

RIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione immobiliare **REI 163/2024**

Giudice **DOTTORESSA PAOLA SALMASO**

Creditore procedente

Parte eseguita



Esperto Stimatore
LUISA BAGOLIN geometra
luisabagolin@gmail.com
348 0032190

Custode Giudiziario
IVG ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE
immobiliare@ivgverona.it
045 4851352

LUISA BAGOLIN geometra
Studio Tecnico Peritale Valutatore Immobiliare Certificato
Via Roma n. 52f 37038 SOAVE VR Tel. 348 0032190 c.f.: BGL LSU 66R41 H783V P.I.: 0242971 023 5
luisabagolin@gmail.com - studioperitalebagolin@pec.diesseweb.it

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

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	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	14
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	14
D.1.4. Situazione urbanistica della zona.....	15
D.1.5. Situazione catastale dell'immobile	15
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile	16
D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile	19
D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	19
D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	19
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici	19
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	19
D.1.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	20
D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	20
D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.....	20
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	20
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	21
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata	21
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale	21
D.1.13. Valutazione del lotto.....	21
D.1.13.1. Consistenza	22
D.1.13.2. Criteri di stima	22
D.1.13.3. Stima	23
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima	23
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	24
E. ALLEGATI LOTTO UNICO	25



A. SCHEMA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 163/2024
Lotto	1
Diritto di vendita	Proprietà dell'intero
Tipologia di immobile	Abitazione indipendente in appartamento con autorimessa e corte esclusiva Superficie commerciale mq 86,79
Dati catastali	CATASTO FABBRICATI Comune di ZEVIO Foglio 34 mappale 482 sub. 6 Autorimessa di consistenza 17 mq Foglio 34 mappale 482 sub. 13 Area urbana di consistenza 1 mq Foglio 34 mappale 482 sub. 14 Abitazione di 3,5 vani e 72 mq
Coordinate	Latitudine 45.37036636500267, Longitudine 11.13942428566949345
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 98.000,00
Stato di occupazione	[REDACTED]
Irregolarità edilizie	Non presenti
Irregolarità catastali	Non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	

3



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

Trattasi vendita della piena proprietà in capo a:

- [REDACTED]

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Trattasi di unico lotto composto da unica abitazione con corte esclusiva ed autorimessa con identificativi catastali propri.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Attuali proprietari

- [REDACTED]

4

Dal 06/11/2013 ad oggi a seguito di atto di compravendita notaio FRANCESCO SARULLO di ZEVIO rep. 11511 racc. 7508 trascritto il 07/11/2013 nn. 36907/25101 RG/[REDACTED]

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

Si allegano alla presente:

- certificato unificato di residenza e di stato famiglia.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Piena proprietà di abitazione con accessori oltre corte esclusiva ed autorimessa in Comune di Zevio in Via Giuseppe Mazzini n. 21.

I beni risultano così catastalmente individuati ed intestati:

COMUNE DI ZEVIO – Catasto Fabbricati			
Foglio n°	34	34	34
Particella	482	482	482
Subalterno	6	13	14
Categoria	C6	F1	A2
Classe	2		3
Consistenza	17 MQ	1 MQ	3,5 VANI
Rendita Euro	52,68		271,14
Indirizzo	Via Giuseppe Mazzini	Via Giuseppe Mazzini	Via Giuseppe Mazzini
Piano	S1	T	T1



Intestati	[REDACTED]		
	3S proprietaria per 1000/1000.	3S proprietaria per 1000/1000.	3S proprietaria per 1000/1000.

Il fabbricato insiste su area individuata da mappale al catasto dei Terreni:

COMUNE DI ZEVIO – Catasto Terreni	
Foglio n°	34
Particella	482
Qualità	ENTE URBANO
Classe	//
Superficie Ha	00.15.97
RD €	//
RD €	//

L'area del mappale 482 risulta suddivisa in subalterni al Catasto dei Fabbricati.

L'immobile è stato censito ex novo in data 14/06/2012 con pratica n. VR0179690 costituzione di fabbricato urbano n. 3030.1/2012.

Successivamente non risultano variazioni.



