TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA (integrativa)

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	RGE N. 213/ 2024
Giudice	G.E. DOTT.ssa PAOLA SALMASO
Creditore procedente	SNAITECH S.P.A. - MILANO (MI)
Parte esecutata	[redacted]

Esperto Stimatore

LUCIANA CORRADINI architetto

mail: luciana.corradini.vr@gmail.com

T. 045.7153450 M. 338.9308778

Custode Giudiziario

avv. Vera Valvassori

Via del Carrista n. 3 - 37122 Verona

mail: avv.veravalvassori@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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**	
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	7
D.1.3.	Descrizione dei beni	9
D.1.3.1.	Contesto	10
D.1.3.2.	Descrizione del fabbricato e dell'Unità Immobiliare	10
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	16
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	17
D.1.4	Situazione urbanistica della zona	17
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile	19
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	20
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	22
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	24
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	24
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	24
D.1.13.1.	Consistenza	25
D.1.13.2.	Criteri di stima	26
D.1.13.3.	Stima	26
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	31
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	31
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	32

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 213/2024
Lotto	UNICO
Diritto Oggetto di Vendita	Quota pari a 1/1 della Piena Proprietà
Tipologia Immobiliare	APPARTAMENTO P.1 con scala esterna
Ubicazione	TREVENZUOLO (VR), Via Strada Oppi n.1
Dati Catastali	NCEU Fg.28 mp. 235 Sub 2 Piano1 cat.A/3 cl. 3 Vani 6,5 Sup. Cat. mq.167/163 R.C. E. 245,06
Valore di Stima al netto delle decurtazioni	Euro 60.000
Stato Occupazione	occupato da cose e persone - affittato
Irregolarità Edilizie	presenti
Irregolarità Catastali	presenti
Esistenza di Formalità non cancellabili	----------
Note	privo di pertinenze quali cantina, garage e possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

[redacted]

C. DIVISIONI IN LOTTI / LOTTO UNICO

I beni esecutati si compongono solo di un appartamento uso abitazione e, pertanto, costituiscono un unico Lotto.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

RICOSTRUZIONE DELLA PROVENIENZA

1) con atto di divisione per scrittura privata autenticata dal Notaio Giorgio Cavarzere di Bussolengo in data 18 luglio 1980 n.2442 di repertorio, trascritto a Verona in data 26 luglio 1980 ai nn. 18667 RG. e 13809 RP., i signori [redacted], sono divenuti proprietari il primo per la quota di 5/6 (cinque sesti) e la seconda per la quota di 1/6 (un sesto) della nuda pro -prietà (fermo restando l'usufrutto con diritto di accrescimento in capo ai signori[redacted]) dell'immobile in oggetto, all'epoca non ancora censito al N.C.E.U. ma denunciato in data 2 dicembre 1968 con scheda n. 1093;

2) a seguito del decesso degli usufruttuari [redacted] (ricongiungimento di usufrutto del 21/06/1986) e [redacted] (ricongiungimento di usufrutto del 23/01/1990) i signori [redacted] divenivano pieni proprietari delle loro rispettive quote;

3) in data 9 aprile 2017 è deceduto il[redacted](dichiarazione di successione n.1647 vol. 9990 registrata a Mantova il 31 ottobre 2017, trascritta a Verona il 18 dicembre 2017 ai nn. 51828 RG. e 34447 RP. e la sua quota di 5/6 (cinque sesti) dell'immobile in oggetto si è devoluta in forza di testamento olografo in data 4 marzo 2015 pubblicato con verbale in data 26 settembre 2017, n. 79675 di repertorio notaio Massimo Bertolucci di Mantova, registrato a Mantova il 3 ottobre 2017 al n.10680, a favore della moglie

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted] per il diritto d'usufrutto e della figlia [redacted] per la nuda proprietà;

4) con il medesimo atto ricevuto dal Notaio Massimo Bertolucci di Mantova in data 26 settembre 2017, n. 79675 di repertorio,(accettazione espressa di eredità trascritta a Verona il 3 ottobre 2017 al n. 39790 RG. e n.26357 RP.) le signore [redacted] hanno accettato l'eredità relitta del signor [redacted], prestando piena adesione e acquiescenza al suddetto testamento espressamente ed incondizionatamente rinunciando ad ogni eccezione, riserva ed azione loro eventualmente spettante.

In forza delle superiori risultanze ipotecarie l'immobile oggetto del pignoramento immobiliare alla data del 26 settembre 2024 risulta di proprietà di: [redacted], per la quota di 1/6 (un sesto) in piena proprietà e 5/6 (cinque sesti) per il diritto d'usufrutto; [redacted] per la quota di 5/6 (cinque sesti) in nuda proprietà.

REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI

All'atto dell'acquisto del diritto di proprietà e della notifica dell'atto di pignoramento il regime patrimoniale era il seguente:

anno 2017 : [redacted] per il diritto di quota proprietaria e usufrutto risulta di stato libero per decesso del coniuge [redacted] a CASTELBELFORTE MN dal 09/04/2017. La figlia [redacted] per il diritto di nuda proprietà risulta di stato libero a seguito sentenza di divorzio n.1706 del 29/05/2006 del Tribunale di Verona.

anno 2024 : [redacted] per il diritto di quota proprietaria e usufrutto risulta di stato libero. La figlia [redacted] per il diritto di nuda proprietà risulta convivente con il sig. [redacted].

D.1.1.1. [redacted]

[redacted]

1) [redacted]

[redacted]

[redacted]:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-

CERTIFICATO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

DATI CATASTALI AGGIORNATI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione risulta essere censito al Catasto Fabbricati del Comune di Trevenzuolo (VR) alla Via Virgiliana n. 1, con i seguenti identificativi:

- NCEU: Fg.28 mp. 235 Sub 2 Piano1 cat.A/3 cl. 3 V. 6,5 S.C.T. mq.167/163 R.C. E. 245,06

INTESTATI

Detto immobile risulta intestato catastalmente a:

- [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6;
- [redacted] per la quota di usufrutto pari a 5/6;
- [redacted], per la quota di nuda proprietà pari a 5/6;

STORIA CATASTALE

Catasto fabbricati di Trevenzuolo (VR) Variazioni catastali:

- alla data dell'impianto meccanografico 30/06/1987 l'immobile in oggetto risultava censito al Catasto Fabbricati del Comune di Trevenzuolo (VR), Via Virgiliana n. 1, Piano1, Sezione Urbana D Fg.5 m.n. 7 senza altri dati;
- con variazione per classamento del 07/06/1979 in atti dal 07/04/1998 (n. 6683/1979) l'immobile in oggetto risultava censito al Catasto Fabbricati del Comune di Trevenzuolo (VR), Via Virgiliana n. 1, Piano 1 - Sezione Urbana D - Fg. 5 m.n. 7 cat. A/3 cl. 3 vani 6,5 e successivamente con variazione del 01/01/1992 veniva attribuita la R.C. L. 474.500;
- con variazione del 28/09/1999 in atti dal 21/10/1999 per attribuzione subalterno e conferma di classamento (n.1817/1999) l'immobile in oggetto risultava censito al Catasto Fabbricati del Comune di Trevenzuolo (VR), Via Virgiliana n. 1, Piano 1- Sezione Urbana D Fg. 5 m.n. 7 sub 2, cat. A/3 cl. 3 vani 6,5 R.C. E. 245,06;
- con variazione del 13/08/2013 Pratica n.VR 0290999 in atti dal 13/08/2013 per bonifica identificativo catastale (n.171231.1/2013) l'immobile in oggetto risultava censito al Catasto Fabbricati del Comune di Trevenzuolo (VR), Via Virgiliana n. 1, Piano 1, Fg. 28 m.n. 7 sub 2, cat. A/3 cl. 3 vani 6,5 R.C. E. 245,06;
- con variazione del 08/01/2014 Pratica n.VR 0004139 in atti dal 08/01/2014 per bonifica identificativo catastale (n. 2599.1/2014) l'immobile in oggetto risultava censito al Catasto Fabbricati del Comune di Trevenzuolo (VR), Via Virgiliana n. 1, Piano 1, Fg. 28 m.n. 235 sub.2, cat. A/3 cl. 3 vani 6,5 R.C. E. 245,06 e successivamente con variazione del 09/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie mq.167/163.

DATI CATASTALI DI PIGNORAMENTO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

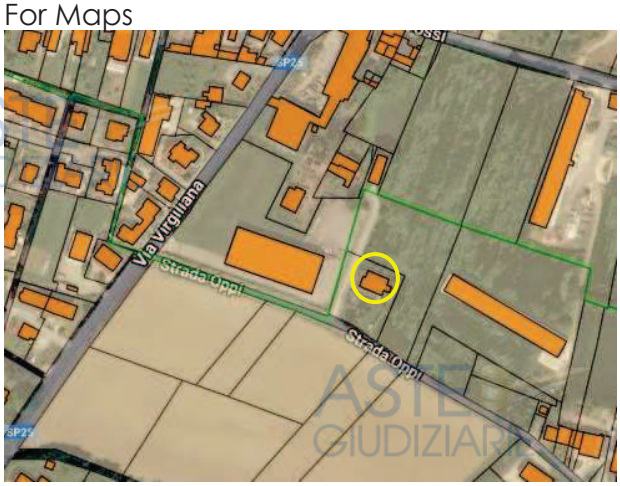
Atto pignoramento del 19/07/2024 Rep.6091 di appartamento al piano primo sito in comune di Trevenzuolo (VR) Strada Oppi n.1 con i seguenti identificativi:
- NCEU, Fg.28 mp. 235 Sub 2 Piano1 cat.A/3 cl. 3 V. 6,5 Sup. Cat. mq.167 R.C. E. 245,06.

