

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare

178/2022

Giudice

Dott. A. Burti

Creditore procedente

Intesa San Paolo

Parte eseguita



Esperto Stimatore

ARCH. CLAUDIA FATTORI arch.fattori@alice.it - 045 8408138

Custode Giudiziario

AVV. CATERINA TUPPINI c.tuppin@avvocatotuppin.it - 0458301619

Claudia Fattori architetto

37131 Verona, Via Fracastoro n.11

C.F. FTTCLD70L53L781U

P.IVA 03017440235

arch.fattori@alice.it claudia.fattori@archiworldpec.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	7
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	8
D.1.3.	Descrizione dei beni.....	10
D.1.3.1.	Contesto.....	10
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	10
D.1.3.3.	Individuazione di beni condominiali/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	18
D.1.5.	Situazione catastale degli immobili	18
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	20
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	22
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	22
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici.....	23
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	23
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	23
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	23
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	24
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	24
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	24
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	24
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	24
D.1.13.	Valutazione del lotto	25
D.1.13.1.	Consistenza	25
D.1.13.2.	Criteri di stima	26
D.1.13.3.	Stima.....	27
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima.....	30
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	30
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO.....	31



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 178/2022
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Proprietà per la quota di 1/1: Fg. 10 Part. I.le 1140 sub 1 e sub 4; Proprietà per la quota di 1/2: Fg. 10 Part. 1341;
Tipologia immobile	Abitazione unifamiliare isolata con area esterna e autorimessa Sup. commerciale mq 129 c.a.
Ubicazione	Casaleone (VR) frazione di Sustinenza, Via G. Bosco n° 57
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Casaleone (VR), Foglio 10: Abitazione: Part. 1140 sub 1, A/3; Autorimessa: Part. 1140 sub 4, Cat. C/6; B.C.N.C.: Part. 1140 sub 3 (corte); Area Urbana Part. 1341 (ex 510); Catasto Terreni, Comune di Casaleone (VR), Foglio 10: Ente urbano: Part. 1140; Ente Urbano: Part. 1341;
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 85.000,00
Stato di occupazione	Locato
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 16.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 1.300,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	Vedasi Nota 1 e Nota 2 di pag. 6



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

- Abitazione ed autorimessa: piena proprietà
- Stradello di accesso: proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$

La restante quota di $\frac{1}{2}$ dello stradello risulta di proprietà di [REDACTED] non eseguita.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Lotto unico, trattandosi di un'unica unità abitativa con pertinenze.



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

Sulla base della certificazione notarile prodotta in atti e di quanto reperito dalla scrivente i beni risultano attualmente così intestati:

Abitazione e Autorimessa Fg 10 Part. I.le 1140 sub 1 e 4 a [REDACTED] proprietà quota di 1/1

Stradello di accesso Fg. 10 Part. 1341 (ex 510) a [REDACTED] proprietà quota di 1/2

in forza dei seguenti titoli:

- **Atto di cessione del 5/12/2001** a rogito del notaio L. Alberti rep. n. 90808, trascritto ai nn. 3645/2546

RG/RP in data 01/02/2002: (*Allegati E.1.1 e E.1.2*)

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Beni in Casaleone C.F. Fg 10, Part. 1140 sub 1 e 2 oltre a corte sub 3;

C.T. Fg 10 Part. 1040, Ente Urbano, 526 mq;

C.T. Fg. 10 Part. 510, Terreno, 108 mq;

Nota: l'atto di cessione attesta il trasferimento della piena proprietà dei beni già provvisoriamente consegnati a far data dal 27/7/1967 da I.A.C.P. all'assegnatario [REDACTED]

- **Donazione del 28/8/2002** a rogito del notaio L. Alberti rep. n. 92840, trascritto ai nn 37644/25926

RG/RP in data 16/09/2002: (*Allegati E.1.3 e E.1.4*)

a favore di [REDACTED] intera nuda proprietà;

contro [REDACTED] ½ nuda proprietà in regime di comunione legale;

[REDACTED] ½ nuda proprietà in regime di comunione legale;

Beni in Casaleone C.F. Fg 10, Part. 1140 sub 1 e 2 oltre a corte sub 3;

C.T. Fg 10 Part. 1040, Ente Urbano, 526 mq;

C.T. Fg. 10 Part. 510, Terreno, 108 mq;

La sezione D della nota riporta: *"si precisa che i signori [REDACTED] hanno donato al signor [REDACTED] con animo grato ha accettato e ricevuto, la nuda proprietà, riservandosi i donanti l'usufrutto generale vitalizio, con diritto di reciproco accrescimento e dispensa da inventario e da cauzione dell'immobile descritto al superiore quadro b"*

- In forza di atto per causa di morte, **certificato di denunciata successione** in morte del [REDACTED]

[REDACTED] deceduto il 13/01/2007, trascritto in data 17/06/2008 ai numeri 24477/15355 RG/RP;

(*Allegato E.1.5*)

Eredi per la quota di ½ cadauna la moglie [REDACTED]

a favore di [REDACTED] quota di ½ della nuda proprietà;

a favore di [REDACTED] quota di ½ della nuda proprietà;

contro [REDACTED] intera nuda proprietà;

Beni in Casaleone C.F. Fg 10, Part. 1140 sub 1 e 4



C.T. Fg. 10 Part. 510, Terreno, 108 mq;

Oggetto: Intera nuda proprietà dei beni in Casaleone censiti al C.F. Fg 10, Part. 1140 sub 1 e 4, compreso il terreno censito C.T. Fg 10 Part. 501 di ca 108.

Immobili gravati da usufrutto con diritto di reciproco accrescimento a carico di [REDACTED]

Con Atto del Notaio Chiliberti del 10/11/2010 rep. n. 80551/1102 viene trascritta l'**accettazione tacita dell'eredità in data 26/11/2010** nn. 46368/28556 RG/RP: (*Allegati E.1.6*)

a favore di [REDACTED] quota di ½ della nuda proprietà (bene personale);

a favore di [REDACTED] quota di ½ della nuda proprietà;

contro [REDACTED] intera nuda proprietà;

Beni in Casaleone C.F. Fg 10, Part. 1140 sub 1 e 4, oltre a BCNC sub 3

La nota di trascrizione non include l'area del Fg 10 Part. 510 (ora Part. 1341)

- In forza di **Atto di Donazione del 13/10/2008** del Notaio Chiliberti rep. n. 78161/9625 trascritto in data 24/10/2008 nn. 44911/28239 RG/RP: (*Allegati E.1.7 e E.1.8*)

a favore di [REDACTED] quota di ½ della nuda proprietà (bene personale);

contro [REDACTED] quota di ½ della nuda proprietà;

Beni in Casaleone C.F. Fg 10, Part. 1140 sub 1, 4 e 3

L'usufruttuaria generale vitalizia degli immobili di cui al quadr [REDACTED]

L'atto e la nota di trascrizione non includono l'area del Fg 10 Part. 510 (ora Part. 1341).

NOTA la certificazione notarile cita il ricongiungimento di usufrutto del 21/12/2007 di [REDACTED]

a favore di [REDACTED] n. 18134.1/2008 Pratica n. VR0397051 in atti dal 21.10.2008;

- In forza di **Atto di Donazione del 10/11/2010** del Notaio Chiliberti rep. n. 80551/11026 trascritto il 26/11/2010 nn. 46369/28557 RG/RP: (*Allegati E.1.9 e E.1.10*)

a favore di [REDACTED] intero usufrutto (bene personale);

contro [REDACTED] intero usufrutto;

Beni in Casaleone C.F. Fg 10, Part. 1140 sub 1, 4 e 3

NOTA: L'atto e la nota di trascrizione non includono l'area del Fg 10 Part. 510 (ora Part. 1341).

La [REDACTED] titolare del diritto d'usufrutto, risulta deceduta in data 05/09/2020 (*All. E.4*), ciò determinando per la ditta esecutata, sino ad allora nuda proprietaria per la quota di 1/2 dello stradello Part. 510 (ora Part. 1341), la naturale acquisizione del diritto della piena proprietà per la quota di ½.

NOTA 1 La trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità in morte del [REDACTED] 26/11/2010 a favore dell'esecutata non ricomprende la Part. 510 (ora Part. 1341) del Fg 10, bene viceversa elencato nella trascrizione della denuncia di successione;

NOTA 2 La certificazione notarile riferita al bene Part. 1341 (ex 510) ne attesta la proprietà in capo all'esecutata della sola quota di ½ del diritto di nuda proprietà.

