre città.
- Sono disponibili anche servizi di autobus che collegano San Floriano con Verona e i comuni limitrofi.

I principali servizi della zona:

San Floriano è un paese ben servito dal punto di vista dei principali servizi, infatti si collocano nel raggio massimo di 900 m. dall'edificio oggetto di perizia, la chiesa, l'ufficio postale, la farmacia, la scuola dell'infanzia, la scuola primaria e un istituto di scuola superiore, nel raggio di 2,5 Km si collocano la scuola secondaria di primo grado e un ampio supermercato.

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

Trattasi di edificio con destinazione residenziale su tre piani di antica origine la cui situazione attuale è in stato di abbandono e degrado tale da non consentire l'accesso poiché tutti i solai sono demoliti ad eccezione delle travi in legno della struttura portante, è privo di serramenti sia interni che esterni, le gronde sono quasi interamente crollate. Si è reso necessario mettere in sicurezza l'intero perimetro dell'edificio.

Si tratta di un edificio realizzato prima del 1800 di tono modesto, con pianta irregolare a tre piani con muratura in pietra intonacata, con tetto a quattro falde con struttura in legno

come i solai. Dalle planimetrie storiche, rinvenute presso il Comune di San Pietro in Cariano, si può dedurre la distribuzione interna dei locali. Al piano seminterrato, il cui accesso avviene in corrispondenza di un portico di corte promiscua, si trovano due cantine ed un bagno. Al piano rialzato, con accesso sia da via Semonte che da corte promiscua, si colloca la zona giorno costituita da due stanze e una scala interna in pietra che permette il collegamento al piano primo, in cui vi sono tre camere da letto, e al piano sottotetto, destinato a soffitta. Le finestrate sono regolari con profili in tufo.

Il prospetto su strada è stato intonacato negli anni '80.

Prospetta a nord su Via Semonte, ad est e ad ovest su passaggi promiscui, il quarto affaccio è in aderenza ad un edificio contiguo al piano primo e secondo mentre al piano terra si collega ad esso con un portico. L'impianto è di antica origine e conserva un buon valore storico-ambientale.

Non vi è alcun allacciamento di impianto elettrico, idrico e gas.

1158 **ASTE GIUDIZIARIE®**



ASTE GIUDIZIARIE®



1)



2)



3)



4)



5)

Tribunale di Verona E.I. n. 158/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Verona



FOTO DELL'INTERNO

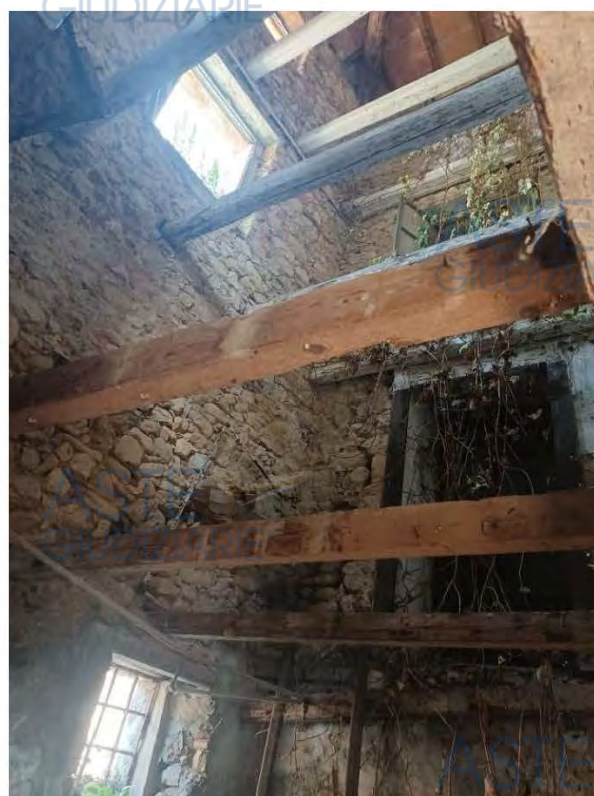


Tribunale di Verona E.I. n. 158/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Verona