DATI CATASTALI NOTA DI TRASCRIZIONE
Nota di trascrizione Unità negoziale n.1 Immobile n.1 Comune TREVENZUOLO (VR) NCEU Fg 28 Mp. 235 Sub. 2 Cat. A/3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Cons. 6,5 vani P.1, Indirizzo Strada Oppi N.1.

DICHIARAZIONE DI CORRISPONDENZA
L'indirizzo catastale della particella Fg.28 mp.235 sub.2 risulta in via Virgiliana n.1. Quello del Pignoramento e della Nota di Trascrizione risulta, come da stato di fatto, in via "Strada Oppi n.1". La differenza consiste nel mancato aggiornamento del toponimo.
Si può tuttavia affermare che c'è corrispondenza tra il pignoramento notificato e i dati catastali che colpiscono la singola Unità Immobiliare.

LOCALIZZAZIONE IMMOBILI
Immobile di tipo Residenziale sito in Comune di Trevenzuolo (VR) in località Roncolevà alla Via strada Oppi n.1/B.

Individuazione posizione immobile secondo:
For Maps



Google Maps

CONFINI
Il Fabbricato confina in mappa catasto terreni con la strada su un lato e con le p.lle 234 su due lati, con Fg.26 p.lla n.694 su un lato. Il sub.2 Appartamento al Piano Primo confina con la scala pertinenziale.

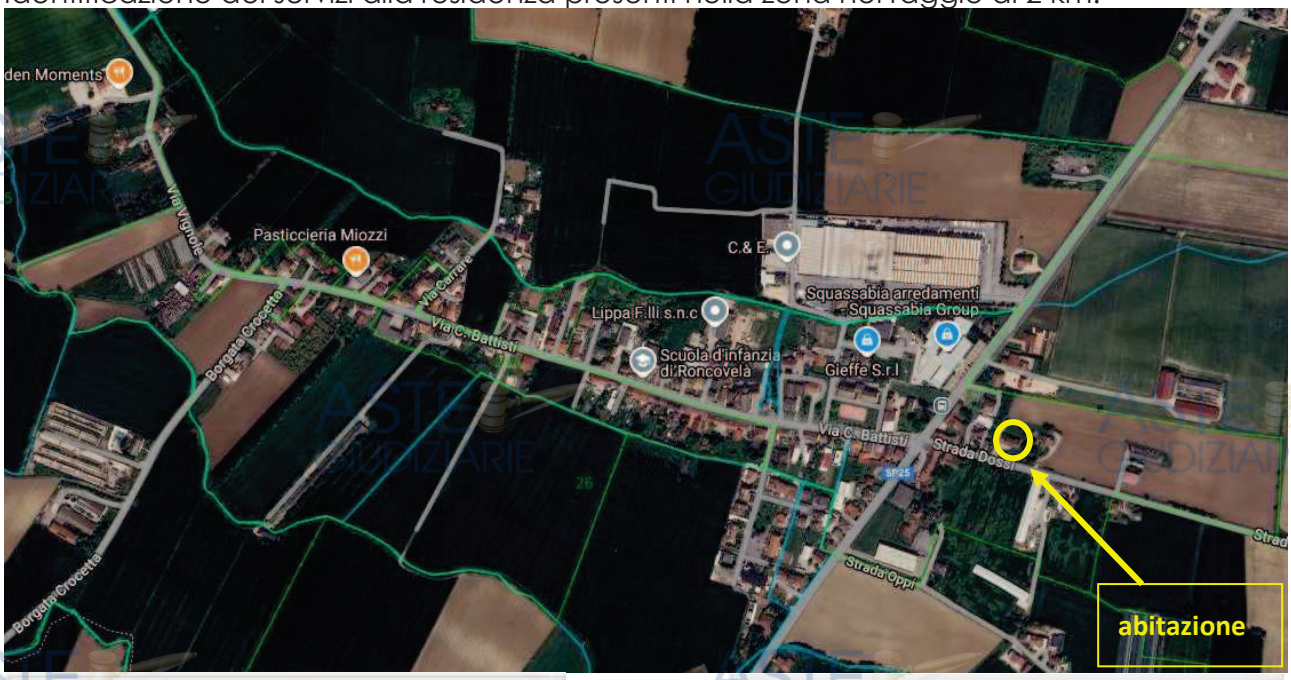
D.1.3. Descrizione dei beni

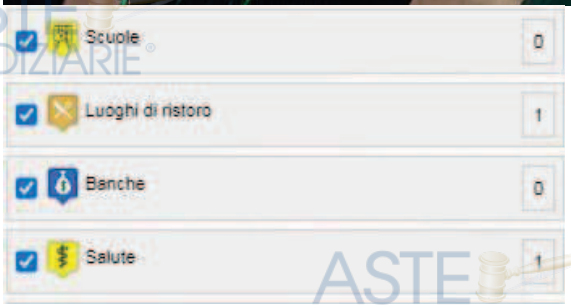
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

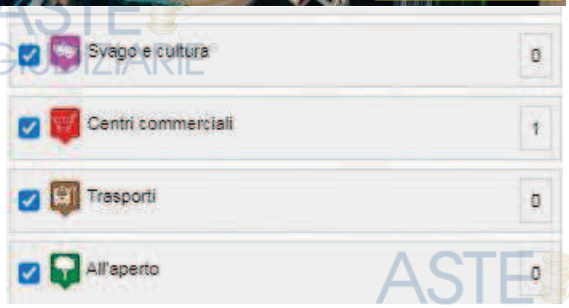
D.1.3.1. Contesto

Il fabbricato è sito in località Roncolevà, nel Comune di Trevenzuolo, in zona periferica rispetto al centro abitato della frazione. L'edificio insiste in area agricola distante circa 2 kilometri dall'aggregato principale, si colloca vicino ad una fabbrica dismessa e ad esempi di architettura rurale in stato di abbandono. Nella frazione sono presenti una scuola dell'infanzia e la chiesa, mentre per tutti i servizi della residenza è necessario spostarsi nel Comune Capoluogo.

Identificazione dei servizi alla residenza presenti nella zona nel raggio di 2 km.







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

FABBRICATO

L'immobile è una bifamiliare degli anni '60, disposta su due piani fuori terra e con due ingressi indipendenti. L'accesso avviene tramite uno stradello sterrato che collega la Strada Oppi all'abitazione e ai terreni agricoli circostanti. Il contesto è rurale con area a verde circostante in parte delimitata da siepi e alberature, in parte aperta sullo stradello.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'area è priva di recinzione; sul lato confinante con una fabbrica dismessa, invece, è presente una recinzione metallica su un muretto in cemento. All'ingresso dello stradello sono stati predisposti due piantoni per l'installazione di un cancello, attualmente non presente. L'accesso è quindi libero, ma monitorato da una telecamera di sorveglianza posizionata sulla recinzione della proprietà adiacente.

L'accesso pedonale ai singoli appartamenti avviene tramite due scale esterne: una scala conduce al balcone del piano rialzato, che funge da ingresso, mentre una seconda scala, situata sul lato sud dell'edificio, conduce direttamente al piano primo.

Finiture : L'immobile è intonacato e tinteggiato e presenta finiture tipiche dell'epoca di costruzione. Sono presenti contorni in pietra su porte e finestre, tapparelle in pvc, serramenti in legno con zanzariere al piano primo e inferriate al piano rialzato, parapetti in ferro per balconi e scala. I pavimenti esterni sono in opus incertum e in ceramica. Le scale sono in marmo e pietra.

Struttura portante: L'immobile presenta una struttura tradizionale con telaio in cemento armato e muratura in laterizio. I solai sono in laterocemento, mentre la copertura è realizzata con tegole. La scala esterna che conduce al piano primo è del tipo prefabbricato mentre il pianerottolo e il terrazzo sono in cemento armato sostenuti da pilastri in ferro di tipo IPE . La scala al piano rialzato invece è in muratura.

Impianti : L'immobile è dotato di impianto di illuminazione esterna e di campanello posto vicino al portoncino di ingresso di ciascuna unità. Sono presenti pannelli fotovoltaici sulla copertura e dispositivi elettrici del tipo contatori inverter che si collegano ai pannelli per convertire la corrente autoprodotta. I contatori sono installati al piano terra sul lato esterno del fabbricato sotto la scala. Inoltre è presente una pompa con autoclave, in pozzo comune per l'approvvigionamento dell'acqua potabile.

