

TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA CON PIU' LOTTI

Esecuzione Immobiliare

77/2024

Giudice

Dott.ssa Salmaso

Creditore procedente

[REDACTED]

Parte eseguita

[REDACTED]

ELABORATO LOTTO 12 - Correlato al LOTTO 7

**AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO IN CONDOMINIO SITO IN PIAZZA A. DE GASPERI
N.30/b – RALDON DI SAN GIOVANNI LUPATOTO (VR)**

Esperto Stimatore

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

Custode Giudiziario

Avv. Nicola Maragna studio@mggavvocati.it - Tel. 045 6106167

Claudia Fattori architetto

37131 Verona, Via Fracastoro n.11

C.F. FTTCLD70L53L781U

P.IVA 03017440235

arch.fattori@alice.it claudia.fattori@archiworldpec.it

SOMMARIO

A.12 SCHEDA SINTETICA LOTTO 12	3
D.12.1 Proprietà	4
D.12.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici	6
D.12.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	7
D.12.3 Descrizione dei beni	10
D.12.3.1 Contesto	10
D.12.3.2 Descrizione delle unità immobiliari e dei fabbricati	10
D.12.3.3 Individuazione di beni condominiali/pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	15
D.12.3.4 Individuazione dell'accesso dei beni immobili	16
D.12.4. Situazione urbanistica della zona	18
D.12.5. Situazione catastale degli immobili	19
D.12.6. Situazione edilizia- urbanistica dell'immobile	19
D.12.7 Stato di occupazione dell'immobile	21
D.12.7.1 Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	21
D.12.7.2 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	21
D.12.8. Vincoli ed oneri giuridici	21
D.12.8.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	21
D.12.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	24
D.12.8.3 Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	24
D.12.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	24
D.12.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	24
D.12.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	25
D.12.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata	25
D.12.12. Separazione in natura e progetto divisionale	25
D.12.13. Valutazione del lotto	26
D.12.13.1 Consistenza	26
D.12.13.2. Criteri di stima	26
D.12.13.3 Stima dei beni	27
D.12.13.4. Sintesi della stima	29
D.12.13.5. Adeguamenti e correzioni della stima	29
D.12.13.6. Valore di stima al netto delle decurtazioni	29
F.12 ALLEGATI LOTTO 12	30

A.12 SCHEDA SINTETICA LOTTO 12

Procedura	RGE 77/2024
Lotto	LOTTO N. 12 correlato al Lotto 7 Beni in Raldon di San Giovanni Lupatoto (VR)
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà
Tipologia immobile	Autorimessa al piano interrato
Ubicazione	Condominio sito in Piazza A. De Gasperi n. 30/b – Raldon di San Giovanni Lupatoto (VR)
Dati catastali	Comune di San Giovanni Lupatoto - Catasto Fabbricati: Autorimessa Fg. 20 Part. 1799 sub. 22;
VALORE DI STIMA della quota pignorata al netto delle decurtazioni	€ 13.000,00 valore della piena proprietà
Stato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie e catastali	-
Esistenza di formalità non cancellabili	-
NOTE	vedasi Nota a pag. 6 con rimando al LOTTO 7



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.

Sulla base delle certificazioni notarili prodotte e delle verifiche operate dalla scrivente i beni in esame, come di seguito catastalmente individuati e ubicati in Piazza A. De Gasperi 30/b, Raldon di San Giovanni Lupatoto (VR), risultano così intestati:

Autorimessa C.F. **Fg. 20 Part. 1799 sub. 22;**

██████████ per la piena proprietà

La proprietà dei beni pignorati in capo alla ditta esegutata deriva:

- 1. per Atto di compravendita del 24/10/2006** rep. n. 138576/18850 del notaio Sergio Macchi, trascritto a Verona in data **26/10/2006** ai n.ri 53375/**30812 RG/RP**, da potere di ██████████
a favore ██████████ **piena proprietà**
contro ██████████ piena proprietà in separazione dei beni

Beni in S. Giovanni Lupatoto - Catasto Terreni, Foglio 20

Part. 357, Ente urbano, 27 mq; (ora parte della Part. 1799)
Part. 358, Ente urbano, 27 mq; (ora parte della Part. 1799)
Part. 359, Ente urbano, 133 mq; (ora parte della Part. 1799)
Part. 360, Ente urbano, 103 mq; (ora parte della Part. 1799)

Beni in S. Giovanni Lupatoto - Catasto Fabbricati, Foglio 20

Part. 359, C/6, 209 mq; (fabbr. demolito insistente al CT sulla Part. 359 ora parte della Part. 1799)
Part. 46, Sub 11, C/2, 85 mq; (fabbr. demolito ora parte della Part. 1799)
Part. 46, Sub 12, Corte; (ora parte della Part. 1799)
Part. 45, Sub 4, D/8; (fabbr. demolito ora parte della Part. 1799)

- 1.a** ██████████ i beni di cui al punto 1. **sono pervenuti in parte** (Fg. 20 del C.T. Part. 1799) 357, 358, 359, 360 e al Fg. 20 del C.F. Part. 1799, 46 Sub 11 e 46 sub 12) **per Atto di compravendita del 24/12/1980** rep. n. 83503 del notaio Salvatore Pio Agostino, trascritto in data **12/01/1981** ai n.ri 732/**598 RG/RP**, da potere di ██████████

a favore ██████████ piena proprietà
contro ██████████ piena proprietà

Beni in S. Giovanni Lupatoto - Catasto Terreni, ex Sez. B Foglio 3 (ora Foglio 17)

Part. 6/a, Terreno, 9.100 mq, ALTRO BENE
Part. 154/b, Terreno, 11.625 mq, ALTRO BENE
Part. 46, Ente urbano, 259 mq, (in parte ex 46 sub 12 e in parte area di sedime ex 46 sub 11)
Part. 355, Ente urbano, 86 mq, ALTRO BENE
Part. 356, Ente urbano, 86 mq, ALTRO BENE
Part. 357, Ente urbano, 27 mq (ora parte della Part. 1799)
Part. 358, Ente urbano, 27 mq (ora parte della Part. 1799)
Part. 359, Ente urbano, 133 mq (ora parte della Part. 1799)
Part. 360, Ente urbano, 103 mq (ora parte della Part. 1799)

Beni in S. Giovanni Lupatoto - Catasto Fabbricati, ex Sez. B Foglio 6 (ora Foglio 20)

Part. 46, Sub 1, porz. rurale (da cui derivano, oltre ad altro, anche le Part. 1799 46/11 e 46/12)

Part. 46, Sub 2, abitaz. (da cui derivano, oltre ad altro, le Part. Ile 46/11 e 46/12)

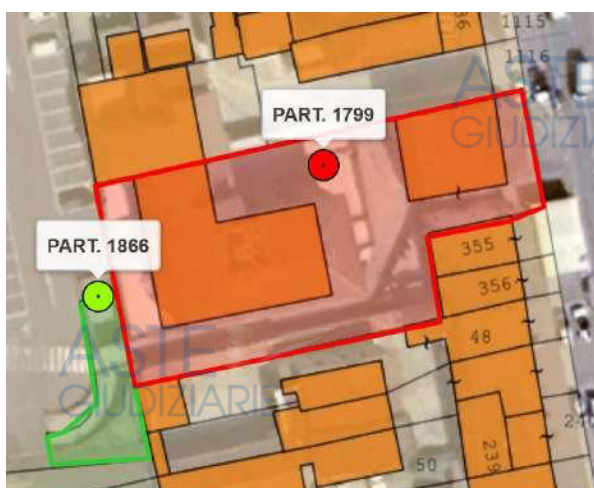
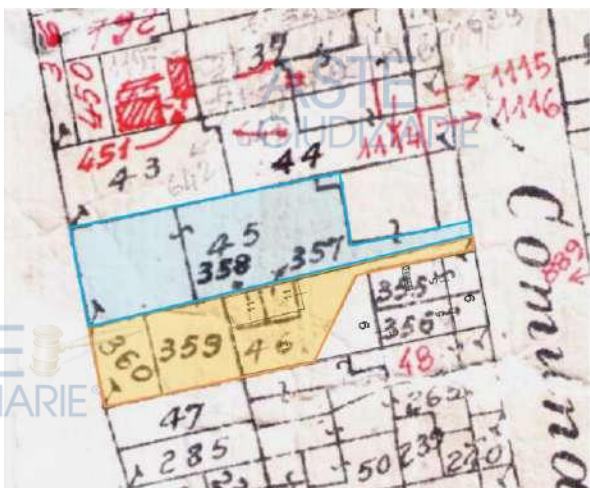
NOTA l'atto elencava tutti i beni censiti al Catasto Terreni Sez. B - Foglio 3 (ora Foglio 17), viceversa i beni Part. Ile 46, 355, 356, 357, 358, 359, 360 parrebbero all'epoca censiti alla Sez. B - Foglio 6 del Catasto Terreni (ora Foglio 20).

