

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare

321-2023

Giudice

Dott.ssa Paola Salmaso

Creditore procedente

Parte eseguita



Perito Stimatore

Arch. Anna Girardello

annagirardello@libero.it – cell: +39 347 9490571

Custode Giudiziario

Istituto Vendite Giudiziarie di Verona

vegisrls@pec.it – tel: 045 4851352

Arch. Anna Girardello

Vicolo San Silvestro, 2 – 37122 Verona
cell: 347 9490571
email: annagirardello@libero.itC.F. GRRNNA68B47L781X
Partita IVA 0282658 023 1
pec. anna.girardello@archiworldpec.it

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO.....	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	5
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO.....	5
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	6
D.1.	LOTTO UNICO.....	6
D.1.1.	Proprietà	6
D.1.1.1.	Dati Anagrafici	6
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	7
D.1.3.	Descrizione dei beni	9
D.1.3.1.	Contesto.....	9
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	9
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	23
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	24
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	25
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile.....	26
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	26
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	28
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	28
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	28
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici.....	29
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	29
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	31
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	31
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	31
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	31
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	31
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	31
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	31
D.1.13.	Valutazione del lotto	31
D.1.13.1.	Consistenza	31
D.1.13.2.	Criteri di stima	32
D.1.13.3.	Stima.....	34
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	35
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	36
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO.....	37



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 321/23
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà della quota complessiva 1/1 del diritto di piena proprietà in capo a [REDACTED]
Tipologia immobile	<u>Fabbricato di quattro piani fuori terra composto da:</u> <u>Panificio al piano terra</u> porzione negozio Sup.commerciale mq. 40 Porzione laboratorio panificazione mq. 122,00 corte mq. 21,00 <u>Abitazione ai tre piani superiori</u> Sup.commerciale mq.295,00, balconi 7,4
Ubicazione	Soave (VR), Via Roma n. 36
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Soave (VR), foglio 25 mapp. 487 sub 1 graffato mapp. 1414 sub 1 categoria A/3 foglio 25 mapp. 487 sub 2 graffato mapp. 1414 sub 2 categoria C/1
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 310.000,00
Stato di occupazione	Panificio occupato, appartamento libero
Irregolarità edilizie	Nessuna
Irregolarità catastali	Nessuna
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.

L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.

La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

Tribunale di Verona E.I. n. 321/2023

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Anna Girardello

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Verona

PREMESSA

I beni oggetto di stima/pignoramento sono un fabbricato terra cielo in linea, sito nel centro storico del Comune di Soave, composto da due subalterni, un negozio/panificio al piano terra con accesso da Via Roma n. 36 e un appartamento ai tre piani superiori, primo-secondo e terzo a soffitta, il cui accesso è dal retro negozio/laboratorio. Si fa presente che la sottoscritta ha provveduto all'aggiornamento catastale ai fabbricati di entrambi i beni oggetto di pignoramento, in quanto le planimetrie catastali erano difformi dai luoghi, soprattutto per quanto riguarda la planimetria dell'appartamento.

Si è provveduto ad aggiornare le planimetrie visto che a seguito del sopralluogo e dell'accesso agli atti è emerso che erano state presentate delle pratiche edilizie di condono, sanatoria e dia in variante e che i luoghi sono conformi alle pratiche edilizie. Quindi è risultato che l'aggiornamento catastale non era mai stato effettuato dalla proprietà. Per il panificio era stata effettuato un primo aggiornamento, ma mai quello definitivo, mentre l'appartamento era accatastato ancora con una vecchissima planimetria.

Tali aggiornamenti **hanno comportato la modifica dell'identificativo catastale e per quanto riguarda il panificio anche della categoria catastale che da D/1 è stata modificata in C/1, quindi gli identificativi attuali sono diversi da quelli del Verbale di Pignoramento e da quelli della Nota di trascrizione del Pignoramento.**

Gli identificativi dei due beni si sono così trasformati:

Negozi/Panificio da

Fg. 25 mapp. 1065 sub 1 categoria D/1

Attuale

foglio 25 mapp. 487 sub 2 graffato mapp. 1414 sub 2 categoria C/1

Appartamento da

Fg. 25 mapp. 1065 sub sub 2 graffato mapp 488 categoria A/3

Attuale

foglio 25 mapp. 487 sub 1 graffato mapp. 1414 sub 1 categoria A/3

Si fa presente che si è deciso di fare un lotto unico, in quanto allo stato attuale l'unico accesso all'appartamento avviene dal retro negozio-laboratorio del panificio, come meglio si spiegherà successivamente.



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA

[REDACTED]

Piena proprietà della quota di 3/9

[REDACTED]

[REDACTED]

Piena proprietà della quota di 2/9

[REDACTED]

[REDACTED]

Piena proprietà della quota di 2/9

[REDACTED]

[REDACTED]

Piena proprietà della quota di 2/9

[REDACTED]

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Si tratta di lotto unico. I beni oggetto di stima sono un fabbricato terra cielo in linea composto da un negozio/panificio al piano terra con accesso da Via Roma n. 36 e un appartamento ai piani superiori, primo-secondo e terzo. Si è deciso di fare un lotto unico, in quanto allo stato attuale l'unico accesso all'appartamento avviene dal retro negozio-laboratorio del panificio.

Vi è una corte sul retro che permette l'accesso al laboratorio, ma non sono state trovate servitù di passo negli atti e la proprietà nulla ha fornito, non si è certi quindi che vi sia la possibilità di poter utilizzare tale corte e il passaggio che ne permette l'accesso. Inoltre da ricerche catastali non è neppure chiara la proprietà di tale corte.

Inoltre nell'appartamento passano il camino e impianti del panificio. Si è ritenuto per tali motivi di fare un unico lotto e mantenere assieme i beni, che sono conformi alle pratiche edilizie presenti in comune.



D. DESCRIZIONE DEL LOTTO**D.1. LOTTO UNICO****D.1.1. Proprietà****Attuali Proprietari e proprietari precedenti**

I beni sono pervenuti ai

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

piena proprietà della quota di 2/9 ciascuno,

per successione, in morte di

[REDACTED] registrata il 21.09.2001 al n. rep.

73/361 Ufficio del Registro, trascritta il 07.02.2002 ai nn. R:G. 4718 e R.P. 3295 devoluta per legge.

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Vedi certificati allegati (Allegati E.2. – E.3. – E.4.)



D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I beni si trovano in comune di Soave (VR), in Via Roma n. 36.

Si tratta di un fabbricato, casa terra cielo in linea, sito nella via principale del centro storico di Soave, Via Roma, composto da due subalterni. Al piano terra vi è il negozio/panificio ai tre piani superiori vi è l'appartamento.



I beni sono così identificati al catasto del Comune di Soave (VR):

Catasto Fabbricati

foglio 25 mappale 487 sub 1 graffato mapp 1414 sub 1

categoria A/3, classe 1, consistenza 9,5 vani, superficie catastale, totale: 260 mq. Totale escluse aree scoperte 258 mq., rendita: € 392,51 - posto al piano 1-2-3
(ex Fg. 25 mapp. 1065 sub 1 categoria D/1)

foglio 25 mappale 487 sub 2 graffato mapp 1414 sub 2

categoria C/1, classe 6, consistenza 99 mq., superficie catastale, totale: 92 mq., rendita: € 1.165,75 - posto al piano T

(ex Fg. 25 mapp. 1065 sub sub 2 graffato mapp 488 categoria A/3)

Come esposto più sopra, l'aggiornamento catastale effettuato dalla sottoscritta ha comportato la modifica degli identificativi catastali che quindi risultano differenti rispetto all'atto di pignoramento e ai dati della Nota di Trascrizione del Pignoramento.

