

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI



PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare N.90/2024 R.G.E.

Giudice Dott. Attilio Burti

Creditore procedente

Parte eseguita



Esperto Stimatore

Arch. ANDREA ZENARETTI - studio@andreazenarettiarchitetto.it – 045 2242561

Custode Giudiziario

Avv. Alessandra Vianello – alessandra@studiolegalevianello.it – 045/2525110

Architetto Andrea Zenaretti

Via del Risorgimento, n. 29 - VR

C.F. ZNRNDR87T21L781D

P.IVA 04281640237

e-mail – PEC: studio@andreazenarettiarchitetto.it – andreazenaretti@archiworldpec.it

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



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA.....	4
C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D. DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	4
D.1. LOTTO UNICO.....	4
D.1.1. Proprietà.....	4
D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	5
D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	8
D.1.3. Descrizione dei beni	10
D.1.3.1. Contesto	10
D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	11
D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	18
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	19
D.1.4. Situazione urbanistica della zona.....	19
D.1.5. Situazione catastale dell'immobile	21
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile.....	23
D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile	24
D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	24
D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	25
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici	26
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	26
D.1.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	27
D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	27
D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.....	28
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	28
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	28
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	28
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale	28
D.1.13. Valutazione del lotto.....	28
D.1.13.1. Consistenza	29
D.1.13.2. Criteri di stima	30
D.1.13.3. Stima	31
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima	31
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	33
E. ALLEGATI LOTTO UNICO.....	34



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	N. 90/2024 R.G.E.
Lotto	UNICO
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Abitazione disposta su due livelli con autorimessa
Ubicazione	Belfiore (VR), Viale del Lavoro n° 9
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Belfiore (VR), Foglio 13 - Particella 417 – sub. 4 – b.c.n.c ai sub. 5 e 6 Foglio 13 - Particella 417 – sub. 5 – A/2 Foglio 13 - Particella 417 – sub. 6 – C/6
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 270.000,00
Stato di occupazione	Occupato
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 3.500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	
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. 90/2024 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti
Custode: avv. Alessandra Vianello



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

I beni oggetto di perizia, secondo le opportune ricerche, risultano intestati attualmente per la quota di 1/1 in regime di bene personale al sig. [REDACTED] [REDACTED] beni sono pervenuti per la quota di 1/1 a favore del [REDACTED] [REDACTED] secondo atto di donazione del [REDACTED]

Precedente, il terreno sul quale insiste il fabbricato era pervenuto alla parte donante secondo atto di compravendita del 14/06/1980 repertorio n. 29 e registrato a Soave in data 02/07/1980 al numero 1935 – Vol. 117 Mod.I.

Si fa presente che in alcuni documenti allegati, parte eseguita, viene identificata con il [REDACTED] mentre in altri documento viene identificata con il nome [REDACTED]. Come da comunicazione dell’Agenzia delle Entrate, allegata alla presente perizia, i due codici fiscali sopra indicati corrispondono alla stessa persona.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Vista la tipologia e le caratteristiche del bene oggetto di esecuzione, si ritiene opportuna la formazione di un lotto unico di vendita per una più agevole e conveniente collocazione sul mercato immobiliare. La scelta di realizzare un lotto unico deriva dal fatto della presenza di un unico subalterno per la porzione di abitazione al piano terra e al piano primo, dal collegamento interno tra gli ambienti dei due livelli e la parziale connessione degli impianti meglio descritta successivamente.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

I beni oggetto di perizia, secondo le opportune ricerche, risultano intestati attualmente per la quota di 1/1 in regime di bene personale al [REDACTED]

Tribunale di Verona E.I. n. 90/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

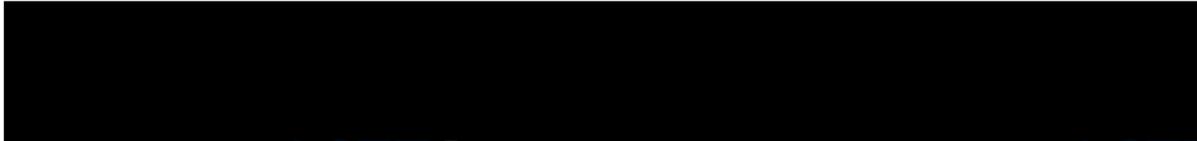
Custode: avv. Alessandra Vianello





Precedente, il terreno sul quale insiste il fabbricato era pervenuto alla parte donante secondo atto di compravendita del 14/06/1980 repertorio n. 29 e registrato a Soave in data 02/07/1980 al numero 1935 – Vol. 117 Mod.I.

I precedenti proprietari risultano essere:



D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

In seguito alle opportune ricerche e alla richiesta del Certificato contestuale di nascita, di residenza, di stato di famiglia e l'estratto di matrimonio presso l'anagrafe del Comune di

il risulta attualmente residente nel Comune di





COMUNE DI [REDACTED]

Provincia di Verona

Piazza della Repubblica, 10 - 37050 Belfiore (VR)
Tel. 045 6145011 - Fax. 045 6145026

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ESTRATTO PER RIASSUNTO DAI REGISTRI DEGLI ATTI DI MATRIMONIO



COMUNE DI BELFIORE prot. 0004441 del 20-05-2024 ore 11:17:45 - partenza

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della P.A. o ai privati gestori di pubblici servizi.