Google Maps®

L'atto di pignoramento immobiliare relativo ai beni oggetto della presente procedura è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate per la Provincia di Verona in data 18/06/2024 n. 24715 R.G. e n. 18737 R.P., notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Verona in data 13/06/2024 n. 445/2024 a [REDACTED]

I dati indicati nel pignoramento risultano corretti e ricollegabili ai dati catastali

Il sub. 14 abitazione confina:

- a nord con distacco su fabbricati e BCNC



- a est con distacco su fabbricati e BCNC
- a sud con distacco su fabbricati e BCNC
- a ovest con distacco su fabbricati e BCNC

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Il compendio è inserito in contesto caratterizzato prevalentemente da residenze civili. Il centro del comune si colloca a qualche centinaia di metri di distanza in direzione nord ed i servizi disponibili sono rappresentati da negozio di alimentari, scuola primaria e scuola secondaria di primo grado, campo giochi con piccolo parco.

I collegamenti sono garantiti con i comuni limitrofi da viabilità comunale ed extracomunale oltre che da autostrada A4 (casello di San martino Buon Albergò ad alcuni km di distanza).

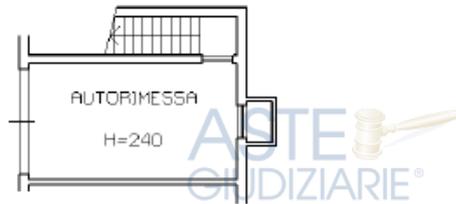
D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Subalterno 6

Autorimessa di uno stallò.

Piano primo scantinato

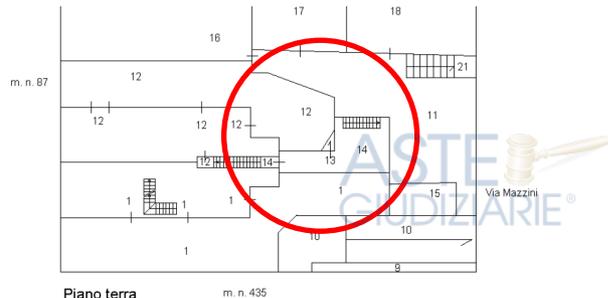
Locale autorimessa composta da uno stallò auto.



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Sub. 13 Area urbana

Modesta area urbana di mq 1 di forma triangolare confinante con l'area esclusiva a piano terra del sub. 14 abitativo.



Piano terra m. n. 435



Sub. 14 Abitazione con corte esclusiva

Abitazione indipendente distribuita a piano terra e primo con corte esclusiva così composta:

Piano terra

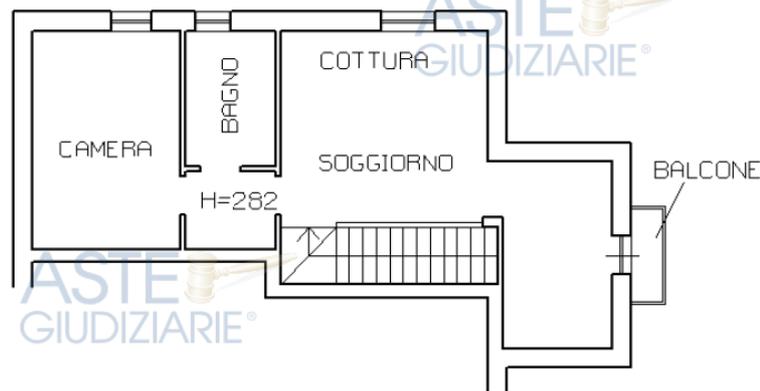
Area esclusiva con accesso indipendente e atrio con scala di collegamento al piano primo abitativo.



PIANO TERRA

Piano primo

Soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, balcone fronte est.



PIANO PRIMO

L'abitazione si trova in normale stato manutentivo sia in relazione alla vetustà che all'uso che ne viene fatto.

Il fabbricato è datato inizi anni 2000 reso abitabile nel 2013, con struttura portante mista in laterizio e cls, copertura mista in e manto in tegole, tramezzature in laterizio intonacate e tinteggiate, pavimenti in gres,



rivestimenti in ceramica, serramenti esterni in legno e vetrocamera con ante d'oscuro, interni in legno tamburato, scala di collegamento ai piani in cls con rivestimento in marmo, impiantistica di tipo tradizionale con riscaldamento a caldaia ed elementi radianti in metallo oltre condizionamento in alcuni locali della residenza.