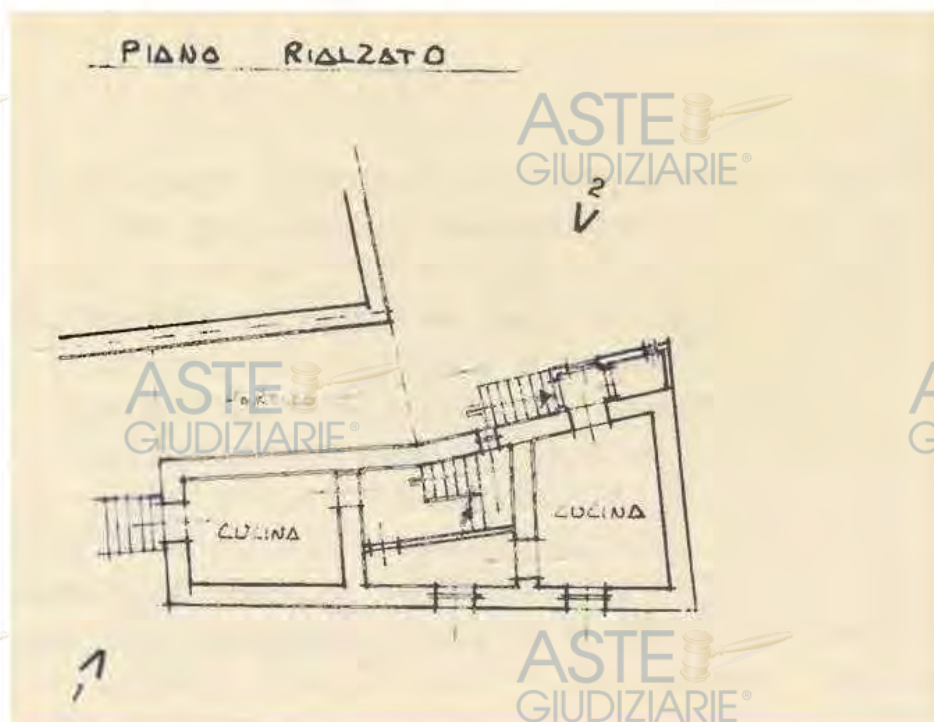
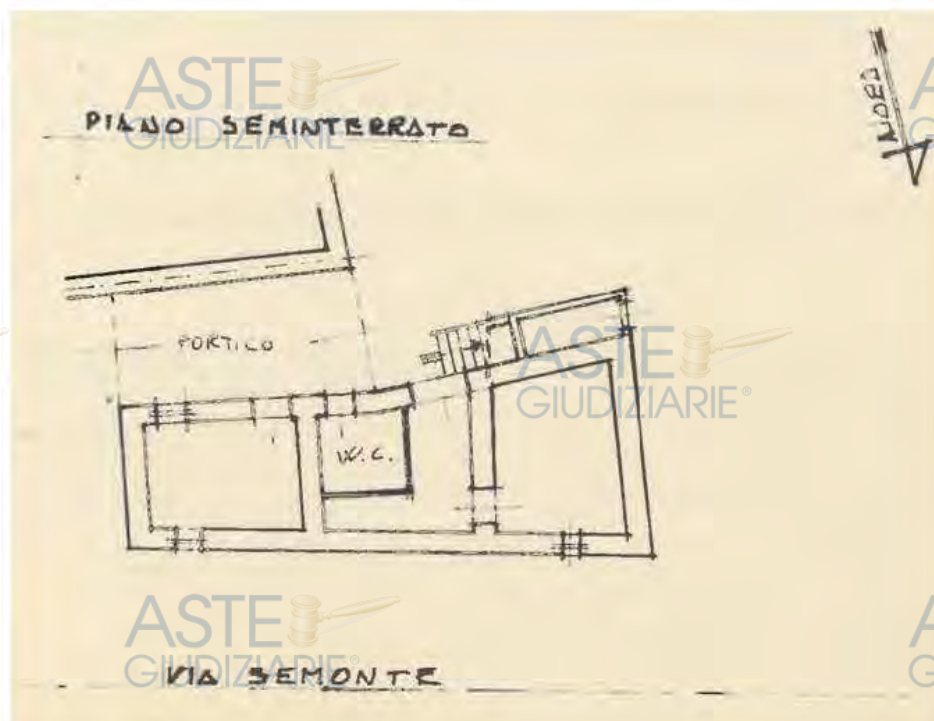
Tribunale di Verona E.I. n. 158/2024 R.E.