Confini: all'NCT:

Mapp. 1409: **nord** mapp. 481 – **sud** mappali 488, 970, 1415, 486 – **est** Via Roma – **ovest** mappali 2232, 970 (salvo altri confini più recenti e precisi).

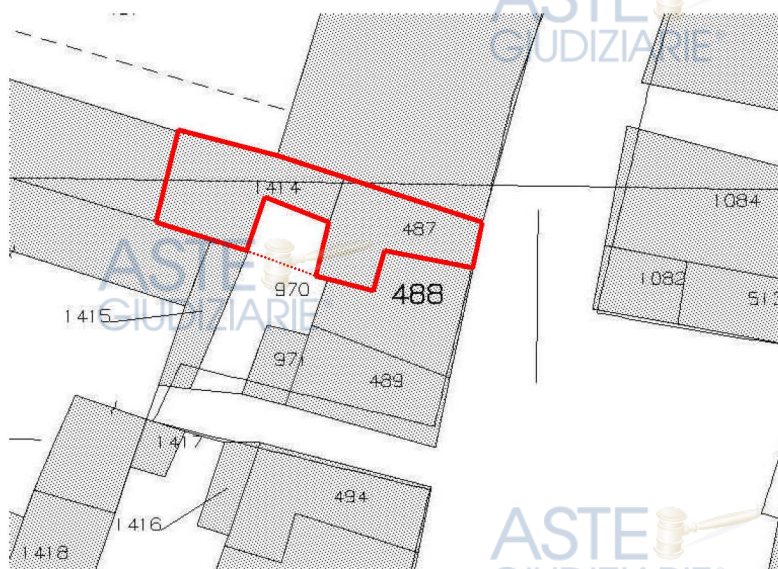


Immagine aerea ravvicinata ed estratto della mappa catastale dove sono stati contornati i mappali dove insistono i beni pignorati.

Tribunale di Verona E.I. n. 321/2023

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Anna Girardello

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Verona

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

I beni oggetto di pignoramento si trovano in Comune di Soave (VR), in Via Roma n. 36, nel pieno centro storico. Si tratta di un fabbricato terra cielo in linea sito nella Via centrale del Paese. Soave è nella zona della provincia di Verona posta ad est, cinto dalle mura Scaligere e con Castello Scaligero che lo domina, ha un bel centro storico. Si tratta di un Comune contornato da colline, famoso per i suoi vigneti e per il Vino denominato Soave. Dal paese passa il fiume Tramigna. Il centro è ben tenuto, vi sono altri edifici attorno terra cielo in linea di simil fattura e tipologia architettonica.

Ci troviamo a circa 25 km dal centro della città di Verona.

La zona è sia residenziale e sia commerciale, vi sono negozi, bar, ristoranti ed altre attività. Si trova vicino ai vari servizi quali il municipio, la farmacia, la posta e banche. La zona ha traffico locale. Non lontano vi sono anche le scuole.

Siamo a circa 3 km dal Casello di Soave, autostrada A4, la stazione ferroviaria più vicina è nel Comune di S. Bonifacio e dista circa 5 km.

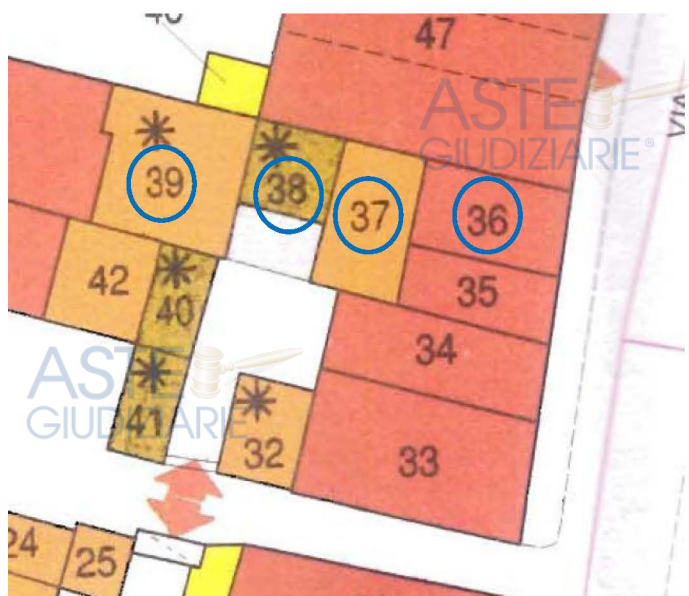
D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

I beni si trovano in edificio terra cielo in linea con accesso da Via Roma n. 36, composto da due subalterni, il piano terra ospita un panificio con la parte che affaccia sul fronte principale a negozio, rivendita di prodotti da forno e con la parte che si sviluppa sul retro utilizzata come laboratorio per la panificazione. I piani superiori sono a destinazione residenziale e vi è un appartamento unico. L'immobile è composto da più corpi di fabbrica che si sviluppano dalla via principale, Via Roma, verso l'interno. Vi è una porzione di quattro piani fuori terra che è in parte su Via Roma e in parte all'interno, poi vi è una parte di due piani fuori terra ed è composta dagli altri due corpi di fabbrica interni rispetto Via Roma. I corpi interni affacciano su un mappale a destinazione di corte, il mapp. 970 che è in parte occupato dalla corte di proprietà esclusiva, come rappresentata in planimetria catastale del sub 2 negozio. La zona è centrale e frequentata, la vetrina su Via Roma ha una larghezza di mt. 3,50 per un'altezza di mt. 2,70, il serramento di accesso è arretrato di circa 1,30 mt. rispetto alla strada.

Il fabbricato è di antica origine, ha struttura in pietra e laterizio intonacata e tinteggiata, i solai sono in legno, escluso il solaio della parte a laboratorio che è in cemento armato, la



copertura è a due falde con struttura in cemento armato e laterizio. La copertura è in coppi di laterizio. La parte a negozio e laboratorio ha avuto una ristrutturazione complessiva nel 2006, P.C.n. 36/06 e varianti successive, con agibilità parziale per questa porzione rilasciata il 21.09.2006. Per quanto riguarda i piani superiori vi è stata la modifica della scala di accesso tra il piano terra dove vi è il retro bottega e il piano primo, qui è stata costruita una scala in c.a. a due rampe, è stato chiuso il corpo di fabbrica più interno, che da terrazza è diventato ripostiglio ed è stato fatto un balcone che affaccia dal primo piano, dove vi è la cucina, nella corte interna. Questi interventi fanno parte del riordino richiesto dal piano Regolatore Generale dei Centri storici che indica i gradi di protezione dei quattro fabbricati che formano l'immobile oggetto di pignoramento e che sono schedati ognuno con propria scheda B e con indicazione dello specifico grado di protezione. Per ogni intervento dovevano essere seguite queste linee guida e la normativa per i centri storici di riferimento, come nel cap. D.1.4. viene spiegato in modo puntuale. Di seguito si inserisce l'estratto della tavola del PRG per meglio capire come si sviluppano all'interno i corpi di fabbrica. L'appartamento però nel suo complesso non è stato ristrutturato e si trova in un cattivo stato di manutenzione, mentre il negozio e il laboratorio sono in un discreto stato di manutenzione.