1.b [REDACTED] i beni di cui al punto 1. sono pervenuti per la restante parte (Fg. 20 del C.F. Part. 45 sub 4) per Atto di compravendita del 25/11/1970 rep. n. 28317 del notaio Carlo Fiorio, trascritto in data 3/12/1970 ai n.ri 22293/17248 RG/RP, da potere di [REDACTED]

a favore
contro

[REDACTED] piena proprietà
[REDACTED] pro quota di proprietà
[REDACTED] pro quota di proprietà
[REDACTED] pro quota di proprietà

Beni in S. Giovanni Lupatoto – Catasto Fabbricati, ex Sez. B Foglio 6 (ora Foglio 20)
Part. 45, Abitazione p.T e 1° (da cui deriva, oltre ad altro, anche la Part. 45/4)
Part. 389, C/7 mq 299 (da cui deriva, oltre ad altro, anche la Part. 45/4)



Mappa terreni dismessa (in giallo atto 1980-in azzurro atto 1970) Attuale mappa catastale e ortofoto

Si precisa che il pignoramento in esame colpisce anche la piena proprietà in capo alla ditta esecutata dei sotto-riportati beni i quali tuttavia risultano correlati all'edificazione dell'intero condominio corrispondono infatti in parte a Beni comuni non censibili, in parte a stradello pedonale necessario anche per l'accesso al Condominio e gravato da onere di cessione al Comune, previsto da convenzione urbanistica, ma a tutt'oggi non ottemperato dalla ditta esecutata.

- Catasto Fabbricati Fg. 20 Part. 1799 sub 36 Area Urbana, F/1, 175 mq;
trattasi dello stradello di cui era prevista la cessione al Comune
- Catasto Fabbricati Fg. 20 Part. 1799 sub 35 Area Urbana, F/1, 15 mq;
trattasi della porzione terminale sopraelevata dello stradello di cui era prevista la cessione al Comune
- Catasto Terreni Fg. 20 Part. 1866 seminativo irriguo, mq 162;
trattasi in parte dello scivolo di accesso alle autorimesse e soprastante passaggio pedonale, peraltro accatastati all'Urbano rispettivamente come parte del B.C.N.C. Part. 1799 sub 30 e come Part. 1799 sub 35, pur se insistenti su diversa particella ai Terreni.

Data la peculiarità di tali beni, rilevanti in termini di condominialità ma privi di valorizzazione economica riferita alle singole unità pignorate, si è ritenuto opportuno procedere alle verifiche e disamine degli stessi in un Lotto a parte, corrispondente al Lotto 7, a cui pertanto si rimanda.

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

L'intestatario del bene non è una persona fisica.

D.12.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici

Data di costituzione: 02.08.2002 – Amministratrice Unica: [REDACTED]

Attività Esercitata: compravendita di beni immobili propri

Si rimanda alla visura **Cameral** (Allegato???)

D.12.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita



INDIVIDUAZIONE DEI BENI NELLA MAPPA CATASTALE

I beni sono ubicati in Piazza A. De Gasperi 30/b e così catastalmente censiti al Comune di San Giovanni Lupatoto - Catasto Fabbricati:

- **Autorimessa Fg. 20 Part. 1799 sub. 22**, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 14 mq, Sup. Catastale 19 mq, R. € 41,94, Piazza Alcide De Gasperi, piano S1;
catastralmente intestata:

██████████ per la piena proprietà

L'autorimessa Part. 1799 sub. 22 insiste su terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 20, Particella 1799, Ente Urbano, di 1.403 mq, RD - RA -.

Confini Part. 1799 (n/e/s/o): Part.Ile 43,44, Piazza A. De Gasperi, Part.Ile 355, 356, 48, 1866, 1865;

I dati indicati nel pignoramento corrispondono all'attuale identificazione catastale dei beni.

Variazioni Catastali storiche

Variazioni Catasto **Fabbricati** San Giovanni Lupatoto

- **Fg. 20 Part. 1799 sub. 22**, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 14 mq, Sup. Catastale 19 mq, R. € 41,94, Piazza Alcide De Gasperi, piano S1;

Così censita per Variazione del 16/12/2008 Pratica n. VR0495308 in atti dal 16/12/2008 ampliamento-demolizione parziale-ristrutturazione (n. 53224.1/2008)

Variazioni Catasto Fabbricati San Giovanni Lupatoto:

1 Atto d'acquisto del 1980 ex Sez. B Fg 6 Part. 46 sub 1 Porz. rurale e Part. 46 sub 2 Abitazione;

- Per Variazione del 08/04/1980 Pratica n. 115116 in atti dal 29/05/2000 frazionamento e fusione-rurale ex sub 1-urbano -classamento in data 16/3/1985 (n.3133.1/1980) vengono sopprese le Part.ile 46/1 e 46/2 e generata la Part. 46 sub 3, A/3, 11,5 vani, p. S.1-T-1-2;
- Per Variazione del 22/11/1988 pratica n. 115171 in atti dal 29/05/2000 divisione-comprende prot 10041/88 (n.10040.1/1988), viene soppressa la Part. 46/3 e generate:
 - la Part. 46 sub 5, A/3, 5,5 vani piano S1-T;
poi variata in Part 46 sub 5, C/1 di 94 mq piano S1-T, con Variazione del 06/06/2000 Pratica n. 124513 in atti dal 06/06/2000 diversa distribuzione degli spazi interni-ufficio-bar (n. 6535.1/2000)
 - la Part. 46 sub 6, A/3, 6,5 vani piano T-1-2;
A sua volta soppressa con Variazione del 11/07/2000 pratica n. 161491 in atti dal 11/07/2000 divisione-abitazione-ufficio (n.8407.1/2000) e generate:
 - Fg 20, Part. 46 sub 7, A/10, 7 vani, piano 1-2,
 - Fg 20, Part. 46 sub 8, A/3, 3,5 vani, piano 2;
 - Fg 20, Part. 46 sub 9 bcnc vano scale e corte
 - Con successivo Frazionamento del 05/10/2006 Pratica n. VR0250619 in atti dal 05/10/2006 frazionamento per trasferimento di diritti (n. 46991.1/2006):
 - viene soppressa la Part 46 sub 8;
 - viene variato il bcnc Part 46 sub 9;
 - vengono generate le seguenti Part.ile:
 - Part. 46 sub 10, A/3, 2,5 vani, piano 2;
 - Part. 46 sub 11**, C/2, 85 mq; (**oggetto di vendita** [REDACTED])
 - Part. 46 sub 12**, bcnc corte comune; (**oggetto di vendita** [REDACTED])
(Variazione del 19/10/2006 Pratica n. VR0266641 in atti dal 19/10/2006 Costituzione b.c.n.c. n. 48498.1/2006)
 - Con Costituzione del 08/04/1980 in atti dal 12/10/1998 da rurale ad urbano, classamento in data 10/10/98 n. 3134/1980, si accatata all'Urbano l'immobile Part. 359, C/6 di mq 209, citato nell'originario atto d'acquisto del 1980 come Ente Urbano ai Terreni e ai Fabbricato con il n. di schedatura;
 - Con Variazione del 16/12/2008 Pratica n. VR0495308 in atti dal 16/12/2008 ampliamento-demolizione parziale-ristrutturazione (n. 53224.1/2008) e con Variazione del 22/12/2008 Pratica n. VR0506387 in atti dal 22/12/2008 SOPPRESSIONE B.C.N.C. (n. 54523.1/2008)

vengono soppresse rispettivamente la Part. 46 sub 11 e il bcnc Part. 46 sub 12, nonché la Part. 359 C/6 e generate le Part. 1799 da sub 1 a sub 31

2 Atto d'acquisto del 1970 ex Sez. B Foglio 6, Part. 45, Abitazione T-1° e Part. 389, C/7 mq 299

- Per Variazione del 09/06/1986 in atti dal 20/02/1996 Ristrutturazione totale (n. 12858/1986); Variazione del 11/12/1989 in atti dal 20/02/1996 Soppresso e fuso il sub 5 nel sub 6 (n. 8068.1/1989; vengono variate/soppresse la Part. 389 C/7, la Part. 45, la Part. 45 sub 1, la Part. 45 sub 2, la Part. 45 sub 3, la Part. 45 sub 4, la Part. 45 sub 5, la Part. 45 sub 6.