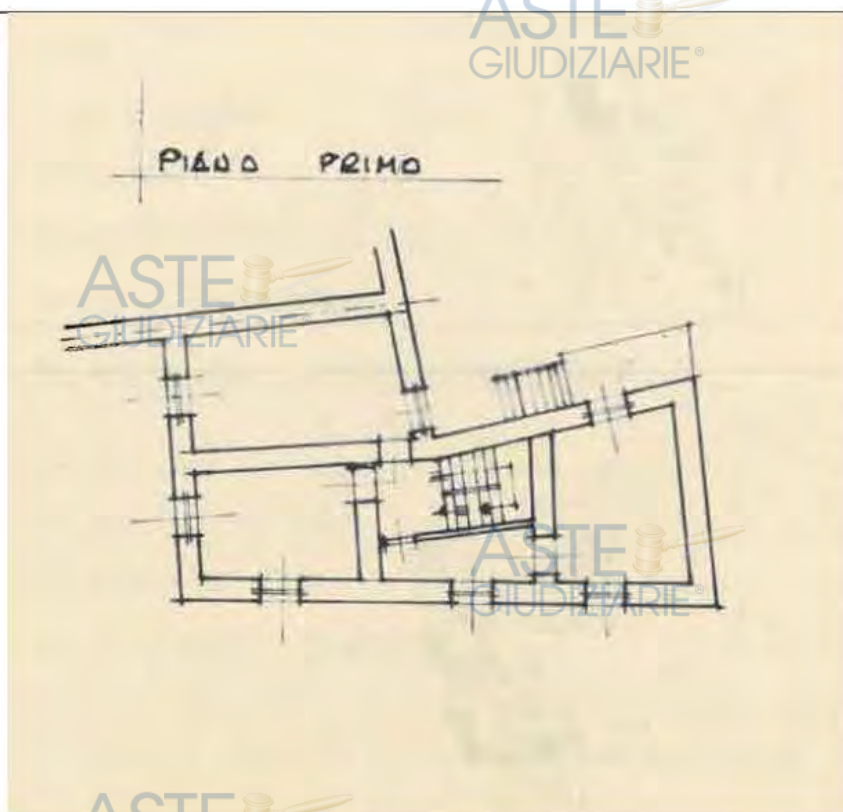
Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Verona

Planimetrie storiche rinvenute tramite accesso agli atti presso il Comune di San Pietro in Cariano, tali planimetrie sono riportate nella schedatura dell'immobile redatta dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro in Cariano nel 1985.







Tribunale di Verona E.I. n. 158/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Verona

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

L'edificio confina con una corte promiscua distinta al catasto terreni con il mappale n°114 che al NCEU è compresa nel mappale n°115, da tale corte hanno accesso altre abitazioni che corrispondono ai mappali n°112, 113, 986, 29 e 116.

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

L'accesso principale avviene da Via Semonte n°62 e vi è un secondo accesso, al n°64, da corte promiscua, mappale n°114, sulla quale esiste una situazione di servitù di passo che non compare nell'atto di proprietà e nemmeno nell'atto di pignoramento.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Secondo gli strumenti urbanistici del Comune di San Pietro in Cariano la zona in cui sorge il bene oggetto di stima sono classificate come illustrato di seguito.

P.R.G. - PIANO REGOLATORE GENERALE

ZONA "A" CENTRO STORICO E CENTRO STORICO MINORE ART. 2.7

CENTRO ABITATO ART. 2.12

VINCOLO PAESAGGISTICO D.LGS 42/2004 art. 142, lett. c) - Corsi d'acqua

P.A.T. - PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

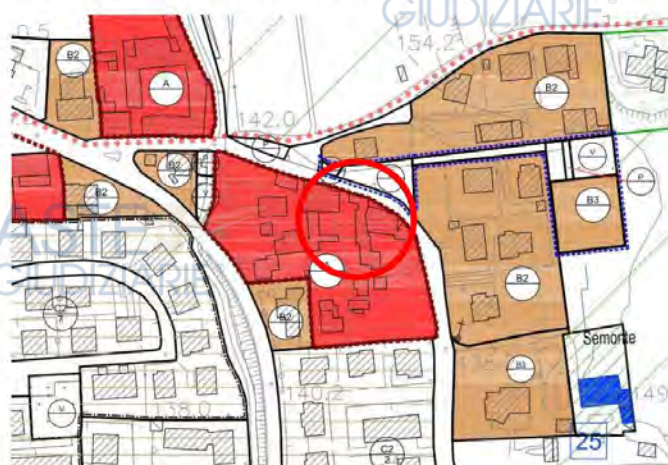
VINCOLI: Paesaggistico D.lgs 42/2004 art. 142, lett. c) - Corsi d'acqua