Estratto tavola Centri Storici con cerchiati i 4 corpi di fabbrica che formano i beni oggetto di pignoramento edifici n. 36-37-38-39



Facciata principale su Via Roma



Foto interne dalla corte

Vi è una corte interna dove affacciano i fabbricati identificato nel PRG con i numeri 37-38-39. AL catasto fabbricati una porzione di corte è indicata come di proprietà esclusiva, vedi la planimetria del negozio, a questa porzione si può accedere dal laboratorio. Per quanto riguarda la restante porzione della corte interna, identificata all'NCT al mapp. 970, non è di

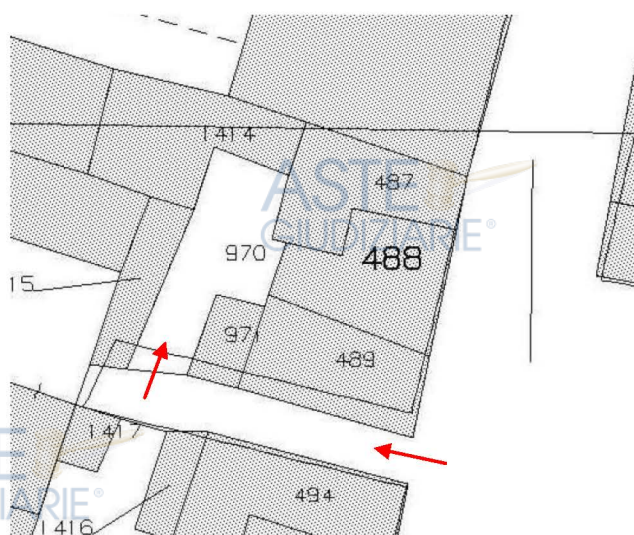
Tribunale di Verona E.I. n. 321/2023

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Anna Girardello

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Verona

proprietà esclusiva, non si è a conoscenza di chi sia, in quanto catastalmente risulta di proprietà comune, ma non è specificato "comune a chi", cosa che di solito è indicata, quindi la proprietà non è sicura. Inoltre non si sono trovate servitù di passo che accertino che ai nostri beni si possa entrare da questa corte. Per entrare nel mapp. 970 si passa da un vicioletto che si snoda da Via Roma e da qui per accedere si passa da un portone con cancello che la stessa proprietà non ha riferito con chiarezza se possa da loro essere utilizzato e se da lì si possa entrare e passare inequivocabilmente. Non avendo reperito informazioni certe, e non essendoci da qui un accesso diretto alla scala che dal piano terra porta all'abitazione, a questa si può accedere esclusivamente dal retro bottega, si è ritenuto di tenere un lotto unico, in quanto l'appartamento altrimenti si sarebbe trovato "intercluso" senza accesso se non dal negozio.



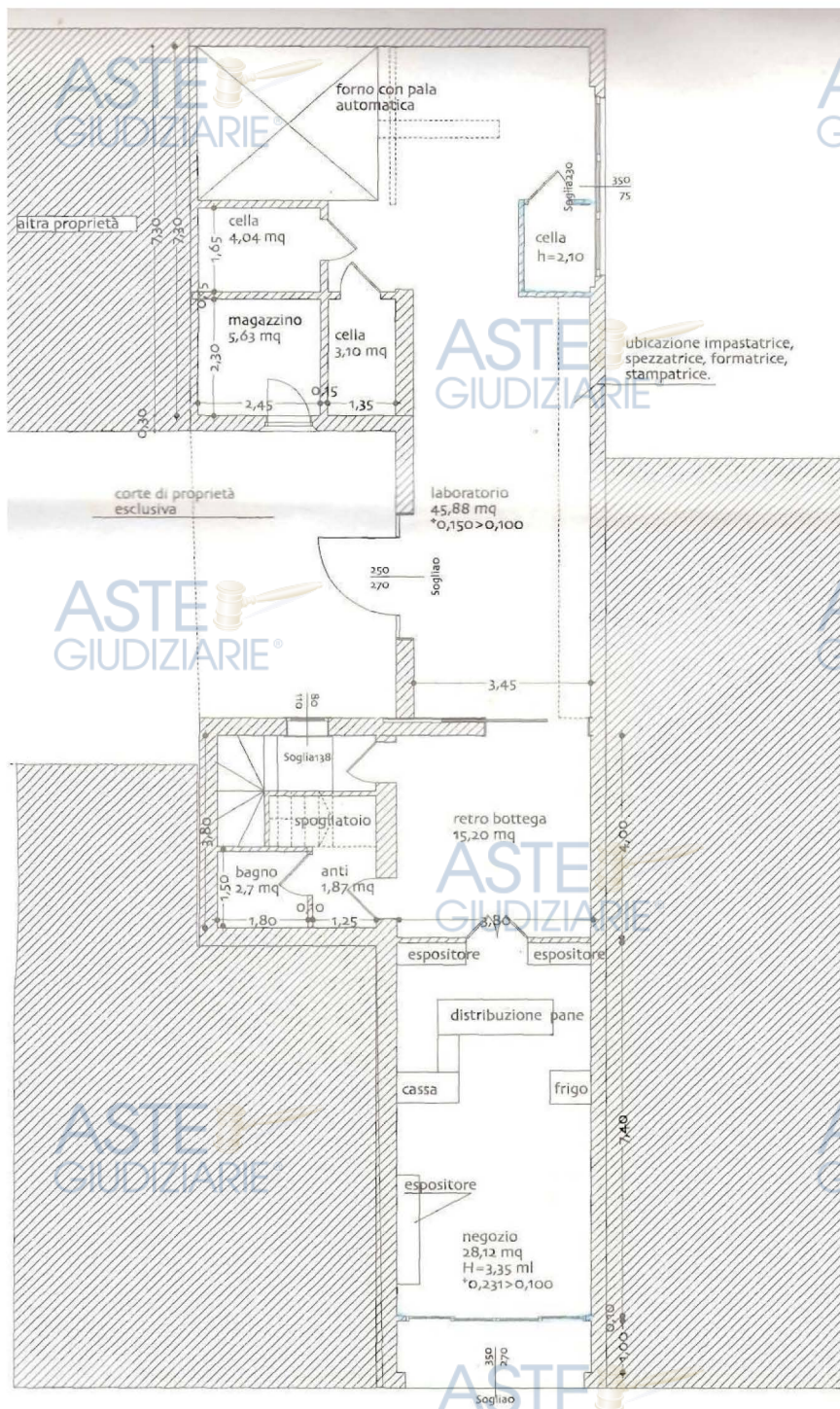
Vicoletto e portone di accesso alla corte

→ Indicazione dell'accesso al Vicoletto e alla corte da Via Roma. Non si è a conoscenza se alla corte ci sia possibilità di accesso.

Descrizione Panificio - foglio 25 mappale 487 sub 2 graffato mapp 1414 sub 2 cat. C/1

Il panificio si sviluppa al piano terra con accesso da Via Roma n. 36.

Ha una prima stanza adibita a negozio vero e proprio per la rivendita dei prodotti da forno, è una stanza rettangolare di mq. netti 28,00, il serramento della vetrina di ingresso è arretrato di circa 1,30 mt. rispetto al filo strada, tale superficie è di circa 5,00 mq. per un totale di superficie netta di mq. 33,00. In totale la superficie lorda è di circa 40 mq. Il negozio ha pavimento in mattonelle di cotto, soffitto in parte con copertura controsoffittata



Piano terra
Stralcio dell'ultima pratica edilizia approvata DIA n. 71/06

Tribunale di Verona E.I. n. 321/2023

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

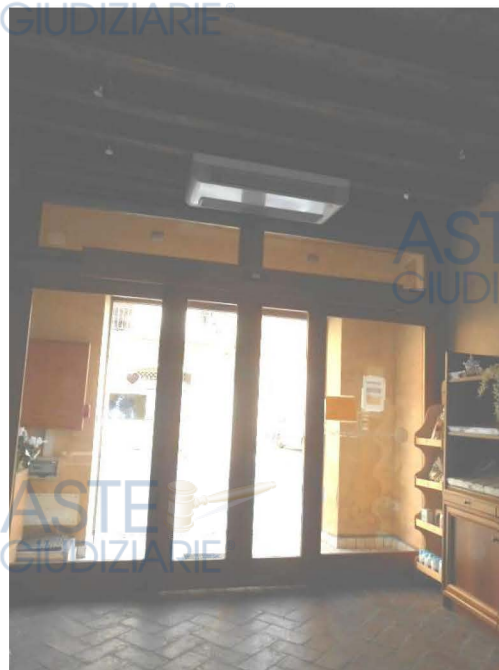
Esperto stimatore: Arch. Anna Girardello