Part. 45 sub 4 (oggetto di vendita [REDACTED])

(vedasi estratto dell'elaborato planimetrico del 2000 sotto riportato)



- Con Variazione del 16/12/2008 Pratica n. VR0495308 in atti dal 16/12/2008 ampliamento-demolizione parziale-ristrutturazione (n. 53224.1/2008)

viene soppressa la Part. 45 sub 4 e generate le Part. 1799 da sub 1 a sub 31

Variazioni Catasto Terreni San Giovanni Lupatoto

- **Fg. 20 Part. 1799**, Ente Urbano, di 1.403 mq, RD - RA -;

Così censita per Variazione 22/12/2008 Pratica n. VR0505939 in atti dal 22/12/2008 (n. 505939.1/2008) per fusione delle seguenti Particelle:

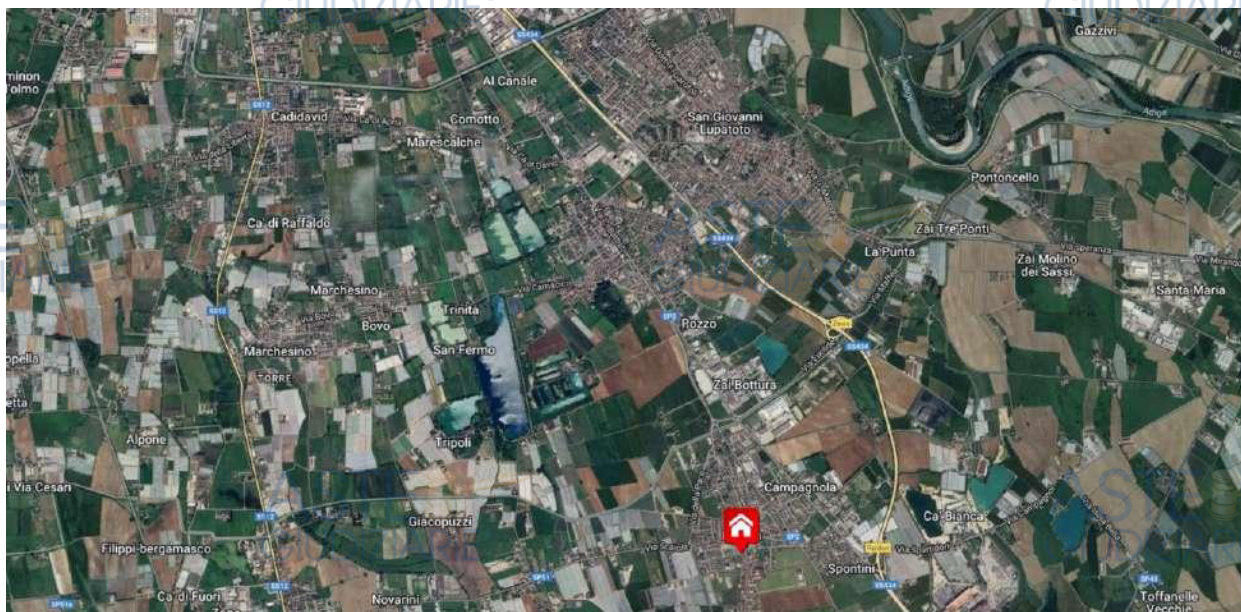
- Fg 20 Part. 46 di mq 259, Part. 357 di mq 27. Part. 358 di mq 27, Part. 359 di mq 133, Part. 360 di mq 103 (Atto del 1980)
- Fg. 20 Part. 45 di mq 857;

D.12.3 Descrizione dei beni

D.12.3.1 Contesto

I beni si collocano nella frazione di Raldon di San Giovanni Lupatoto, a circa 4 Km sia dal centro di San Giovanni e a circa 11 Km dal centro di Verona.

Il condominio in cui sono ubicati i beni si trova nel centro storico di Raldon, in zona dotata dei principali servizi e prossima all'ingresso della tangenziale.



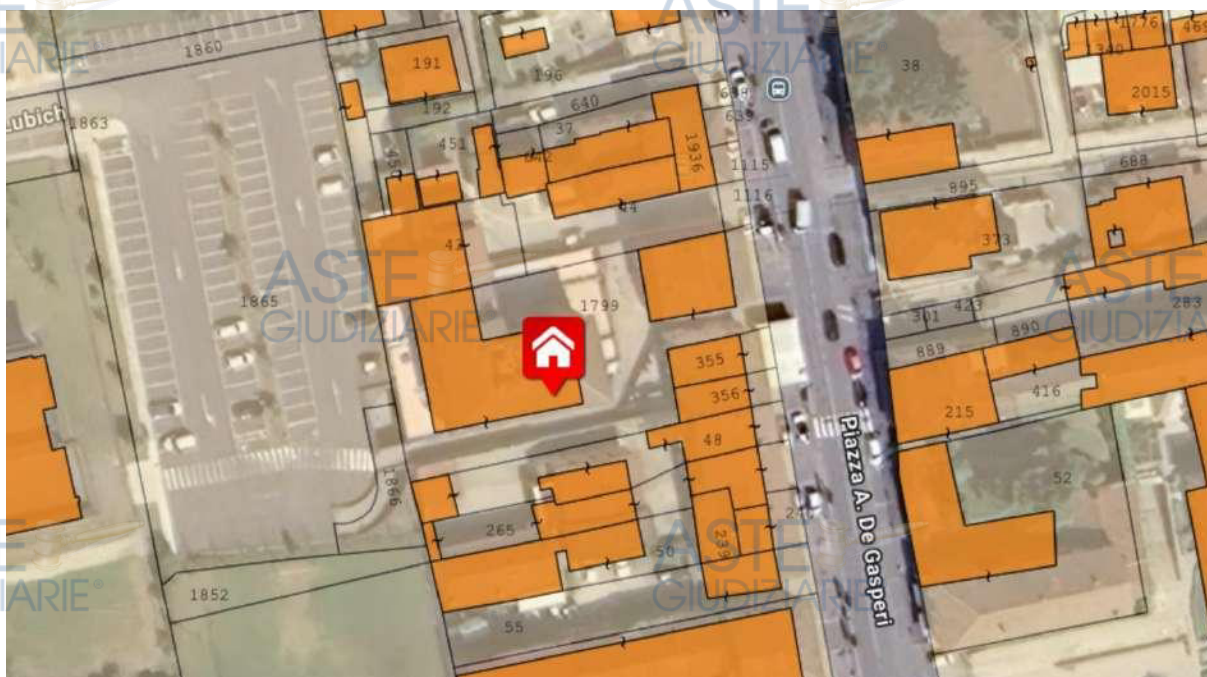
ORTOFOTO CON LOCALIZZAZIONE DEI BENI

D.12.3.2 Descrizione delle unità immobiliari e dei fabbricati

Il bene è ubicato in al piano interrato di fabbricato residenziale sito Piazza A. De Gasperi 30/b all'interno del Condominio denominato "Virginia".