Stato manutenzione : L'edificio si presenta in buone condizioni generali con alcune piccole manutenzioni da eseguire in particolare sui balconi, sui serramenti esterni e sullo zoccolo del fabbricato.

FOTO FABBRICATO e AREA ESTERNA

Prospetto su stradello in terra battuta

Accesso al Piano Primo dall'area esterna

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

AREA ESTERNA FABBRICATO

L'area esterna è citata nell'atto di divisione come "area comune", si tratta di Ente Urbano identificato con particella mp.235 della superficie di mq. 1976 che gira tutto intorno all'edificio. Tale area comprende lo stradello in terra battuta, l'area a verde piantumata, una zona pavimentata, un volume di pertinenza del sub.1 e una striscia di terreno pavimentata di pertinenza esclusiva dell'appartamento in questione. Oltre al pozzo per l'approvvigionamento idrico.

Tabella Caratteristiche Fabbricato MP.235

FABBRICATO	**Descrizione**	**Condizioni**
Pareti esterne	Intonacate e tinteggiate	discrete
Pavimenti balconi	Ceramica antigeliva	discrete
Pedate Scala	In pietra	discrete
Parapetti	In ferro	discrete
Strutture portanti	**Descrizione**	**Condizioni**
Strutture verticali	In cls e muri di tamponamento In laterizio	buone
Solai Copertura	In laterocemento / a falde con manto in tegole	buone
Gronda e balconi	In calcestruzzo	buone
Scala	Prefabbricata	buone
Pilastri sostegno balconi e scala	In ferro	buone
Impianti	**Descrizione**	**Verifica**
Impianto Elettrico	Luce esterna, campanello,	funzionante
Pannelli fotovoltaici	Sul tetto con contatori inverter su muro esterno	funzionante
Impianto Idrico	Pozzo con Pompa sommersa e Autoclave	funzionante
AREA ESTERNA	**Descrizione**	**Condizioni**
Pavimenti esterni	Opus incertum e pietra	discrete
Recinzione	Assente	-------
Cancello	Assente	-------

APPARTAMENTO

L'unità residenziale esecutata si trova al piano primo della bifamiliare, orientata secondo l'asse Est-Ovest, con la zona giorno ad Ovest e la zona notte a Est. Comprende il terrazzo e la scala esterna di collegamento. Le pertinenze attualmente rilevate sono l'area di ingresso antistante la scala e l'area esterna con il pozzo e i contatori. Non sono presenti vani accessori quali cantina e garage.

La zona giorno è composta da cucina e soggiorno. I vani sono accessibili dal corridoio d'ingresso e si affacciano entrambi su un terrazzo esterno, raggiungibile tramite porte/ finestre indipendenti. La cucina è un vano abitabile di circa 18mq., dotata di attacchi per tutti gli elettrodomestici compreso la TV. Il soggiorno è un vano di 30 mq. dotato, oltre di porta-finestra, anche di finestra che affaccia sullo stradello.

La zona notte si sviluppa sui tre lati dell'abitazione e comprende quattro camere e due bagni: una matrimoniale di 18 mq., due singole rispettivamente di 15 mq. (Letto1) e 17 mq. (Letto2), e una lavanderia di 10mq.. Quest'ultima si presenta con le pareti rivestite in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ceramica, è dotata di un lavatoio, di attacco per lavatrice e asciugatrice e di una caldaia murale. Un bagno ha l'accesso dal corridoio e uno è pertinenziale con accesso dalla stanza matrimoniale. Entrambi sono finestrati, il primo ha una superficie di circa 7mq. è dotato di vasca con rubinetteria per doccia, vano doccia con cristallo, lavandino, sanitari e rubinetteria in acciaio di nuova generazione. Il secondo ha una superficie di circa 6mq. è dotato di vano doccia con cristallo, lavandino, sanitari e rubinetteria in acciaio di nuova generazione. Sono presenti inoltre due corridoi uno nella zona giorno e uno nella zona notte. Il primo corrispondente con l' ingresso si presenta su due livelli collegati da cinque scalini, il secondo a cavallo tra la zona giorno e la zona notte è dotato di un ripostiglio di circa 1,5mq. Sul soffitto del corridoio è presente una botola che accede al sottotetto. L' altezza interna di tutti i locali è pari a m.2,80.

La scala esterna è costituita da un pianerottolo e da una rampa. La posizione della scala non è parallela al muro perimetrale dell'edificio ma forma un angolo ruotato rispetto ad esso.

Finiture : I pavimenti sono in ceramica ad esclusione della scala che sono in marmo, nei corridoi e nel soggiorno sono in quadrotti di marmo del tipo opus incertum, nella camera matrimoniale sono in parquet di legno. Le Porte che chiudono le stanze da letto e i bagni sono in legno laccato bianco con modanature cieche, quella che chiude la lavanderia è in legno laccato bianco con modanature a vetro. La cucina il soggiorno e i due corridoi hanno l'imbotte della porta dotata di coprifilo bianco ma priva di porta a battente.

I serramenti esterni sono in legno tipo larice con doppio vetro, sono dotati di tapparella con cassonetto e zanzariera esterna. La porta di ingresso è una porta a un battente in alluminio e vetro, non blindata, con finitura di tipo ottonata. I balconi sono pavimentati con materiale antigelivo e dotati di parapetto in ferro.

Impianti : Tutti gli impianti sono presenti sottotraccia e funzionanti. L'impianto di riscaldamento è autonomo alimentato da una caldaia ibrida (a condensazione) prodotta da Daikin che integra la pompa di calore alla caldaia tradizionale. Sono presenti pannelli fotovoltaici per la produzione di energia rinnovabile di 6,23KW disposti in due stringhe da sette moduli su falda del tetto esposta a Est-Ovest.

L'approvvigionamento dell'acqua potabile avviene dal pozzo tramite pompa elettrica sommersa e autoclave. La pompa è dotata di serbatoio filtro per acqua di falda, compresa di tubi e raccordi per collegarla ad altri componenti dell'impianto idrico.

Sono presenti i contatori interni dell'impianto di riscaldamento ed elettrico posti nel vano lavanderia e nell'ingresso e contatori esterni per il fotovoltaico. I radiatori sono in alluminio, posizionati prevalentemente sotto finestra. E' presente l'impianto di climatizzazione con tre split interni collegato a tre macchine esterne. Lo smaltimento dei reflui avviene in fognatura comunale.

Stato manutenzione : L'appartamento versa in buone condizioni di manutenzione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nonostante alcune parti di finitura siano visibilmente trascurate come i serramenti e la pavimentazione esterna

