

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA*PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 487_2018 R.G.E.*

C.T.U. Dott.ssa Arch. Silvia Martini

GIURAMENTO 11.02.2019

UDIENZA 26.06.2019

PROMOSSA

CONTRO

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Angelo Franco

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

La presente relazione è redatta dalla sottoscritta Dott.ssa Arch. Silvia Martini, con studio in Verona, via Indentro n° 117, regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Verona al n° 2319.

Nominata Consulente Tecnico d'Ufficio con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott. Angelo Franco, dopo aver prestato giuramento di rito in data 11.02.2019 ed assunto l'incarico di individuare e procedere alla stima dei beni pignorati di proprietà della società

espone come appresso la seguente relazione di accertamento peritale.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI E PROVENIENZA**SILVIA MARTINI ARCHITETTO**

p.iva 03680310236 c.f. MRTSLV76C50L781G via indentro 117 37127 verona e.mail silvietta.martini@libero.it cell. 3496992438

Identificazione catastale al Nuovo Catasto Edilizio Urbano

I fabbricati sono così descritti, giuste le risultanze catastali, al N.C.E.U. del

Comune di Sant'Anna D'Alfaedo (VR):

Foglio n° 57

particella m n° 503, sub 1 – via Spionca 2 – P.T.1.2 – cat. A/3 – classe 1
– cons. vani 6 – R.C. € 176,63

particella m n° 503, sub 2, 3, 4 – via Spionca 2 – P.T.1 – cat. D/1 – R.C. €
1762,67

particella m n° 503, sub 5 – via Spionca – P.T. – bene comune non
censibile

Intestazione:

_____ – proprietario per 1/1

I terreni sono così descritti, giuste le risultanze catastali, al N.C.T. del

Comune di Sant'Anna D'Alfaedo (VR):

Foglio n° 57

particella m n° 503 – qualità ente urbano – cons. 13 are 16 ca

particella m n° 642 – qualità ente urbano – cons. 7 are 52 ca

particella m n° 645 – qualità prato – classe 2 – cons. 23 ca – R.D. € 0,09

– R.A. € 0,05 (*1)

(*1) L'intestazione al F 57 P 645 è errata.

I terreni sono così descritti, giuste le risultanze catastali, al N.C.T. del

Comune di Grezzana (VR):

Foglio n° 4

SILVIA MARTINI ARCHITETTO

p.iva 03680310236 c.f. MRTSLV76C50L781G via indentro 117 37127 verona e.mail silvietta.martini@libero.it cell. 3496992438



Notaio Mario Sartori di Grezzana (VR), stipulato in data 15.10.2004 – rep. 55063-55073 – racc. 8689 – registrato a Verona il 04.11.2004 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Verona il 06.11.2004 al n° 49252 R.G. e al n° 29609 R.P.

PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento immobiliare è stato trascritto a Verona in data 01.10.2018 al n° 39207 R.G. e al n° 26436 R.P. Venivano colpiti i seguenti beni immobili in capo alla società [REDACTED] [REDACTED] innanzi generalizzata.

Il pignoramento riguarda le quote ed i diritti di cui gode l'esecutata:

- Piena proprietà di [REDACTED] [REDACTED] Comune di Sant'Anna D'Alfaedo (VR), Via Spionca 2 – Fg. 57 – Mapp. 503 Sub. 1 – cat. A/3 – classe 1 – cons. vani 6
- Piena proprietà di [REDACTED] [REDACTED] Comune di Sant'Anna D'Alfaedo (VR), Via Spionca 2 – Fg. 57 – Mapp. 503 Sub. 2, 3, 4 – cat. D/1
- Piena proprietà di [REDACTED] [REDACTED] Comune di Sant'Anna D'Alfaedo (VR), Via Spionca – Fg. 57 – Mapp. 503 Sub. 5 – bene comune non censibile
- Piena proprietà di [REDACTED] [REDACTED] Comune di Sant'Anna D'Alfaedo (VR), Fg. 57 – Mapp. 503 – qualità ente urbano – cons. 13 are 16 ca
- Piena proprietà di [REDACTED] [REDACTED] Comune di Sant'Anna D'Alfaedo (VR), Fg. 57 – Mapp. 642 – qualità ente urbano – cons. 7 are 52 ca