INVARIANTI: Ambiti paesaggistici regionali – Alta Pianura Veneta - L.R. 11/2004 – Art. 2.19 delle Norme Tecniche

FRAGILITA': Area idonea a condizione per vulnerabilità idrogeologica tipo a2) mediocri condizioni geotecniche – Art. 1.24 delle Norme Tecniche -Corsi d'acqua, Art. 2.23

TRASFORMABILITA': Individuazione degli ambiti territoriali omogenei A.T.O. 1 – Città Lineare – Art. 3.5 delle Norme Tecniche

ESTRATTO P.R.G. – TAV. VARIANTE 2007 – 2



zona A Centro Storico



bene architettonico ed ambientale L.R. 24/85 art. 10 (scheda B)

ESTRATTO P.R.G. – TAV. 13.4-3



Edifici confermati - G.P.: Interventi ammessi

- 1 Restauro filologico
- 2 Restauro conservativo
- 3 Ristrutturazione parziale
- 4 Ristrutturazione globale
- 5 Tutti gli interventi



Pavimentazione da ripristinare

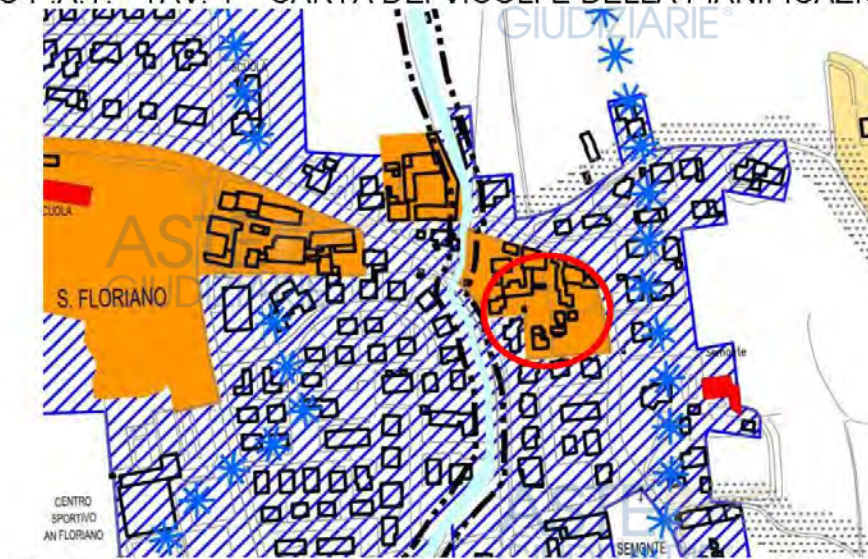
Tribunale di Verona E.I. n. 158/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Verona

ESTRATTO P.A.T. - TAV. 1 – CARTA DEI VICOLI E DELLA PIANIFICAZIONE



L'intero territorio comunale, è oggetto di vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs 42 / 2004