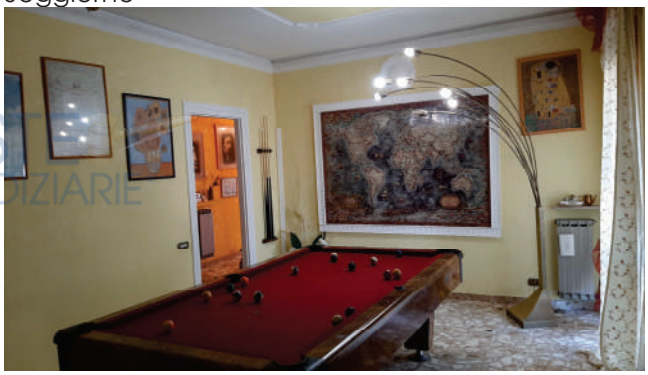
FOTO APPARTAMENTO

Ingresso

Cucina

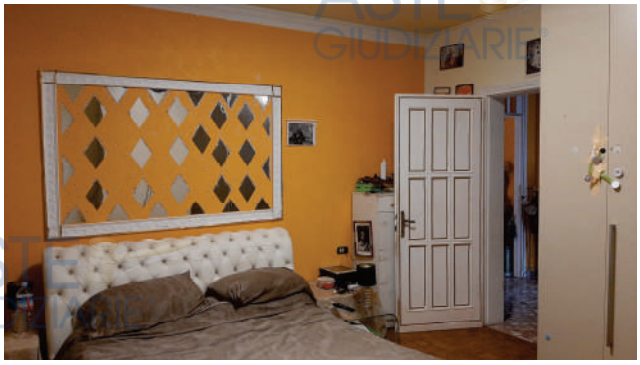
Bagno1

Soggiorno

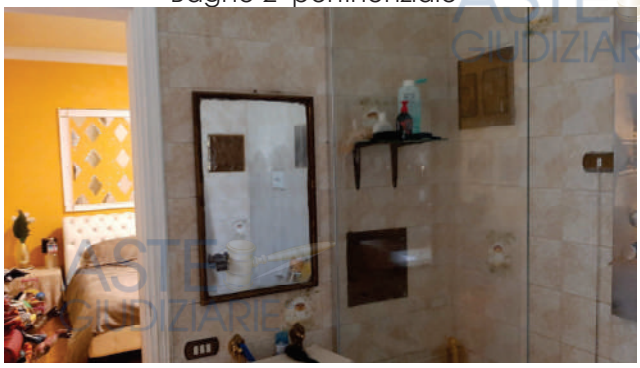


Lavanderia

Letto matrimoniale

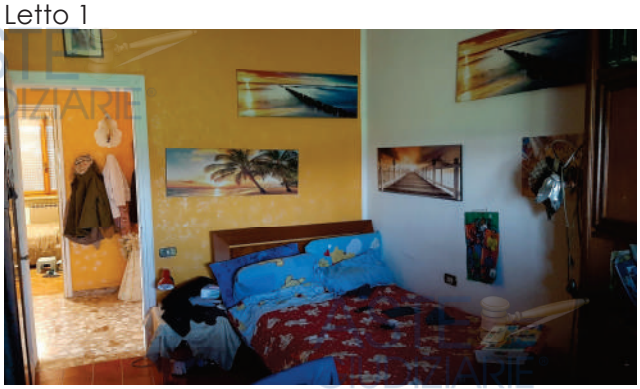


Bagno 2 pertinenziale

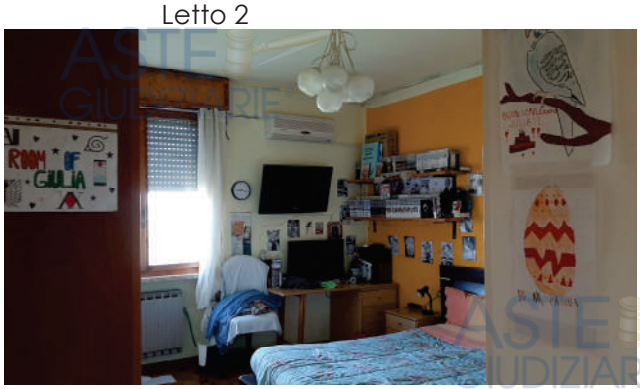


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Letto 1

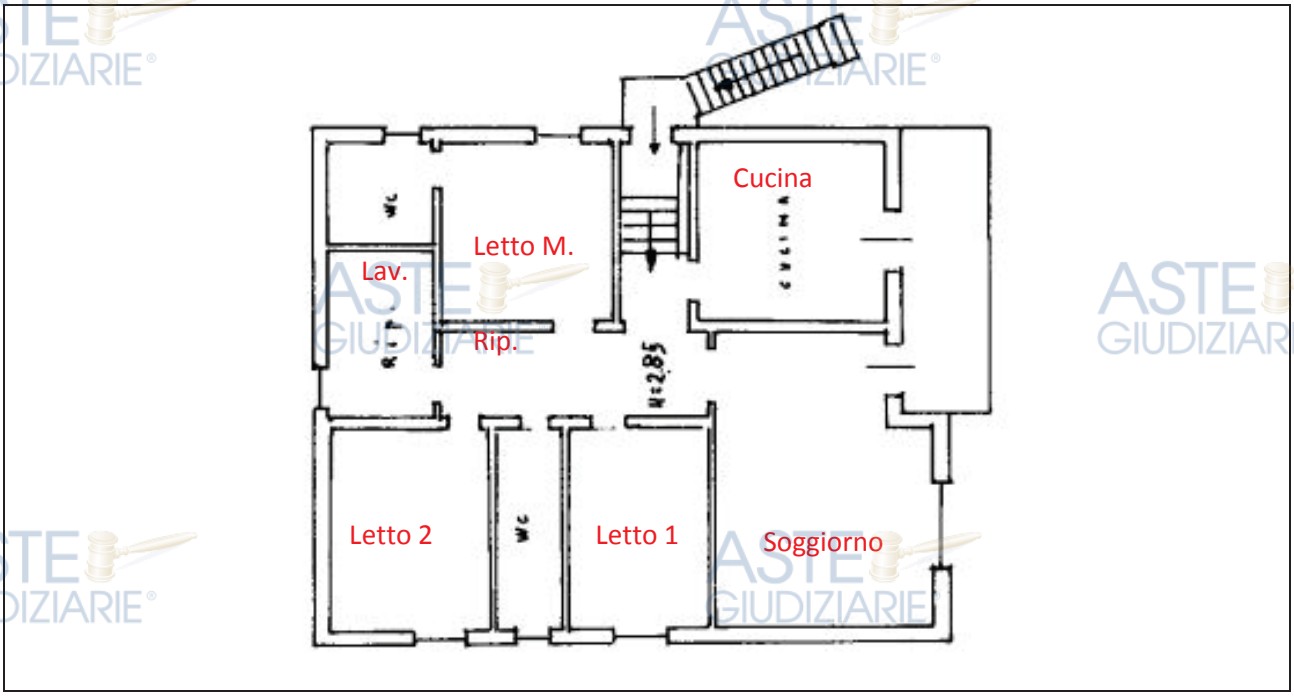


Letto 2



PLANIMETRIA CATASTALE DELL'APPARTAMENTO

Piano Primo



AREA ESTERNA ESCLUSIVA SUB 1

L'area esclusiva comprende il pianerottolo la scala e il percorso che collega la scala allo stradello in terra battuta. Il percorso si identifica con una piccola superficie di terreno pavimentata in opus incertum della dimensione di circa 10mq. posta sul fianco del fabbricato sul prolungamento della scala.

Impianti : Impianto elettrico con punto luce esterno.

Stato manutenzione : Discreto.

FOTO - Area Esterna

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Area esclusiva

Area esterna e pozzo con pompa sommersa

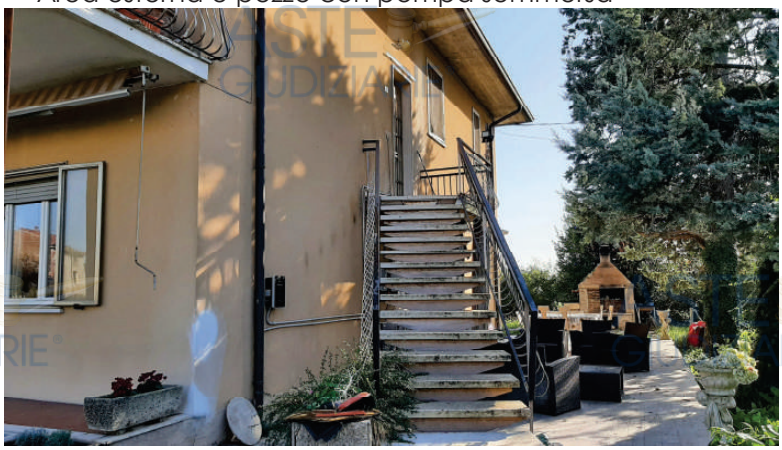


Tabella Caratteristiche Appartamento sub.2

APPARTAMENTO	**Descrizione**	**Condizioni**
Pareti	Intonacate e tinteggiate	buone
Pavimenti / Rivestimenti	Quadrotti di pietra/marmo /ceramica	buone
Porte interne	Legno con modanatura cieca e in vetro	buone
Portoncino ingresso	Non blindato - Alluminio anodizzato color ottone e vetro	buone
Bagni	Vaso, bidet, vasca, Lavandino, doccia	buone
Serramenti esterni	Serramento in legno di Larice con doppio vetro	discrete
Oscuranti	Tapparelle con cassonetto in legno larice	buone
Impianti	**Descrizione**	**Verifiche**
Impianto Elettrico	Impianto a pannelli Fotovoltaici	Integrato su Imp. esist.
Impianto Riscaldamento	Con caldaia a condensazione del tipo Ibrido	Integrato su Imp. esist.
Impianto Idrico	Pozzo con pompa elettrica sommersa e autoclave	Funzionante
Impianto Raffrescamento	N.3 Split interni con n.3 macchine su pareti esterne	Funzionante
AREA ESTERNA Esclusiva	**Descrizione**	**Condizioni**
Camminamento	Percorso pavimentato con Opus Incertum	discrete
Impianti	**Descrizione**	**Condizioni**
Impianto elettrico	Presenza di un punto luce su parete	Funzionante