SILVIA MARTINI ARCHITETTO

p.iva 03680310236 c.f. MRTSLV76C50L781G via indentro 117 37127 verona e.mail silvietta.martini@libero.it cell. 3496992438

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



- Piena proprietà di [REDACTED]
[REDACTED] Comune di Sant'Anna D'Alfaedo (VR), Fg. 57 – Mapp.
645 – qualità prato – classe 2 – cons. 23 ca
- Piena proprietà di [REDACTED]
[REDACTED] Comune di Grezzana (VR), Fg. 4 – Mapp. 160 –
qualità prato – classe 3 – cons. 12 are 80 ca

PREDISPOSIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

Lotto 1N.C.E.U. Comune di Sant'Anna D'Alfaedo (VR):

Foglio n° 57

particella m n° 503, sub 1 – via Spionca 2 – P.T.1.2 – cat. A/3 – classe 1
– cons. vani 6 – R.C. € 176,63 – **abitazione**particella m n° 503, sub 2, 3, 4 – via Spionca 2 – P.T.1 – cat. D/1 – R.C. €
1762,67 – **magazzini e laboratorio artigianale**particella m n° 503, sub 5 – via Spionca – P.T. – bene comune non
censibile – **corte**N.C.T. Comune di Sant'Anna D'Alfaedo (VR):

Foglio n° 57

particella m n° 503 – qualità ente urbano – cons. 13 are 16 ca – **terreno**particella m n° 642 – qualità ente urbano – cons. 7 are 52 ca – **terreno**particella m n° 645 – qualità prato – classe 2 – cons. 23 ca – R.D. € 0,09
– R.A. € 0,05 – **terreno**N.C.T. Comune di Grezzana (VR):

Foglio n° 4

particella m n° 160 – qualità prato – classe 3 – cons. 12 are 80 ca – R.D.
€ 4,63 – R.A. € 2,31 – **terreno****SILVIA MARTINI ARCHITETTO**

p.iva 03680310236 c.f. MRTSLV76C50L781G via indentro 117 37127 verona e.mail silvietta.martini@libero.it cell. 3496992438



DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CESPITE OGGETTO DI STIMA

Sopralluoghi eseguiti dal C.T.U. in data 05.03.2019 e 30.05.2019.
Presente la Sig.ra [REDACTED] eseguita.

Lotto 1 – Trattasi di un compendio immobiliare, costituito da un'abitazione, due magazzini, un laboratorio artigianale, una corte comune ed un terreno, sito nei Comuni di Sant'Anna D'Alfaedo (VR) e di Grezzana (VR), in via Spionca n°2.

Il compendio immobiliare si trova in zona periferica, a destinazione d'uso mista (residenziale, rurale) scarsamente fornita di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Abitazione: l'edificio ha carattere di costruzione civile, nelle sue parti esterne risulta in normali condizioni di manutenzione (fabbricato edificato ante 1967). L'accesso al compendio immobiliare avviene dalla via Spionca al civico numero 2, mediante un cancello automatizzato in metallo, si accede in maniera pedonale e carrabile alla corte di proprietà esclusiva e quindi, tramite una porta finestra in legno e vetro, all'abitazione. L'unità abitativa, collocata al piano terra, risulta costituita da ingresso, cucina e studio. L'altezza interna dei locali al piano terra è di circa 270. Il bagno è collocato al piano mezzanino ed anch'esso ha un'altezza di circa 270 cm. L'unità abitativa, collocata al piano primo, risulta costituita da due camere da letto. L'altezza interna dei locali al piano primo varia da un minimo di 260 cm ad un massimo di 270 cm. L'unità abitativa, collocata al piano secondo, risulta costituita da una soffitta. L'altezza interna dei locali al piano secondo varia da un minimo di 190 cm ad un massimo di 260 cm. La scala di collegamento è in legno.