COMUNE DI BELFIORE prot. 0004441 del. 20-05-2024 ore 11:17:45 - partenza



D.1.2. Identificazione catastale del bene oggetto della vendita

A - Abitazione:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 18/04/2024 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Belfiore (VR):

Foglio 13 – Particella 417 – sub. 5 – Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 10,5 vani – Superficie catastale 235 mq. - totale escluse aree scoperte 228 mq. – Rendita 650,74 €.

Storia catastale:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Foglio 13 – Particella 417 – sub. 5 – Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 10,5 vani – Superficie catastale 235 mq. - totale escluse aree scoperte 228 mq. – Rendita 650,74 €.

- Variazione nel classamento del 15/02/2010 pratica n. Vr0046456 in atti dal 15/02/2010 variazione di classamento (n. 5593.1/2010)

Foglio 13 – Particella 417 – sub. 5 – Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 10,5 vani – Rendita 650,74 €.

- Diversa distribuzione degli spazi interni del 27/04/2009 pratica n. Vr0148366 in atti dal 27/04/2009 diversa distribuzione degli spazi interni (n.16484.1/2009)

Foglio 13 – Particella 417 – sub. 5 – Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 10,5 vani – Rendita 650,74 €.

- Variazione nel classamento del 25/09/2007 pratica n. Vr0438959 in atti dal 25/09/2007 variazione di classamento (n. 43223.1/2007)

Foglio 13 – Particella 417 – sub. 5 – Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 8 vani – Rendita 495,80 €.

- Variazione del 01/03/2007 pratica n. Vr0074600 in atti dal 01/03/2007 fusione-ristrutturazione (n. 9304.1/2007)

Foglio 13 – Particella 417 – sub. 5 – Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 8 vani – Rendita 495,80 €.

Il sub. 5 deriva dalla soppressione dei subalterni originali e precedentemente così identificati catastalmente:

Foglio 13 – Particella 417 – subalterno 1 – 2 – 3.

B - Autorimessa:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 18/04/2024 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Belfiore (VR):

Foglio 13 – Particella 417 – sub. 6 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 55 mq. –
Superficie catastale 60 mq. – Rendita 34,09 €.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Storia catastale:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Foglio 13 – Particella 417 – sub. 6 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 55 mq. – Superficie catastale 60 mq. – Rendita 34,09 €.

- Variazione nel classamento del 25/09/2007 pratica n. Vr0438959 in atti dal 25/09/2007 variazione di classamento (n. 43223.1/2007)

Foglio 13 – Particella 417 – sub. 6 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 55 mq. –Rendita 34,09 €.

- Unità afferenti edificate su aree di corte del 01/03/2007 pratica n. Vr0074615 in atti dal 01/03/2007 unita afferenti edificate su aree di corte (n. 898.1/2007)

Foglio 13 – Particella 417 – sub. 6 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 55 mq. –Rendita 34,09 €.

ASTE
GIUDIZIARIE®

C – Bene Comune non censibile:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 18/04/2024 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Belfiore (VR):

Foglio 13 – Particella 417 – sub. 4 – bene comune non censibile dal 01/03/2007. Il BCNC
trattasi di corte, scivolo comune ai sub 5 e 6.





Estratto di mappa catastale

I beni oggetto di esecuzione immobiliare si trovano all'interno del Comune di Belfiore (VR) in viale del Lavoro, al civico n°9.

D.1.3. Descrizione dei beni

I beni oggetto di esecuzione immobiliare si trovano all'interno del Comune di Belfiore in Provincia di Verona in viale del Lavoro al civico 9. Il lotto è composto da un'abitazione collocato al piano terra e al piano primo collegate internamente da una scala. Al piano interrato è collocata un'autorimessa con servizio igienico attualmente utilizzato come deposito e privo di sanitari.

D.1.3.1. Contesto

Il contesto in cui è ubicato l'immobile è caratterizzato da edifici a destinazione prevalentemente residenziale di analoga fattura e sono collocati nelle immediate vicinanze del centro di Belfiore. I servizi rilevanti come scuole, parchi, supermercati e ufficio postale si trovano nelle strette vicinanze e sono facilmente raggiungibili in macchina.

Tribunale di Verona E.I. n. 90/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Alessandra Vianello

I principali collegamenti pubblici sono:

- Autostrada casello di Verona Sud distante circa 24 km
- Aeroporto di Verona Valerio Catullo distante 30 km
- Stazione ferroviaria di Verona Porta Nuova distante 26 km

La zona risulta essere ben servita sia da un punto di vista delle urbanizzazioni primarie sia delle urbanizzazioni secondarie.



Ortofoto fonte forMaps

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

I beni oggetto della vendita si individuano in un'abitazione terra cielo caratterizzata da due piani fuori terra e un piano interrato ove sono collocate un'autorimessa e un servizio igienico attualmente utilizzato come deposito di materiale. Il piano terra e il piano primo, ad oggi, funzionano come due appartamenti distinti in quanto una porzione del piano terra risulta affittata. I due livelli dell'abitazione risultano comunque collegati internamente da una scala di forma a L.