Regime patrimoniale della ditta esegutata al momento dell'acquisto dei diritti:

- Nell'Atto di Donazione del 13/10/2008: regime di comunione dei beni, acquisto a titolo personale della quota di 1/2 della nuda proprietà;
- Nella trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità del 26/11/2010 (successione trascritta in data 17/06/2008): acquisto a titolo personale della quota di 1/2 della nuda proprietà;
- Nell'Atto di Donazione del 10/11/2010: regime di comunione dei beni, acquisto a titolo personale della quota di 1/1 dell'usufrutto;

Attuale regime patrimoniale della ditta esegutata:

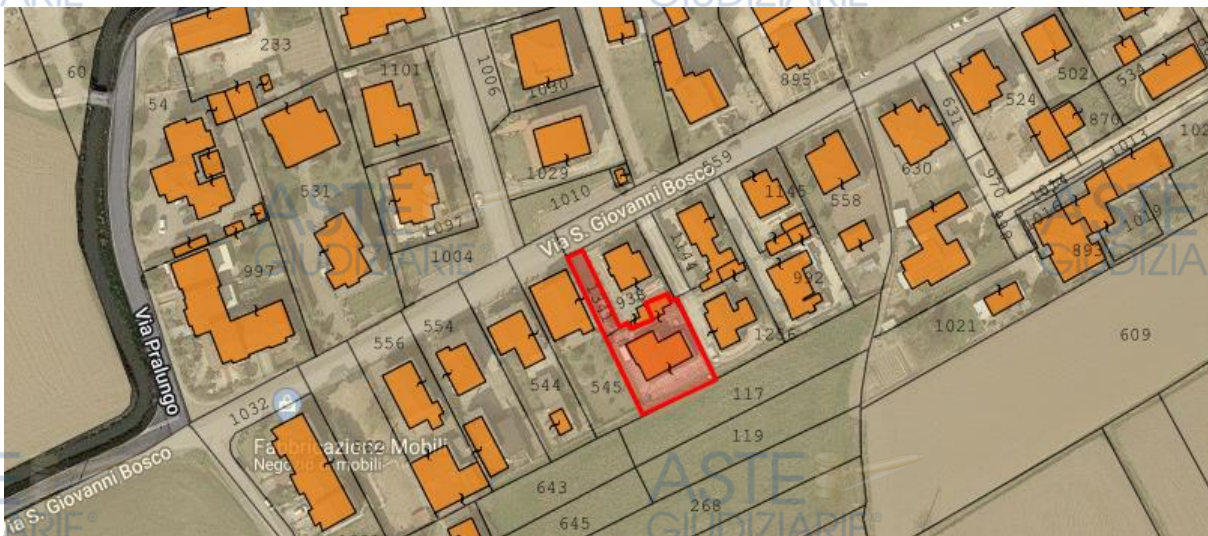
- Risulta aver contratto matrimonio in data 30.08.2008, con sentenza di separazione giudiziale del 21.01.2020 e ricorso per scioglimento del matrimonio presentato in data 06.10.2021;

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

In base alla comunicazione resa dalla p.a. la ditta esegutata: (All. E.2 e E.3)

- Risulta residente unitamente alla figlia minore presso l'abitazione pignorata;
- Risulta aver contratto matrimonio in data 30.08.2008, con sentenza di separazione giudiziale del 21.01.2020 e ricorso per scioglimento del matrimonio presentato in data 06.10.2021;

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita



INDIVIDUAZIONE DEI BENI ESTRATTO ORTOFOTO CON SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE

I beni sono ubicati nella frazione di Sustinenza di Casaleone (VR), via San Giovanni Bosco n. 57 e così censiti catastalmente:

Comune di Casaleone, Catasto Fabbricati :

- Abitazione con Accessori: **Fg. 10, Part. 1140, sub 1**, Cat. A/3, Classe 3, Vani 6, Sup. Cat. tot. 102 mq, escluse aree scoperte 99 mq, Rendita € 266,49, Via S. Giovanni Bosco 57, piano: T;
- Autorimessa: **Fg. 10, Part. 1140, sub 4**, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 34 mq, Totale 40 mq, Rendita € 68,48, Via S. Giovanni Bosco 57, piano: T;

entrambi catastalmente intestati a [REDACTED]

nuda proprietà' per 500/1000

usufrutto per ½ (bene personale)

proprietà' per ½ (bene personale)

- Stradello: **Fg. 10, Part. 1341**, Cat. F/1, mq 108, Via S. Giovanni Bosco snc, piano: T;

catastralmente intestati a [REDACTED]

proprietà' per 1/2

proprietà' per 1/2

Comune di Casaleone, Catasto Terreni:

- Le unità Part. 1140 sub 1 e 2 insistono su terreno distinto al C. T. al **Fg. 10, Particella 1140, Ente Urbano**, di mq 526, RD - RA -. Sono altresì ricompresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà sugli enti comuni e di uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c. e seguenti, in particolare l'elaborato planimetrico riporta: **Fg. 10 Part 1140 sub 3 B.C.N.C.** (corte) ai sub 1 e 4 ;
- La Part. 1341 è distinta al C. T. al **Fg. 10, Particella 1140, Ente Urbano**, di mq 526, RD - RA. Nella mappa del Catasto Terreni l'area su cui insiste il fabbricato risulta posta tra i seguenti confini, in senso NESO, fatti salvi i più precisi: Particelle 1341, 938, 939, 1256, 117 e 545.

I dati indicati nel pignoramento corrispondono all'attuale identificazione catastale dei beni, tranne che per il vialetto di accesso ex Part. 510, che risulta variata nell'attuale Part 1341 a seguito di regolarizzazione catastale presentata dalla scrivente. (All. E.6.2)

Variazioni catastali storiche

Casaleone Catasto Fabbricati, Abitazione Fg. 10, **Part. 1140, Sub 1:**

- Così identificata a seguito di Variazione del 4/9/2001 Pratica 303379 Diversa Distrib. Interna – Creaz. BCNC (n. 10029.1/2001) dell'immobile precedentemente censito alla Sez. Urb. B, Fg 3, Part. 541 Sub. 2, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. 7 vani, Lire 511.000;

Casaleone Catasto Fabbricati, Autorimessa Fg. 10, **Part. 1140, Sub 4:**

- Così identificata a seguito di 'Unita' afferenti edificate su aree di corte del 29/03/2004 Pratica n. VR0089541 in atti dal 29/03/2004 Unita afferenti edificate su aree di corte (n. 1206.1/2004);

Casaleone Catasto Fabbricati, Stradello Fg. 10, **Part. 1341:**

- Così identificata al a seguito di (ALTRE) del 16/05/2023 Pratica n. VR0083957 in atti dal 17/05/2023 Costituzione di area urbana (n.83957.1/2023);

Casaleone Catasto Terreni, Ente Urbano Fg. 10, **Part. 1140:**

- Così identificato a seguito di Tipo Mappale del 04/06/2001 Pratica n. 168086 in atti dal 04/06/2001 (n. 4469.1/2001). Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti Immobili Comune: Casaleone (B886) (VR) Foglio 10 Particella 945;
- La particella 945 deriva dal FRAZIONAMENTO del 10/05/1977 in atti dal 02/03/1999 G.1203 (n. 1289.1/1977). Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: Casaleone (B886) (VR) Foglio 10 Particelle 510, 943, 942, 941, 940, 939, 944, 938

Casaleone Catasto Terreni, Ente Urbano, Fg. 10, **Part. 1341:**

- Così identificata a seguito di Tipo Mappale del 12/05/2023 Pratica n. VR0081397 in atti dal 12/05/2023 presentato dalla scrivente il 12/05/2023 (n. 81397.1/2023). Nella variazione è stata soppressa la Part. 510, area, mq 108;
- La part. 510 con qualità AREA e superficie di 108 mq, RD 0,00 R.D. 0,00, Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 2, era così censita per Variazione d'ufficio del 29/05/2019 Pratica n. VR0066791 in atti dal 29/05/2019 BONIFICA TIPO IN CA B1 D1 (n. 2935.1/2019 - Annotazioni: bonifica in. ca. tipo b1 d1) dalla precedente:
- Part. 510 con qualità ENTE URBANO e superficie di 108 mq, RD 0,00 R.D. 0,00; Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1; così censita con Variazione del 02/09/2013 Pratica n. VR0308462 in atti dal 02/09/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 6796.1/2013), dalla precedente:
- Part. 510 con qualità AREA RURALE e superficie di 108 mq, RD 0,00 R.D. 0,00; così censita con Variazione d'ufficio del 26/07/2012 Pratica n. VR0226887 in atti dal 26/07/2012 (n. 4999.1/2012 Annotazioni: rettifica della destinazione propedeutica alla costituzione del catasto fabbricati) dalla precedente:
- Part. 510, con qualità FU D'ACCERT. e superficie di 108 mq, RD 0,00 R.D. 0,00; così censita dal 1977 al 1987 (impianto meccanografico) dalla precedente:
- Part. 510 con qualità FU D'ACCERT. di superficie di 108 mq, RD 0,00 R.D. 0,00; così censita con frazionamento del 10.05 1977 (in atti dal 02.03.1999);

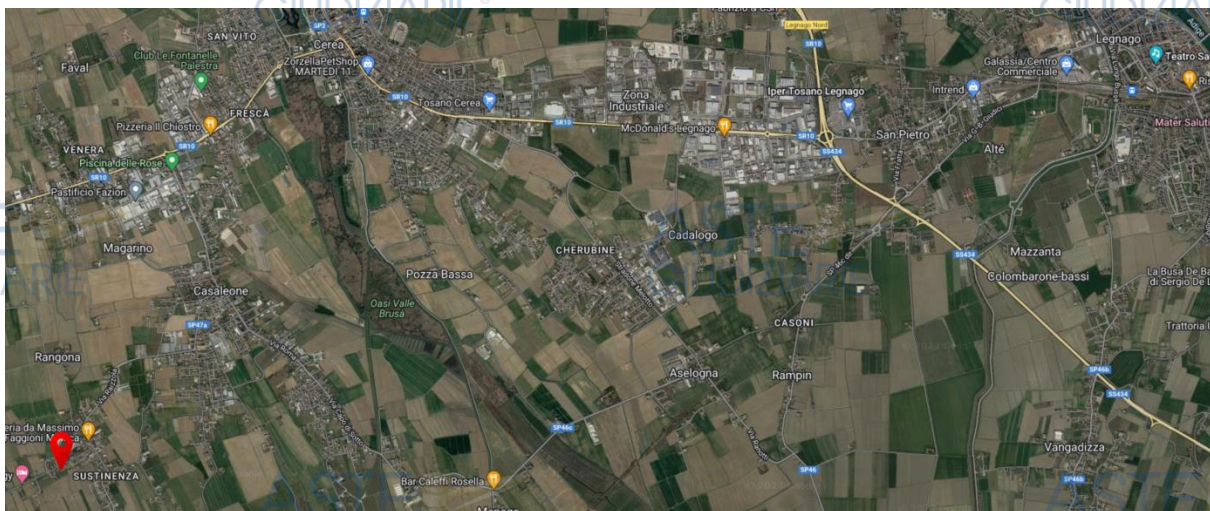
D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Il compendio è ubicato nella frazione Sustinenza di Casaleone, comune di circa 5.800 abitanti sito nella bassa veronese.