Le superfici parietali interne dell'abitazione, sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti sono realizzati in piastrelle di graniglia di cemento al piano

SILVIA MARTINI ARCHITETTO

p.iva 03680310236 c.f. MRTSLV76C50L781G via indentro 117 37127 verona e.mail silvietta.martini@libero.it cell. 3496992438



terra, in piastrelle di ceramica in bagno, in laminato di legno al piano primo e secondo. I rivestimenti alle pareti nell'angolo cottura e nel bagno sono costituiti da piastrelle di ceramica smaltata. I serramenti sono in legno con vetro camera, e sono muniti di scuri in legno verniciato. Le porte interne sono in legno e vetro. Il bagno è finestrato, e dotato di lavabo, vaso, bidet, vasca e piatto doccia.

Le dotazioni degli impianti tecnologici sono di tipo normale ma vetusti.

L'impianto elettrico parzialmente sottotraccia con tensione 220 v. è connesso a rete pubblica tramite contatore indipendente. L'impianto di riscaldamento ha come corpi riscaldanti convettori elettrici, posizionati sotto alle finestre. La soffitta è sprovvista di riscaldamento. L'abitazione è inoltre dotata di un boiler elettrico posto in bagno per il rifornimento di acqua calda sanitaria. Le fognature sono connesse a rete pubblica.

L'appartamento, al suo interno, si può definire in normali condizioni di manutenzione.

Gli elementi costruttivi del fabbricato sono costituiti da muratura mista e legno. I solai intermedi hanno struttura realizzata in legno. La copertura a due falde inclinate, rifatta circa 15-20 anni fa, ha struttura in legno, e presenta un manto in lastre di pietra tipiche della zona.

Nel loro complesso le strutture portanti risultano in normale stato di manutenzione.

Magazzino 1: l'edificio ha carattere di costruzione civile, nelle sue parti esterne risulta in cattive condizioni di manutenzione (fabbricato edificato ante 1967). L'accesso al compendio immobiliare avviene dalla via Spionca al civico numero 2, mediante un cancello automatizzato in metallo, si accede in maniera pedonale e carrabile alla corte di proprietà esclusiva e quindi, tramite due portoncini in legno, al magazzino. Il piano terra risulta costituito da due stanze ad uso deposito ed una cantina

SILVIA MARTINI ARCHITETTO

p.iva 03680310236 c.f. MRTSLV76C50L781G via indentro 117 37127 verona e.mail silvietta.martini@libero.it cell. 3496992438



collegata ad un ripostiglio in parte crollato. Il piano primo risulta costituito da una soffitta inaccessibile. L'altezza interna dei locali al piano terra varia da un minimo di 275 cm ad un massimo di 520 cm. Le superfici parietali interne sono intonacate ma sono presenti molte macchie di muffa. I pavimenti sono realizzati in battuto di cemento.

Le dotazioni degli impianti tecnologici sono di tipo normale ma vetusti. L'impianto elettrico parzialmente sottotraccia con tensione 220 v. è connesso a rete pubblica tramite contatore indipendente. Il magazzino è sprovvisto di riscaldamento.

Il magazzino, al suo interno, si può definire in pessime condizioni di manutenzione.

Gli elementi costruttivi del fabbricato sono costituiti da muratura mista e legno. I solai intermedi hanno struttura realizzata in legno. La copertura ha struttura in legno, e presenta un manto in lastre di pietra tipiche della zona. Nel loro complesso le strutture portanti risultano in pessimo stato di manutenzione.