Tribunale di Verona E.I. n. 90/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Alessandra Vianello

Il piano terra è composto da un ingresso, una cucina abitabile, una camera matrimoniale, un bagno finestrato, un soggiorno e due piccoli ripostigli. All'interno del soggiorno del piano terra è posizionata la scala di collegamento tra i due livelli dell'abitazione che conduce al soggiorno del piano primo. Al piano superiore è possibile accedere anche autonomamente senza il passaggio interno dal piano terra grazie ad una scala esterna posizionata sul prospetto sud. Il piano primo è composto da un ingresso – soggiorno, una cucina abitabile, due camere da letto, un bagno finestrato e un disimpegno centrale.

Lo stato di conservazione interno dei locali è in discreto stato manutentivo e non sono stati rilevati particolari segni di degrado dell'unità ad eccezione di un intervento idraulico eseguito sotto la pavimentazione della camera al piano terra. Tale intervento parrebbe sistemato dal punto di vista idraulico ma risulta ancora da ripristinare la pavimentazione e il relativo massetto. Anche la parete di confine con il bagno presenta evidenti ammaloramenti tutt'ora da sistemare, dovuti alla perdita di acqua.

Di seguito vengono riportate alcune foto dell'abitazione, dell'autorimessa, dell'area esterna e una tabella riportante le finiture dell'abitazione.



Vista esterna



Vista esterna del condominio





Vista del bagno



Vista della camera



Vista dell'ingresso autonomo al piano primo



Vista del locale cucina al piano primo





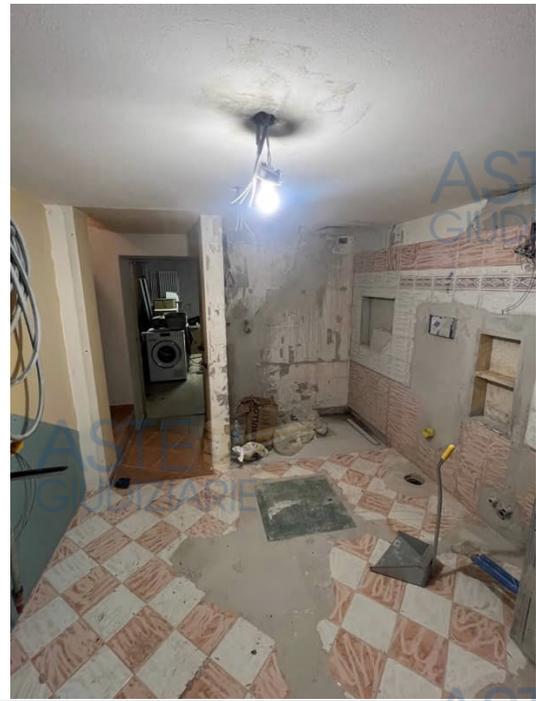
Vista della camera matrimoniale



Vista del bagno



Vista dell'autorimessa



Vista del locale non autorizzato al piano interrato

Calcolo superfici lotto unico

Destinazione	Sup. Commerciale	Coefficiente	Sup. ragguagliata
ABITAZIONE - PIANO TERRA			
Soggiorno	52,25 mq.	1	52,25 mq.
Ingresso	7,75 mq.	1	7,75 mq.

Tribunale di Verona E.I. n. 90/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Alessandra Vianello

14 / 34
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Disimpegno	4,75 mq.	1	4,75 mq.
Ripostigli	1,70 mq.	1	1,70 mq.
Bagno	8,15 mq.	1	8,15 mq.
Cucina	19,60 mq.	1	19,60 mq.
Camera	20,35 mq.	1	20,35 mq.
ABITAZIONE - PIANO PRIMO			
Soggiorno	33,60 mq.	1	33,60 mq.
Disimpegno	7,00 mq.	1	7,00 mq.
Cucina	19,75 mq.	1	19,75 mq.
Camera	22,25 mq.	1	22,25 mq.
Bagno	7,95 mq.	1	7,95 mq.
Camera	20,50 mq.	1	20,50 mq.
Vano scala	4,65 mq.	1	4,65 mq.
Balcone	12,60 mq.	0,25	3,15 mq.
Balcone ingresso	5,45 mq.	0,25	1,36 mq.
PIANO INTERRATO			
Autorimessa	56,40 mq.	0,50	28,20 mq.
Bagno	6,45 mq.	0,50	3,22 mq.
AREA ESTERNA			
Area esterna - corte	25 mq.	0,10	2,50 mq.
Area esterna - corte	295 mq.	0,02	5,90 mq.
TOTALE MQ. COMMERCIALI (valore arrotondato)			274,00 mq.