I principali servizi distano circa 500 m, il centro di Casaleone circa 3 Km.

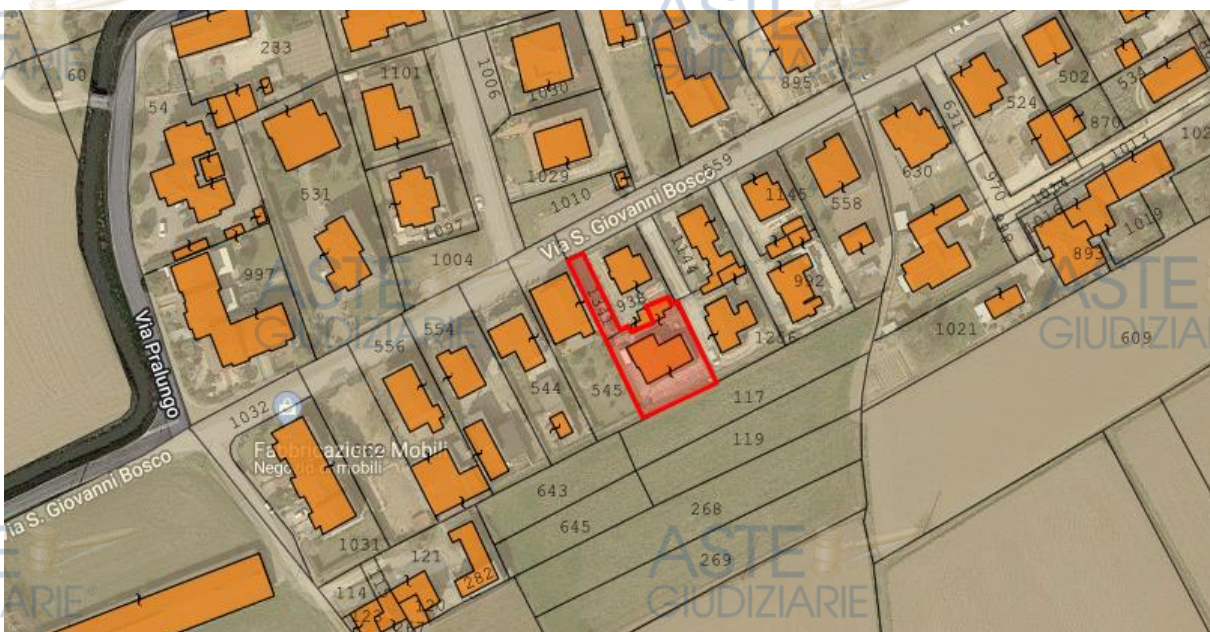
Il contesto è caratterizzato da edifici residenziali a bassa densità a confine con aree agricole.



ORTOFOTO CON LOCALIZZAZIONE DEL BENE

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

L'edificio è parte di un complesso residenziale di sei alloggi, edificato alla fine degli anni '50 dall'allora I.A.C.P. di Verona per i lavoratori agricoli dipendenti.



MAPPA CATASTALE SOVRAPPONESTA AD ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Trattasi di abitazione unifamiliare con accessori, edificata in posizione centrale su area cortiliva di proprietà. L'accesso avviene dalla via S. Giovanni Bosco e poi per tramite di un vialetto carraio e pedonale, censito alla Part. 1341 (ex 510) del Fg 10.



VISTA DEL VIALETTA DI ACCESSO AL LOTTO

L'abitazione Part. 1140 sub 1 presenta un solo piano fuori terra e risulta parzialmente rinnovata in alcune delle finiture interne e esterne.

L'unità, con sviluppo al piano rialzato, si compone di ingresso, soggiorno-pranzo con balcone, cucina con accesso diretto dalla corte, due vani letto, un corridoio ed un bagno.

In un corpo edilizio separato, di un solo piano f. terra e ubicato lungo il confine nord del lotto, si trovano i vani accessori ad uso ripostiglio. L'altezza interna dell'abitazione corrisponde a circa ml 2,80 c.a., quella degli accessori pari a circa ml 2,50 in gronda e 3,24 al colmo.

Al momento del sopralluogo l'unità abitativa si presentava in sufficienti/discrete condizioni manutentive: i vani risultavano completi di arredo con utenze attive.

Autorimessa Part 1140 sub 4, realizzata in aderenza al lato est del fabbricato abitativo, presenta sviluppo di un solo piano fuori terra, risulta priva di collegamento interno con l'abitazione, h ml 2,40 c.a.

L'area cortiliva B.C.N.C. Part. 1140 sub 3, corrisponde all'area esterna libera del lotto, si presenta integralmente recintata lungo i confini (muretto cls e rete metallica) e completamente pavimentata.



FRONTE OVEST



FRONTE NORD



FRONTE SUD



ACCESSORIO USO RIPOSTIGIO



SOGGIORNO/PRANZO



CUCINA



CAMERE DA LETTO



BAGNO



AUTORIMESSA

Caratteristiche strutturali e di finitura generale del fabbricato		
COMPONENTI	DESCRIZIONE	CONDIZIONI
Tipo di Costruzione	Fabbricato di un solo piano fuori terra	discrete
Fondazioni	-	non visionabili
Strutture verticali	Struttura in elevazione presumibilmente in bimattoni e/o travi e pilastri in c.a.	al mero esame visivo esterno discrete
Solai	Presumibilmente laterocemento Presente una botola di accesso al sottotetto (non visionato)	
Balcone	In c.a. con parapetto in laterizio	sufficienti
Copertura	A due falde inclinate con manto in tegole/coppi	non visionata
Prospetti	Recentemente rinnovati con cappotto esterno	buone

Caratteristiche edilizie e costruttive		
ABITAZIONE PART. 1140 SUB. 1		
COMPONENTI	TIPOLOGIA E MATERIALI	CONDIZIONI
Pareti interne	Divisori in laterizio intonacati e tinteggiati. Si evidenzia distacco della pittura all'attacco a terra di alcune murature perimetrali ed interne per presumibile umidità di risalita	scarse
Infissi esterni	Finestre ad anta doppia/singole; telaio pvc con vetrocamera, protezioni: ante oscuranti in pvc. Tenda ombreggiata elettrificata sul balcone	discrete
Porta di ingresso	Portoncino blindato con inserto centrale e sopraluce vetrati	sufficienti
Infissi interni	Rinnovati con porte a battente laccate a specchiatura piena/vetrata	discrete
Pavimenti	Rinnovati in piastrelle di ceramica in tutti i vani tranne che in un vano letto	discrete
Balconi	A sbalzo con parapetto in laterizio	discrete
Bagno	Arredo sanitario completo con doccia (box in vetro da sostituire)	discrete (tranne il box)
Impianto idrico	Sottotraccia. Sulla base di quanto riferito dai conduttori, l'erogazione dell'acqua dovrebbe avvenire da pozzo ubicato all'interno della proprietà di cui tuttavia non conoscevano l'ubicazione e che pertanto non è stato visionato.	da verificare ai fini della verifica della conformità alla normativa vigente
Impianto elettrico	Sottotraccia con salvavita	
Impianto di riscaldamento.	Autonomo con radiatori in ghisa, caldaia murale (Immergas Eolo Extra 28 kW) ubicata all'esterno e utilizzata anche per la produzione acqua calda.	
Climatizzazione	Split nell'ingresso con unità esterna	funzionante
Ripostigli accessori	Piccolo manufatto edilizio recentemente ritinteggiato edificato sul confine nord in aderenza (per un lato) con analogo fabbricato di proprietà di terzi. L'esterno si presenta ritinteggiato, gli interni solo parzialmente ritinteggiati e rinnovati nella pavimentazione. Presente punto acqua per lavatrice. Impianto elettrico a canalina esterna (da verificare)	sufficienti
AUTORIMESSA PART. 1140 SUB. 4		
COMPONENTI	TIPOLOGIA E MATERIALI	CONDIZIONI
Pareti interne	Intonacate e tinteggiate. Si evidenziano alcune crepe orizzontali in prossimità dell'attacco a soffitto delle murature perimetrali	scarse
Porta di ingresso	Basculante elettrificata con comando a distanza	discrete
Pavimenti	In cemento liscio	discrete
Impianto elettrico	In parte sottotraccia, in parte a canalina esterna	da verificare ai fini della verifica della conformità alla normativa vigente

CORTE B.C.N.C. PART. 1140 SUB. 3

Si presenta integralmente recintata lungo i confini (muretto in cls e rete metallica con paletti), in parte pavimentata con piastrelle di agglomerato cementizio (tipo siligraniti) ed in parte in battuto di cemento. E' presente cancello di accesso carraio in ferro dotato di apertura elettrificata con comando a distanza, oltre a cancelletto pedonale. Condizioni manutentive: sufficienti

Considerazioni sullo stato manutentivo del fabbricato e dei beni

Le facciate del fabbricato risultano recentemente rinnovate mediante realizzazione di cappotto esterno e ritinteggiatura. Risultano rinnovate anche la maggior parte delle finiture a pavimento, il vano igienico sanitario, le tinteggiature interne dell'abitazione e la caldaia.

Si evidenziano tracce di fenomeni di umidità di risalita in corrispondenza dell'attacco a pavimento di alcune murature.