ORTOFOTO CON LOCALIZZAZIONE DEL BENE



ORTOFOTO/MAPPA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DEL BENE

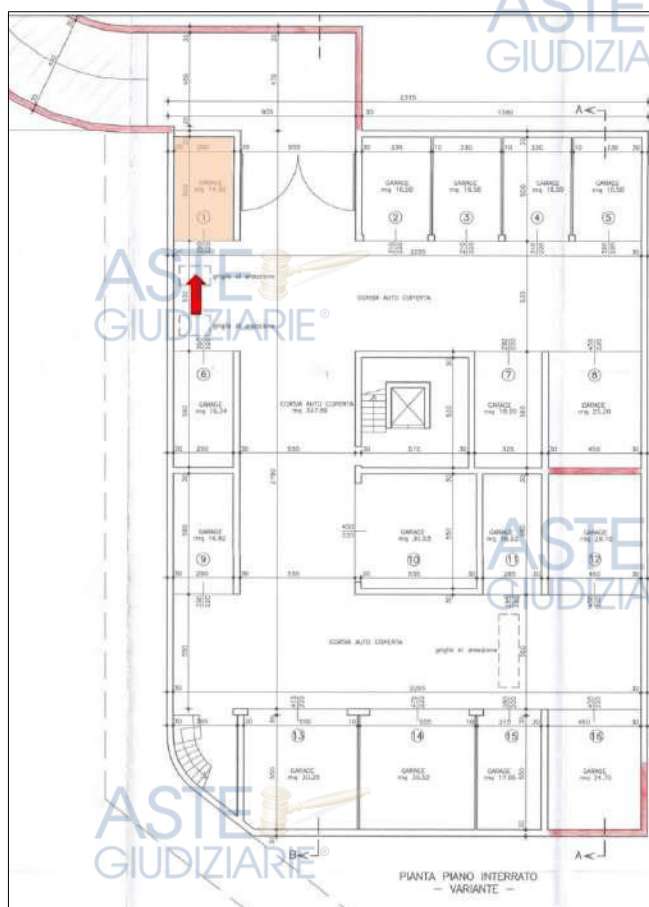
Il fabbricato, edificato negli anni 2007-2010, presenta sviluppo planimetrico a L con sviluppo in elevazione di tre piani fuori terra oltre ad interrato ove sono ubicate le autorimesse.

Nel condominio, dotato di ascensore, sono presenti 12 abitazioni, 16 autorimesse e, in corpo di fabbrica separato, un'agenzia bancaria.

L'autorimessa 1799 sub 16, ubicata al piano interrato, è composta da un unico vano ed è dotata di basculante ad apertura manuale.

L'accesso carraio comune al piano delle autorimesse è invece dotato di cancello dotato di apertura elettrificata e avviene dal retrostante parcheggio/scuola primaria di Raldon.

E' altresì presente anche un accesso pedonale che mette in comunicazione diretta, tramite scala esterna, il piano interrato delle autorimesse con il vialetto pedonale Part. 1799 sub 36 collegato alla Piazza De Gasperi.



UBICAZIONE AUTORIMESSA



Foto 1 Rampa di accesso al piano interrato del fabbricato dal parcheggio/scuola primaria di Raldon



Foto 2 e 3 Rampa



Foto 4 e 5 Cancelli di accesso al piano interrato



Foto 6 e 7 Autorimessa



Foto 8 e 19 Fronte est— scala di accesso autorimesse

CARATTERISTICHE EDILIZIE E COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO PART. 1799		
COMPONENTI	TIPOLOGIA E MATERIALI	CONDIZIONI
Tipo di costruzione	Fabbricato di 3 piani fuori terra e interrato anni 2007-2010	buone
Fondazioni	-	non visionabili
Strutture verticali	Struttura in elevazione travi pilastri e setti in c.a. con tamponamenti in laterizio	buone al mero esame visivo
Solai	Presumibilmente in laterocemento e all'interrato a lastre tipo predalle	buone al mero esame visivo
Copertura	a falde inclinate con manto in tegole/coppi	non visionata
Prospetti	Intonacati e tinteggiati	buone
Scale condominiali	In c.a. con rivestimento lapideo	buone
Ascensore	Presente	buone
Recinzione	Muretto in c.a. con inferriata	discrete
Piano S1	Corsia di manovra con finitura in cemento liscio, cancello di accesso comune con apertura elettrificata	discrete

AUTORIMESSA PART. 1799 SUB 22	
L'unità è dotata di basculante in lamiera ad apertura manuale. Le pareti sono in blocchetti di cls a vista e in c.a. non intonacate, né tinteggiate. Il soffitto presenta le lastre in c.a. a vista. Il pavimento è in cemento liscio. L'impianto elettrico è a canalina esterna.	Buone.

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

Dichiarazione protocollo n. VR0495308 del 16/12/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Giovanni Lupatoto

Piazza Alcide De Gasperi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 20
Particella: 1799
Subalterno: 22

Compilata da:
Bambini Guglielmo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Verona

N. 1875

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SCANTINATO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/06/2024 - Comune di SAN GIOVANNI LUPATOTO(H924) - < Foglio 20 - Particella 1799 - Subalterno 22 >
PIAZZA ALCIDE DE GASPERI Piano S1

Ultima planimetria in atti

Data: 19/06/2024 - n. T401991 - Richiedente: [REDACTED]

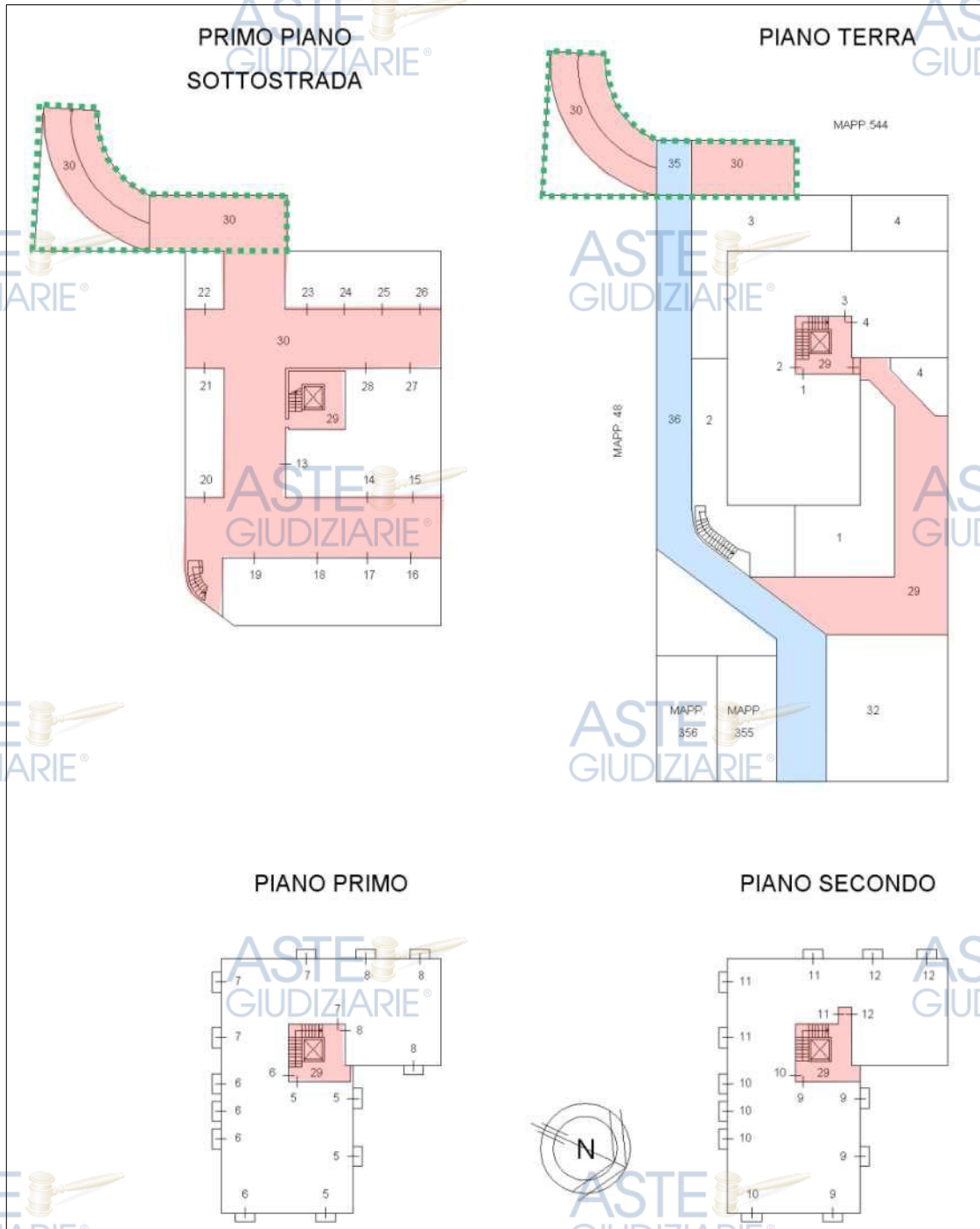
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