Tribunale di Verona E.I. n. 90/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Alessandra Vianello

15 / 34
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Schema per coefficienti di adeguamento utilizzati:

- Balconi e lastrici solari	coefficiente	25%
- Terrazzi e Logge	coefficiente	35%
- Portici e patii	coefficiente	35%
- Corti e cortili	coefficiente	10%
- Giardini e aree di pertinenza	coefficiente	10% fino a 25 mq
- Cantine e locali accessori (non collegati)	coefficiente	20% / 30%
- Locali accessori collegati	coefficiente	35%
- Locali tecnici	coefficiente	15%
- Box (non collegato ai vani principali)	coefficiente	40%
- Box (collegato ai vani principali)	coefficiente	50%
- Posti auto scoperti	coefficiente	20%
- Posti auto coperti	coefficiente	35%
- Sottotetti non abitabili	coefficiente	30%
- Soppalchi abitabili	coefficiente	80%
- Verande	coefficiente	80%
- Taverne e locali seminterrati (collegati ai vani principali)	coefficiente	50%

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche descrittive abitazioni:

Descrizione	Tipologia	Condizioni
Porta d'ingresso abitazione	Portoncino in legno e vetro non blindato al p. terra	Scarse
	Portoncino in legno e vetro non blindato al p. primo	Discrete
Infissi interni	Legno tamburato di colore noce al p. terra	Medioci
	Legno tamburato di colore bianco-panna al p. primo	Discrete
Infissi esterni	Infissi legno e vetrocamera singola di colore noce	Discrete
Protezione infissi esterni	Scuretti in legno di colore verde con integrate le zanzariere su finestre e portefinestre	Discrete
Pareti interne	<u>Piano terra:</u> integgiatura interna di colore bianco per le pareti e soffitto. Nella camera matrimoniale sulla parete di confine con il bagno sono necessari interventi di ripristino conseguenti ad una rottura delle tubazioni della parte idraulica	Medioci
	<u>Piano primo:</u> Pareti tinteggiate di colore tortora per il soggiorno e cucina mentre i soffitti e le pareti delle altre stanze di colore bianco. Il bagno caratterizzato da uno spatolato di colore tortora molto tenue	Buone

Pavimentazioni interne	<u>Piano terra</u> : piastrelle di ceramica per la zona giorno e disimpegno, parquet per la camera e gres porcellanato all'interno del bagno. Nella camera è necessario un ripristino della pavimentazione dovuto a rotture delle tubazioni idrauliche. Vedasi documentazione fotografica	Mediocri
	<u>Piano primo</u> : piastrelle di ceramica per la zona giorno, disimpegno e bagno, mentre è presente il parquet per le due camere.	Buone
Pav. e rivestimenti bagno	<u>Piano terra</u> : pavimentazione e rivestimento in gres porcellanato	Discrete
	<u>Piano primo</u> : pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica	Buone

Caratteristiche descrittive dell'autorimessa e bagno al piano interrato:

Descrizione	Tipologia	Condizioni
Porta d'ingresso autorimessa	Dotata di basculante elettrico in lamiera scura di colore verde. Attualmente la bascula funziona manualmente.	Scarse
Porta d'ingresso bagno	In legno tamburato	Mediocri
Pareti interne autorimessa	Tinteggiatura interna di colore bianco	Mediocri
Pareti interne cantina	Tinteggiatura interna di colore bianco	Mediocri
Pavimentazioni interne cantina e autorimessa	Piastrelle di ceramica	Discrete

Caratteristiche degli impianti dell'abitazione:

Descrizione	Tipologia	Condizioni
Gas	Gas metano di rete. L'impianto al piano terra e primo piano risulta essere unico. L'impianto è dotato di un solo contatore.	Discrete
Elettrico	Sono presenti due contattori, uno per la porzione del piano terra e un secondo contatore per la porzione di abitazione del piano primo. L'impianto risulta	Discrete

Tribunale di Verona E.I. n. 90/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Alessandra Vianello

	comunque in parziale connessione tra p. terra e primo poiché, staccando la corrente al piano primo non funziona la caldaia collocata al piano terra. Viceversa, se viene scollegata la corrente al piano terra non funziona il motorino del pozzo che fornisce acqua all'appartamento al piano primo.	
Idrico	Impianto sottotraccia. È presente un pozzo nell'area esterna.	Da verificare
Citofonico	Presente	Discrete
Telefonico	Presente	Discrete
Condizionamento	Presente la sola predisposizione dell'impianto per uno split al piano terra e uno al piano primo.	Buone
Riscaldamento	Autonomo con caldaia a gas marca HERMANN e radiatori in ghisa	Discrete
Antifurto	Non presente	-
Impianto TV	Presente	Discrete

Si fa presente che sarà necessario effettuare un controllo di corretto funzionamento degli impianti e, se necessario, la messa a norma degli stessi secondo le attuali normative vigenti. Inoltre, non è stato consegnato al sottoscritto l'attestato di prestazione energetica (APE).

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

I beni oggetto di esecuzione immobiliare fanno parte di un fabbricato indipendente dotato di un'area esterna comune. Il bene comune non censibile è identificato catastalmente al subalterno 4 e consiste nell'area esterna e nello scivolo di accesso all'autorimessa. Il subalterno 4 è un BCNC ai sub 5 (abitazione al piano terra e primo) sub. 6 (autorimessa al piano interrato).

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

L'accesso all'abitazione avviene tramite un cancelletto pedonale in ferro o tramite un cancello carrabile posizionati direttamente su viale del Lavoro.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

I beni oggetto di esecuzione, secondo quanto riportato negli elaborati del Piano degli Interventi del Comune di Belfiore, risultano essere interessati dai seguenti vincoli e previsioni urbanistiche di seguito riportati.



Sistema insediativo: B - residenziale di completamento

ART. 71 AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO – B

Il Tessuto residenziale consolidato, considerato Zona Territoriale Omogenea B i sensi del D.M.