In assenza di certificazioni recenti, la dotazione impiantistica, per quanto funzionante e rinnovata nella componentistica di finitura, si ritiene debba essere verificata ai fini dell'effettiva conformità alla normativa vigente.

Interventi manutentivi urgenti

Nessuno, sulla scorta di quanto visionato in sede di sopralluogo e di quanto riferito dagli esecutari.

Certificazione Energetica

Sulla base della certificazione energetica allegata al contratto locativo:

Classe "D" EPgl,nren 94,12 kWh/m2anno



Data presentazione: 04/09/2001 - Data: 19/07/2022 - n. T3731 - Richiedente: FTTCLD70L53L781U

MODULARIO
a.r.f. n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD- BN (CEU)

LIRE
200

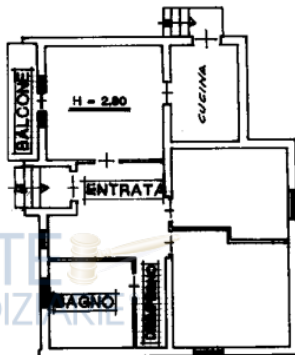
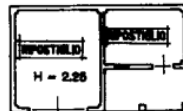
Planimetria di u.i.u. in Comune di **CASALEONE**

via **S.G. Bosco**

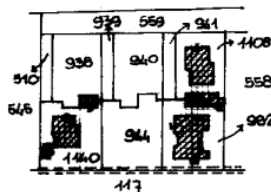
civ. **57**

Estratto non in scala: planimetria Abitazione Part. 1140 sub 1

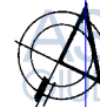
PIANTA PIANO TERRA



ESTRATTO DI MAPPA
scala 1/2000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Compilata dal **ING. TORRESANI**
(Titolo, cognome e nome)
AQUINO

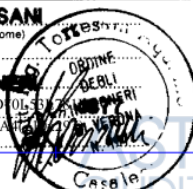
RISERVATO ALL'UFFICIO

303374

Ultima planimetria in atti
Identificativi catastali

Data presentazione: 04/09/2001 - Data: 19/07/2022 - n. T3731 - Richiedente: FTTCLD70L53L781U
Totale schede: 140 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297) - data 29.07.2001

Iscritto all'albo dei **CI INGEGNERI**
della provincia di **VERONA**
data 29.07.2001 Firma



Inqu. 01
Catasto del 19/07/2022 - Comune di CASALEONE(B886) - < Foglio 10 - Particella 1140 - Subalterno 1 >
VIA SAN GIANNI BOSCO n. 57 Piano T

Data: 19/07/2022 - n. T3732 - Richiedente: FTTCLD70L53L781U

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

Dichiarazione protocollo n. VR0089541 del 29/03/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Casaleone

Via San Giovanni Bosco

civ. 57

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 10

Particella: 1140

Subalterno: 4

Compilata da:

Torresani Aquilino

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Verona

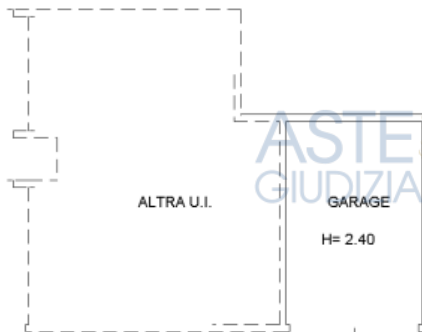
N. 1377

Scheda n. 1

Scala 1:200

Estratto non in scala: planimetria Autorimessa Part. 1140 sub 4

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 19/07/2022 - n. T3732 - Richiedente: FTTCLD70L53L781U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

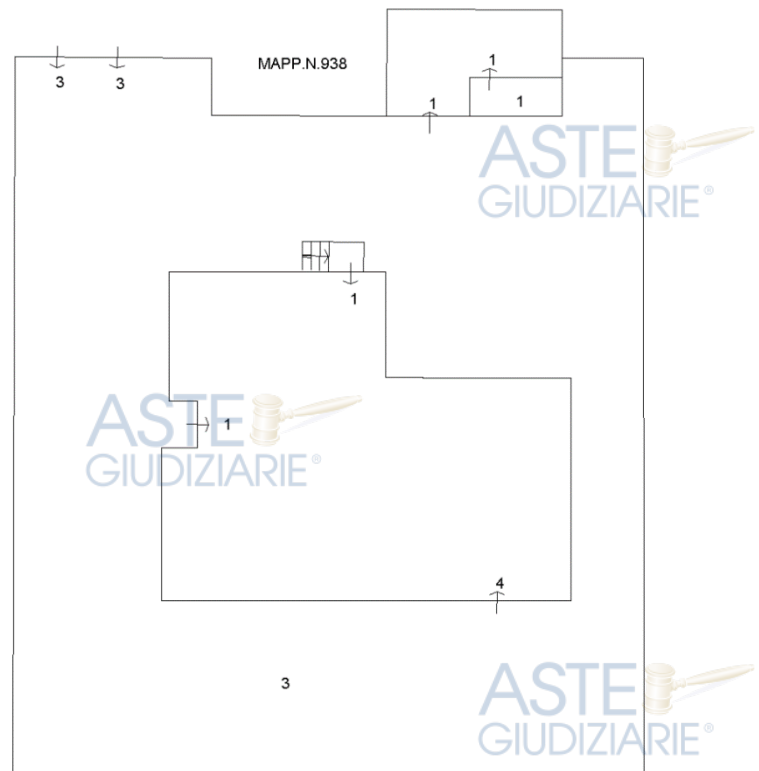
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/07/2022 - Comune di CASALEONE(B886) - < Foglio 10 - Particella 1140 - Subalterno 4 >
VIA SAN GIOVANNI BOSCO n. 57 Piano T

D.1.3.3. Individuazione di beni condominiali/pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Il pignoramento individua:

- sia la corte b.c.n.c. alle u. i. sub 1 e 4, censita al Catasto Fabbricati con il Fg. 10 Part. 1140 sub 3, b.c.n.c. ai sub 1 e 4, indicata nell'elaborato planimetrico riportato a lato;
- sia l'area ente urbano su cui insistono le u.i., censita al Catasto Terreni al Fg 10 Part. 1140 Ente Urbano;

Il pignoramento colpisce altresì il vialetto di accesso Part. 1341 (ex 510) per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà.



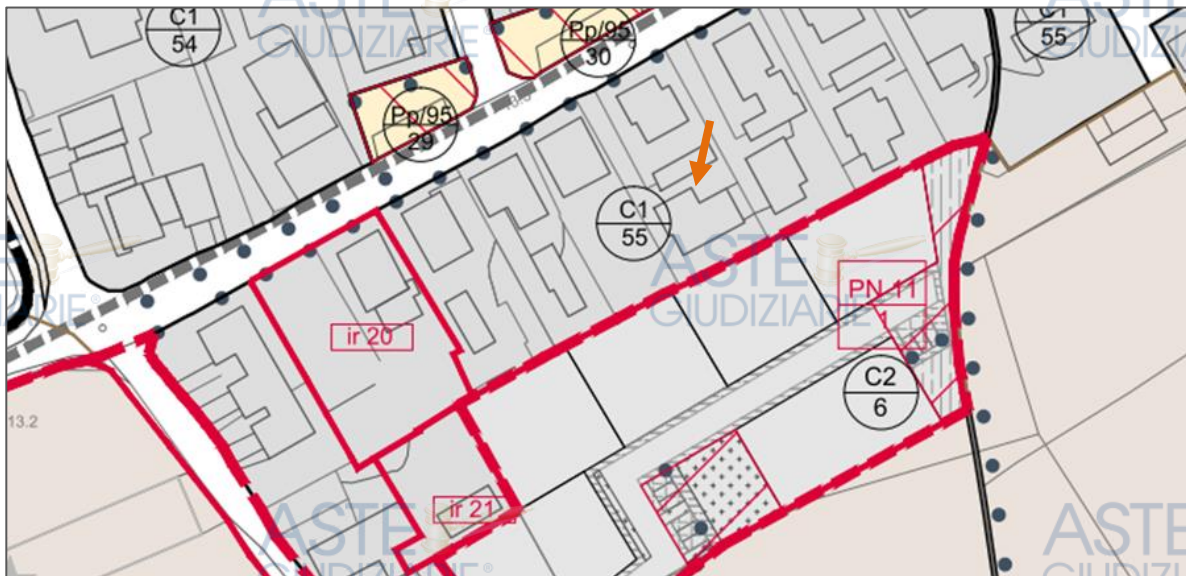
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso pedonale e carraio ai beni pignorati avviene, a partire dalla via Bosco, per tramite del vialetto Fg. 10, Part. 1341 (ex 510), pignorato per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

La destinazione ed i vincoli previsti dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigente per l'area di insidenza degli immobili pignorati, come desumibili dalla cartografia di principale interesse consultabile sul sito del Comune di Casaleone, sono i seguenti:

Zona C1-55: aree di completamento degli insediamenti residenziali estensivi;



ESTRATTO P.I. 2 VARIANTE ZONE SIGNIFICATIVE TAV. 2 3 : L'IMMOBILE, INDIVIDUATO CON FRECCIA ARANCIONE, RICADE IN ZONA C1-55 AREE DI COMPLETAMENTO DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI ESTENSIVI

Si rimanda alla consultazione della documentazione originale trattenuta presso la p.a. per la disamina completa ed esaustiva di ogni elaborato.