Vincolo paesaggistico D.lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua

Art. 2.1



Centro abitato

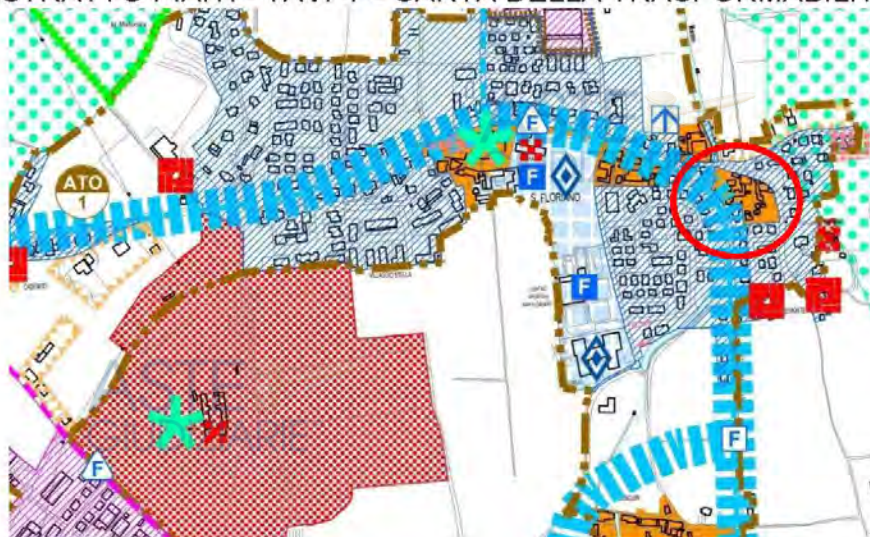
Art. 2.12



Centro storico e Centro storico minore

Art. 2.7

ESTRATTO P.A.T. - TAV. 4 – CARTA DELLA TRASFORMABILITA'



Centro storico

Art.2.7

Individuazione degli Ambiti Territoriali Omogenei - A.T.O.



ATO 1 - Città lineare

Art. 3.5



Infrastrutture di collegamento in programmazione

Art.3.19

Tribunale di Verona E.I. n. 158/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Verona

ZONA "A" – CENTRO STORICO

Gli edifici compresi nella Zona A sono analizzati a mezzo di schede e classificati in base al loro valore culturale.

Le tavole del P.R.G. relative al Centro Storico indicano, per i singoli edifici, in relazione al loro valore storico, architettonico ed ambientale e al loro stato di conservazione il grado di protezione:

all'edificio in oggetto è stato attribuito un grado di protezione 4.

Grado di protezione 4): edifici di valore storico ed ambientale che hanno subito manomissioni sensibili o in stato di particolare decadimento, di cui interessa la conservazione di parte degli elementi esterni;

INTERVENTI AMMESSI

Ristrutturazione globale (per gli edifici con grado di protezione 4):

riguarda edifici di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne, quale documento di datata espressione di cultura architettonica; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo all'insediamento di appartenenza. L'intervento è finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative interne ed alla conservazione dell'immagine storica d'insieme, nel rispetto di quanto rimane dei caratteri originari quali l'andamento volumetrico, l'assemblaggio tipologico e l'antico sedime dell'insediamento; vanno comunque mantenuti eventuali elementi architettonici caratterizzanti (archi, lesene, etc.).

Nelle tavole di P.R.G. sono indicate le aree scoperte per le quali è prescritto il ripristino dell'originaria pavimentazione.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

L'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare. Come già illustrato, a causa delle condizioni di degrado dell'immobile, si è ritenuto opportuno eseguire una variazione catastale relativa al classamento delle due unità immobiliari da Categoria A4 (abitazione di tipo popolare) a Categoria F2 (unità collabente), mediante la soppressione dei subalterni 1 e 2 e costituzione di due nuovi subalterni, il 3 e il 4.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Dall'accesso agli atti presso il Comune di San Pietro in Cariano non si sono ottenuti titoli edilizi relativi all'immobile ma solo la scheda redatta dal Comune nel 1985 relativa al fabbricato da cui si possono ricavare le planimetrie, le foto storiche, la consistenza e la data presunta di costruzione che viene indicato ante 1800.

Dalla situazione dello stato di fatto, per quanto si è potuto verificare, si ritiene che vi sia conformità con le planimetrie contenute nelle suddette schede e sicuramente vi è conformità relativamente a volumi, forometrie e accessi.

Non è stata rinvenuta alcuna dichiarazione di agibilità.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile**D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti**

Trattasi di edificio libero da persone e cose in stato di abbandono e degrado.