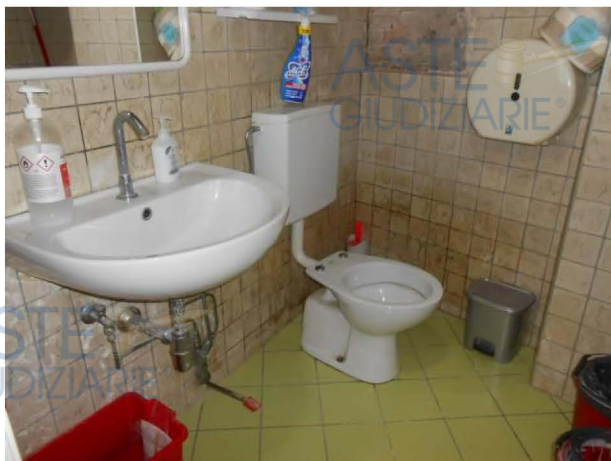
Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Verona

Sul retro vi è il laboratorio per la panificazione. E' così formato: da retro bottega di mq. 15,20, da zona bagno per i dipendenti con antibagno, spogliatoio nel sottoscala e bagno, da scala che porta al piano primo dove vi è l'appartamento, questa zona ha il soffitto in travature e assito in legno, l'altezza sottotrave è di mt. 3,30. Alla scala si accede dal retro bottega ed è l'unico accesso ai piani superiori dove vi è l'appartamento. Poi vi è il laboratorio vero e proprio di circa 46 mq. con il grande forno e le tre celle per la lievitazione del pane, di mq. 2,10, 3,10 e 4,04, questa parte ha il soffitto in c.a. con altezza interna di mt. 3,40; poi vi è un magazzino di mq. 5,60 circa, con accesso dall'esterno, dalla corte di proprietà esclusiva, la porzione a laboratorio ha una superficie lorda di mq. 122,00. La corte è parte del mapp. 970 e occupa una superficie di mq. 21,00, pavimentata in battuto di cemento e coperta da una tettoia abusiva in pannelli di pvc sostenuti da travetti in ferro, la sua superficie è la stessa della porzione di corte di proprietà esclusiva, in quanto la copre interamente, è quindi anch'essa di mq. 21,00. Tale tettoia va demolita in quanto non presente nell'ultimo progetto edilizio, si stima un costo per la demolizione e lo smaltimento di € 2.000,00 che verranno detratti alla stima finale.

Il laboratorio ha pavimentazione in battuto di cemento, soffitto in c.a., pareti rivestite in mattonelle fino ad una certa altezza e per il resto intonacate e tinteggiate, le celle sono in muratura. Il bagno e l'antibagno hanno pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica, nel bagno vi è la caldaia a camera stagna e l'aspirazione forzata. Il riscaldamento è dato da ventilconvettori a parete sia nella parte a negozio che in laboratorio.

La superficie lorda complessiva del piano terra è di 162 mq. più la corte di 21,00 mq.





Tribunale di Verona E.I. n. 321/2023

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Anna Girardello

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Verona

Descrizione Appartamento - foglio 25 mappale 487 sub 1 graffato mapp 1414 sub 1 cat. A/3

L'appartamento si sviluppa sopra al panificio, ai piani primo, secondo e terzo. L'accesso avviene esclusivamente dal negozio/laboratorio al piano terra, dalla scala il cui accesso è nel retro bottega. La scala di accesso è stata rifatta in cemento armato a due rampe con pedate rivestite in mattonelle di laterizio. Sul primo pianerottolo si apre una finestra. Tutti e quattro i corpi di fabbrica si sviluppano al primo piano che quindi si sviluppa in superficie come il piano terra. Inoltre al primo piano vi sono due balconi, uno con affaccio su Via Roma e l'altro con affaccio sul cortile interno. La superficie lorda del primo piano, esclusa quella della scala in c.a. già conteggiata al piano terra, è di mq. 155,00.

Di seguito si inseriscono le foto dell'accesso alla scala e della scala stessa.



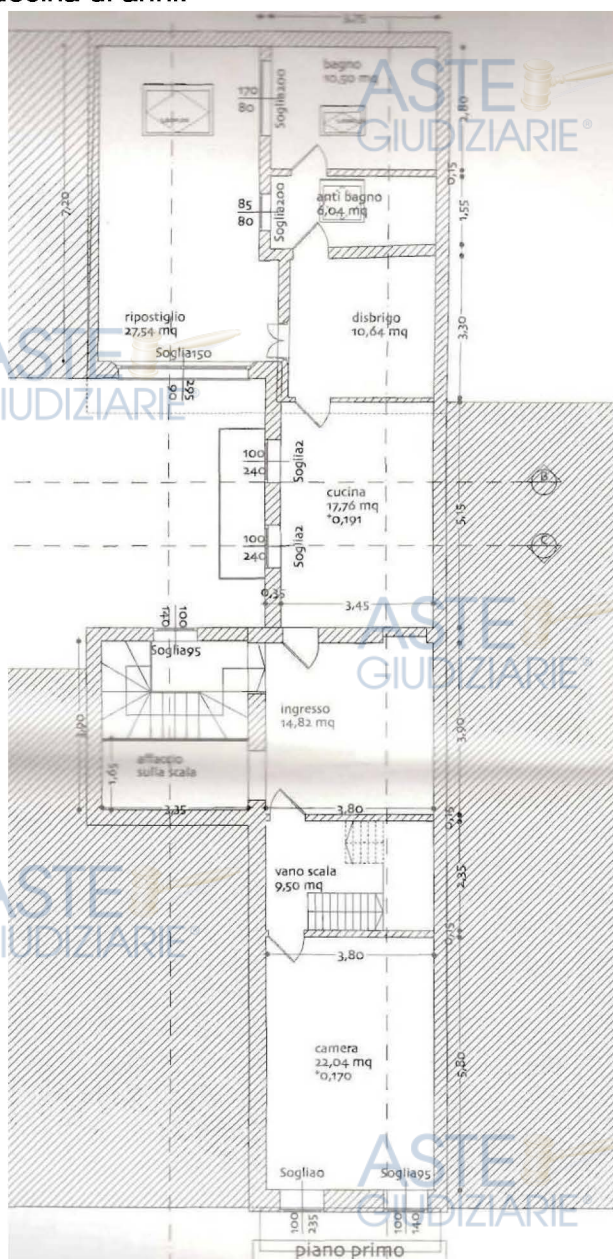
Tribunale di Verona E.I. n. 321/2023

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Anna Girardello

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Verona

Il piano primo ha una parte di impianto architettonicamente più antico che è quella che affaccia su via Roma e dove vi sono la scala e l'ingresso, tutta questa parte si sviluppa anche ai due piani superiori, qui vi sono solai in legno e la copertura è in c.a., i solai sono controsoffittati con arelle, in più punti vi sono crolli delle arelle e infiltrazioni. La scala che porta ai due piani superiori è in legno, di vecchia costruzione ed è rimasta invariata nel tempo. La parte che si sviluppa sul retro è l'ultimo piano dei due corpi di fabbrica, che si trovano sopra al laboratorio. Qui la struttura sia del solaio che del soffitto è in c.a.. Nel complesso l'edificio è in un cattivo stato di manutenzione. Inoltre l'appartamento non è più abitato da circa una decina di anni.