D.1.5 Situazione catastale degli immobili

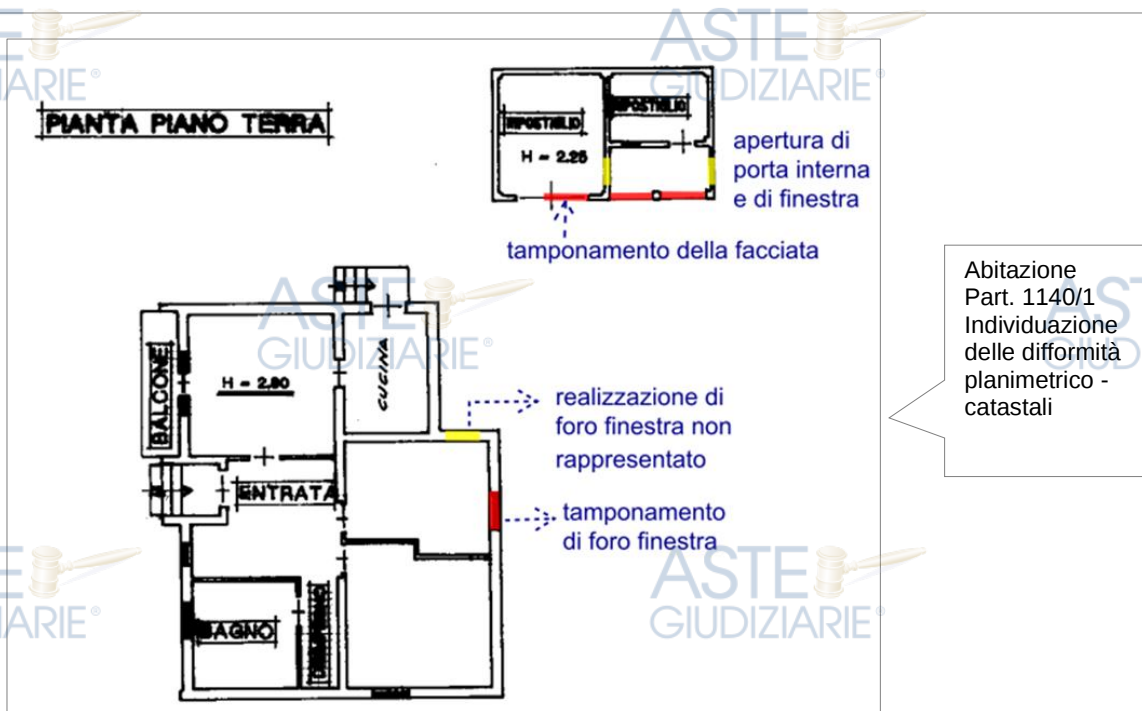
Verifica della conformità planimetrica catastale

Abitazione e accessori Part. 1140 sub 1

planimetria parzialmente difforme

Rispetto alla rappresentazione grafica riportata nella planimetria catastale datata 23.07.2001, si sono rilevate le seguenti difformità, evidenziate nello schema grafico sottoriportato:

- Abitazione principale:
 - Realizzazione di nuovo foro finestra;
 - Tamponamento del foro finestra lato autorimessa;
- Manufatto accessorio ad uso deposito-lavanderia:
 - Riduzione delle dimensioni del portone di accesso;
 - Tamponamento del portico esistente con realizzazione di finestra;
 - Realizzazione di porta interna di collegamento tra i due vani;



Autorimessa Part. 1140 sub 4

planimetria conforme

Rispetto alla rappresentazione grafica riportata nella planimetria catastale datata 29.03.2004, non si sono rilevate sostanziali difformità.

Oneri di regolarizzazione catastale

La quantificazione estimativa operata dalla scrivente per la regolarizzazione delle difformità catastali rilevate con riferimento alla planimetria catastale dell'abitazione ed accessorio Part. 1140/1, comprensiva di oneri professionali e diritti, ammonta approssimativamente a **€ 1.300,00** comprensiva di redazione di n. 2 planimetrie catastali e relativi docfa (appartamento e accessorio) e di nuovo elaborato planimetrico.

Si precisa infine che la definitiva quantificazione economica degli oneri professionali è da intendersi meramente indicativa, in quanto può essere precisamente definita solo al momento del conferimento d'incarico al tecnico designato.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Su istanza della scrivente, l'ufficio tecnico del Comune di Casaleone ha trasmesso per il compendio in esame i seguenti titoli edilizi:

- Originaria Licenza di costruzione n. 18 del 02.02.1966 rilasciata all'Istituto autonomo Case Popolari di Verona per "Costruire un fabbricato ad uso abitazione per dipendenti agricoli" e Abitabilità n. 44 del 9.6.1967 (*Allegato E.8.1: Titolo- Elab. Grafico e Abitabilità*);
- Autorizzazione edilizia in sanatoria P99/0106 (prot. n. 9558/99) del 23/02/2000 rilasciata [REDACTED] per "sanatoria di modifiche interne e prospettiche" (*Allegato E.8.2: Titolo - Elab. Grafico*);
- Autorizzazione NEGATA P2001027 (prot. n. 3607) del 23.05.2001 a [REDACTED] per "costruzione garage in sanatoria" (*Allegato E.8.3 Parere negativo - Elab. Grafico*);
- Concessione Edilizia P2002094 del 10.02.2003 e Variante DIA D2003057 Prot. 7520 del 26.6.2003 rilasciati a [REDACTED] per "demolizione e ricostruzione di un garage con realizzazione della recinzione del lotto", Agibilità (Prot. n. 6255 FO-Is) del 16.06.2004 (*Allegato E.8.4 Titolo, Elab. Grafico di progetto e variante e Agibilità*);

Per il fabbricato abitativo risulta rilasciato Certificato di abitabilità n. 44 del 9.6.1967, per l'Autorimessa Certificato di Agibilità (Prot. n. 6255 FO-Is) del 16.06.2004

- L'ufficio del Genio Civile di Verona ha confermato l'esistenza di Denuncia di pozzo ad uso domestico n. 14125 del 1.08.1994 in Via S. Giovanni Bosco a Casaleone (VR) a nome [REDACTED].

Verifica conformità edilizia

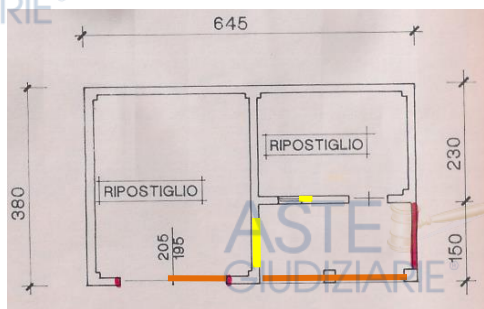
Abitazione principale Part. 1140/1

sostanzialmente conforme

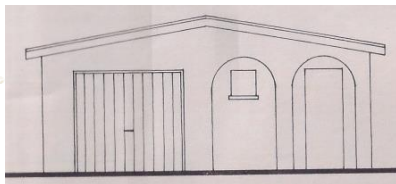
Accessorio Part. 1140/4

parzialmente difforme

Rispetto all'autorizzazione in sanatoria P99/0106 del 2000, si rilevano le seguenti difformità, evidenziate in giallo e arancione nel sottoriportato estratto degli elaborati grafici allegati al titolo:



ESTRATTO ELABORATI GRAFICI P99/0106: PIANTA



PROSPETTO SUD



PROSPETTO EST

- Realizzazione di porta esterna di minori dimensioni;
- Tamponamento dei due archi della loggia;
- Ampliamento del foro finestra prospiciente la loggia;
- Realizzazione di foro finestra (lato est) con forma diversa;
- Realizzazione di porta interna di comunicazione tra i vani;

Corte B.C.N.C. Part. 1140/3

parzialmente difforme

L'intervenuta integrale pavimentazione dell'area scoperta del lotto non rispetta l'indice di permeabilità attestato negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia P2002094 del 10.02.2003 e Variante Dia.

La quantità minima della superficie del lotto da mantenere o sistemare a verde era indicata pari a circa mq 212, mentre all'oggi risulta nulla.

Autorimessa Part. 1140/4

sostanzialmente conforme

L'autorimessa risulta conforme ai titoli abilitativi regolarmente rilasciati dalla p.a., ovvero Concessione Edilizia P2002094 del 10.02.2003, successiva Variante Dia del 26.6.2003, nonché certificato di agibilità con sopralluogo del 2004.

La scrivente evidenzia come il fronte est del garage risulti edificato, e parimenti rappresentato e quotato negli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo rilasciato e all'oggi valido in quanto mai annullato, ad una distanza < 10 ml rispetto alla parete parzialmente finestrata del fabbricato abitativo confinante.

Oneri di regolarizzazione edilizia

Si ritiene non sanabile l'intervenuta integrale pavimentazione dell'area scoperta del lotto in quanto in evidente contrasto alla disposizione prevista dagli strumenti di pianificazione, per la quale è stato pertanto stimato l'onere di riduzione in pristino.

Per quanto attiene al manufatto accessorio esterno, si è ritenuto in via prudenziale di stimarne la riduzione in pristino allo stato legittimamente autorizzato nell'impossibilità di sanare l'incremento volumetrico derivante dalla trasformazione del portico/loggia a volume accessorio.

La quantificazione estimativa operata dalla scrivente per la regolarizzazione delle difformità illustrate mediante interventi di riduzione in pristino ammonta approssimativamente a

€ 16.000,00

Di cui approssimativamente:

- € 8.000,00 per il ripristino a superficie "permeabile" di parte dell'area cortiliva (mq 212);

stimata pari a €/mq 35,00 x mq 220 c.a.=8.000,00 c.a.

- € 8.000,00 per il ripristino allo stato autorizzato del manufatto esterno accessorio;

stimata in via cautelativa, pari a 2 operai per 10 giorni lavorativi €/ora 33,00 = € 5.280,00 + materiali di consumo e oneri smaltimento.