1444/1968, con prevalente destinazione residenziale, è quel tessuto già dotato delle principali opere

di urbanizzazione primaria e secondaria e caratterizzato dalla quasi totale edificazione.

Funzioni ammissibili

Nel tessuto residenziale consolidato sono ammessi edifici destinati a:

- residenza,
- artigianato di servizio
- attività terziarie.

Per l'artigianato di servizio si intendono le attività di riparazione e/o produzione di beni o servizi direttamente collegati con la residenza quali:

- Servizi alla persona e all'igiene alla persona:
- odontotecnici;
- ottici;
- parrucchieri;
- barbieri;
- estetisti;
- pedicure, manicure;
- altri servizi per l'igiene personale;
- Servizi all'abbigliamento:
- calzolai;
- sarti;
- pellicciai;
- lavanderie (non industriali);
- Servizi dell'alimentazione:
- produzione di pasta fresca;
- rosticcerie, friggitorie;
- fornai;
- pasticcerie;
- pizza da asporto;
- gelatai;
- pizzerie e trattorie;
- Altri servizi:
- scuola guida;
- gioielliere, riparazione orologi;
- studi e laboratori fotografici;
- decorazione ceramiche;
- decorazioni artistiche;
- pulizia animali;
- taxi noleggio con conducente;
- riparazione cicli;
- riparazione elettrodomestici;
- Servizi alle imprese:

- contabilità e consulenza;
- servizi tecnici;
- traduttori;
- disegnatori tecnici;
- pubblicità;
- consulenza organizzativa;
- servizi di informatica;
- servizi di noleggjo (con esclusione di deposito).

Modi di intervento

Sono ammessi interventi di qualunque tipo sugli edifici esistenti, compresa la demolizione con o senza ricostruzione.

Sono ammesse nuove costruzioni sia sulle aree residue, che su quelle liberate tramite demolizioni.

Modalità di intervento

Gli interventi nel tessuto residenziale consolidato si attuano con autorizzazione o concessione diretta, in ragione delle loro caratteristiche.

Parametri di intervento

Nel tessuto residenziale consolidato sono fissati i seguenti parametri di intervento:

- per le aree con superficie fondiaria > di 2.000 mq gli interventi saranno soggetti a P.U.A. secondo i disposti di cui agli artt. da 15 a 22 delle presenti N.T.O.
- rapporto di copertura fino al 35%
- altezza massima fino a ml 10.00
- indice di edificabilità fondiario fino a 2 mc/mq

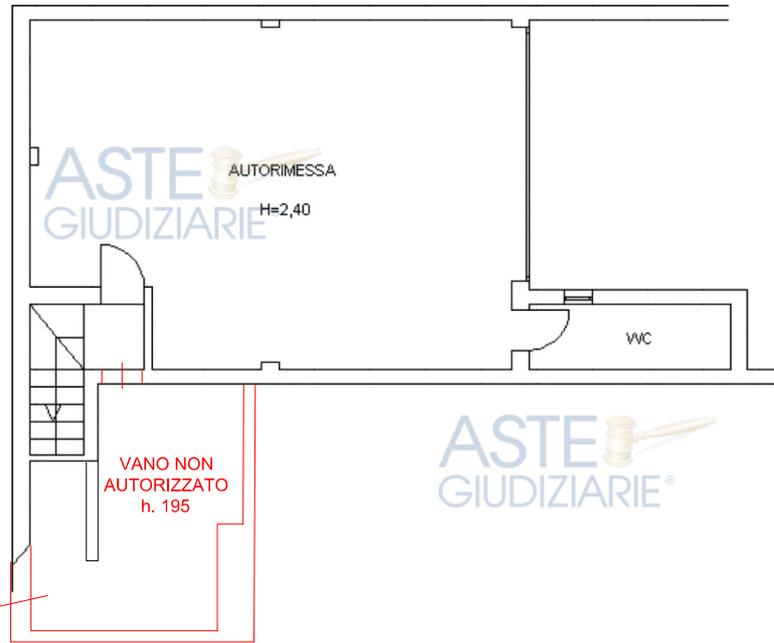
Al momento dell'acquisto sarà necessario visionare presso il Comune di Belfiore eventuali variazioni del piano degli interventi.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Il sopralluogo effettuato in data 22/05/2024 ha evidenziato le seguenti difformità catastali:

- La realizzazione al piano interrato di un vano adiacente all'autorimessa non indicato all'interno della planimetria
- L'altezza indicata all'interno della planimetria catastale è errata. L'altezza corretta è 230 cm.

PIANO INTERRATO



Per regolarizzare la planimetria catastale, in seguito alla regolarizzazione urbanistica e all'ottenimento della sanatoria, sarà possibile presentare una pratica Docfa per effettuare l'aggiornamento della planimetria catastale.

Il costo ipotizzato per la presentazione della pratica da parte di un tecnico abilitato è pari a € 500,00.