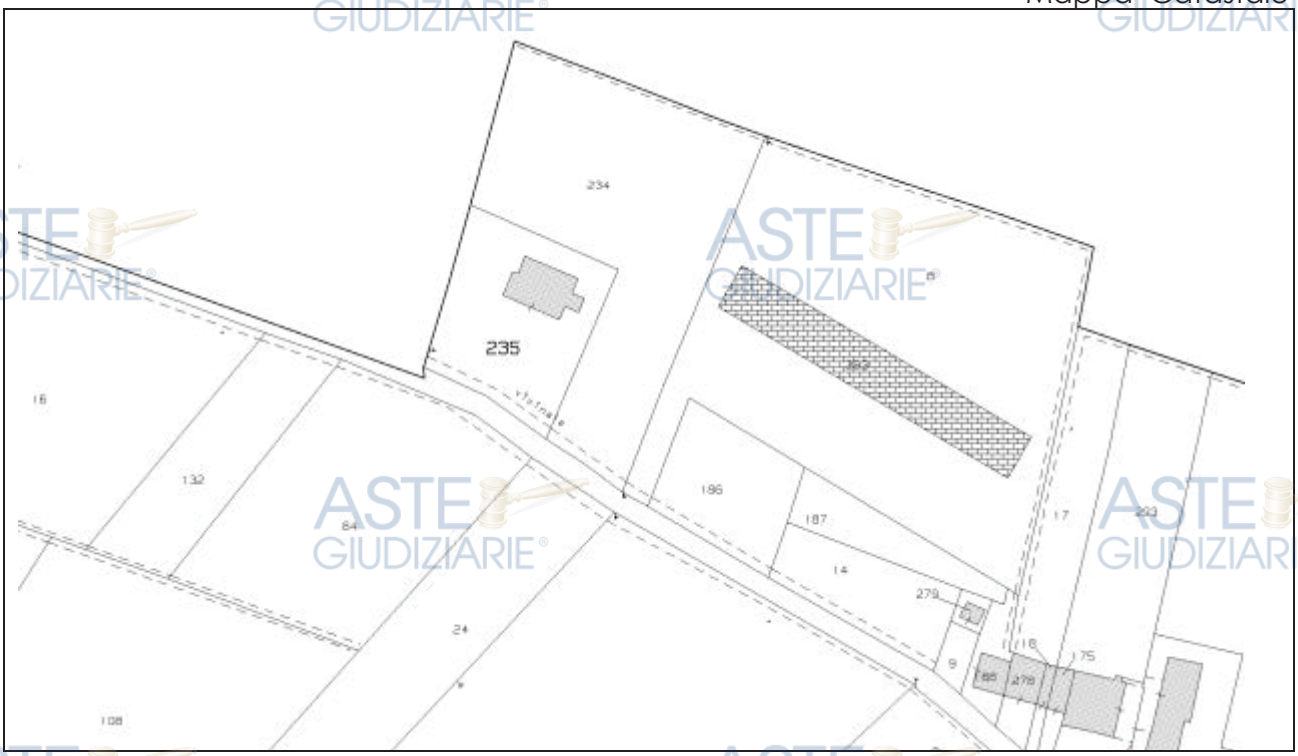
D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Nell'atto di successione Notaio dott. Massimo Bertolucci del 26/09/2017 Rep. n.79675 viene

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

specificato che tutta l'area esterna intorno al fabbricato risulta come "*area cortiva comune che si estende tutto attorno in senso orario* ". Catastalmente non esiste un elaborato planimetrico che individui le singole pertinenze. Dal sopralluogo è emerso che rientra nella dotazione esclusiva il percorso antistante la scala che accede al piano primo; mentre rientra nella dotazione comune la posizione del pozzo e la parete dove sono installati i contatori sotto la scala.

Mappa Catastale



SERVITÙ - Non si rilevano servitù trascritte.

D.1.3.4. Individuazione degli accessi del bene immobile

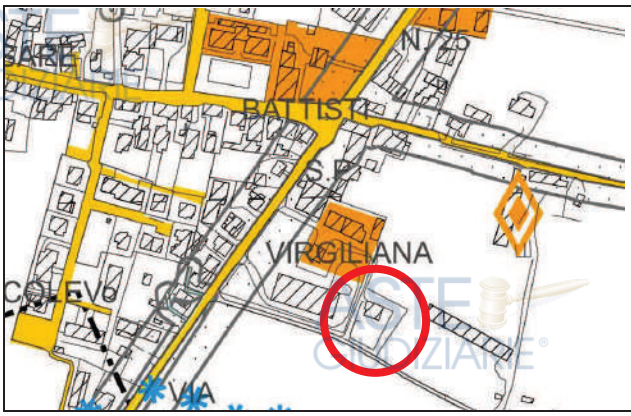
L'accesso all'appartamento avviene dallo stradello privato in terra battuta e attraverso il percorso pavimentato che collega la rampa di scala esterna al piano primo.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Il bene oggetto della presente relazione è sito in località di Roncolevà nel Comune di Trevenzuolo e ricade in area "Agricola". La zona non è interessata dal regime dei Beni Ambientali tuttavia risponde alle limitazioni imposte dai regolamenti per le aree agricole. Gli strumenti legislativi di riferimento sono: PRG, PAT, PATI, Regolamento Edilizio, NTO, NTA.

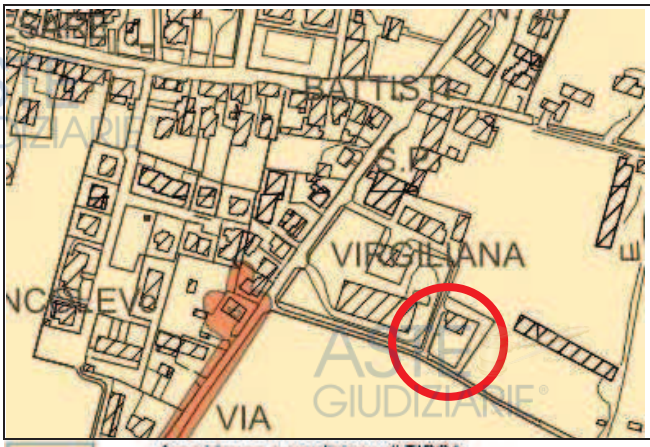
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PAT 1 Vigente - Carta Vincoli Pianif. Territoriale

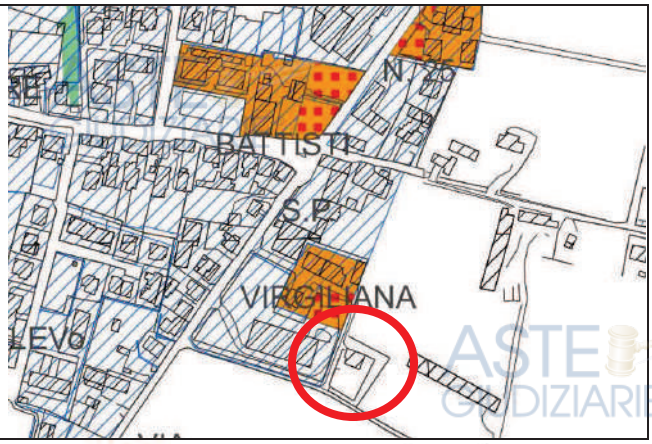


PAT 2 Vigente - Carta Invarianti

PAT 3 Vigente - Carta delle Fragilità



PAT 4 Vigente - Carta delle Trasformabilità



Area idonea a condizione di TIPO1: per ridotta soggiacenza della falda freatica

ATO 7 - Roncovelà

Art. 25

Art. 29

ZONA Agricola

CAPITOLO VI° - ZONE AGRICOLE

Articolo 47 – ZONE AGRICOLE

Il territorio agricolo è costituito dall'insieme del territorio non urbanizzato, utilizzato sotto il profilo agro-produttivo e silvo-pastorale, dove sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal P.A.T., esclusivamente interventi edilizi al servizio delle aziende agricole, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive,

Ogni intervento in applicazione di normative edilizie nel settore agricolo, si tratti di nuova realizzazione, ampliamento e/o ristrutturazione dell'esistente, è consentito esclusivamente nei casi previsti dalle presenti norme, oltre ai riferimenti e le indicazioni del D.G. 12 n: 816 del 06/06/2017.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TITOLO I

CARATTERISTICHE EDILIZIE

Sono ammesse le scale esterne a servizio di un piano superiore al piano rialzato.

Le stesse dovranno essere armonizzate con l'ingombro del fabbricato e rientrare nella sagoma dello stesso; il vano derivante, fino ad una profondità massima di ml. 2,60, potrà essere detratto nel calcolo del volume dell'edificio; sono ammesse pannellature e quinte di mascheramento, purché architettonicamente inserite e compositivamente armonizzate con l'edificio.

Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

CONFORMITA' INTESTATI

Dalla visura Catastale gli immobili esecutati di cui al Foglio 28 Particella 235 Subalterno 2, risultano attualmente in ditta a:

-

Dalla visura Ipotecaria gli immobili esecutati di cui al Foglio 28 Particella 235 Subalterno 2, risultano attualmente in ditta a :

-

Le ditte intestatarie dei Beni catastali di cui sopra corrispondono alle ditte intestatarie della Visura Ipotecaria.

CONFORMITA' STATO DI FATTO

Si è provveduto a richiedere copia della planimetria catastale dei beni oggetto di pignoramento presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Verona. La planimetria part. 235 sub.2 è costituita da una scheda del piano primo che rappresenta l'unità immobiliare censita in data 07/06/1979.

Dalla verifica effettuata sulla scheda risultano allo stato le seguenti difformità:

- Presenza di ripostiglio nel corridoio che accede alla zona giorno.