Report fotografico

PIANO PRIMO



Soggiorno



Scala da piano terra



Cucina/Soggiorno



Cucina



Bagno





Corridoio



Angolo ripostiglio



Area esterna esclusiva



Accesso all'autorimessa interrata



Autorimessa interrata



VISTE ESTERNE



Vista su ingresso



Vialeto di accesso

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

Quanto oggetto di pignoramento si inserisce in condominio ma con propri identificativi. I beni condominiali vengono individuati all'allegato elaborato planimetrico come di seguito:

Foglio	Mappale	Sub.	Comune ai SUBB.
34	482	10 Corsia auto e scivolo	1-4-5-6-7-12-13-14-16-17-18-19-20
34	482	11 Corte	1-4-5-6-7-12-13-14-16-17-18-19-20
34	482	21 Corsia auto coperta e scale di sicurezza	1-4-5-6-7-12-13-14-16-17-18-19-20

10

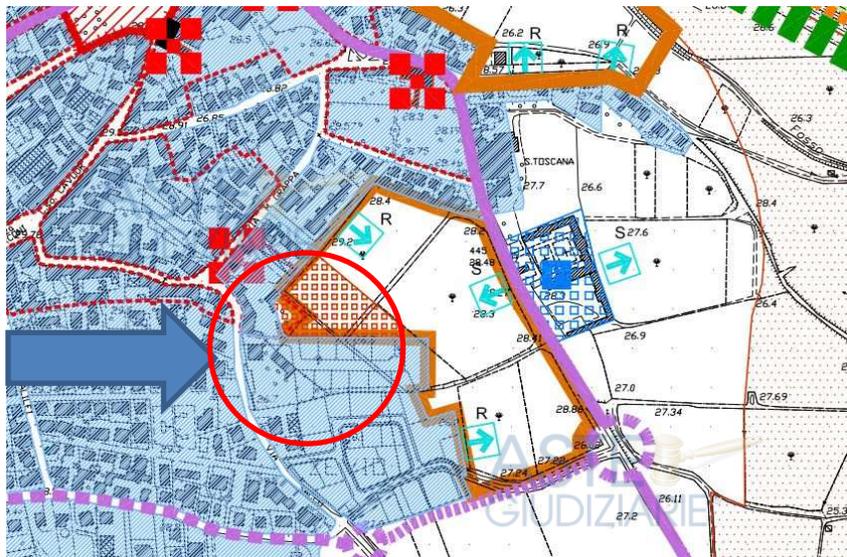
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso a quanto pignorato (quindi al mappale 482 subb. 6 autorimessa, sub. 13 area urbana e sub. 14 abitazione) avviene da corsia di accesso sub. 10, collegato alla Via Mazzini per le autorimesse e dal sub. 21 corsia auto e scale di sicurezza; l'abitazione sub. 14 ha accesso indipendente su corte esclusiva attraverso il sub. 11 BCNC corte. Non sono note servitù a carico o a favore di quanto oggetto di pignoramento.

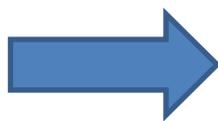
D.1.4 Situazione urbanistica della zona

L'area di pertinenza del fabbricato di cui al pignoramento risulta inferiore a mq 5000,00 pertanto, a norma del comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 il Certificato di Destinazione Urbanistica non deve obbligatoriamente essere allegato.





Stralcio da PIANO DEGLI INTERVENTI DRG N. 881 del 22/05/2012 – Delibera C.C. n. 96 del 12/12/2013 e s.m.i.