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

Non vi sono contratti di locazione in essere.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici**D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

Dalle certificazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle ricerche condotte, emerge che sui beni gravino le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 14/06/2024 – R.P. 18475, R.G. 24344

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 4019 del 14/05/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SAN PIETRO IN CARIANO (VR)

in Via Semonte n°34 (corretto n°62 e 64)

Catasto Fabbricati

- Foglio n°5, Particella n°115, Sub.1 (ora sub.3) – A3 Abitazione di tipo popolare
- Foglio n°5, Particella n°115, Sub. 2 (ora sub.4) – A3 Abitazione di tipo popolare

- ISCRIZIONE CONTRO del 18/01/2013 - R.P. 196, R.G. 2426

Pubblico ufficiale ROSSI TAFURI LUIGI Repertorio 37770/3680 del 10/01/2013

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

SOGGETTO DEBITORE

Immobili siti in SAN PIETRO IN CARIANO(VR)

in Via Semonte n°34 (corretto n°62 e 64)

Catasto Fabbricati

- Foglio n°5, Particella n°115, Sub.1 (ora sub.3) – A3 Abitazione di tipo popolare
- Foglio n°5, Particella n°115, Sub. 2 (ora sub.4) – A3 Abitazione di tipo popolare

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/01/2013 - R.P. 1486, R.G. 2425

Pubblico ufficiale ROSSI TAFURI LUIGI Repertorio 37769/3679 del 10/01/2013

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

SOGGETTO ACQUIRENTE

Immobili siti in SAN PIETRO IN CARIANO(VR)

in Via Semonte n°34 (corretto 62 e 64)

Catasto Fabbricati

- Foglio n°5, Particella n°115, Sub.1 (ora sub.3) – A3 Abitazione di tipo popolare
- Foglio n°5, Particella n°115, Sub. 2 (ora sub.4) – A3 Abitazione di tipo popolare

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

Non risultano diritti di assegnazione della casa familiare a favore di coniuge non debitore trascritti successivamente all'iscrizione del creditore procedente ipotecario di primo grado.

Non risultano diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente.

Non risultano contratti di locazione ultraventennali con canone giudicato vile.

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

Non risultano vincoli o oneri giuridici opponibili alla procedura.

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

Non risultano diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale o ex articolo 9 del D.lgs 122/2005.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Il bene non fa parte di un condominio.

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

Non si tratta di immobile costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Valutata la conformazione del bene si ritiene che lo stesso non sia comodamente divisibile. La posizione della scala interna di comunicazione tra i piani, che è ancora in essere, ha una posizione e un ingombro tale da non consentire l'accesso indipendente a nessun piano e si ritiene quindi non comodamente divisibile in porzioni separate e autonome funzionalmente. Si propone la vendita del bene come lotto unico.

D.1.13. Valutazione del lotto

La stima viene fatta attenendosi scrupolosamente alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ. avendo cura di precisare i dati comparativi assunti.

D.1.13.1. Consistenza

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
BENI FOGLIO N°5 M.N°115	PIANO	ALTEZZA	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE
ABITAZIONE SUB. 1 (ORA SUB 3)	Seminterrato (cantina)	2,10/2,20	mq. 28,00	25%	mq. 7,00
	P 1° (abitazione)	2,20/2,30	mq. 58,00	100%	mq. 58,00
	P 2° (soffitta)	1,80/2,85	mq. 58,00	50%	mq. 29,00
ABITAZIONE SUB. 2 (ORA SUB 4)	Seminterrato (cantina)	1,95	mq. 19,00	25%	mq. 4,75
	P T (abitazione)	2,20/2,50	mq. 45,00	100%	mq. 45,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					mq. 143,75

Si baserà il confronto sul parametro "metro quadro commerciale", la quantificazione della superficie commerciale di vendita dei fabbricati è calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98. Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne-perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore

Tribunale di Verona E.I. n. 158/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Verona

massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

D.1.13.2. Criteri di stima

Il Valore di Mercato (o Market Value) è così definito (I.V.S. cap.3.1 e C.V.I. cap.5 p.2.2):

“Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”

Il criterio di stima impiegato è il Market Comparison Approach (MCA) è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche. Il MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni. Si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termine di valore.

Le principali fasi del MCA sono le seguenti:

- 1) Analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare
- 2) La rilevazione dei dati immobiliari
- 3) La scelta delle caratteristiche da considerare immobiliari da considerare
- 4) La compilazione della tabella dei dati
- 5) La stima dei prezzi marginali
- 6) La redazione della tabella di valutazione
- 7) La sintesi valutativa

L'analisi del mercato mira a prevedere l'offerta e la domanda attuali e future per un tipo di immobile in un dato segmento di mercato. Ai fini dell'analisi estimativa, il segmento di

mercato in termini concreti è stato definito rispetto ai seguenti principali parametri: caratteristiche dell'immobile, della posizione in cui ricade il bene, della destinazione d'uso, della tipologia, della consistenza, dello stato di conservazione, di manutenzione e della vetustà.