Stralcio dell'ultima pratica edilizia approvata DIA n. 71/06

Tribunale di Verona E.I. n. 321/2023

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Anna Girardello

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Verona

L'appartamento è formato dai seguenti locali di superfici nette, ricavate dall'ultimo progetto depositato:

Piano primo - ingresso mq. 14,82, ballatoio sulla scala mq. 5,53, vano scala che porta ai piani superiori mq. 9,50, camera mq. 22,04, cucina mq. 17,76, disbrigo mq. 10,64, antibagno mq. 6,04, bagno mq. 10,50 e ripostiglio mq. 27,54. Inoltre vi sono due balconi di mq. 4,00 e 3,40. L'altezza nel corpo di fabbrica più vecchio con solai in legno è di mt. 2,97, nella parte centrale dove vi è la cucina, il disbrigo e il bagno è di mt. 2,85 e mt. 2,80, la stanza a ripostiglio ha il tetto in c.a. ad una falda con h. da 2,40 a h. 3,80,

A seguire foto del piano primo



Ingresso



Cucina





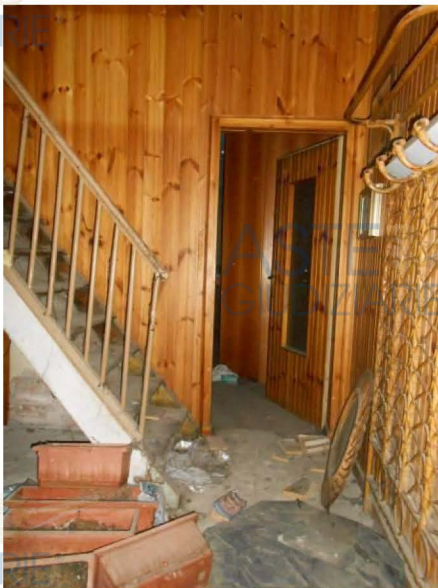
Disbrigo



Bagno



Ripostiglio



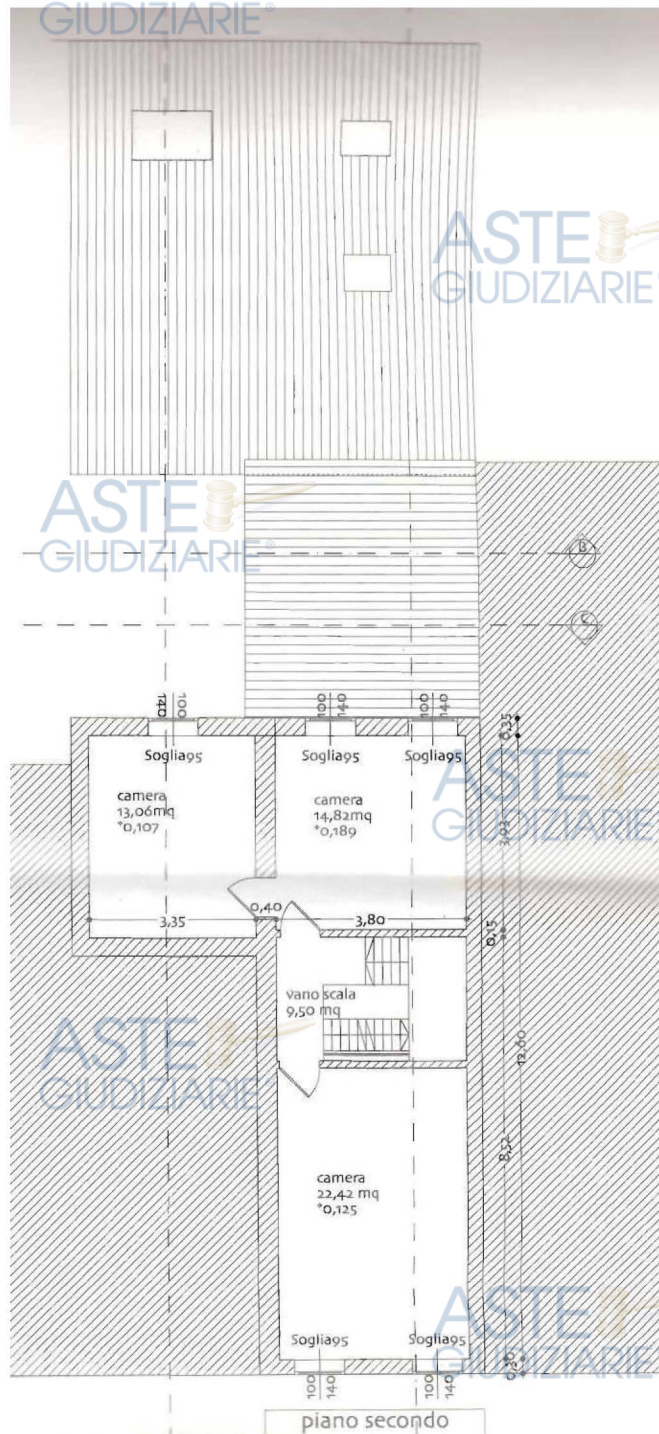
Scala



Camera



Il piano secondo che si sviluppa sopra al negozio e al retro negozio, ha l'affaccio principale su Via Roma, si arriva dal vano scale in legno, i solai sono in legno. È formato dai seguenti locali di superfici nette: vano scala 9,50 mq., tre camere di mq.22,42, 14,82 e 13,06. L'altezza interna è di mt. 2,55-2,50. E' in cattivo stato di manutenzione e mai stato restaurato, in una delle stanze passano le caminelle del bagno del piano terra.