D.12.3.3 Individuazione di beni condominiali/pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

L'ultimo elaborato planimetrico Part. 1799 datato 2022 indica i seguenti B.C.N.C.:

sub 29 "Vano scale e accesso pedonale" dal sub 1 al sub. 28;

sub 30 B.C.N.C "Corsia auto" dal sub 13 al sub 28;



I subalterni **35 e 36** risultano censiti come Aree Urbane intestate alla ditta esecutata, in quanto non ha avuto luogo la cessione dell'area al Comune, viceversa prevista dalla convenzione, vedasi nel merito quanto illustrato al successivo paragrafo D.8.3.4.

NOTA

Si segnala una duplice identificazione catastale dell'area evidenziata con tratteggio verde nell'estratto dell'elaborato planimetrico riportato alla pagina precedente.

Tale area corrisponde infatti:

Al Catasto Terreni - alla Part. 1866, seminativo irriguo, mq 162 intestato a [REDACTED]

Al Catasto Fabbricati: - alla Part. 1799 sub 30 (parte) B.C.N.C "Corsia auto" dal sub 13 al sub 28;

- alla Part. 1799 sub 35 Area Urbana intestata a [REDACTED]

L'attuale stato dei luoghi corrisponde approssimativamente alla rappresentazione catastale datane al Catasto Fabbricati nell'elaborato planimetrico della Part. 1799, pur tuttavia l'area in esame risultando al C.T. diversa e distinta dalla Part. 1799 e non ad essa graffata.

D.12.3.4 Individuazione dell'accesso dei beni immobili

L'accesso pedonale al Condominio "Virginia", ove insistono i beni pignorati, avviene dalla pubblica Piazza De Gasperi con transito su stradello censito come Area Urbana al Foglio 20 Part. 1799 sub 36 e quindi con transito sul B.C.N.C. Part. 1799 sub 29.

Lo stradello Area Urbana Part. 1799 sub 35, evidenziato in blu nello schema a lato, è attualmente intestato alla [REDACTED] per la piena proprietà, e risulta pignorato nella presente procedura.

Tale stradello, come pure l'area Urbana Part. 1799 sub 35, parimenti intestata alla ditta esecutata e pignorata anch'essa, risultano oggetto di Convenzione Urbanistica rep. 138.017 del 4.8.2006 trascritta il 9.8.2006 ai nn. 41.692/24.469 RG/RP [REDACTED]

[REDACTED] che ne prevedeva la cessione gratuita al Comune.

A tutt'oggi la cessione dell'area destinata a vialetto pedonale (sub 35 e sub 36 entrambe pignorate) non ha avuto luogo e neppure lo svincolo dagli obblighi di convenzione. Il vialetto è solo parzialmente accessibile.

Le ragioni ostative agli obblighi di convenzione sono state così motivate alla scrivente dalla p.a.:

"Per quanto attiene la questione del vialetto, si precisa che l'acquisizione dell'intero vialetto pedonale, che collega il parcheggio/scuola primaria di Raldon con Piazza A. De Gasperi, risulta da tempo sospeso per la presenza di una sovrastruttura (ponte), che attraversa una rampa privata di accesso alle autorimesse interrte del complesso edilizio costruito dalla [REDACTED]"



Tale struttura non risultava nell'originario PdC n.74/06 e sua successiva variante n.74/06/V01 del 16/12/2008, mentre viene ricompresa solamente nell'ultima variante n.74/05/V02-R del 01/07/2011, dove la rampa di accesso al piano interrato, prima prevista all'interno della proprietà, risulta con la variante del 2011 spostata fuori dall'ambito dell'intervento.

A complicare la situazione, entra in gioco anche la convenzione urbanistica rep.138017/18559 del 04/08/2006, dove l'art.4 riporta che "...nel sottosuolo del vialetto pedonale non potranno essere realizzati i locali accessori del fabbricato in oggetto".

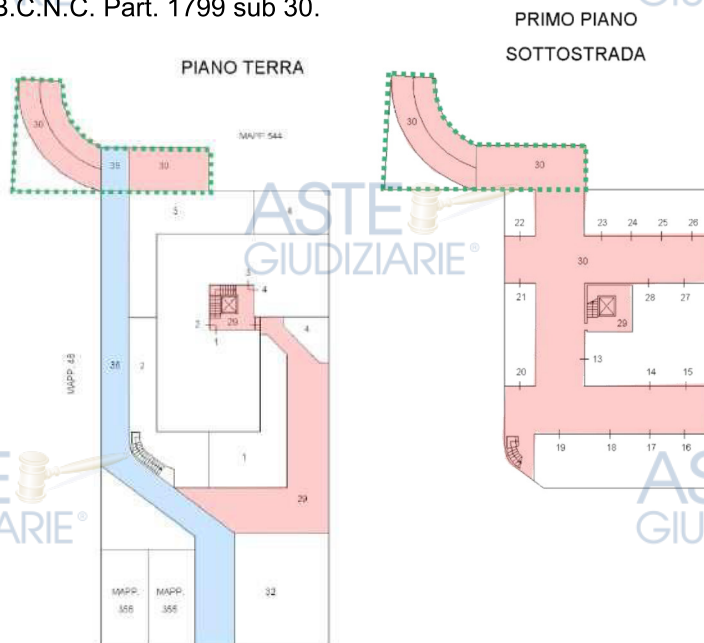
La soluzione più volte proposta è quella di istituire un vincolo d'uso pubblico per il tratto in questione, mantenendo la proprietà e la manutenzione in carico al condominio e richiedendo ai fini della sicurezza quanto segue :

- **deposito di collaudo statico della struttura in c.a. (ponte) con prove di carico e certificazione dei materiali impiegati;**
- **adeguamento dei parapetti con la vigente normativa (non scalabili);**
- **copertura assicurativa.**

Infine, i condomini dovrebbero essere parte in causa ai sensi dell'art.13 della convenzione rep.138.017/2006, verificato il richiamo sui rispettivi atti di compravendita."

L'accesso carraio al piano interrato del Condominio "Virginia", ove insistono le autorimesse pignorate, avviene dalla retrostante via Chiara Lubrich per tramite del parcheggio/scuola primaria di Raldon (insistente sulla Part. 1865 catastalmente intestata al Comune) da cui diparte lo scivolo di accesso carraio al piano interrato del Condominio.

Detto scivolo e relativa area di manovra, come descritto al paragrafo precedente, pur insistendo al C. T. sulla Part. 1866 (terreno ancora intestato alla [REDACTED] per la piena proprietà e pignorato) risultano ricompresi al Catasto Fabbricati nell'elaborato planimetrico della Part. 1799 e censiti come parte del B.C.N.C. Part. 1799 sub 30.