D.1.13.3. Stima

La ricerca degli immobili simili all'immobile oggetto di esame ha condotto al reperimento di due edifici comparabili. E' stato possibile individuare anche gli elementi di comparazione difforni determinando così gli aggiustamenti e le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione delle diverse caratteristiche prese in esame.

Gli immobili di seguito riportati sono stati oggetto di compravendite con caratteristiche tipologiche simili al compendio in esame.

COMPARABILE A - VIA CEDRARE - CORRUBBIO DI SAN PIETRO IN CARIANO		
TIPO DI CONTRATTO	COMPRAVENDITA	
LOCALIZZAZIONE	VIA CEDRARE, 46 - CORRUBBIO DI SAN PIETRO IN CARIANO	
ANNO DI COSTRUZIONE	FINE 1800	
DESTINAZIONE	A3 - ABITAZIONE ECONOMICA	
TIPOLOGIA	RESIDENZIALE A SCHIERA	
DIMENSIONE	MEDIO GRANDI	
DATA ATTO	GIUGNO 2023	
DATI CATASTALI	FOGLIO N°25 MAPPALE N°376	
SUPERFICIE COMMERCIALE		mq. 176
PREZZO VENDITA		130.000 €
PREZZI €/mq.		739 €/mq.

COMPARABILE B - VIA ROMA - SAN PIETRO IN CARIANO		
TIPO DI CONTRATTO	COMPRAVENDITA	
LOCALIZZAZIONE	VIA ROMA, 41 - SAN PIETRO IN CARIANO	
ANNO DI COSTRUZIONE	FINE 1800	
DESTINAZIONE	A3 - ABITAZIONE ECONOMICA	
TIPOLOGIA	RESIDENZIALE A SCHIERA	
DIMENSIONE	MEDIO GRANDI	
DATA ATTO	FEBBRAIO 2023	
DATI CATASTALI	FOGLIO N°7 MAPPALE N°1407	
SUPERFICIE COMMERCIALE		mq. 150
PREZZO VENDITA		135.000 €
PREZZI €/mq.		900 €/mq.

La superficie commerciale dei beni comparabili è stata dedotta dalla consistenza catastale.

- Parametri del segmento di mercato:

Descrizione
Localizzazione
Tipo di contratto
Destinazione
Tipologia immobiliare
Tipologia edilizia
Dimensione

- Tabella dei dati

Nell'MCA i dati immobiliari rilevati sono ordinati nella tabella dei dati, che riporta nelle colonne gli immobili di confronto (A,B,...) e l'immobile oggetto di stima (Subject), nelle righe il prezzo di mercato e le caratteristiche immobiliari. Nel caso in esame sono state prese in considerazione la data del contratto, le caratteristiche superficiali, lo stato di manutenzione e l'orientamento prevalente.

TABELLA DEI DATI			
PREZZO E CARATTERISTICHE	CONTRATTO		SUBJECT
	UNITA' A	UNITA B	
PREZZO DI MERCATO (€)	130.000,00	135.000,00	?
DATA DAT (mesi)	15	20	0
SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	176	150	144
STATO DI MANUTENZIONE STM (n)	1	2	0
ORIENTAMENTO PREVALENTE (n)	SUD 7	EST 3	NORD 1

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: +4,00%

- Analisi dei prezzi marginali

Dalle quotazioni immobiliari del Comune di San Pietro in Cariano si è riscontrato un tasso di rivalutazione annuale pari al 4%.

Data DAT: il saggio mensile medio è calcolato dividendo per il numero dei mesi dell'anno, il prezzo marginale è espresso in termini percentuali:

$$PA (DAT) = 130.000 \times 0.04 / 12 = 433 \text{ €/ mese}$$

$$PB (DAT) = 135.000 \times 0.04 / 12 = 450 \text{ €/ mese}$$

Superficie commerciale: il prezzo medio dei contratti è calcolato dividendo il prezzo totale per superficie commerciale,

$$PA (S) = 130.000 / 176 = 739 \text{ €/ mq.}$$

$$PB (S) = 135.000 / 150 = 900 \text{ €/ mq.}$$

il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi, considerando che il rapporto di posizione è supposto minore dell'unità, in questo modo si può evitare con un artificio pratico la stima del rapporto di posizione.