Si precisa che l'effettiva quantificazione economica degli oneri di ripristino è da intendersi meramente indicativa e precisamente definibile solo a seguito di sondaggi demolitivi illustrativi dell'effettiva conformazione/ stratigrafia delle opere da demolire.

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

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 04.08.2022 a seguito di appuntamento concordato dal custode, i beni risultavano arredati, in discrete condizioni manutentive e con utenze attive.

I beni risultavano risulta occupati da terzi **in forza di contratto di locazione ad uso abitativo** registrato il 16/03/2022 a Legnago, Serie 3T N. 000780, Canone Annuo € 4.800,00, durata anni 4+4.

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

Il contratto di locazione è stato registrato il 16.03.2022 (All. E.9), presenta quindi data anteriore alle notifiche dei pignoramenti avvenute in data 7.06.2022 e 10.01.2023.

Verifica congruità canone pattuito

Si premette che per beni analoghi, ubicati nella bassa veronese in comuni anche limitrofi con popolazione pari o di poco superiore a 5.000 abitanti, le offerte di immobili in locazione risultano assai scarse.

Si riportano gli annunci di offerte per immobili di consistenza pari ai beni in esame, estendendo la ricerca anche in zone contraddistinte da maggiore densità abitativa, maggiore dinamicità del mercato immobiliare e mediamente valori medi di compravendita e di locazione più elevati.

fonte	canone/ mese	Mq Abitaz.	€/mq mese	destinazioni superfici	ubicazione
Le 4 Mura https://www.immobiliare.it/annunci/102376902/	€ 550,00	100	€ 5,58	Abitazione arredata ristruttur. con 3 camere + garage doppio e cantina	Nogara centro
Solo Affitti Legnago https://www.casa.it/immobili/45871534/	€ 500,00	110	€ 4,54	Abitazione non arredata con 3 camere + 2 bagni e posto auto	Minerbe
Agente Immobiliare https://www.immobiliare.it/annunci/82155228/	€ 570,00	100	€ 5,70	Abitazione arredata (2007) con 2 camere da letto + garage doppio e giardino	Bovolone centro
Agente Immobiliare https://www.immobiliare.it/annunci/101577581/	€ 500,00	125	€ 4,00	Abitazione non arredata (2007) con 2 camere da letto + 2 wc e garage	Cerea centro

Ne deriva un canone medio €/mq-mese pari a € 4,95 calcolato, sulla base delle descrizioni e consistenze riportate negli annunci, sulla superficie della sola unità abitativa.

Applicando la medesima modalità di calcolo per i beni in esame, si ottiene:

Valore locativo mensile stimato sulle offerte di mercato € 495,00 (pari a €/mq 4,95 x mq 100 c.a.)

Canone pattuito € 400,00 > 330,00 (ovvero € 495,00 – € 495,00/3) canone congruo

Si evidenzia che la congruità del canone pattuito risulta soddisfatta anche ipotizzando di applicare il valore €/mq-mese di offerta più elevato tra quelli reperiti, in luogo di quello medio.



D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

- Iscrizione nn. 36573/7342 del 29.09.2011, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (atto notarile pubblico del 21.09.2011 rep. n. 81690/11652 del notaio G. Chiliberti)
a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]
per l'intera [REDACTED] bene C.F. Fg 10 Part. 1140 sub 1 e 4 oltre a bcnc sub 3 e ente urbano Part. 1140;
importo capitale € 120.000,00 Importo complessivo € 216.000,00 scadenza anni 30
Debitore non datore: [REDACTED]
A margine annotamento presentato in data 23.12.2014 ai nn. 41843/6652 Surrogazione ai sensi dell'art. 120 quater, comma 3 del Dlgs. 385/1993 (atto notarile pubblico del 16.12.2014 rep. n. 21817/6533 del notaio P. Broccoli) a favore di [REDACTED]

Le iscrizioni nn. 1830/255 del 15.01.2003 e la nn. 49976/10944 del 21.12.2010, entrambe ipoteche volontarie derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario, risultano entrambe annodate di cancellazione totale eseguita rispettivamente in data 02.08.2007 e 24.10.2011.

- Trascrizione nn. 27035/19713 del 27.06.2022, Verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del 7.6.2022 rep. n. 3809 U.N.E.P. Tribunale di Verona):
a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]
per l'intera proprietà dei beni in Casaleone C.F. Fg 10 Part. 1140 sub 1 e 4 oltre a bcnc sub 3 e ente urbano Part. 1140;
- Trascrizione nn. 4931/3574 del 10.02.2023, Verbale di pignoramento immobili NOTIFICATO DA Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 10.01.2023 rep. n. 7651:
a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]
per la quota di ½ del diritto di proprietà del bene in Casaleone C.T. Fg 10 Part. 510;

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

Non si sono rinvenuti vincoli non opponibili all'acquirente dell'immobile, ma che non saranno cancellati dalla procedura.

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

- Contratto di locazione ad uso abitativo registrato il 16/03/2022 a Legnago, Serie 3T N. 000780, Canone Annuo € 4.800,00, durata anni 4+4 con data anteriore alle notifiche dei pignoramenti avvenute in data 7.06.2022 e 10.01.2023 e canone congruo.

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

Nessuno, stante la dichiarazione resa da ATER circa l'insussistenza di diritto di prelazione (All. E.10);

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Nessuna, trattandosi di abitazione unifamiliare.

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

La categoria catastale dei beni, la provenienza degli stessi e le caratteristiche del soggetto esecutato suggeriscono che non si tratti di immobile strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Nel caso in esame trattasi di alloggi costruiti a totale carico dello Stato (da Ater Verona) a favore di lavoratori agricoli dipendenti.

I beni venivano provvisoriamente consegnati a [REDACTED] in data 27/7/1967 e nel 2001 (a riscatto avvenuto) ceduti in piena proprietà all'originario assegnatario.

L'ATER di Verona ha comunicato alla scrivente l'assenza di prelazione da versare all'Ente - legge 1676/1960. (All. E.9)

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Risulta pignorato pro quota (1/2 del diritto di proprietà) solamente lo stradello di accesso esclusivo (pedonale e carroia) al lotto in cui insistono abitazione ed autorimessa.

Si precisa che tale stradello dà l'accesso solamente al lotto pignorato e non ad altre proprietà.

Le dimensioni dello stradello (stretto e lungo) non consentono di frazionarlo in una porzione pari alla quota pignorata garantendone al contempo idoneo passaggio pedonale e carroia al lotto dell'abitazione.

Nel caso in esame il pignoramento, anche pro quota, garantisce il diritto di accesso al lotto.

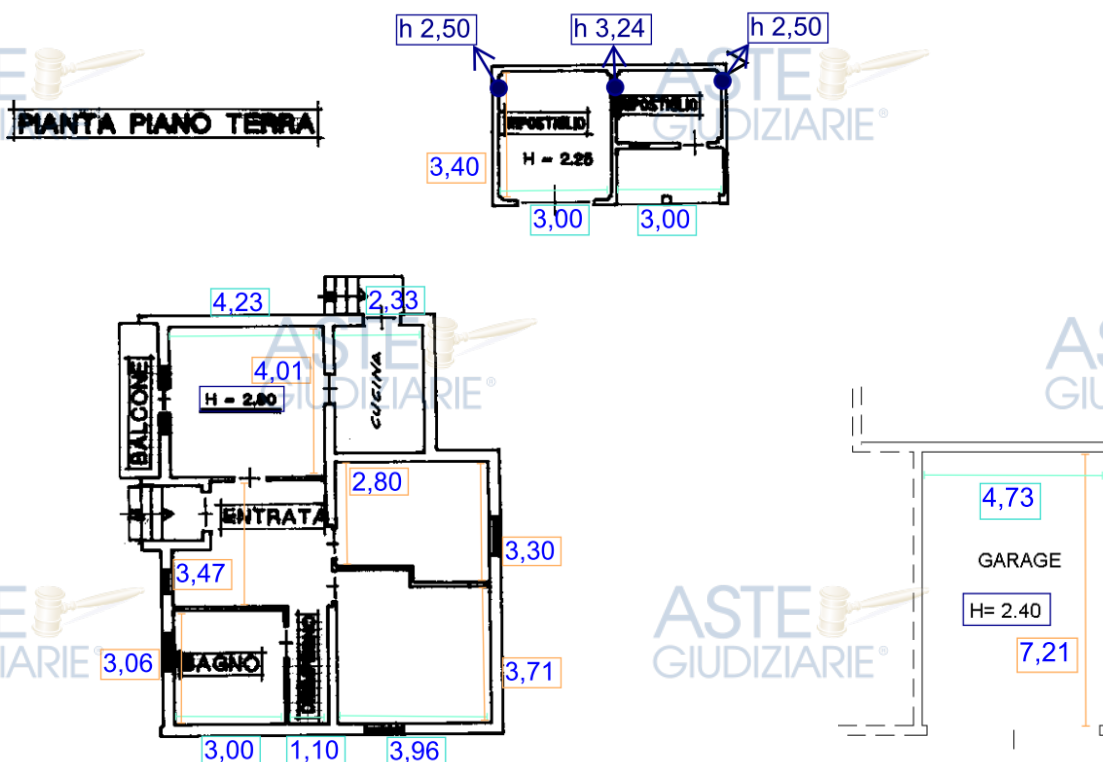
D.1.13. Valutazione del lotto

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

D.1.13.1. Consistenza

La consistenza dei beni è stata desunta sulla base della verifica di controllo dello sviluppo planimetrico dei fabbricati.