AZIONI STRATEGICHE



Aree di urbanizzazione consolidata
Aree di edificazione diffusa

Art. 3.2.1
Art. 3.2.3

Stralcio da legenda P.I. ZONIZZAZIONE

Secondo lo strumento urbanistico vigente la zona di inserimento di quanti pignorato corrisponde a AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA art. 3.2.1.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Si attesta la conformità tra gli intestatari catastali dei beni pignorati con quelli derivanti dalle visure ipotecarie. In ordine alla conformità della planimetria catastale disponibile ai sensi dell'art. 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni in L. 30 luglio 2010 n. 122, si precisa che:

- le planimetrie risultano sostanzialmente corrispondenti a quanto rilevato presso i luoghi.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Da quanto emerso dall'esame della documentazione depositata presso l'UTC del comune di Zevio, il compendio è inserito in un complesso più ampio costituito da tre blocchi separati nell'ambito del piano di lottizzazione Toresela; le unità in esame fanno parte del primo stralcio dell'intervento.

La porzione ove inserito quanto pignorato è costituita da complesso condominiale di piccole dimensioni composto da 6 abitazioni oltre accessori e corti anche esclusive.

La documentazione disponibile relativa ai titoli edilizi è la seguente:



rep. n. 4455 a favore di ITACA SPV SRL sede CONEGLIANO (TV) C.F. 05310700264 contr. [REDACTED]

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

- Diritti di assegnazione della casa familiare a favore del coniuge non debitore trascritti successivamente all'iscrizione del creditore precedente ipotecario di primo grado **NESSUNO**
- diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente **NESSUNO**
- fondo patrimoniale ed i negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ. **NESSUNO**
- contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile **NESSUNO**.

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

L'immobile pignorato non è interessato da di diritti di prelazione derivanti da vincolo storico-culturale e /o da diritti di cui ex art. 9 d.lgs. 122/2005

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'immobile oggetto di pignoramento è inserito in contesto condominiale ma privo di amministratore.

13

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

L'immobile oggetto di pignoramento non è strumentale all'esercizio di attività di impresa.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica e, trattandosi di costruzione di non recente edificazione, non è possibile avere informazioni sul costruttore ed eventuali sovvenzioni dallo stesso eventualmente ricevute.

Non sono presenti limiti alla circolazione dell'immobile.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

L'immobile oggetto di pignoramento, attualmente intestato all'esecutato per la piena proprietà, si ritiene difficilmente divisibile stante la sua conformazione (con scala di collegamento interna), costi di separazione impiantistica ed edile importanti.

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

Consistenza utile di calpestio locali:

Piano	Destinazione	Superficie utile MQ
TERRA	Corte esclusiva	36,85
TERRA	Ingresso	0,90
TOTALE SUPERFICIE UTILE PIANO TERRA		Mq 37,75
PRIMO	Camera	13,15
PRIMO	Bagno	4,75
PRIMO	Disimpegno	2,85
PRIMO	Soggiorno/Cottura	16,40
PRIMO	Locale	8,60
PRIMO	Balcone lato est	1,00
TOTALE SUPERFICIE UTILE PIANO PRIMO		MQ 46,75
PRIMO SCANTINATO	Autorimessa	17,00
TOTALE PIANO PRIMO SCANTINATO UTILE LOCALI		MQ 17,00
TOTALE SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA ABITAZIONE CON ACCESSORI E CORTE		MQ 101,50

Consistenza lorda commerciale:

Piano	Destinazione	Superficie lorda MQ	Rapp.	Superficie lorda raggugiata MQ
TERRA	Accessorio residenziale	1,30	0,50	0,65
PRIMO	Residenziale	66,00	1,00	66,00
PRIMO	Balcone lato est	1,00	0,30	0,30
PRIMO S	Autorimessa	25,00	0,50	12,50
TERRA	Corte esclusiva	36,85 *	0,10	3,68
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				MQ 83,13
di cui ABITAZIONE-ACCESSORI-CORTE				MQ 70,60

* - Per le ABITAZIONI del 10% per cento, fino al raggiungimento della superficie dei vani principali e accessori diretti, del 2% per la parte eccedente.

D.1.13.2. Criteri di stima

Il procedimento di stima adottato prevede che la valutazione venga effettuata a valore di mercato. Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione (Circolare n. 263/2006 della Banca d'Italia).

Il metodo utilizzato è il MCA Market Comparison Approach il quale mette a confronto beni simili oggetto di trattative recenti (non oltre i sei mesi).