Stato di manutenzione (STM): il prezzo marginale è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro, il costo è posto pari a 230€/mq.

Orientamento prevalente: il prezzo marginale è comparato all'efficienza energetica e l'illuminazione naturale che migliora con l'orientamento dell'edificio, si è posto come valore minimo l'esposizione prevalente a nord (n.1) e come valore massimo l'orientamento prevalente a sud (n.7) ponendo una differenza del prezzo al mq. del 5%. Tale percentuale varia in funzione dell'orientamento ponendo 7 possibili livelli di esposizioni (0.85% di differenza del prezzo al mq. per ogni livello da 1 a 7)

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI	
INDICE ED INFORMAZIONE	IMPORTO
SAGGIO ANNUALE DI RIVALUTAZIONE DEL PREZZO	- 0,04
COSTO MANUTENZIONE	230 €/ mq.
ORIENTAMENTO PREVALENTE	0,0085

STATO DI MANTENZIONE	
1	SCARSO
2	SUFFICIENTE
3	BUONO
4	OTTIMO

ORIENTAMENTO PREVALENTE	
1	NORD
2	NORD-OVEST
3	OVEST
4	EST
5	SUD-OVEST
6	SUD-EST
7	SUD

- Tabella di valutazione

Una volta eseguita l'analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari si procede alla compilazione della tabella di valutazione, dove si ricaveranno i prezzi corretti degli immobili di confronto in base ai prezzi marginali calcolati. Per ogni caratteristica si svolgono le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare. Il prodotto rappresenta l'aggiustamento del prezzo rilevato. Per ogni colonna si procede alla somma algebrica del prezzo e degli aggiustamenti ottenendo il prezzo corretto. Il prezzo così corretto rappresenta il prezzo che avrebbe spuntato sul mercato l'immobile da valutare se fosse stato al posto di quello di confronto.

TABELLA DI VALUTAZIONE		
PREZZO E CARATTERISTICHE	UNITA' A	UNITA' B
PREZZO (€)	130.000,00	135.000,00
DATA (mesi)	(0-15) x (-433,00)= 6.495,00	(0-20) x (-450,00)= 9.000,00
SUPERFICIE COMMERCIALE (mq.)	(144-176) x 739= - 23.648,00	(144-150) x 739= - 4.434,00
STATO DI MANUTENZIONE-STM (n)	(0-1) x (176 x 230€/ mq.)= - 40.480,00	(0-2) x (150 x 230€/ mq.)= - 69.000,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE (n)	(1-7) x (0.85% x 739 x 176)= - 6.633,00	(1-3) x (0.85% x 739 x 150)= - 1.884,00
PREZZO CORRETTO (€)	65.734,00	68.682,00

- Verifica di stima con il test della divergenza percentuale assoluta

Un test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta d% che è data da:

$$d\% = \left| \frac{V_{max} - V_{min}}{V_{min}} \right| * 100$$

il test basato sulla divergenza percentuale assoluta si considera superato se d% è inferiore al 5%. Il test di verifica dei prezzi corretti è così soddisfatto:

$$d\% = \frac{68.982,00 - 65.734,00}{65.734,00} \times 100 = 4,94\% < 5\%$$

La divergenza percentuale è inferiore al 5% e quindi il test è superato.

- Sintesi di stima

Il valore di stima dell'immobile da valutare è rappresentato dalla media dei prezzi corretti:

$$\text{Valore di mercato} = \frac{68.982,00 + 65.734,00}{2} = 67.358,00$$

Valore di stima dell'immobile arrotondato € 67.000,00

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, 06/11/2024

Il perito estimatore

Arch. Monica Michelazzi



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Monica Michelazzi'.

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 storico di residenza dell'esecutato
- E.4. Stato di famiglia storico
- E.5. Certificato anagrafico relativo agli eventuali titolari di diritti reali di godimento sul bene pignorato
- E.6. Planimetrie catastali
- E.7. Estratto storico del Catasto
- E.8. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.9. Certificato di Destinazione Urbanistica
- E.10. Titoli Abilitativi
- E.11. Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)
- E.12. Fotografie degli interni
- E.13. Fotografie degli esterni
- E.14. Dati comparativi acquisiti e fonte