Tale difformità necessita di adeguamento catastale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ADEGUAMENTO CATASTALE

L'aggiornamento catastale, si effettua tramite la presentazione di una pratica DOCFA corredata da una planimetria aggiornata. Si stima che l'importo complessivo, comprensivo della redazione del modello "D", della planimetria e dei diritti di segreteria, è pari a circa € 800.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

TITOLI ABILITATIVI

Da verifica effettuata presso l'ufficio Tecnico del Comune di Trevenzuolo sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi :

- 04/04/1968 - LICENZA DI COSTRUZIONE rilasciato dal Comune di Trevenzuolo a nome di [redacted] relativamente al Fg.5 Mp.7 Sez.D
- 25/11/1968 - CERTIFICATO DI ABITABILITA' rilasciato dal Comune di Trevenzuolo a nome di [redacted] relativamente al Fg.5 Mp.7 Sez.D e per il piano Rialzato, del fabbricato adibito ad abitazione e costruito in via Oppi.
- 29/06/1978 - PROGETTO per sopraelevazione del fabbricato ad uso civile abitazione a nome dei sig.ri [redacted] relativamente al Fg.5 Mp.7 Sez.D in via Oppi di Roncolevà nel comune di Trevenzuolo VR.
- 20/10/1978 - CONCESSIONE EDILIZIA N°107/1978 per sopraelevazione del fabbricato ad uso civile abitazione a nome dei sig.ri [redacted] relativamente al Fg.5 Mp.7 Sez.D in via Oppi nel comune di Trevenzuolo VR.
- 24/10/1987 - CERTIFICATO DI ABITABILITA' N° 2766/87 riferito a CONCESSIONE EDILIZIA N°107/1978 rilasciato dal Comune di Trevenzuolo a nome dei sig.ri [redacted] relativamente al Fg.5 Mp.7 Sez.D e per il piano Primo, del fabbricato adibito ad abitazione e costruito in via Oppi.
- 11/02/22 CILAS - per "Installazione di Pannelli Fotovoltaici a servizio dell' edificio residenziale sito in via Strada Oppi n.1 Fg. 28 MP. 235 sub.2 con sostituzione del generatore di calore preesistente con impianto a pompa di calore e Wallbox per ricarica di autoveicoli elettrici".
- 11/10/22 CILAS PROGETTO - per "Installazione di Pannelli Fotovoltaici a servizio dell' edificio residenziale sito in via Strada Oppi n.1 Fg. 28 MP. 235 sub.2 con sostituzione del generatore di calore preesistente con impianto a pompa di calore e Wallbox per ricarica di autoveicoli elettrici".
- 02/02/23 CILAS PARERE FAVOREVOLE - per "Installazione di Pannelli Fotovoltaici a servizio dell' edificio residenziale sito in via Strada Oppi n.1 Fg. 28 MP. 235 sub.2 con sostituzione del generatore di calore preesistente con impianto a pompa di calore e Wallbox per ricarica di autoveicoli elettrici"- Il procedimento verrà concluso con la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

presentazione di Fine Lavori o SCAGI .

- 08/01/24 FINE LAVORI CILAS - con deposito per Installazione Pannelli Fotovoltaici a servizio dell' edificio residenziale sito in via Strada Oppi n.1 Fg. 28 MP. 235 sub.2 con sostituzione del generatore di calore preesistente con impianto a pompa di calore Walbox
- 08/01/24 APE - Classe energetica "D"
- 08/01/24 Dichiarazione conformità a regola d'arte impianto pannelli Fotovoltaici

ABITABILITA''

L'appartamento sito al piano I° del fabbricato in via Strada Oppi n.1 a Roncolevà-Trevenzuolo è reso abitabile dal 20/10/1987 come da Certificato di Abitabilità N. 2766/87.

CONFORMITA' AI TITOLI

Confrontando lo stato attuale con l'ultimo stato autorizzato del 29/06/1978, con riferimento all'appartamento oggetto di esecuzione, si riscontrano le seguenti difformità:

Piano primo

1. allo stato di fatto non si rileva la porta che collega la cucina al soggiorno.
2. allo stato di fatto si rileva un ripostiglio all'interno del corridoio nella zona notte.
3. allo stato di fatto la scala esterna risulta ruotata rispetto al muro perimetrale, diversamente modulata rispetto allo stato autorizzato.

Le difformità di cui al punto 1 e 2 sono modifiche di lieve entità non essenziali e quindi sanabili. Tuttavia, la nuova modulazione della scala, rispetto allo stato autorizzato, determina un aumento di volume. Tale aumento, non essendo "*armonizzato con l'ingombro dell'edificio entro la sagoma dello stesso*" (come previsto dalle normative tecniche del Piano degli interventi), costituisce un abuso non sanabile in zona agricola, dove non è possibile realizzare ulteriore volume. Di conseguenza, si prevede il ripristino dello stato originario tramite demolizione e ricostruzione della sola rampa di scala, che dovrà essere realizzata parallelamente al muro del fabbricato.

ADEGUAMENTO EDILIZIO/URBANISTICO

Per la rampa di scala in ferro e pietra si prevede una spesa comprensiva di: rimozione, ripristino e smaltimento con ricostruzione rampa parallela al muro del fabbricato stimata in euro 12.905 arrotondato per prudenza a **euro 14.000**. Per tutte le difformità non essenziali è possibile presentare una Scia in Sanatoria previo pagamento della sanzione amministrativa pari a E. 1.032, oltre ai diritti di segreteria pari a Euro 200 e le spese del professionista quantificabili in E. 1.500 per un totale stimato in **euro 2.732**.

CONFORMITA' IMPIANTI E RIPRISTINO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tutti gli impianti sono sottotraccia e funzionanti, realizzati in conformità alle normative presenti all'epoca di costruzione. Con l'installazione dell'impianto fotovoltaico e della caldaia sono stati adattati e resi conformi alla situazione attuale. Si rileva a tal fine la Dichiarazione di Conformità rilasciata da MAIN SOLUTION dell'ingegnere Salvatore Scerbo dell'Ordine Ingegneri di Catanzaro, sia per l'impianto Caldaia che per i Pannelli solari. Non si rileva invece la certificazione di conformità della pompa all'interno del pozzo, si prevede pertanto una revisione. In funzione dello spostamento della rampa di scala sarà necessario provvedere anche allo spostamento dei contatori presenti sul muro del fabbricato.

ADEGUAMENTO IMPIANTI e RIPRISTINO

Per la revisione della pompa con rilascio di certificazione di conformità e per lo spostamento dei contatori al Piano Terra si prevede una e spesa di **euro 800**

SPESE IN DETRAZIONE

- Adeguamento catastale euro 800
- Ripristino Scala euro 14.000
- Sanatoria euro 2.732
- Adeguamento impianti euro 800

Sommano E. (800+14.000+2.732+800) = **E. 18.332**

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile oggetto di esecuzione risulta occupato da persone e cose. Ad oggi costituisce l'abitazione principale [redacted] che la occupa con la sig.ra [redacted].

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

L'Unità residenziale è occupata in forza di un Contratto di Locazione ultranovennale a rogito Notaio De Micheli Emanuele del 01/12/2021 Rp.41308, trascritto a Verona in data 06/12/2021 ai nn. RG 54381 RP 39052 per la durata di 30 anni dal 01/12/2021 e fino alla data del 30/11/2051. Il pagamento del canone mensile di Euro 450, pattuito tra le parti, non risulta trascritto. Alla luce della sentenza della Cassazione n. 25584/2024, i pagamenti dei canoni se non vengono trascritti non sono opponibili alla procedura esecutiva, mentre il contratto tutt'ora in essere, con data antecedente il pignoramento, lo è.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Risultano le seguenti formalità pregiudizievoli a carico delle Sig.re [redacted].

1. Ipoteca volontaria iscritta a Verona in data 28/12/2017 ai nn. RG.53724 e RP.8818, per l'importo di complessivo Euro 200.000,00, a favore di "SNAITECH S.P.A.", con sede a Milano (MI), C.F. 00754850154 e con [redacted] per la quota di 1/6 in piena proprietà e 5/6 per il diritto d'usufrutto e [redacted], per la quota di 5/6 in nuda proprietà, entrambi terzi datori di ipoteca e contro "[redacted] sede a Mantova (MN), C.F. 02464470208, debitore non datore di ipoteca;

2. Contratto di locazione ultranovennale autenticato nelle firme dal Notaio Emanuele De Micheli di Verona in data 01/12/2021, Rep.n. 41308, trascritto a Verona il 06/12/2021 RG.54381 e RP.39052, a favore di [redacted] e contro C[redacted] per la quota di 1/6 in piena proprietà e 5/6 per il diritto d'usufrutto e [redacted], per la quota di 5/6 in nuda proprietà, per la durata di anni 30 decorrenti dal giorno 01/12/2021 fino al giorno 30/11/2051;

3. Verbale di pignoramento immobili a Favore di SNAITECH S.P.A. con sede in Milano - C.F. 00754850154 e Contro [redacted], per la quota di 1/6 (un sesto) in piena proprietà e 5/6 (cinque sesti) per il diritto d'usufrutto; [redacted] per la quota di 5/6 (cinque sesti) in nuda proprietà; emesso dal Tribunale di Verona in data 19/07/2024 e trascritto all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 12/09/2024 con RG.36474 e RP.27305.

DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

E' stato eseguito ulteriore accertamento sulle eventuali Iscrizioni/Trascrizioni depositate all' Agenzia del Territorio sia prima che dopo la data del Pignoramento il 12/09/2024 e fino alla data del 10/02/2024, non sono state rilevate ulteriori Formalità.

FORMALITA' DA CANCELLARE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si precisa che al momento della vendita le formalità da cancellare sono :

- IPOTECA VOLONTARIA Iscrizione del 28/12/2017 RG.53724 e RP.8818 € 35,00
- PIGNORAMENTO IMMOBILI Trascrizione 12/09/2024 NN. 36474/27305 € 294,00

COSTI PER LA CANCELLAZIONE

Il costo per la cancellazione è quantificabile in **€ 329,00** o altro diverso importo fornito dall'agenzia delle Entrate. Si informa che le domande giudiziali non possono essere cancellate in sede esecutiva, ma al momento della vendita e a cura della procedura.

D.1.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente - Contratto di affitto in essere di cui al punto D.1.7.2.

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

D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile Nessun vincolo di tipo storico-culturale o pertinenziale.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

All'occorrenza le spese ordinarie di manutenzione della bifamiliare vengono ripartite equamente tra i due proprietari.

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

L' immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

I beni pignorati non sono stati costruiti in regime di edilizia convenzionata

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

I beni pignorati non costituiscono quota indivisa.

D.1.13. Valutazione del lotto

Con riferimento alla prescrizione di cui all' art. 568, comma secondo, codice procedura civile la presente valutazione immobiliare si riferisce a **Gennaio 2024** ed è finalizzata alla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

determinazione del "più probabile valore in libero mercato" secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecno borsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) che viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il valore che verrà individuato nella valutazione che segue dovrà essere considerato un valore attuale ovvero un valore che nelle presenti condizioni può essere ragionevolmente attribuito ai beni oggetto di stima il più possibile aderente a quanto si possa ottenere dal mercato immobiliare odierno.

D.1.13.1. Consistenza

Il calcolo della Superficie Lorda Commerciale dei Beni è stata desunta dalle piante e dalla verifica in loco con riferimento ai criteri contabili in applicazione delle norme UNI 10750/05 e al D.P.R. n.138/98 Allegato "C" della Agenzia delle Entrate.

TABELLA SUPERFICI : *Superficie Utile (SU) e Superficie Lorda (SL)*

				SU	SL
Unità Residenziale					
Superficie principale (mq)	mp. 235 sub.2	Piano 1°	h.2,80	138,77	163,32
Accessori					
Terrazzo (mq)	mp. 235 sub.2	Piano 1°		13,20	13,20
Scala Esterna (mq)	mp. 235 sub.2			9,17	9,17
Area esclusiva (mq)	mp. 235 sub.2			10,00	10,00

TABELLA SUPERFICI : *Superficie Lorda (SL) x Coefficiente = Superficie Ragguagliata = Superficie Lorda Commerciale*

			SL	coeff	SLC
Unità Residenziale					
Superficie Principale (mq)	mp. 235 sub.2	Piano 1°	163,32	1,00	163,32
Accessori					
Terrazzo (mq)	mp. 235 sub.2	Piano 1°	13,20	0,30	3,96
Scala Esterna (mq)	mp. 235 sub.2		9,17	0,10	0,92
Area esclusiva (mq)	mp. 235 sub.2		10,00	0,10	1,00

Totale sub 2 mq. 169,20

La Superficie Commerciale Ragguagliata (SLC) comprensiva di :

Abitazione, terrazzo, scala esterna e area esclusiva è pari a mq.169,20 arrot. **mq.169**

La Superficie Utile Netta Reale (SU) comprensiva di :

- Abitazione escluso vani accessori è pari a mq. 138,77 arrotondato **mq. 139**
- Accessori quali terrazzo, scala esterna e area esclusiva è pari a mq. 32,37 arrot. **mq. 32**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

D.1.13.2. Criteri di stima

RACCOLTA BANCHE DATI DI RIFERIMENTO

La zona immobiliare di Trevenzuolo presenta una dinamicità di Mercato Residenziale medio Alta con livelli di reddito medio. Un riscontro oggettivo sui valori parametrici degli immobili della zona di riferimento è dato dall'analisi delle "banche dati" a disposizione confrontata con i valori OMI dell'Agenzia del Territorio. I valori si riferiscono per la maggior parte a immobili in condizioni Normali, in normale stato conservativo e distinti per valori minimi medi e massimi. La tipologia dello stabile in cui insiste l'immobile pignorato, per consistenza, è assimilabile a villino.

DATI VALORI OMI - riferiti al 1° semestre 2024 per abitazioni in Normale stato di conservazione poste in zona Suburbana/FRAZIONE DI RONCOLEVA` si registra un valore di mercato per ville e villini, minimo di € 970/mq. e uno massimo di € 1100/mq.

Tabella Valori Omi

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	570	850	L			
Ville e Villini	NORMALE	970	1100	L			

DATI MERCATO IMMOBILIARE - riferiti all'anno 2024 - Per la zona Suburbana/FRAZIONE DI RONCOLEVA', i valori di mercato per per ville e villini o **porzioni di ville** sono compresi tra un minimo di € 901/mq. un valore medio di € 988/mq. e un valore massimo di € 1.074/mq..

Per quanto riguarda invece l'andamento di mercato dei prezzi negli ultimi anni si registra un aumento del' **1,745%** (pari al **20,95**%annuo).

D.1.13.3. Stima

VERIFICA DEL MIGLIORE E PIÙ CONVENIENTE USO (*HBU : Highest and Best Use*)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si ritiene che la destinazione attuale dei beni oggetto di vendita forzata sia, per tipologia e localizzazione, in questo momento la migliore possibile.

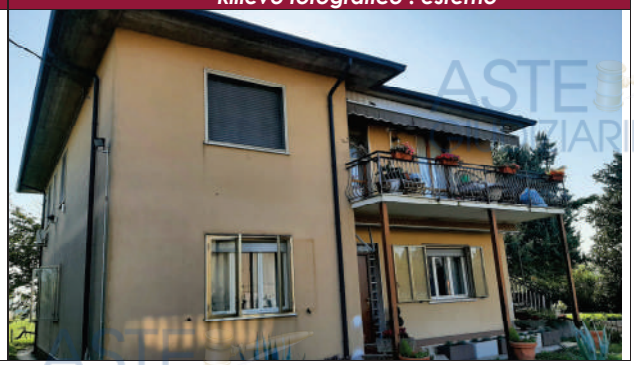
SCELTA DEL METODO IN APPLICAZIONE AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE

Per la determinazione del Valore di Mercato, è stato adottato il "Metodo Comparativo" (MCA). Ovvero metodo di confronto del mercato che si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili per la medesima zona omogenea, compravenduti o ceduti in uso recente ad un prezzo o un canone di mercato noti.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Il Procedimento consiste nel mettere a confronto le caratteristiche dell'immobile da stimare con caratteristiche tecnico-economiche di altri immobili sulla base dei dati di mercato desunti da reali compravendite.

CARATTERISTICHE IMMOBILE DA STIMARE *(Subject)*

Subject	***Rilievo fotografico : esterno***
Breve descrizione (S) Appartamento al piano primo in bifamiliare del 1978, privo di cantina e garage. E' composto da tre camere da letto, una cucina abitabile, un soggiorno, due bagni, una lavanderia un ripostiglio e un terrazzo. All'abitazione è associato un impianto a pannelli Fotovoltaici con pompa di calore.	

Subject					***Rilievo fotografico : Interno***	
Valori Catastali						
NCEU	Fg.28	mp. 235				
Sub 2	Cat. A/3	Rendita € 245,06	P. 1			
Localizzazione	Via Strada Oppi 1 - Trevenzuolo (VR)					
Anno	Anno costruzione 1978					
Destinazione	Abitazione					
Tip. Immobiliare	Usato					
Tipologia Edilizia	Bifamiliare					
Sup. Commerciale Tot. (SLC)		**MQ. 169**				
Superficie Principale SUP (m²)	Sub 2	163,32	1	163,32	bagni	n. 2
Superficie Terrazzo TE (m²)	Sub 2	13,20	0,30	3,96	Riscaldamento	Autonomo /Caldaia Ibrida
Superficie Scala est. SCA (m²)	Sub 2	9,17	0,10	0,92	Impianto elettrico	Con pannelli Fotovoltaici
Superficie Area Esclusiva		10,00	0,10	1,00	Impianto idrico	Da Pozzo con pompa elettrica
					Impianto Fognario	Fognatura comunale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VERIFICA SEGMENTO DI MERCATO DEL SUBJECT

Gli indicatori economici che individuano il settore immobiliare del *Subject* sono:

Indicatori economici estimativi	
Localizzazione	Zona Periferica
Tipo di contratto	Vendita
Destinazione	Residenziale / Usato
Tipologia Edilizia	Appartamento in Bifamiliare
Dimensione	Grande
Forma di mercato	Concorrenza Monopolistica mercato dell'usato
Livello dei prezzi di mercato	Valore min. **€ 800/m²** max. € **1100/m²**

Sono state analizzate N.7 compravendite di atti reperiti in base alla tipologia, consistenza e al prezzo di acquisto, riscontrabili nel raggio massimo di 2 kilometri. Di queste n.5 sono state scartate per inaffidabilità due invece sono state utilizzate come comparabili e identificate con le lettere A e B.