Le ricerche effettuate nella zona di Zevio e limitrofi hanno portato alla individuazione dei seguenti parametri (da intendersi per immobili finiti ed agibili):

Indagine di mercato				
Fonte	Destinazione	Fascia / Zona	Valore minimo (€/mq)	Valore massimo (€/mq)
O.M.I. 2° semestre 2023	Abitazioni civili STATO NORMALE	Capoluogo, Santa Maria, etc	1000,00	1500,00
Borsino immobiliare	Abitazioni fascia media	Capoluogo, Santa Maria, etc	895,00-1174,00-1452,00	
Immobiliare.it	Residenziale medio intero comune	Intero comune	1500,00	
Agenzie immobiliari locali	Appartamenti	Capoluogo, Santa Maria, etc		
Fase di mercato				
Espansione	<input checked="" type="checkbox"/>	Contrazione	<input type="checkbox"/>	Recessione
			<input type="checkbox"/>	Recupero



D.1.13.3. Stima

La congiuntura economica successiva alla c.d. pandemia da Covid 19 ha portato ad un notevole incremento di richieste di abitazioni indipendenti con giardino (proprio a causa delle restrizioni in precedenza imposte). Nel recente periodo, l'incremento dei tassi di interesse relativi ai mutui fondiari per i finanziamenti ha portato alla flessione del mercato immobiliare in generale, generando una contrazione che pare in fase di rientro.

I comparabili utilizzati per la valutazione sono relativi a immobili con caratteristiche similari a quanto oggetto di stima, adeguati ed equiparati in relazione alle divergenze relative:

- superficie commerciale
- numero servizi igienici
- vetustà
- interventi attuati negli ultimi 20 anni
- posizione
- caratteristiche di finitura.

Il metodo utilizzato è il MCA Market Comparison Approach il quale mette a confronto beni simili nella stessa fascia di mercato.

TABELLA VALORE DI MERCATO

Mapp.	Destinazione	Parametro mq	Consistenza	€/mq	Valore €
482/14	Residenziale	Superficie lorda raggugiata	70,60	1331,44	94.000,00
482/6	Autorimessa	Superficie lorda raggugiata	12,50	1331,44	16.643,06
482/13	Area urbana	Superficie lorda raggugiata	3,685	1331,44	4.906,36
TOTALE			179,90		115.549,72

15

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di mercato pari al 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi

Decurtazioni per servitù e altre limitazioni	€	17.332,41
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente		Nessuna
Spese accertamento e rilascio cert. impiantistiche		Nessuna
Spese condominiali		Nessuna
Spese di regolarizzazione edilizio/urbanistica e catastale	€	Nessuna
Spese di cancellazione trascrizioni e iscrizioni	€	800,00

TOTALE A DETRARRE

€ 18.132,41

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Il più probabile valore dei beni al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano le unità è pari a € **97.417,31** arrotondati a **Euro 98.000,00 (novantottomila/00).**



Valore quote pignorate

ID BENE	Mappale	Proprietario	Quota	Valore €	TOTALE €
Abitazione	482/14	[REDACTED]	1000/1000	79.380,00	
Autorimessa	482/6	[REDACTED]	1000/1000	13.720,00	
Area urbana	482/13	[REDACTED]	1000/1000	4.900,00	
TOTALE QUOTA PIGNORATA			1000/1000	Euro	98.000,00

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

A disposizione per ogni ulteriore chiarimento. La presente relazione si compone di n. 24 pagine e fin qui di questa esclusi gli allegati.

Soave, 23 dicembre 2024.

Luisa Bagolin geometra



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

A documenti già presenti nel fascicolo

- Certificazione notarile ex art. 567 comma 2 C.P.C.

B documenti allegati dal C.T.U. (riferimento ai singoli documenti identificati con medesima numerazione)

- E1 Titolo di provenienza del bene
- E2 Planimetrie catastali
- E3 Visura storica catastale
- E4 Estratto di mappa
- E5 Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E6 Titoli abilitativi con tavole grafiche
- E7 Certificato cumulativo residenza/stato famiglia
- E8 Dati comparativi acquisiti e fonte
- E9 Comunicazione AdE
- E10 Invi alle parti.

Soave, 23 dicembre 2024.

Luisa Bagolin geometra