D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

In seguito alla richiesta, al Comune di Belfiore, di accesso alla documentazione dei beni oggetto di perizia risultano presenti le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 250/80 per la costruzione di un'abitazione
- Permesso di abitabilità n. 250/80 del 01/04/1982
- Concessione edilizia n. 1529/95 sanatoria per modifiche prospettiche e interne
- Concessione edilizia n. 1530/80 per la costruzione di un'autorimessa
- DIA n° 437 anno 2005 – sanatoria per opere interne
- DIA n° 469 anno 2006 – modifiche recinzione e abitazione
- DIA n° 645 anno 2009 – variante con cambio di destinazione d'uso
- Certificato di agibilità n° 18/2009 per il sub 5
- Permesso di Costruire n° 19 anno 2009 – variante al progetto in sanatoria per costruzione di porticato annesso all'abitazione

NOTA: Si sottolinea che l'analisi dei documenti svolta dal sottoscritto è stata sviluppata sulla base dei documenti che, con richiesta di accesso agli atti, è stata fornita dal P.A. I documenti forniti vengono ricercati dall'Ufficio Tecnico preposto e forniti al Perito senza che lo stesso possa accedere direttamente all'archivio, e quindi non è possibile sapere se vi siano eventuali ulteriori documenti.

Non è stato reperito il certificato di abitabilità dell'autorimessa identificata catastalmente al sub. 6

Il sopralluogo effettuato in data 22/05/2024 ha evidenziato le seguenti difformità edilizie:

- La realizzazione al piano interrato di un vano adiacente all'autorimessa non indicato all'interno della planimetria
- Il portico esterno in legno risulta di dimensioni maggiori rispetto a quanto autorizzato all'interno del PDC n° 19 del 2009.
- All'interno dell'ultimo progetto autorizzato non viene rappresentato graficamente il portico posizionato sul prospetto nord

- Le finestre al piano terra, posizionate sul prospetto est, hanno una larghezza maggiore rispetto a quanto indicato in planimetria
- La finestra del soggiorno posizionata sul prospetto nord ha un'altezza inferiore a quella rappresentata in planimetria.
- L'altezza interna del piano primo ha un'altezza interna pari a 267cm. L'ingresso del piano primo e la zona soggiorno hanno altezze rispettivamente di 250 cm e 264 cm. per la realizzazione di un controsoffitto. Si vuole sottolineare che l'altezza minima prevista da regolamento edilizio è pari a 270 cm. per i locali abitabili.

Per sanare l'abitazione oggetto di perizia, in seguito ad un colloquio effettuato con un tecnico dell'edilizia privata del Comune di Belfiore, sarà necessario presentare una pratica edilizia, nello specifico una S.C.I.A. in sanatoria. Si fa presente che la SCIA in sanatoria da presentare al Comune di Belfiore, sarà oggetto di valutazione e di parere da parte dell'ufficio tecnico del Comune. Nel caso non venisse autorizzato il vano adiacente all'autorimessa, dovrà essere ripristinato allo stato autorizzato e posizionato in luogo differente il macchinario per l'accumulo di acqua calda presente all'interno del vano stesso. Le difformità saranno oggetto di sanzione quantificata in € 1000,00 di sanzione fissa salvo eventuali integrazioni richieste dall'ufficio tecnico.

Il costo ipotizzato per la presentazione della pratica da parte di un tecnico abilitato è pari a circa € 2500,00 oltre € 1000,00 di sanzione fissa.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

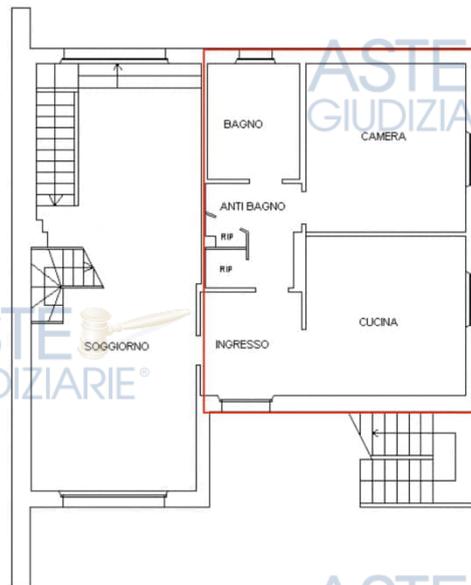
In sede di sopralluogo era presente l'intestatario dei beni oggetto di perizia comunicando al sottoscritto che risiede all'interno dell'appartamento come da certificato di residenza rilasciato dal Comune di Belfiore e che utilizza la porzione di abitazione del piano primo, parte del piano terra e tutto il piano interrato. La restante porzione del piano terra non utilizzata dall'attuale proprietario viene affittata al [REDACTED] come da contratto descritto al punto successivo.

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

Il bene oggetto di relazione è in parte utilizzato dall'attuale proprietario. Sono state effettuate le opportune verifiche presso l'Agenzia delle Entrate ed è emerso un contratto di locazione stipulato tra il [REDACTED]

La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice la quale accetta, la seguente porzione di unità immobiliare: BELFIORE (VR), Viale del Lavoro n. 9 piano Terra, con estremi catastali identificati da foglio 13, particella numeratore 417, subalterno 5 composta da ingresso, cucina, camera, bagno, antibagno e ripostiglio individuata nella planimetria catastale da colorazione gialla.