D.12.4. Situazione urbanistica della zona

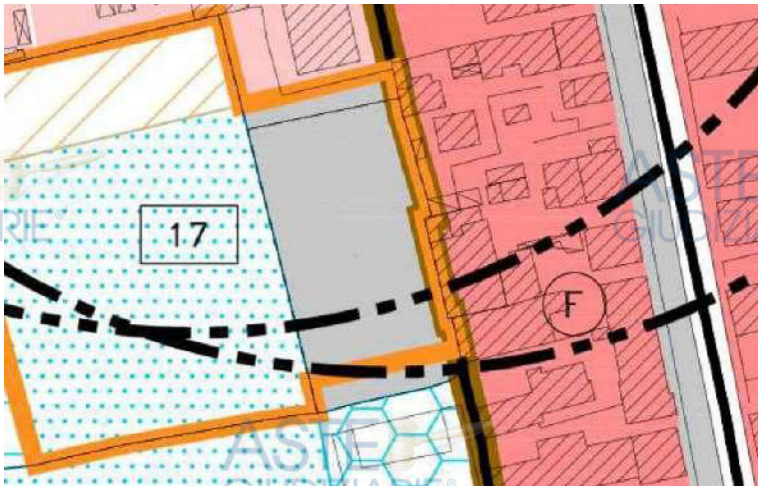
La destinazione prevista dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigente per l'area di insidenza dei beni in esame e certificata dal CdU in allegato, è la seguente:

L'area identificata al Foglio 20 Particella 1799:

- nel PAT ricade nell'ATO "R.1.2 – Centro storico Raldon", in un'area idonea a condizione all'edificazione.
- nel PI ha destinazione urbanistica come "ZTO A Centro storico", isolato 21 frazione Raldon (art. 51 NTA Piano degli Interventi tematico Centro Storico); è interessata da "Pozzi di prelievo per uso pubblico idropotabile/Fasce di Rispetto D.Lgs. n. 152/2006" art. 20. L'area è tuttora oggetto di convenzione urbanistica rep. n. 41692 del 04/08/2006 stipulata dal notaio Sergio Macchi.

L'area identificata al Foglio 20 Particella 1866:

- nel PAT ricade nell'ATO "R.2.2 – Frazione Raldon", in un'area idonea a condizione all'edificazione.
- nel PI ha destinazione urbanistica in parte come "ZTO F3 Spazi aperti pubblici attrezzati, di libera fruizione per usi collettivi e relativi servizi, parchi urbani, aree boscate pubbliche" art. 69 e in parte come "Zona F4 Aree per parcheggi" art. 69, parzialmente all'interno di "Piani Integrati di Riquilificazione Urbanistica Edilizia ed Ambientale PIRUEA - PUA convenzionati vigenti" art. 57 (nello specifico, PIRUEA Casa del Clero approvato con DCC n. 19 del 23/03/2005, convenzione urbanistica Repertorio n. 94990 del 27/01/1990, DGRV n. 2394 del 09/08/2005); è interessata da "Pozzi di prelievo per uso pubblico idropotabile/Fasce di Rispetto D.Lgs. n. 152/2006" art. 20.



ESTRATTO P.I.

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

D.12.5. Situazione catastale degli immobili

Verifica della conformità planimetrica catastale

Autorimessa Part. 1799 sub 22

conforme

D.12.6. Situazione edilizia- urbanistica dell'immobile

La p.a. ha prodotto le sotto-riportate convenzioni edilizie riferite alle aree interessate dal complesso condominiale:

- **Convenzione Urbanistica** stipulata dal notaio Sergio Macchi rep. n. 138.017 del 4.8.2006, trascritta il 9.8.2006 ai nn. 41.692/24.469 RG/RP;
- **Convenzione Urbanistica rep. n. 3669 Comune di San Giovanni Lupatoto del 3.11.2009**, trascritta il 1.12.2009 ai nn. 45.702/27.629 RG/RP;

La ricerca d'archivio effettuata dalla p.a. ha prodotto i sotto-riportati titoli edilizi afferenti all'intero fabbricato:

- **Pdc 74/06 del 18.12.06;**
- **1° Variante al PdC 74/06 del 16.12.2008;**
- **2° Variante e rinnovo al PdC 74/06 del 01.07.2011;**

Agibilità rilasciate:

- Agibilità parziale del 10.08.2009 per i subb. 5/6/7/8/9/12 (appartamenti) e per i subb. 13/14/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/28 (autorimesse);
- Agibilità parziale del 13.01.2010 per i subb. 4/10/11 (appartamenti);
- Agibilità parziale del 4.10.2010 per i subb. 1/2/3 (appartamenti);
- Agibilità parziale del 16.09.2011 per i subb. 15/16/27/30;

Verifica della conformità Urbanistica

Rispetto alle pattuizioni contenute nella Convenzione Urbanistica rep. 138.017 del 4.8.2006, trascritta il 9.8.2006 ai nn. 41.692/24.469 RG/RP, sottoscritta tra il Comune e la ditta esecutata per la realizzazione dell'intero complesso immobiliare, si rileva la mancata cessione dell'area destinata a vialetto pedonale attualmente censito al Fg. 20 Part. 1799 sub 35 e Part. sub 36 entrambe aree urbane, intestate alla società esecutata per la piena proprietà e oggetto di pignoramento nella presente procedura.

Le ragioni ostative agli obblighi di convenzione sono state così motivate alla scrivente dalla p.a.:

"Per quanto attiene la questione del vialetto, si precisa che l'acquisizione dell'intero vialetto pedonale, che collega il parcheggio/scuola primaria di Raldon con Piazza A. De Gasperi, risulta da tempo sospeso per la presenza di una sovrastruttura (ponte), che attraversa una rampa privata di accesso alle autorimesse interrate del complesso edilizio costruito dalla [REDACTED]"

Tale struttura non risultava nell'originario PdC n.74/06 e sua successiva variante n.74/06/V01 del 16/12/2008, mentre viene ricompresa solamente nell'ultima variante n.74/05/V02-R del 01/07/2011,

dove la rampa di accesso al piano interrato, prima prevista all'interno della proprietà, risulta con la variante del 2011 spostata fuori dall'ambito dell'intervento.

A complicare la situazione, entra in gioco anche la convenzione urbanistica rep.138017/18559 del 04/08/2006, dove l'art.4 riporta che "...nel sottosuolo del vialetto pedonale non potranno essere realizzati i locali accessori del fabbricato in oggetto".

La soluzione più volte proposta è quella di istituire un vincolo d'uso pubblico per il tratto in questione, mantenendo la proprietà e la manutenzione in carico al condominio e richiedendo ai fini della sicurezza quanto segue :

- *deposito di collaudo statico della struttura in c.a. (ponte) con prove di carico e certificazione dei materiali impiegati;*
- *adeguamento dei parapetti con la vigente normativa (non scalabili);*
- *copertura assicurativa.*

Infine, i condomini dovrebbero essere parte in causa ai sensi dell'art.13 della convenzione rep.138.017/2006, verificato il richiamo sui rispettivi atti di compravendita."

Verifica della conformità edilizia dell'autorimessa sub 22

L'autorimessa sub 22 risulta sostanzialmente conforme alla rappresentazione grafica indicata nelle tavole allegate ai titoli autorizzativi.

Per l'autorimessa sub 22 risulta rilasciato Certificato di agibilità parziale in data 10.08.2009.

D.12.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.12.7.1 Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Al momento del sopralluogo nel vano erano presenti oggettistica/elementi d'arredo di proprietà della ditta esecutata. Il bene non risulta occupato da terzi.

D.12.7.2 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Immobile libero.

D.12.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.12.8.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizione nn. 11511/2335 RG/RP del 21/03/2003** ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito rep. 110243 del 19.03.2003 notaio Sergio Macchi.

Importo capitale € 400.000,00; Importo complessivo € 800.000,00; durata 1 anno 7 mesi;

a favore di [REDACTED] piena proprietà

contro [REDACTED] piena proprietà

Beni in San Giovanni Lupatoto: Foglio 20, Part. 359, Part. 45 sub 4, Part. 46 sub 5, Part. 46 sub 7, Part. 46 sub 8, Part. 46 sub 9;

Annotazioni di RESTRIZIONE DI BENI:

Annotazione R.P. n. 694 del 26/01/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

stralcio dei beni San Giovanni Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 subb. 5-26-6-25

Annotazione R.P. n. 1819 del 11/03/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

stralcio dei beni San Giovanni Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 subb. 12-27

Annotazione R.P. n. 3107 del 05/05/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

stralcio dei beni San Giovanni Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 subb. 7-8-23-24

Annotazione R.P. n. 1628 del 05/03/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

stralcio dei beni San Giovanni Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 subb. 9-28

Annotazione R.P. n. 2209 del 26/03/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

stralcio dei beni San Giovanni Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 subb. 11-20-21-29-20

Annotazione R.P. n. 1187 del 16/02/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

stralcio dei beni San Giovanni Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 subb. 1-17

Annotazione R.P. n. 8006 del 16/12/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

stralcio dei beni San Giovanni Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 subb. 3-15-29-30

Annotazione R.P. n. 5187 del 12/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

stralcio dei beni San Giovanni Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 subb. 10-19

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Iscrizione del 15/03/2023 Registro particolare n. 1445 Registro generale n. 9972 Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito

- **Iscrizione nn. 25279/5958 RG/RP del 24/05/2007** ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato rep. 140285/19846 del 21/05/2007 notaio Sergio Macchi.