Magazzino 2: l'edificio ha carattere di costruzione civile, nelle sue parti esterne risulta in mediocri condizioni di manutenzione (fabbricato edificato ante 1967). L'accesso al compendio immobiliare avviene dalla via Spionca al civico numero 2, mediante un cancello automatizzato in metallo, si accede in maniera pedonale e carrabile alla corte di proprietà esclusiva e quindi, tramite un portoncino in metallo, al magazzino. Il piano terra risulta costituito da un'unica stanza finestrata ad uso deposito. L'altezza interna dei locali al piano terra varia da un minimo di 340 cm ad un massimo di 800 cm. Il piano primo risulta costituito da un piccolo soppalco in legno finestrato, delimitato da una parete in legno ed accessibile tramite una scala sempre in legno. Le superfici parietali interne sono intonacate ed in parte tinteggiate. Il pavimento al piano terra

SILVIA MARTINI ARCHITETTO

p.iva 03680310236 c.f. MRTSLV76C50L781G via indentro 117 37127 verona e.mail silvietta.martini@libero.it cell. 3496992438



è realizzato in battuto di cemento. I serramenti sono in legno con vetro camera, ed al piano terra sono muniti di scuri in legno verniciato.

Le dotazioni degli impianti tecnologici sono di tipo normale ma vetusti. L'impianto elettrico parzialmente sottotraccia con tensione 220 v. è connesso a rete pubblica tramite contatore indipendente. Il magazzino è sprovvisto di riscaldamento.

Il magazzino, al suo interno, si può definire in mediocri condizioni di manutenzione.

Gli elementi costruttivi del fabbricato sono costituiti da muratura mista e legno. Il solaio intermedio ha struttura realizzata in legno. La copertura a due falde inclinate, rifatta circa 15-20 anni fa, ha struttura in legno, e presenta un manto in lastre di pietra tipiche della zona. Nel loro complesso le strutture portanti risultano in mediocre stato di manutenzione.

Laboratorio artigianale: l'edificio ha carattere di costruzione industriale, nelle sue parti esterne risulta in normali condizioni di manutenzione.

L'accesso al compendio immobiliare avviene dalla via Spionca al civico numero 2, mediante un cancello automatizzato in metallo, si accede in maniera pedonale e carrabile alla corte di proprietà esclusiva e quindi, tramite più ingressi, al laboratorio. Il piano terra risulta costituito da uno spazio di forma rettangolare e wc. L'altezza interna dei locali al piano terra varia da un minimo di circa 300 cm ad un massimo di circa 420 cm. Le superfici parietali interne sono in parte intonacate ed in parte tinteggiate. I pavimenti sono realizzati in battuto di cemento.

Le dotazioni degli impianti tecnologici sono di tipo normale ma vetusti.

L'impianto elettrico parzialmente sottotraccia con tensione 220 v. è connesso a rete pubblica tramite contatore indipendente. Il magazzino è sprovvisto di riscaldamento.

SILVIA MARTINI ARCHITETTO

p.iva 03680310236 c.f. MRTSLV76C50L781G via indentro 117 37127 verona e.mail silvietta.martini@libero.it cell. 3496992438



Il laboratorio, al suo interno, si può definire in cattive condizioni di manutenzione.

Gli elementi costruttivi del fabbricato sono costituiti da muratura, metallo e legno. Il solaio di copertura ha struttura realizzata in legno e presenta un manto in lamiera metallica. Nel loro complesso le strutture portanti risultano in normale stato di manutenzione.

Corte comune: la corte di proprietà esclusiva, è un'area pavimentata in parte a ghiaia, in parte in cemento ed in parte in lastre di pietra. L'area cortiva si può definire in normali condizioni di manutenzione.

Terreno: il terreno appartenente al Comune di Grezzana, difficile da individuare, è posizionato al di fuori dell'area cortiva in prossimità del torrente e si presenta come una striscia di terra incolta.

Confini:

abitazione, magazzini e laboratorio artigianale – in senso N>E>S>O: a nord con mapp 503, mapp 645, stessa proprietà e mapp 355, mapp 644, mapp 643, proprietà di terzi; a est con mapp 642, stessa proprietà; a sud con mapp 503, stessa proprietà e mapp 539, mapp 640, mapp 641, proprietà di terzi; a ovest con mapp 503, stessa proprietà. Fatti salvi più precisi.