Si fa presente che all'interno del contratto ricevuto non è presente l'allegato della planimetria catastale. Per meglio comprendere la porzione di abitazione oggetto di contratto di locazione viene di seguito inserita un'immagine rappresentativa con la porzione indicata dal [REDACTED]. Tale porzione indicata da parte esecutata corrisponde alla descrizione presente all'interno del contratto di locazione.



PIANO TERRA

Durata della locazione: Il contratto è stipulato per la durata di 4 anni. La durata della locazione viene fissata e stabilita con decorrenza dal 24/02/2021 e scadenza il 31/03/2025 e si intenderà rinnovato per altri 4 (quattro) anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi della Legge 9 dicembre 1998, n. 431 art. 3 comma 1, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

Recesso anticipato: La parte conduttrice ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto con un preavviso di almeno sei mesi, da recapitarsi a mezzo raccomandata a/r.

Corrispettivo: Il prezzo della locazione viene liberamente e di comune accordo fissato è stabilito nella somma di Euro 5.400,00 annuali da pagarsi anticipatamente in bonifico bancario in 12 rate mensili di euro 450,00 da pagarsi entro il 10 di ogni mese.

A parere del sottoscritto il canone mensile pattuito per la porzione di immobile al piano terra si può ritenere congruo.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

In seguito a delle verifiche effettuate presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate in data 06/05/2024 risultano presenti le seguenti formalità:



ISCRIZIONE del 19/05/2009 - Registro Particolare 3923 Registro Generale 19057

Consistente in ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – repertorio n° 19086/3981 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] gravante sui beni oggetto di perizia.

ISCRIZIONE del 18/06/2021 - Registro Particolare 4140 Registro Generale 27164

Consistente in ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – repertorio n° 43/2020 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] gravante sui beni oggetto di perizia.

ISCRIZIONE del 27/06/2021 - Registro Particolare 3774 Registro Generale 25967

Consistente in ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – repertorio n° 1471 a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] gravante sui beni oggetto di perizia.

TRASCRIZIONE del 03/04/2024 - Registro Particolare 9926 Registro Generale 13165

Consistente in verbale di pignoramento immobiliare – repertorio n° 1589/2024 emesso dal Tribunale di Verona a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Con sede a [REDACTED] c.f. [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] gravante sui beni oggetto di perizia.

D.1.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirenteTRASCRIZIONE del 31/05/1995 - Registro Particolare 12272 Registro Generale 17305

Consistente in atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo gratuito. Servitù per la costruzione sul confine a distanza inferiore a quella prevista dai vigenti strumenti urbanistici di locali ad uso autorimessa interrata come da progetto allegato alla Pratica edilizia 1503/95.

TRASCRIZIONE del 10/11/1995 - Registro Particolare 23659 Registro Generale 31807

Consistente in atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo gratuito. Servitù per la costruzione di un'autorimessa seminterrata a distanza inferiore a quella prevista dai vigenti strumenti urbanistici e di preciso sul muro di confine, come da progetto allegato alla pratica edilizia n. 1530/95.

TRASCRIZIONE del 20/04/2009 - Registro Particolare 23659 Registro Generale 31807

Consistente in atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso. Diritto a costruire e mantenere a distanza inferiore dal confine e precisamente fino a 4 metri dal confine il fabbricato realizzando sull'area sopra menzionata di cui alla p.lla 417, mantenendo inalterata la distanza minima prevista tra i fabbricati dagli strumenti vigenti.

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**

Nessuno

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Non sono previste spese condominiali per i beni oggetto di perizia.

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

L'immobile è destinato ad uso abitativo ed è stato acquisito mediante atto di donazione del 27/12/2001 con il numero di repertorio n. 15.215 del Notaio Magrelli Guido con sede a Cologna Veneta e trascritto a Verona il 24/01/2002 ai numeri R.G. 2466 – R.P. 1681.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

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

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Il lotto non necessita di un progetto divisionale.

D.1.13. Valutazione del lotto

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

D.1.13.1. Consistenza

Destinazione	Sup. Commerciale	Coefficiente	Sup. raggugiata
ABITAZIONE - PIANO TERRA			
Soggiorno	52,25 mq.	1	52,25 mq.
Ingresso	7,75 mq.	1	7,75 mq.
Disimpegno	4,75 mq.	1	4,75 mq.
Ripostigli	1,70 mq.	1	1,70 mq.
Bagno	8,15 mq.	1	8,15 mq.
Cucina	19,60 mq.	1	19,60 mq.
Camera	20,35 mq.	1	20,35 mq.
ABITAZIONE - PIANO PRIMO			
Soggiorno	33,60 mq.	1	33,60 mq.
Disimpegno	7,00 mq.	1	7,00 mq.
Cucina	19,75 mq.	1	19,75 mq.
Camera	22,25 mq.	1	22,25 mq.
Bagno	7,95 mq.	1	7,95 mq.
Camera	20,50 mq.	1	20,50 mq.
Vano scala	4,65 mq.	1	4,65 mq.
Balcone	12,60 mq.	0,25	3,15 mq.
Balcone ingresso	5,45 mq.	0,25	1,36 mq.
PIANO INTERRATO			
Autorimessa	56,40 mq.	0,50	28,20 mq.
Bagno	6,45 mq.	0,50	3,22 mq.