Importo capitale € 1.000.000,00; Importo complessivo € 2.000.000,00; durata 18 anni;

a favore di [REDACTED] piena proprietà
contro [REDACTED] piena proprietà

Beni in San Giovanni Lupatoto: Foglio 20, Part. 359, Part. 46 sub. 11, Part. 46 sub. 12, Part. 45 sub. 4, Part. 357, 358, 359, 360;

Annotazioni:

Annotazione R.P. n. 1491 del 05/03/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione R.P. n. 6900 del 22/09/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione R.P. n. 695 del 26/01/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

stralcio dei beni San Giovanni Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 subb. 5-26-6-25

Annotazione R.P. n. 1818 del 11/03/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

stralcio dei beni San Giovanni Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 subb. 12-27

Annotazione R.P. n. 3108 del 05/05/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

stralcio dei beni San Giovanni Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 subb. 7-8-23-24

Annotazione R.P. n. 2210 del 26/03/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

stralcio dei beni San Giovanni Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 subb. 11-20-21-29-20

Annotazione R.P. n. 241 del 07/01/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA)

Riduzione di somma dovuta da € 1.000.000,00 a € 468.000,00

Annotazione R.P. n. 242 del 07/01/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

stralcio dei beni San Giovanni Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 subb. 1-17

Annotazione R.P. n. 243 del 07/01/2011 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

S. G. Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 sub 9 capitale € 125.000,00 ipoteca € 250.000,00;

S. G. Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 sub 28 capitale € - ipoteca € - ;

S. G. Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 sub 2 capitale € 343.000,00 ipoteca € 1.750.000,00;

S. G. Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 sub 3 capitale € - ipoteca € - ;

S. G. Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 sub 4 capitale € - ipoteca € - ;

S. G. Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 sub 10 capitale € - ipoteca € - ;

S. G. Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 sub 13 capitale € - ipoteca € - ;

S. G. Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 sub 14 capitale € - ipoteca € - ;

S. G. Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 sub 15 capitale € - ipoteca € - ;

S. G. Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 sub 16 capitale € - ipoteca € - ;

S. G. Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 sub 18 capitale € - ipoteca € - ;

S. G. Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 sub 19 capitale € - ipoteca € - ;

S. G. Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 sub 22 capitale € - ipoteca € - ;

Annotazione R.P. n. 8007 del 16/12/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

stralcio dei beni San Giovanni Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 subb. 3-15-29-30

Annotazione R.P. n. 2164 del 09/05/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

stralcio dei beni San Giovanni Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 subb. 9-28

Annotazione R.P. n. 1120 del 02/03/2015 (MODIFICA DURATA)

La banca acconsente che a decorrere dalla data del 1 ottobre 2014 e pertanto con effetto retroattivo, la parte mutuataria provvederà al solo pagamento degli interessi calcolati sull'importo residuo di mutuo mediante il versamento di n. 4 rate trimestrali posticipate di cui l'ultima scadente il 30 settembre 2015. Conseguentemente il residuo importo di mutuo verrà rimborsato dalla parte mutuataria mediante il pagamento di n. 47 (quarantasette) rate trimestrali posticipate da effettuare il giorno di scadenza della rata e senza interruzione, di cui l'ultima scadente il 30 giugno 2027,

- **Iscrizione nn. 9972/1445 RG/RP del 15/03/2023** ipoteca di rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito rep. 110243 del 19.03.2003 notaio Macchi (Formalità di riferimento Iscrizione RP 2335 del 21/03/2003).

Importo capitale € 400.000,00 -Importo complessivo € 800.000,00;

a favore di [REDACTED] piena proprietà

contro [REDACTED] (terzo datore d'ipoteca) piena proprietà (unità negoz. n. 2)
(terzo datore d'ipoteca) (unità negoz. n. 1)

[REDACTED] piena proprietà (beni unità negoz. n. 1)

Unità negoziale n. 1 Beni in San Giovanni Lupatoto: Foglio 20, Part. 1799 subb. 2, 4, 13, 14, 16, 18, 22, 35, 36;

Unità negoziale n. 2 Altri Beni in San Giovanni Lupatoto;

- **Iscrizione nn. 47304/6833 RG/RP del 20/11/2023** nascente da ipoteca giudiziale, Decreto ingiuntivo rep.n. 643 del 15/11/2023 Tribunale di Verona, Importo capitale € 150.311,74 Importo complessivo € 200.000,00;

a favore di [REDACTED] piena proprietà (beni unità negoz. n. 1, n. 3 e n. 4)
quota di 1/4 di proprietà piena proprietà (beni unità negoz. n. 2)

contro [REDACTED] piena proprietà (beni unità negoz. n. 1)
[REDACTED] quota di 1/4 di proprietà (unità negoz. n. 2)
[REDACTED] piena proprietà (beni unità negoz. n. 3)
[REDACTED] piena proprietà (beni unità negoz. n. 4)

Unità negoziale n. 1 Beni in San Giovanni Lupatoto: Foglio 20, Part. 1799 subb. 35, 36, 2, 4, 13, 14, 16, 18, 22, Part. 1866;

Unità negoziale n. 2 Altri Beni in Legnago;

Unità negoziale n. 3 Altri Beni in Legnago;

Unità negoziale n. 4 Altri Beni in Verona e San Giovanni Lupatoto;

- **Trascrizione nn. 10740/8085 RG/RP del 18/3/2024**, Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 16/02/2024 rep. n. 1452;

a favore di [REDACTED] piena proprietà (beni unità negoz. n. 1, n. 3 e n. 4)
quota di 1/4 di proprietà piena proprietà (beni unità negoz. n. 2)

contro [REDACTED] piena proprietà (beni unità negoz. n. 1)
[REDACTED] quota di 1/4 di proprietà (unità negoz. n. 2)
[REDACTED] piena proprietà (beni unità negoz. n. 3)

Unità negoziale n. 1 Beni in San Giovanni Lupatoto Foglio 20, Part. 1799 subb. 35, 36, 2, 4, 13, 14, 16, 18, **22**, Part. 1866:

Unità negoziale n. 3 Altri Beni in Legnago;

Unità negoziale n. 4 Altri Beni in Verona e San Giovanni Lupatoto;

- Convenzione Urbanistica stipulata dal notaio Sergio Macchi rep. n. 138.017 del 4.8.2006, trascritta il 9.8.2006 ai nn. 41.692/24.469 RG/RP;
- Convenzione Urbanistica rep. n. 3669 Comune di San Giovanni Lupatoto del 3.11.2009, trascritta il 1.12.2009 ai nn. 45.702/27.629 RG/RP;

Nessuno.

D.12.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Nessuno.

D.12.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Oneri condominiali Condominio "Virginia"

La documentazione fornita dall'amministratore condominiale non indica i millesimi e le spese afferenti alla sola autorimessa sub 22. Le tabelle riportano infatti i millesimi complessivi del compendio costituito dall'autorimessa sub 22 e dall'appartamento sub 2, pari a 79.05/1000.

La scrivente provvederà pertanto a fornire una mera un'indicazione di massima di quelli che potrebbero essere i millesimi e le relative spese sulla base di un mero confronto con quelli afferenti alle altre unità ad uso autorimessa.