CARATTERISTICHE COMPARABILI

Comparabile A		
ATTO : ROBERTO LESO	23/10/2023	Rp. 16765
FG. 8- MN.208+4	sub .	A/3
Localizzazione	Via Dante Alighieri n. 34	
Anno	Ristrutturazione 1990	
Destinazione Tip.Immobiliare Tipologia Edilizia	Civile Abitazione Usato Appartamento con garage e Stradello	
Prezzo di mercato	**€ 175.000**	€ /mq 960
Superficie Commerciale Totale (SC)		**MQ. 182**

Comparabile B		
ATTO : ELIA ZOCCA	21/11/2024	Rp. 9406
FG. 8- MN.556	sub 6- sub 16	A/3
Localizzazione	via Sant'Eurosia n. 16	
Anno	1979	
Destinazione Tip.Immobiliare Tipologia Edilizia	Civile Abitazione Usato Appartamento con taverna e garage	
Prezzo di mercato	**€ 120.000**	€ /mq 937
Superficie Commerciale Totale (SC)		**MQ. 128**

Ciascun comparabile è stato messo a confronto con i dati dell'immobile da stimare (*Subject*) e analizzati secondo il metodo di calcolo MCA.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Metodo di Calcolo MCA (*Market comparison approach*)

1. Tabella dati	Comparabili		Subject
Prezzo caratteristiche	*Unità* ***A***	*Unità* ***B***	***S***
Prezzo totale PRZ (euro)	*175.000,00*	*120.000,00*	
dati DAT (mesi)	*15,00*	*3,00*	0
superficie SUP (mq)	*147,00*	*98,00*	163,32
Balconi BAL (mq)	*3,60*	*20,00*	0,00
Terrazza TER (mq)	*0,00*	*0,00*	13,20
Taverna TAV (mq)	*0,00*	*26,00*	0,00
Autorimessa BOX (mq) Comunicante	*31,00*	*22,00*	0,00
Altre superfici Scala Esterna (mq)	*0,00*	*0,00*	9,17
Superficie est. SUE (mq)	*187,00*	*0,00*	10,00
Servizi SER (n)	1	1	2
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1	1
Pannelli Solari PI (0-1)	0	0	1
Impianto condiz. CON (0-1)	1	1	1
livello del piano LIV (n)	0	1	1
Stato manut est. STMe (n)	6	4	1
Stato manut int. STMi (n)	6	4	1

2. Indici Mercantili		coeff.
Saggio annuo di variazione dei prezzi	p(DAT)/PRZ\(annuale)	**0,0175**
Rapporto Mercantile Balconi	p(BAL)/p(SUP)	0,300
Rapporto Mercantile Balconi	p(BAL)/p(SUP) eccedente	0,100
Rapporto Mercantile Terrazzo	p(TER)/p(SUP)	0,300
Rapporto Mercantile Terrazzo	p(TER)/p(SUP) eccedente	0,100
Rapporto Mercantile Cantina	p(CAN)/p(SUP)	0,250
Rapporto Mercantile Taverna	p(TAV)/p(SUP)	0,500
Rapporto Mercantile Box	p(BOX)/p(SUP)	0,500
Rapporto Mercantile Area Esterna	p(AE)/PRZ	0,100
Rapporto Mercantile Area Esterna	p(AE)/PRZ	0,020
Rapporto Mercantile Livello di Piano	p(LIV)/PRZ	0,010

2.1 Calcolo del costo deprezzato

Servizi		Pannelli Fotovoltaici	
Costo (euro)	6000	Costo (euro)	15000
anni (t)	0	anni (t)	3
durata (n)	25	durata (n)	25
Costo dep. (euro)	6000	Costo dep. (euro)	13200

3. Calcolo sup commerciale	€/mq.
SUP commerciale comparabile A	182,28
SUP commerciale comparabile B	128,00
SUP commerciale subject	172,87

4. Calcolo prezzo marginale	€/mq.
Prezzo medio comparabile A	960,06
Prezzo medio comparabile B	937,50
Prezzo marginale	**937,50**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. Analisi Prezzi Marginali			
Perzzo marginale	p(...) A	p(...) B	
p(DAT) (euro/mese)	254,60	174,58	
p(SUP) (euro/mq)	937,50	937,50	
p(BAL) (euro/mq)	281,25	281,25	
p(TER)/p(SUP) (euro/mq)	281,25	281,25	
p(TAV)/p(SUP) (euro/mq)	468,75	468,75	
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq) Comunicante	468,75	468,75	
p(SUE) (euro/mq)	8,00	8,00	
p(SER) (euro)	6.000,00	6.000,00	
p(PI) (euro)	13.200,00	13.200,00	
p(TEN) (euro)	10.000,00	10.000,00	
p(LIV) (euro)	1.750,00	1.200,00	
p(STMe) (euro)	3.500,00	3.500,00	
p(STMi) (euro)	3.500,00	3.500,00	

6. Tabella di Valutazione			
Prezzo e caratteristica	**Unità A**	**Unità B**	
PRZ (euro)	175.000,00	120.000,00	
DAT (euro)	-3.819,01	-523,75	
SUP (euro)	15.300,00	61.237,50	
BAL (euro)	-1.012,50	-5.625,00	
TER (euro)	3.712,50	3.712,50	
TAV (euro)	0,00	-12.187,50	
BOX (euro) Comunicante	-14.531,25	-10.312,50	
SCA (euro)	73,36	73,36	
SUE (euro)	-1.416,00	80,00	
SER (euro)	6.000,00	6.000,00	
LIV (euro)	1.750,00	0,00	
STMe (euro)	-17.500,00	-10.500,00	
STMi (euro)	-17.500,00	-10.500,00	
Prezzi Corretti	**159.257,10**	**154.654,61**	

Variazione %	**Si calcola che la Variazione in % è pari al**	**2,98 %**

PREZZI CORRETTI	159.257,10	154.654,61	
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%	
VALORE ARROTONDATO		**€ 156.955,85**	
VALORE DI MERCATO Unitario		**€ 929 / mq**	

VALORE DI STIMA

La valutazione estimativa col metodo *MCA* è da ritenersi comprensiva del valore dei beni e le relative pertinenze (arrotondati per eccesso o per difetto - D.P.R. 138/98).

In sintesi :

Valutazione Corpi						
ID	Immobili	*Sup. utile reale mq.*	*Sup. Lorda ragguagliata mq.*	*Valore unitario € /mq*	*Valore intero medio ponderato (€)*	**Valore Diritto 1/1** *(€)*
a.1	Abitazione Mp. 235 sub.2	139	**169**	**929**	**157.000**	**157.000**
a.2	Accessori (Terrazzo,scala,area esclusiva)	32				

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

E' stato calcolato un valore di deprezzamento stabilito in base a costi/oneri per la regolarizzazione degli immobili così distinti :

- Adeguamento catastale euro 800
- Demolizione e ripristino rampa di Scala in ferro e ripristino pavimento euro 14.000
- Sanatoria euro 2.732
- Adeguamento impianti euro 800

Sommano E. (800+14.000+2.732+800) = E. 18.332

E' stato calcolato un valore di deprezzamento stabilito, in base alla condizione dell' immobile, in assenza di garage pertinenziale e possibilità di parcheggio in area limitrofa pari al 35% del valore di stima.

- Abbattimento forfettario 35% = € 157.000 x 0,35 = € 54.950

E' stato calcolato un valore di deprezzamento stabilito, in base alla condizione dell' immobile, in assenza di garanzia per vizi pari al 15% del valore di stima.

- Abbattimento forfettario 15% = € 157.000 x 0,15 = € 23.550

E' stato calcolato il costo per la cancellazione delle Formalità.

- Costo cancellazione Formalità quantificato in € 329,00

Sommano €(18.332+54.950+23.550+329,00)= € 97.161 arrotondato **€ 97.000**

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

VALORE IMMOBILI TOTALE

Valore dell' immobile a.1+a.2 = € 157.000

Valore Deprezzamento € 97.000

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € (157.000 - 97.000) = **€ 60.000**

(sessantanmilaeuro)

Di cui :

Quota in proprietà 1/6	EURO 10.000
Quota in usufrutto 5/6	EURO 10.000
Quota in nuda proprietà 5/6	EURO 40.000

Verona, 10/02/2025

Il Perito Estimatore
architetto Luciana Corradini

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1. Titolo di provenienza dei beni
E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell' esecutato
E.3. Certificato storico di residenza degli esecutati
E.4. Certificato storico di stato di famiglia degli esecutati
E.5. Certificato anagrafico 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 Locazione, comodato, affitto.
E.12. Fotografie degli interni
E.13. Fotografie degli esterni
E.14. Dati comparativi acquisiti e fonte

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009