Stralcio dell'ultima pratica edilizia approvata DIA n. 71/06

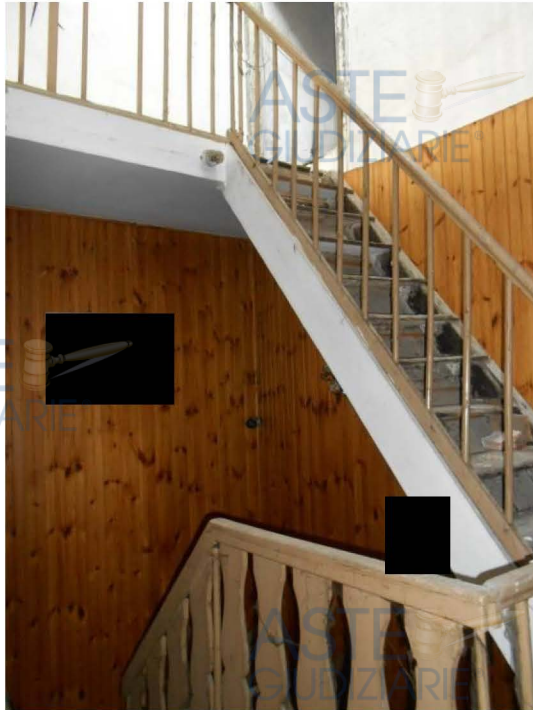
Tribunale di Verona E.I. n. 321/2023

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Anna Girardello

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Verona

A seguire foto del piano secondo



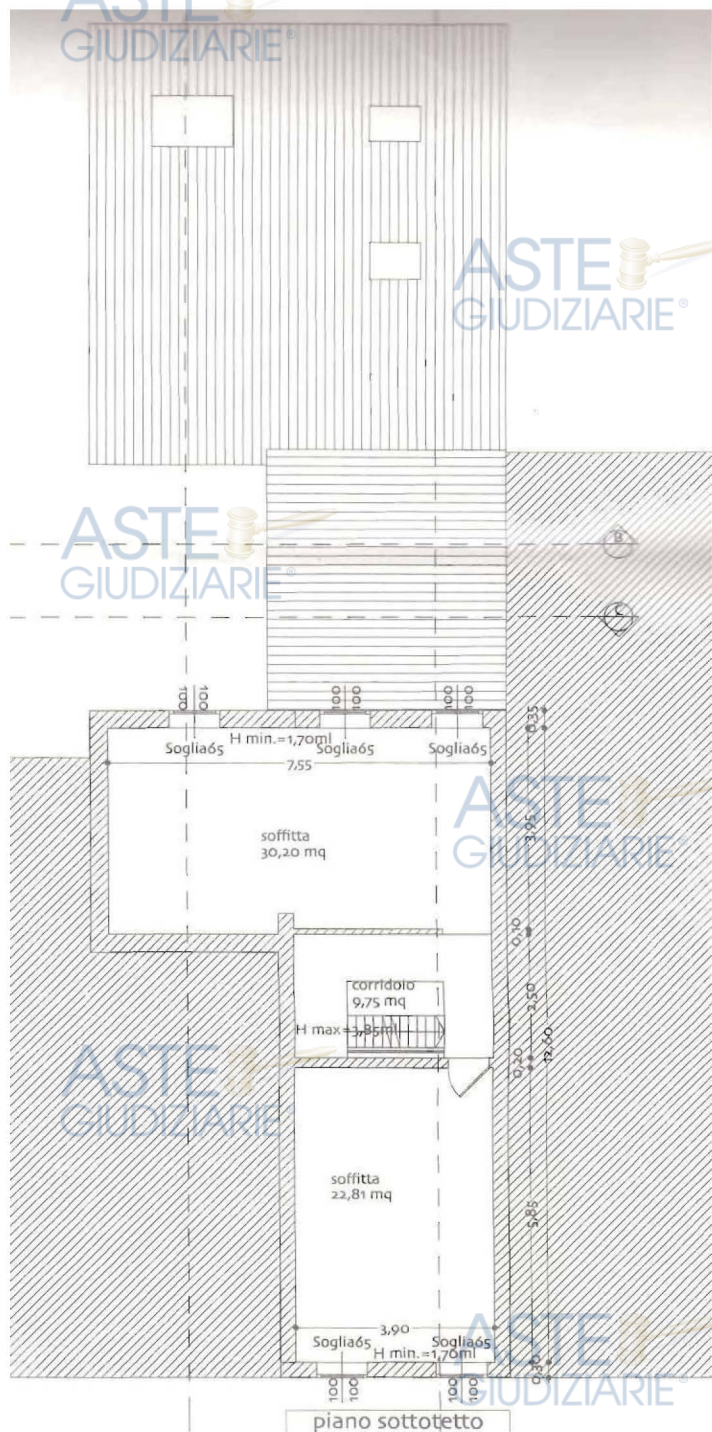
Vano scale



Camere



Il terzo piano soffitta non è abitabile, è al grezzo, con solai da sistemare anche strutturalmente. Il tetto è in c.a.. L'altezza minima è di mt. 1,70 e al colmo di mt. 3,85. Le condizioni sono pessime. Si è constatato che vi sono dei lucernari da sanare non presenti nell'ultima pratica edilizia depositata.



Stralcio dell'ultima pratica edilizia approvata DIA n. 71/06

Tribunale di Verona E.I. n. 321/2023

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Anna Girardello

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Verona

A seguire foto del piano terzo



L'appartamento ha gli impianti obsoleti, ha bisogno di una ristrutturazione complessiva e di ciò si terrà conto nella stima.

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

I beni non fanno parte di un condominio.



ani superiori dov

unico accesso



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

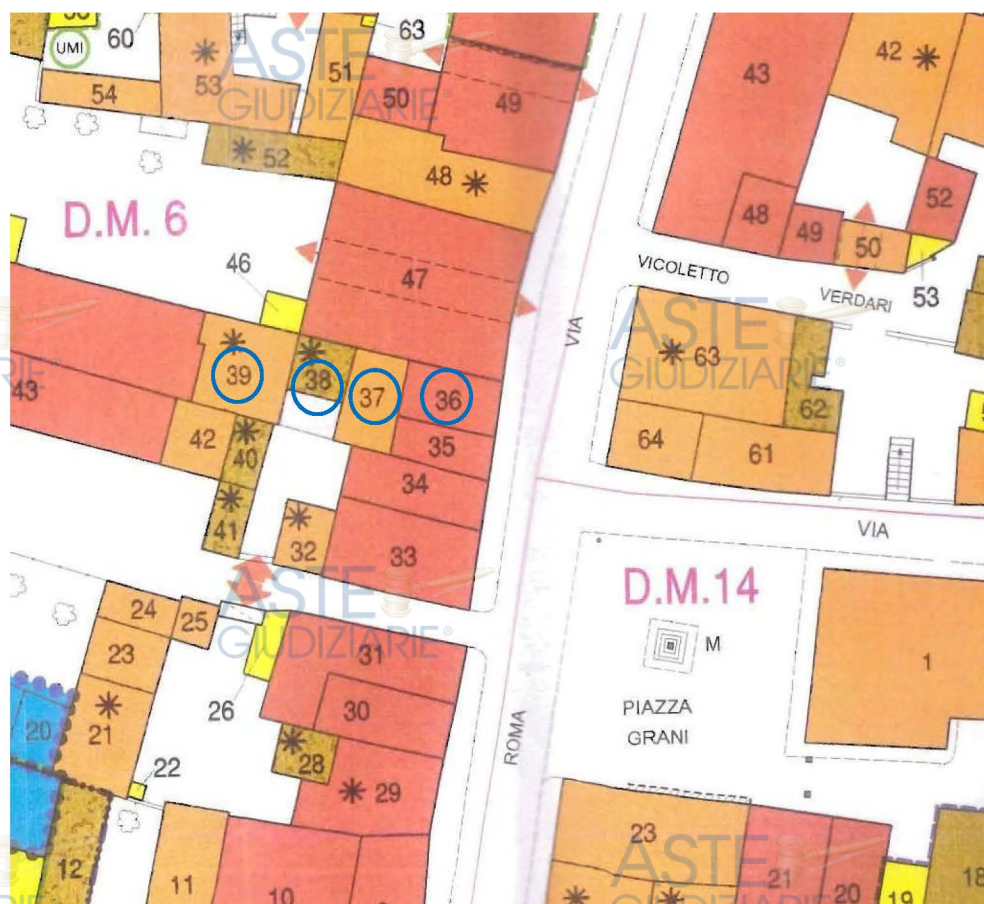
l'accesso,
a pag. 11



D.1.4 Situazione urbanistica della zona

L'immobile si trova secondo il P.R.G. del Comune di Soave in Zona Centro Storico.

Siamo all'interno di Zona Vincolata dai Beni Ambientali.



Estratto PIANO REGOLATORE GENERALE –
CENTRI STORICI Tavola n. 13.4.III – Tavola dei Gradi di Protezione

L'immobile è formato da più corpi di fabbrica, sono quattro che si giustappongono tra di loro a creare un unico immobile. Per meglio comprendere come si sviluppa l'immobile si può vedere nell'estratto della Tavola dei Centri storici che i quattro corpi di fabbrica sono identificati con i n. 36-37-38-39. Il corpo principale con facciata di quattro piani fuori terra, su Via Roma n. 36 è identificato con il n. 36, poi si allarga dietro con il n. 37, sempre di quattro piani fuori terra, poi vi sono il n. 38 e 39 che sono di due piani fuori terra.

I quattro corpi sono identificati con Schede B e hanno grado di protezione. Si allegano l'estratto e le schede (Allegati E.10. e E.11.)

Di seguito si indicano i gradi di protezione indicati nel piano

Immobile n. 36 – Grado di Protezione n. 2 – Restauro e Risanamento Conservativo

Immobile n. 37 – Grado di Protezione n. 3 – Ristrutturazione Edilizia

Immobile n. 38 – Grado di Protezione n. 4 – Sostituzione Edilizia con e riordino ambientale

Immobile n. 39 – Grado di Protezione n. 3 – Ristrutturazione Edilizia con riordino ambientale

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Vi è la conformità catastale relativa ai nominativi degli intestatari catastali dell'immobile e quello risultante dalle visure ipotecarie.