Tribunale di Verona E.I. n. 90/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Alessandra Vianello



AREA ESTERNA			
Area esterna - corte	25 mq.	0,10	2,50 mq.
Area esterna - corte	295 mq.	0,02	5,90 mq.
TOTALE MQ. COMMERCIALI (valore arrotondato)			274,00 mq.

D.1.13.2. Criteri di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile oggetto di procedura è il suo valore di mercato. La valutazione, una volta definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere definita o con un procedimento analitico, per capitalizzazione del reddito netto, o con una procedura di tipo sintetico-comparativo. Il perito procede ritenendo opportuno di procedere con la valutazione di tipo sintetico-comparativa, che si ritiene il metodo più idoneo in questo specifico caso trattato. Basandosi su valori medi di mercato riferiti a beni simili, oggetto di compravendita in epoche recenti in modo da individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura. Questa valutazione tiene debitamente conto della specificità delle caratteristiche generali dell'immobile.

Il procedimento di valutazione sintetico-comparativo, operato dalla presente perizia sulla stima dell'immobile, deve tenere in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che influiscono sulla determinazione economica del bene, e in particolare: la situazione urbanistica nella quale è inserito l'immobile, l'ubicazione all'interno del contesto edilizio circostante, la tipologia della costruzione, la sua esposizione, la superficie complessiva di utilizzo, eventuali spazi esterni di pertinenza, la tipologia degli impianti presenti e il loro stato di manutenzione, le finiture e i materiali utilizzati per la realizzazione ed infine la sua vetustà ed il complessivo stato di manutenzione e conservazione.



D.1.13.3. Stima

Nella ricerca del valore di mercato si è preso in considerazione il più probabile valore unitario a metro quadro, in riferimento agli attuali valori di mercato e alle considerazioni sopra descritte. Tale valore verrà applicato alle superfici commerciali lorde degli immobili oggetto di stima, compreso muri esterni e la mezzeria dei muri di confine. Attraverso il rilevamento presso alcuni operatori economici della zona, la consultazione di pubblicazioni e siti internet recanti annunci immobiliari, è stata condotta una rilevazione dei valori di mercato per residenze simili a quella dell'oggetto di stima.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: VERONA

Comune: BELFIORE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO CAPOLUOGO E COMPARTI EDIFICATI LIMITROFI, ZONE PRODUTTIVE A NORD DEL TERRITORIO COMUNALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	570	850	L			
Ville e Villini	NORMALE	920	1100	L			

Secondo il borsino immobiliare, in zone centrali del Comune di Belfiore per una tipologia di abitazione analoga a quelle oggetto di perizia la fascia di prezzo varia da un minimo di 812 €/mq ad un massimo di 1.036 €/mq. come da immagine di seguito riportata.



	Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona		
Valore minimo Euro 615	Valore medio Euro 827	Valore massimo Euro 1.039	Valuta subito questo immobile
	Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo Euro 504	Valore medio Euro 677	Valore massimo Euro 850	Valuta subito questo immobile
	Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
Valore minimo Euro 453	Valore medio Euro 546	Valore massimo Euro 638	Valuta subito questo immobile
	Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa		
Valore minimo Euro 812	Valore medio Euro 924	Valore massimo Euro 1.036	Valuta subito questo immobile

Nella valutazione dei beni oggetto di esecuzione immobiliare si è tenuto in considerazione dello stato generale in cui si trovano, delle loro relative dotazioni impiantistiche e di eventuali problematiche non riscontrabili durante le operazioni di sopralluogo. Pertanto, il valore di mercato che verrà indentificato, sarà frutto delle valutazioni sopra descritte, dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, adeguamenti e correzioni di stima e verrà considerato come valore di mercato ai fini della vendita coatta giudiziaria, come base di vendita dell'asta competitiva.

Descrizione	Sup. comm.(mq)	€/mq	Valore bene (arrotondato)
Abitazione su due livelli con autorimessa e area esterna	274,00	1.000	€ 274.000,00
TOTALE VALORE LOTTO UNICO			€ 274.000,00

Tribunale di Verona E.I. n. 90/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Alessandra Vianello

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

DEPREZZAMENTI	Valore del deprezzamento
Detrazione per spese tecniche per pratica Docfa per aggiornamento catastale.	-€500,00
Detrazione per presentazione pratica edilizia in sanatoria.	-€2.500,00
Sanzione da corrispondere al Comune di Belfiore.	-€1.000,00
TOTALE DEPREZZAMENTI	-€4.000,00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 270.000,00

(valore arrotondato)

Valore LOTTO UNICO € 270.000,00

(duecentosettantamila,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, 18/10/2024

Il perito estimatore

Architetto Andrea Zenaretti



Tribunale di Verona E.I. n. 90/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Alessandra Vianello

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato
- E.3. Certificato storico di residenza dell'esecutato
- E.4. Stato di famiglia storico
- E.5. Certificato anagrafico relativo agli eventuali titolari di diritti reali di godimento sul bene pignorato
- E.6. Planimetrie catastali
- E.7. Estratto storico del Catasto
- E.8. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.9. ~~Certificato di Destinazione Urbanistica~~
- E.10. Titoli Abilitativi
- E.11. Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)
- E.12. Fotografie degli interni
- E.13. Fotografie degli esterni
- E.14. Dati comparativi acquisiti e fonte