Le consistenze dell'area scoperta di pertinenza esclusiva e del vialetto di accesso è quella desumibile dalle superfici catastali e non è stata verificata in loco mediante rilievo topografico.



CALCOLO DELLE SUPERFICI								
beni	p.	altezza c.a.	sup. netta c.a.	sup. lorda c.a.	coeff.	sup.comm. c.a.	espos.	condizioni mantent.
Abitazione Part. 1140/1								
abitazione	R	2,80	mq 77,6	93	1,00	93	n/o	discrete
balcone	R	-	mq 3,1	3,9	0,30	1,2	ovest	discrete
ripostigli	T	2,5/3,24	mq 20,2	23,3	0,25	5,8	s/e	suff.
Totali			mq 101	120		99,5		
Area esterna BCNC 1140/3			mq	367	0,02	7,3	-	discrete
Autorimessa Part. 1140/4			mq 34	39	0,5	19,5	s	discrete
Stradello di accesso Part. 134			mq	108	0,02	2,16	-	discrete
Superf. Commerciale Totale c.a.						128,5		

Per superficie lorda si intende comprensiva di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altra proprietà), balconi logge, taverne, superfici scoperte, vano scale calcolato una sola volta, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

Fonte dei coefficienti applicati: Agenzia delle Entrate: "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare": (0,30) per balconi e similari; (0,25) per accessori non collegati;

0,02 superfici giardini/aree esterne in proprietà esclusiva, nel caso in esame compreso in vialetto di accesso.

D.1.13.2. Criteri di stima

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il *Market Comparison Approach* (MCA o *metodo del confronto di mercato*), che consente di affidarsi soltanto a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "*il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili*".

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche mediante aggiustamenti sistematici sui prezzi reali di mercato, rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative e qualitative immobiliari.

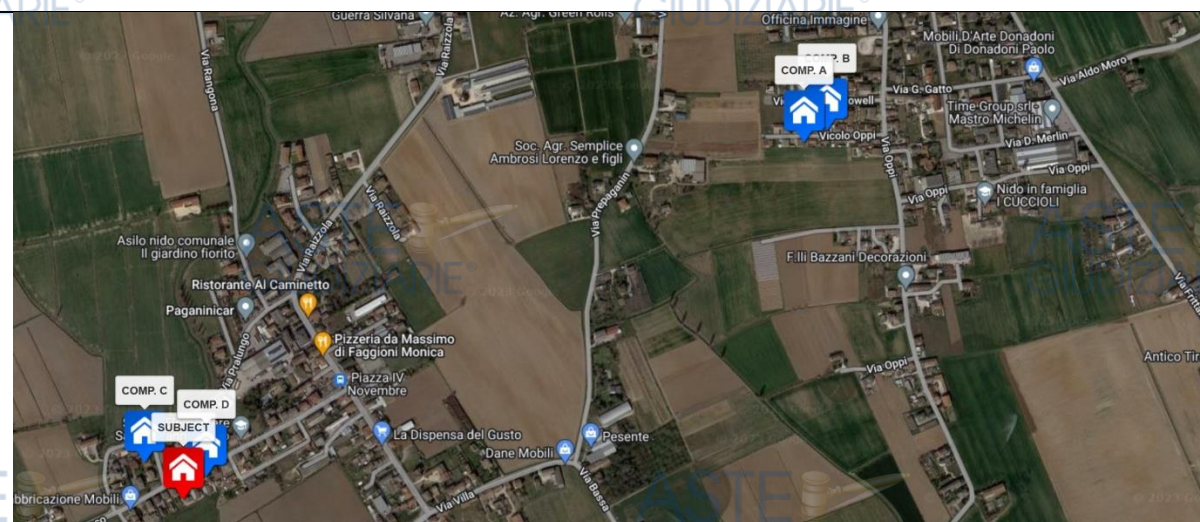
Ai fini della valutazione del bene, si è pertanto proceduto come segue:

- a) Analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- b) Raccolta dei dati immobiliari;
- c) Individuazione e scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento, con esclusione di quelle irrilevanti per la determinazione del valore del bene;
- d) Analisi degli indici mercantili;
- e) Compilazione della tabella dei dati;
- f) Analisi e stima dei singoli prezzi marginali;
- g) Redazione della tabella di valutazione;
- h) Verifica attendibilità del valore di stima;
- i) Test di verifica dei prezzi corretti attraverso il calcolo della divergenza percentuale assoluta;
- j) Valutazione finale;
- k) Identificazione del più probabile valore atteso di mercato del bene;

D.1.13.3. Stima

Le ricerche di mercato operate hanno individuato i sotto-riportati immobili oggetto di compravendite. Essi presentano caratteristiche tipologiche simili al compendio in esame, ovvero abitazioni unifamiliari isolate di un solo piano fuori terra e con area esterna di pertinenza ubicate a Casaleone, differente risulta essere il livello del loro stato manutentivo.

IDENTIFICAZIONE IMMOBILI DI CONFRONTO (COMPARABILI)



	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C	COMPARABILE D
Tipo di dato	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita
Descrizione	Abitazione unifamiliare isolata Vicolo Oppi 11	Abitazione unifamiliare isolata Vicolo Oppi 10	Abitazione unifamiliare isolata Via G. Bosco 4	Abitazione unifamiliare isolata Via G. Bosco 47
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Dimensione	media	media	Medio-grande	Media
Stato Conservat.	Da ristrutturare	Ristrutturata	Buono - 1998	Sufficiente
Fonte Atto di provenienza	Notaio P. Di Maria Rep. 25990	Notaio L. Golia Rep. 789	Notaio A. Paladini Rep. 8174	Notaio C. Berlini Rep. 42775
Data Atto	12/10/2022	29/6/2022	24/2/2021	2/3/2017
Dati Catastali	Fg 5 Part. 470: Sub 1 A/3, mq 94 Sub 2 C/6 mq 13	Fg 5 Part. 331: Sub 7 A/2, mq 127 Sub 6 C/2 mq 8 Sub 7 C/6 mq 20	Fg 10 Part. 1101: Sub 1 A/2, mq 141 Sub 2 C/6 mq 25	Fg 10 Part 1145 Sub 1 A/2, mq 102 Sub 2 C/6 mq 19
Superfici Commerciali	mq 104 mq	mq 145 mq	mq 181 mq	116 mq
Prezzo	60.000,00 €	195.000,00 €	190.000,00 €	100.000,00 €
Parametro €/mq c.a.	578,00 €/mq	1.345,00 €/mq	1.048,00 €/mq	863,00 €/mq

**NOTA: per la determinazione della consistenza dei beni comparabili si è fatto riferimento alle superfici rappresentate nelle planimetrie catastali*

Nel MCA i dati immobiliari sono indicati nella "tabella dei dati" che riporta nelle colonne gli immobili di confronto (A, B, C ...) e l'immobile da valutare (Subject) e nelle righe il prezzo di mercato rilevato e le caratteristiche immobiliari, ovvero: la data del contratto, le caratteristiche superficiali e le altre caratteristiche tipologiche.

TABELLA DEI DATI E DELLE CARATTERISTICHE IMMOBILIARI												
	INDIC E	ACR.	COMP. A		COMP. B		COMP. C		COMP. D		SUBJECT	
CARATTER. IMMOBIL.			SUP. REALE	SUP. COMM.	SUP. REALE	SUP. COMM.	SUP. REALE	SUP. COMM.	SUP. REALE	SUP. COMM.	SUP. REALE	SUP. COMM.
PREZZO TOTALE	PRZ		€ 60.000,00		€ 195.000,00		€ 190.000,00		€ 100.000,00		?	
Data	DAT		7		11		27		74		0	
Sup. Princip.	100%	SUP	80,0	80,0	127,0	127,0	149,0	149,0	93,0	93,0	93,0	93,0
Sup. Balconi	30%	BAL	0,0	0,0	0,0	0,0	28,0	8,4	3,9	1,2	3,9	1,2
Sup. Rip. esterni	25%	ACC	44,0	11,0	8,0	2,0	0,0	0,0	23,3	5,8	23,3	5,8
Sup.Area esterna	2%	ARE	290,0	5,8	297,0	5,9	468,0	9,4	318,8	6,4	474,8	9,5
Sup. Autor.	50%	AUT	14,0	7,0	20,0	10,0	29,0	14,5	19,0	9,5	39,0	19,5
Manutenzione		SER	0,0		4,0		3,0		1,5		2,0	
Sup. reale (mq)			428,0		452,0		674,0		458,0		634,0	
Sup. commerciale (mq)		SC	103,8		144,9		181,3		115,9		129,0	
Prezzo medio A			€ 578,03									
Prezzo medio B			€ 1.345,38									
Prezzo medio C			€ 1.048,22									
Prezzo medio D			€ 863,03									

Il Prezzo Marginale della Sup. Principale è posto pari al min. dei prezzi medi, considerando il rapporto di posizione < 1; il prezzo medio è calcolato dividendo il prezzo totale per la sup. commerciale.

Il Prezzo Marginale delle Superfici Secondarie è stato calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale per i relativi rapporti mercantili.

Il Prezzo Marginale della Data è stato stimato con il saggio annuale calcolato sulle quotazioni del mercato locale. Tale saggio consente di aggiornare alla data della stima i prezzi degli immobili di confronto. Riferimento: saggio medio di variazione delle quotazioni OMI del locale mercato immobiliare.

Il Prezzo Marginale dello Stato Manutentivo tiene conto delle diverse condizioni manutentive dei Comp. rispetto al Subject.

Il prezzo marginale è posto pari al probabile costo d'intervento per passare da un livello all'altro, stimato in €/mq 225,00 moltiplicato per le rispettive superfici dei comparabili.