Non vi sono difformità in quanto la sottoscritta ha provveduto ad accatastare nuovamente gli immobili e a depositare due pratiche docfa con le relative planimetrie catastali aggiornate.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

- Concessione Edilizia n. 960/84 rilasciata il 01.10.1984, per la sistemazione di un fabbricato adibito a panificio, sito in Soave (VR) Via Roma. Domanda presentata in data 13.07.1984 [REDACTED]
- Concessione Edilizia n. 986/85 rilasciata il 31.01.1985, per il risanamento statico del solaio di copertura di un fabbricato, sito in Soave (VR) Via Roma. Domanda presentata in data 26.01.1985 dal [REDACTED]
- Certificato di Agibilità n. 986/85 rilasciato al [REDACTED] a seguito della domanda del 23.07.1987. Agibilità rilasciata per il solaio del 3° piano e del solaio di copertura del fabbricato.
- Concessione in sanatoria n. 560/2002 rilasciata il 11.10.2002, per la sanatoria presentata il 30.06.1987 dal [REDACTED] per l'immobile in Via Roma. Rilasciata per ampliamento e modifiche al piano terra di una unità immobiliare commerciale, per ampliamento e modifiche al piano primo di una unità immobiliare residenziale. Per abusi ultimati entro il 01.10.1983.
- Certificato di Abitabilità/Agibilità domanda 739 prot. n. 4657/87 per la sanatoria n. 560 del 11.10.2002, rilasciato nella stessa data.

- Permesso di Costruire n. 36/2006 rilasciato il 17.05.2006, per la ristrutturazione edilizia di immobili uso civile abitazione, negozio e laboratorio lavorazione pane, siti in Via Roma. Domanda presentata dal [REDACTED] il 19.01.2006. L'inizio lavori è stato protocollato il 18.05.2006. Con tale progetto vi è una ristrutturazione di parte dell'immobile, al piano terra con sistemazione della parte adibita a vendita che viene divisa dal laboratorio che viene sistemato e dove viene rifatta la scala di collegamento tra piano terra e primo, al piano primo dove viene chiusa la terrazza coperta e ampliato il volume quindi con la chiusura di tale terrazza che diventa una stanza. Inoltre viene modificato il prospetto sud, viene fatto un balcone e vengono modificate le forometrie. L'abitazione nel complesso internamente non viene ristrutturata ma solo sistemata in alcune sue parti.

- DIA n. 46/06, in variante al P.C. 36/2006 depositata il 28.06.2006, per la ristrutturazione edilizia di immobili uso civile abitazione, negozio e laboratorio lavorazione pane, siti in Via Roma. Con tale variante si modifica la distribuzione interna del piano terra negozio/laboratorio rispetto al precedente P.C., si conferma che verrà rifatta solo nuova scala in c.a. tra piano terra e primo che collega il laboratorio all'abitazione e che invece la scala lignea che collega i piani dell'abitazione, primo, secondo e terzo, non viene modificata e rimane tale. Si fa presente che i luoghi sono ancora così, con scala in c.a. tra piano terra e primo e scala in legno che porta agli altri piani.

- DIA n. 71/06, in variante al P.C. 36/2006 e alla DIA 46/06 depositata il 28.10.2006, per la ristrutturazione edilizia di immobili uso civile abitazione, negozio e laboratorio lavorazione pane, siti in Via Roma. Presentata dal [REDACTED] Con tale variante si integra la pratica con il Nulla Osta dell'ULSS rilasciato il 26.09.2006 per la parte del laboratorio di panificazione con annessa rivendita. Con tale pratica si modifica il serramento della vetrina che affaccia su Via Roma e viene aggiunta un'altra cella per la panificazione nel laboratorio. La dichiarazione di fine lavori è stata presentata il 14.09.2006.

- Certificato di Agibilità Parziale – Agibilità n. 36/06 del 21.09.2006, rilasciato per la sola parte adibita a negozio di vendita e laboratorio del pane, quindi per il piano terra.

Vi sono due difformità, dei velux non presenti nel progetto e la tettoia posizionata sopra alla porzione di corte interna davanti al laboratorio, la sua superficie è la stessa della porzione di corte di proprietà esclusiva, in quanto la copre interamente, è quindi di mq. 21. Tale tettoia in pannelli di pvc sostenuti da travetti in ferro, è da togliere e smaltire in quanto nelle pratiche edilizie P.C. 36/2006 e nelle DIA successive in variante, è stata indicata la sua demolizione, invece è stata ricostruita senza permesso.

Si presume un costo per la demolizione e smaltimento della stessa di € 2.000,00.

Dovrà essere depositata una pratica edilizia di sanatoria per i velux e per completamento opere o per indicare e dichiarare la demolizione della tettoia che, difformemente da quanto dichiarato nella pratiche edilizie precedenti, non era mai stata demolita. Si stima un costo della pratica di € 2.000,00. Tali costi verranno sottratti alla stima finale.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

_____ L'appartamento ai piani superiori è libero e inutilizzato.

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

L'occupazione è inopponibile alla procedura.

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

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Verona in data 30.11.2006 nn. R.G. 59955 e R.P. 15077 a garanzia di mutuo fondiario concesso a favore di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Con atto del 21.11.2006 notaio Marco Pelosi Rep. 6129/1059. Durata 20 anni
importo ipoteca: € 525.000,00
importo capitale: € 300.000,00

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Verona in data 08.08.2014 nn. R.G. 27118 e R.P. 4043 a garanzia di apertura di credito concesso a favore di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] quale debitore non

datore di ipoteca.

Con atto del 07.08.2014 notaio Marco Pelosi Rep. 11163/5556.
importo ipoteca: € 140.000,00
importo capitale: € 80.000,00

- **Ipoteca della riscossione** iscritta a Verona in data 13.06.2017 nn. R.G. 23589 e R.P. 3802 nascente da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo del 07.06.2017 n. rep. 1568/12217 emesso da [REDACTED]

[REDACTED]

Tribunale di Verona E.I. n. 321/2023

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Anna Girardello

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Verona



importo ipoteca: € 183.795,34

importo capitale: € 91.897,67

- **Ipoteca della riscossione** iscritta a Verona in data 06.09.2019 nn. R.G. 35513 e R.P. 6071 nascente da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo del 05.09.2019 n. rep. 2904/12219 emesso da [REDACTED]

importo ipoteca: € 41.182,82

importo capitale: € 20.591,41

- **Ipoteca della riscossione** iscritta a Verona in data 03.07.2023 nn. R.G. 27041 e R.P. 3948 nascente da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo del 27.06.2023 n. rep. 4253/12223 emesso da [REDACTED]

importo ipoteca: € 51.617,08

importo capitale: € 25.808,54

- **Verbale di pignoramento Immobili** atto dell' Ufficiale Giudiziario, presso il Tribunale di Verona del 06.11.2023 rep. n. 6606 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 15.11.2023 al n. R.G. 46779 e R.P. 34992 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Pignoramento che riguarda i beni della presente procedura.

Tribunale di Verona E.I. n. 321/2023

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Anna Girardello

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Verona



D.1.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili****D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile****D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali**

L'immobile non fa parte di condominio.

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

L'immobile è di soggetti privati ed è pervenuto da altri soggetti privati, per successione.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

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

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

I beni non sono per loro natura comodamente divisibili, in quanto vi è un unico accesso dalla strada principale che serve sia per il negozio che per andare alla scala che porta all'appartamento ai piani superiori. L'accesso che vi è al laboratorio sul retro, apre su una corte comune, che da ricerche non si è potuto accertare comune a chi, e non si sono trovate servitù di passo, quindi non si è a conoscenza se da tale corte si può passare e quindi eventualmente aprire una porta direttamente in tale corte per accedere in modo indipendente alla scala che porta all'appartamento che si sviluppa ai piani superiori. Inoltre vi sono camini e impianti del laboratorio del panificio che passano, in parte anche a vista, nell'appartamento.