- | | |
|--|-----------------------|
| •Quota millesimale di spettanza: da regolamento condominiale | 6,866/1000 |
| •Spese annue di gestione: <u>presunte</u> | tra € 75,00 e € 90,00 |
| •Spese straordinarie deliberate ma non scadute | non presenti |
| •Spese insolute dell'anno in corso e preced.: presunte | € 165,00 |

Amministratore: Studio amministrazioni condominiali snc

mail: info@amcstudio.it PEC: amcstudio@pec.it

D.12.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Qualora utile si evidenzia quanto segue:

- L'attività esercitata dalla ditta esecutata corrisponde a *"compravendita di beni immobili propri"*;
- In un recente (9.12.2022) atto di compravendita di una delle unità (non pignorate) parte del condominio "Virginia" viene indicato dal notaio che *"Le parti danno atto che la presente vendita è soggetta ad I.V.A. ai sensi dell'articolo 10 comma 1 n. 8-bis) del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, trattandosi di cessione di porzione di fabbricato a destinazione abitativa e relativa/e pertinenza/e effettuata dall'impresa costruttrice oltre cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione e che esercita l'opzione per l'imposizione ad iva, come la società venditrice a mezzo del rappresentante dichiara."*

D.12.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

No

D.12.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Il pignoramento colpisce la piena proprietà dei beni.

D.12.13. Valutazione del lotto

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

D.12.13.1 Consistenza

La consistenza del bene è stata desunta sulla base della verifica di controllo dello sviluppo planimetrico dell'unità, tranne che per l'area cortiliva antistante il fronte est, priva di confini materializzati in loco, per la quale si è considerata la superficie catastale.



CALCOLO DELLE SUPERFICI

beni	p.	altezza c.a.		sup. lorda c.a.	coeff.	sup.comm. c.a.	espos.	condizioni mautent.
Autorimessa Part. 1799/22	S1	2,55	mq	16,5	1,00	16,5	-	buone

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

Fonte dei coefficienti applicati: Agenzia delle Entrate: "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"

D.12.13.2. Criteri di stima

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

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

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

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

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

D.12.13.3 Stima dei beni

Le ricerche di mercato operate hanno individuato i seguenti immobili ubicati in zone limitrofe e oggetto di recenti compravendite e di offerte di vendita.

	COMPARABILE A RALDON -VIA SCAIOLE 27		COMPARABILE B S. GIOVANNI VIA LAVORENTI 34	
Tipo di dato	Compravendita		Compravendita	
Tipologia	Autorimessa in condominio		Autorimessa in condominio	
Dimensione	singola		doppia	
Fonte	Notaio Castellani- Rep. 5216 del 24.7.2024		Notaio Peloso rep. 4264	
Data	Luglio 2024 – Comprav.		Giugno. 2023 – Compravend.	
Dati Catastali	Fg. 20, Part. 1329, sub 22 C/6, mq 17		Fg. 3, Part. 1192, sub 17, C/6, mq 17	
Superfici Commerciali*	Tot. comm. c.a.	17 mq	Tot. comm. c.a.	22 mq
Prezzo	15.000,00 €		18.000,00 €	

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

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

TABELLA DEI DATI E DELLE CARATTERISTICHE IMMOBILIARI								
CARATTER. IMMOBIL.	INDICE	ACR.	COMP. A		COMP. B		SUBJECT	
			REAL E	SUP. COMM.	SUP. REALE	SUP. COMM.	SUP. REALE	SUP. COMM.
PREZZO TOTALE		PRZ	€ 15.000,00		€ 18.000,00		?	
Sup. Principale singolo	100%	SUP	17,0	17,0	17,0	17,0	16,5	16,5
Sup. Secondaria	50%	DIM	0,0	0,0	5,0	2,5	0,0	0,0
Sup. reale (mq)			17,0		22,0		16,5	
Sup. commerciale (mq)		SC		17,0		19,5		16,5
Prezzo medio A			€ 882,35					
Prezzo medio C			€ 923,08					

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

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

PREZZI MARGINALI				
Prezzi marginali			COMP. A	COMP. B
Data	0	€/mese	€ 0,00	€ 0,00
Sup. Principale singolo	100%	€/mq	€ 882,35	€ 882,35
Sup. Secondaria	50%	€/mq	€ 441,18	€ 441,18

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

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

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

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

TABELLA DI VALUTAZIONE	u.m.	acron.	COMPARABILE A				COMPARABILE B			
			subje ct	A	prezzo marg. A	COMP. A	subje ct	C	prezzo marg. B	COMP. B
Prezzi totali (€)		PRZ				€ 15.000,00				€ 18.000,00
Sup. Princip. singolo	€/mq	SUP	16,5	17,0	€ 882,35	-€ 441,18	16,5	17,0	€ 882,35	-€ 441,18
Sup. Secondaria	€/mq	DIM	0,0	0,0	€ 441,18	€ 0,00	0,0	5,0	€ 441,18	-€ 2.205,88
PREZZI CORRETTI						€ 14.558,82				€ 15.352,94

Verifica e attendibilità dei valori di stima

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

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

DIVERGENZA PERCENTUALE ASSOLUTA	$d\% = (V_{max} - V_{min}) / V_{min} < 10\%$		
$d\% =$	€ 15.352,94	-	€ 14.558,82
	5,45% < 10%		
	€ 14.558,82		

Sintesi di stima e valore atteso

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

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

SINTESI DI STIMA E VALORE ATTESO			
Descrizione	COMP. A	COMP. B	SUBJECT
PREZZO CORRETTO	€ 14.558,82	€ 15.352,94	
VALORE ATTESO SUBJECT	valore medio		€ 14.955,88
VALORE ATTESO SUBJECT ARROTONDATO			€ 15.000,00
Valore unitario €/mq			€ 909,09

D.12.13.4. Sintesi della stima

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

D.12.13.5. Adeguamenti e correzioni della stima

VALORE DEI BENI IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA				LOTTO 12	
Beni		Autorimessa: Fg. 20 Part. 1779 sub 22 in Condominio sito in Piazza A. De Gasperi, 30/b - Raldon di San Giovanni Lupatoto		quota pignorata piena poprietà	
Probabile valore di mercato				€	15.000,00
Assenza di garanzia sull'immobile Livello di rischio assunto		per l'assenza di garanzia postuma e per la presenza di vizi occulti		-10%	-€ 1.500,00
		per il mancato adempimento agli obblighi previsti in convenzione (cessione di area alla p.a)		-3%	-€ 375,00
Oneri di regolarizzaz. edilizia e catastale				€	-
Spese di gestione condominiale (importo presunto*)				-€	165,00
Oneri per lo stato di possesso				€	-
Valore del bene detratti adeguamenti e correzioni				€	12.960,00
Valore del bene detratti adeguamenti e correzioni arrotondato				€	13.000,00

Nota* Importo presunto dal confronto con le altre autorimesse presenti nel condominio per indisponibilità dell'importo delle spese riferite alla sola unità sub 22.

D.12.13.6. Valore di stima al netto delle decurtazioni

VALORE DI STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI		LOTTO 12
S.Giovanni Lupatoto Condominio sito in Piazza A. De Gasperi, 30/b Autorimessa: Fg. 20 Part. 1799 sub 22	piena proprietà	€ 13.000,00

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

Verona, 21/10/2024

Il perito estimatore

Claudia Fattori architetto

F.12 ALLEGATI LOTTO 12

Per i Lotti dal n. 7 al n. 12 sono presenti i sottoriportati allegati comuni, inseriti una sola volta all'interno del Lotto 7 e a cui si rimanda:

F.7.1 Titoli di provenienza dei beni

F.7.2 Visura Camerale della ditta esecutata;

F.7.4 Mappa ed estratto storico del Catasto Fabbricati e Terreni (visure e elaborati planimetrici);

F.7.5 Ispezioni ipotecarie aggiornate con note;

F.7.6 Convenzioni e Titoli Abilitativi;

F.7.7 CdU;

F.7.8 Documentazione Condominiale;

Si indicano i seguenti allegati di specifica pertinenza del Lotto 10:

F.12.3 Planimetrie catastali e visure dei beni;

F.12.9 Documentazione Fotografica;

F.12.10 Dati comparativi acquisiti per la stima