Livelli manutentivi	0	1	2	3	4
	scadente	sufficiente	discreto	buono	m. buono

PREZZI MARGINALI						
Prezzi marginali			COMP. A	COMP. B	COMP. C	COMP. C
Data	0,003	€/mese	-€ 15,00	-€ 48,75	-€ 47,50	-€ 25,00
Sup. Principale	100%	€/mq	€ 578,03	€ 578,03	€ 578,03	€ 578,03
Sup. Balconi	30%	€/mq	€ 173,41	€ 173,41	€ 173,41	€ 173,41
Sup. Rip. esterni	25%	€/mq	€ 144,51	€ 144,51	€ 144,51	€ 144,51
Sup.Area esterna	2%	€/mq	€ 11,56	€ 11,56	€ 11,56	€ 11,56
Sup. Autor.	50%	€/mq	€ 289,02	€ 289,02	€ 289,02	€ 289,02
Manutenzione			€ 23.355,00	€ 32.611,50	€ 40.783,50	€ 26.070,98

Anche la tabella di valutazione riporta gli immobili di confronto nelle colonne ed il prezzo e le caratteristiche di mercato nelle righe.

In corrispondenza delle caratteristiche viene indicato il prodotto tra la differenza degli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e del singolo immobile di confronto ed il prezzo marginale della caratteristica (presi con il proprio segno).

Il prodotto rappresenta l'aggiustamento del prezzo rilevato; per ogni colonna si effettua quindi la somma algebrica del prezzo rilevato e degli aggiustamenti, ottenendo il prezzo "corretto".

Concettualmente il prezzo corretto di un immobile di confronto rappresenta il prezzo che avrebbe spuntato oggi l'immobile da valutare se fosse stato al posto di quello di confronto.

TABELLA DI VALUTAZIONE	u.m.	acron.	COMPARABILE A				COMPARABILE B				COMPARABILE C				COMPARABILE D			
			subject	A	prezzo marg. A	COMP. A	subject	B	prezzo marg. B	COMP. B	subject	C	prezzo marg. C	COMP. C	subject	D	prezzo marg. D	COMP. D
Prezzi totali (€)		PRZ				€ 60.000,00				€ 195.000,00				€ 190.000,00				€ 100.000,00
Data (€)		DAT	0	7	-€ 15,00	€ 105,00	0	11	-€ 48,75	€ 536,25	0	27	-€ 47,50	€ 1.282,50	0	74	-€ 25,00	€ 1.850,00
Sup. Principale	€/mq	SUP	93,0	80,0	€ 578,03	€ 7.514,45	93,0	127,0	€ 578,03	€ 19.653,18	93,0	149,0	€ 578,03	€ 32.369,94	93,0	93,0	€ 578,03	€ 0,00
Sup. Balconi	0 AUT		3,9	0,0	€ 173,41	€ 676,30	3,9	0,0	€ 173,41	€ 676,30	3,9	28,0	€ 173,41	€ 4.179,19	3,9	3,9	€ 173,41	€ 0,00
Sup. Rip. esterni	0 AUT		23,3	44,0	€ 144,51	€ 2.991,33	23,3	8,0	€ 144,51	€ 2.210,98	23,3	0,0	€ 144,51	€ 3.367,05	23,3	23,3	€ 144,51	€ 0,00
Sup.Area esterna	0 AUT		474,8	290,0	€ 11,56	€ 2.136,42	474,8	297,0	€ 11,56	€ 2.055,49	474,8	468,0	€ 11,56	€ 78,61	474,8	318,8	€ 11,56	€ 1.803,47
Sup. Autorim.	€/mq	AUT	39,0	14,0	€ 289,02	€ 7.225,43	39,0	20,0	€ 289,02	€ 5.491,33	39,0	29,0	€ 289,02	€ 2.890,17	39,0	19,0	€ 289,02	€ 5.780,35
Manutenzione			2,0	0,0	€ 23.355,00	€ 46.710,00	2,0	4,0	€ 32.611,50	€ 65.223,00	2,0	3,0	€ 40.783,50	€ 40.783,50	2,0	1,5	€ 26.070,98	€ 13.035,49
PREZZI CORRETTI						€ 121.376,27				€ 121.094,17				€ 120.285,71				€ 122.469,30

Verifica e attendibilità dei valori di stima

In linea di principio nella tabella di valutazione i prezzi corretti degli immobili di confronto dovrebbero coincidere, tuttavia nella realtà essi possono divergere per effetto della casualità nella rilevazione dei prezzi, nella misura delle caratteristiche e nella stima dei prezzi marginali.

La presenza di differenze nei prezzi corretti si accerta con il test estimativo della divergenza percentuale assoluta $d\% = (V_{max} - V_{min}) / V_{min}$, che si considera superato per valori risultanti inferiori al 10%.

DIVERGENZA PERCENTUALE ASSOLUTA	$d\% = (V_{max} - V_{min}) / V_{min} < 3\% - 5\%$	
$d\% = \frac{€ 122.469,30 - € 120.285,71}{€ 120.285,71}$	1,82% < 3% ÷ 5%	

Sintesi di stima e valore atteso del subject

Il campo di variazione dei prezzi corretti, se inferiore al 10%, rappresenta di per sé la stima ad intervallo dell'immobile da valutare, con pari probabilità di figurare nella sintesi conclusiva.

In tale ottica equiprobabilistica si propone, quale valore atteso di stima, il valore medio dei prezzi corretti ottenuti.

SINTESI DI STIMA E VALORE ATTESO					
Descrizione	COMP. A	COMP. B	COMP. C	COMP. D	SUBJECT
PREZZO CORRETTO	€ 121.376,27	€ 121.094,17	€ 120.285,71	€ 122.469,30	
VALORE ATTESO SUBJECT	valore medio				€ 121.306,36
VALORE ATTESO SUBJECT ARROTONDATO					€ 121.000,00
Valore unitario €/mq				€ 940,43	

Così indicativamente ripartito per l'intero compendio, in ragione della singola individuazione catastale dei beni.

VALORE DI STIMA DEI BENI							
Beni	Sup. commerciale		Valore €/mq	Valore di mercato della piena proprietà	quota pignorata	Valore di mercato della quota pignorata	Valore complessivo Lotto 1
Abitazione Fg 10 Part 1140/1 e area scoperta	mq	107,0	€ 940,40	€ 100.622,80	1/1	€ 100.600,00	€ 120.000,00
Aurorimessa Fg 10 Part 1140/4	mq	19,5		€ 18.337,80	1/1	€ 18.400,00	
Vialetto Fg 10 Part 1341	mq	108	€ 18,81	€ 2.031,26	1/2	€ 1.000,00	

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

VALORE DEI BENI IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA				LOTTO UNICO	
Beni	Abitazione Part. 1140 Sub.1		quota pignorata: proprietà 1/1		
	Autorimessa Part. 1140 Sub. 4		quota pignorata: proprietà 1/1		
	Violetto Part. 1341		quota pignorata: proprietà 1/2		
Probabile valore di mercato				€	120.000,00
Assenza di garanzia sull'immobile		Livello di rischio assunto per l'assenza di garanzia postuma e per la presenza di vizi occulti		5%	-€ 6.000,00
Oneri i di regolarizzazione edilizia					-€ 16.000,00
Oneri di regolarizzazione catastale					-€ 1.300,00
Spese di gestione condominiale					€ -
Oneri per lo stato di possesso				10%	-€ 12.000,00
Altro					
Valore del bene detratti adeguamenti e correzioni				€	84.700,00
Valore del bene detratti adeguamenti e correzioni arrotondato				€	85.000,00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

VALORE DI STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI				LOTTO UNICO
Beni	Abitazione Part. 1140 Sub.1		quota pignorata: proprietà 1/1	€ 85.000,00
	Aurorimessa Part. 1140 Sub. 4		quota pignorata: proprietà 1/1	
	Vialetto Part. 1341		quota pignorata: proprietà 1/2	

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, 07/06/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il perito estimatore

ASTE
GIUDIZIARIE®

Claudia Fattori architetto



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

E. ALLEGATI LOTTO UNICO**E.1. Titoli di provenienza del bene:**

- E1.1 e E.1.2 Atto di cessione del 5/12/200, notaio L. Alberti rep. n. 90808 e Nota di Trascrizione;
- E1.3 e E.1.4 Atto di Donazione del 28/8/2002, notaio L. Alberti rep. n. 92840 e Nota di Trascrizione;
- E1.5 Nota di Trascrizione della denuncia di successione in morte di [REDACTED] trascritta in data 17/06/2008 ai numeri 24477/15355 RG/RP;
- E1.6 Nota di Trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità in data 26/11/2010 nn. 46368/28556 RG/RP in morte di [REDACTED];
- E1.7 e E1.8 Atto di Donazione del 13/10/2008, notaio Chiliberti rep. n. 78161 e Nota di Trascrizione;
- E1.9 e E1.10 Atto di Donazione del 10/11/2010, notaio Chiliberti rep. n. 80551 e Nota di Trascrizione;

E.2. Certificato contestuale di residenza/stato di famiglia e certificato storico di residenza dell'esecutata;**E.3. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio e certificato di nascita dell'esecutata;****E.4. Certificato di morte di [REDACTED];****E.5. Planimetrie catastali****E.6. Estratto storico del Catasto e pratica di regolarizzazione catastale della Part. 510 ora 1341****E.7. Ispezioni ipotecarie aggiornate con i nominativi della ditta eseguita e dei precedenti proprietari****E.8. Titoli Abilitativi****E.9. Contratto di Locazione a uso abitativo****E.10. Riscontro ATER****E.11. Documentazione Fotografica;****E.12. Dati comparativi acquisiti;**