D.1.13. Valutazione del lotto**D.1.13.1. Consistenza**

Di seguito viene individuata la destinazione e consistenza dei beni immobili oggetto di stima considerando la superficie commerciale degli stessi e ricavando la superficie equivalente, desunta applicando i coefficienti di riduzione, per la successiva stima.



Negozi – Panificio con rivendita e con laboratorio per la panificazione**foglio 25 mappale 487 sub 2 graffato mapp 1414 sub 2**

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Coeff. di riduzione	Superficie equivalente
Porzione negozio	Piano terra	40,00	1	40,00
Porzione laboratorio	Piano terra	122,00	1	122,00
Corte	Piano terra	21,00	0,15	3,15
Totale		183,00		165,15

Abitazione - foglio 25 mappale 487 sub 1 graffato mapp 1414 sub 1

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Coeff. di riduzione	Superficie equivalente
Abitazione	Piano primo	155,00	1	155,00
Abitazione	Piano secondo	70,00	1	70,00
Abitazione soffitta	Piano terzo	70,00	0,50	35,00
Balconi	Piano primo	7,40	0,25	1,85
Totale		302,40		261,85

D.1.13.2. Criteri di stima

La stima viene determinata sulla base delle considerazioni derivanti dal sopralluogo e da informazioni ed indicazioni assunte che hanno permesso di valutare lo stato di conservazione, di manutenzione, la tipologia edilizia, la destinazione d'uso, il grado di finitura, l'ubicazione, la panoramicità, l'esposizione, la salubrità del luogo, l'urbanizzazione e i servizi presenti. Si tiene conto inoltre della domanda e dell'offerta corrente in tale zona nelle ordinarie compravendite a libero mercato, secondo osservatori del mercato immobiliare della zona e sulla scorta di informazioni assunte presso il catasto, l'ufficio tecnico del comune di Soave (VR), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, si inseriscono nella stima i dati dell'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), che sono un riferimento di base. Inoltre si sono interrogate Agenzie Immobiliari del luogo e agenzie online al fine di comprendere il mercato della zona.



Si procede a stimare il bene per stima sintetica comparativa, che si valuta il metodo più idoneo in questo specifico caso trattato ad individuare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della stima.

Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la superficie in proprietà esclusiva comprensiva delle superfici nette delle stanze più i muri interni e perimetrali per l'intero e per il 50% se confinanti con altre proprietà, mentre le superfici degli accessori, cantina ecc... vengono moltiplicate per coefficienti di riduzione, così da ricavare la superficie equivalente complessiva, di seguito si indicano i coefficienti di riduzione che vengono applicati nelle stime:

- soffitte e cantine direttamente collegate: da 0,25 a 0,50
- soffitte e cantine non collegate: da 0,10 a 0,25
- verande: 0,60
- balconi scoperti sino a 10 mq.: da 0,20 a 0,30
- balconi o logge coperte (chiusi su 3 lati), portici coperti.: 0,35
- terrazze sino a 30 mq.: da 0,20 a 0,40
- terrazze oltre i 30 mq.: da 0,10 a 0,30
- giardini, corti e spazi scoperti.: da 0,10 a 0,15 fino a 100 mq. e 0,02 per la superficie eccedente

Si riferiscono i valori del mercato Immobiliare riportati nel sito dell'Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle quotazioni immobiliari OMI per la tipologia più vicina ai nostri Immobili

VALORI COMMERCIALE

Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: Verona

Comune: Soave

Fascia/Zona: Centrale/CAPOLUOGO E TERRITORIO SUD COMPRESA TRA L'AUTOSTRADA SERENISSIMA

Codice di Zona: B1

Microzona Catastale n. : 2

Tipologia Prevalente: Abitazioni Civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq.)	
		Min	Max
Negozi	Normale	1200	1700

Tribunale di Verona E.I. n. 321/2023

Giudice: Dott.ssa Paola Salmasso

Esperto stimatore: Arch. Anna Girardello

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Verona

VALORI RESIDENZIALE

Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: Verona

Comune: Soave

Fascia/Zona: Centrale/CAPOLUOGO E TERRITORIO SUD COMPRESA TRA

L'AUTOSTRADA SERENISSIMA

Codice di Zona: B1

Microzona Catastale n. : 2

Tipologia Prevalente: Abitazioni Civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq.)	
		Min	Max
Abitazioni Civili	Normale	890	1300
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	1150

Si ritiene di dare al piano terra a destinazione commerciale, per la parte utilizzata per la vendita della merce, la parte proprio a negozio, che è in un discreto stato di manutenzione un valore al mq. di € 1.200,00, mentre per la porzione sul retro a destinazione laboratorio per la panificazione un valore al mq. di € 800,00.

Si ritiene di dare per l'abitazione, vista la sua ottima ubicazione, ma visto il suo stato di conservazione cattivo, completamente da ristrutturare, vista la tipologia edilizia e visto tutto quanto più sopra descritto, un valore pari ad € 700,00 al mq.

D.1.13.3. Stima

Stima negozio – Panificio con laboratorio per la panificazione

foglio 25 mappale 487 sub 2 graffato mapp 1414 sub 2

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti sopra esposte:

Destinazione	Superficie	Valore unitario	valore complessivo
Porzione negozio	40,00	€ 1.200,00	€ 48.000,00
Porzione laboratorio	122,00	€ 800,00	€ 97.600,00
Corte	3,15	€ 800,00	€ 2.520,00
	165,15		€ 148.120,00
CHE SI ARROTONDA A			€ 148.000,00

Tribunale di Verona E.I. n. 321/2023

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Anna Girardello

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Verona

Stima abitazione

foglio 25 mappale 487 sub 1 graffato mapp 1414 sub 1

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti sopra esposte:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione	155,00	€ 700,00	€ 108.500,00
Abitazione	70,00	€ 700,00	€ 49.000,00
Abitazione soffitta	35,00	€ 700,00	€ 24.500,00
Balconi	1,85	€ 700,00	€ 1.295,00
	261,85		€ 183.295,00

CHE SI ARROTONDA A

€ 183.000,00

- I valori delle quote di proprietà vengono conteggiati dopo l'adeguamento dei valori

Il totale della stima degli immobili pignorati è quindi di:

- Negozio con laboratorio:	€ 148.000,00
- Abitazione:	€ 183.000,00
- TOTALE	€ 331.000,00

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico/edilizia:	€ 2.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 0,00
Spese per demolizione e smaltimento tettoia:	€ 2.000,00
Spese di Cancellazione Trascrizioni e Iscrizioni circa:	€ 500,00
Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto in funzione di quanto descritto in relazione - 5%	€ 16.550,00
TOTALE da sottrarre alla stima dell'immobile	€ 21.050,00

Quindi il valore dell'immobile è dato da
 $€ 331.000,00 - € 21.050,00 = € 309.950,00$

Che si arrotonda ad **€ 310.000,00**

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Provenienza del bene – Nota trascrizione successione
- E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio e certificati stato libero
- E.3. Certificato storico di residenza
- E.4. Stato di famiglia
- E.5. Planimetrie catastali
- E.6. Visure storiche del Catasto
- E.7. Estratto di mappa
- E.8. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.9. Titoli Abilitativi
- E.10. Estratto piano centro storico
- E.11. Schede B Centro Storico
- E.12. Risposta Agenzia Entrate Assenza locazioni
- E.13. Fotografie degli interni
- E.14. Fotografie degli esterni
- E.15. Dati comparativi acquisiti e fonte