Composizione e dislocazione delle unità immobiliari e relativa superficie commerciale – Lotto 1

1	P.T.	abitazione	64,07 mq.
2	P.1	abitazione	69,26 mq
3	P.2	abitazione (soffitta)	62,76 mq
4	P.T.	magazzino 1	144,36 mq.
5	P.1	magazzino 1 (collabente)	67,83 mq.

SILVIA MARTINI ARCHITETTO

p.iva 03680310236 c.f. MRTSLV76C50L781G via indentro 117 37127 verona e.mail silvietta.martini@libero.it cell. 3496992438

6	P.T.	magazzino 2	63,72 mq.
7	P.1	magazzino 2 (soppalco)	31,05 mq.
8	P.T.	laboratorio artigianale	124,77 mq.
9	P.T.	tettoia labor. (non aut.*1)	437,33 mq.
10	P.T.	tettoia 1 (non aut. *1)	64,02 mq.
11	P.T.	tettoia 2 (non aut. *1)	14,98 mq.
12	P.T.	corte (*2)	2091,00 mq.
13	P.T.	terreno (*2)	1280,00 mq.

(*1) superficie di immobili non autorizzati e non sanabili

(*2) superficie come da visure catastali

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

Lotto 1 – Il compendio immobiliare, costituito da un'abitazione, due magazzini, un laboratorio artigianale ed una corte comune, è stato edificato in base alla normativa urbanistica ed ai progetti approvati dal Comune di Sant'Anna D'Alfaedo (VR), per i quali sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Concessione edilizia in sanatoria n°47/1989 approvata dal Comune di Sant'Anna D'Alfaedo (VR) in data 25.02.1991.
- Certificato di agibilità emesso dal Comune di Sant'Anna D'Alfaedo (VR) in data 25.02.1991.
- Revoca provvedimento concessione edilizia in sanatoria n°47/1989 e certificato di agibilità emessa dal Comune di Sant'Anna D'Alfaedo (VR) in data 17.05.1994.
- Domanda di concessione edilizia n°65/1995 approvata dal Comune di Sant'Anna D'Alfaedo (VR) in data 08.09.1995.

SILVIA MARTINI ARCHITETTO

p.iva 03680310236 c.f. MRTSLV76C50L781G via indentro 117 37127 verona e.mail silvietta.martini@libero.it cell. 3496992438

- Archiviazione della domanda di concessione edilizia n°65/1995 emessa dal Comune di Sant'Anna D'Alfaedo (VR) in data 31.10.2001.
- Autorizzazione per lavori di manutenzione straordinaria della copertura dell'edificio residenziale con annesso magazzino – prot. n° 5654/2002 – emessa dal Comune di Sant'Anna D'Alfaedo (VR) in data 21.11.2002.

L'unità abitativa distinta al sub 1, con l'adiacente magazzino distinto al sub 2, posto sul lato est dell'abitazione, presenta difformità rispetto all'ultimo stato autorizzato, ovvero l'autorizzazione prot. n° 5654/2002. Le anomalie rilevate riguardano la sopraelevazione dell'ultimo piano delle due costruzioni interessate dai lavori di manutenzione straordinaria. Tali anomalie, secondo quanto affermato dai tecnici istruttori del Comune di Sant'Anna d'Alfaedo, risultano sanabili mediante la presentazione di richiesta di autorizzazione in sanatoria. Non è però dato sapere ad oggi – così afferma l'Ufficio Tecnico – a quanto possano ammontare le sanzioni amministrative legate al rilascio dell'autorizzazione in sanatoria.

Il magazzino posto ad ovest dell'abitazione distinto al sub 2 e 4, risulta invece conforme alle planimetrie catastali e, essendo comunque stato realizzato prima del 30.09.1967 e mai modificato, regolare dal punto di vista edilizio ed urbanistico.

Per quanto riguarda le due tettoie innanzi descritte come “tettoia 1” e “tettoia 2”, poste sull'area di pertinenza dei fabbricati distinta al sub 5 (corte), si è appurato che siano state realizzate in totale assenza di autorizzazione e, pur non costituendo volume aggiunto, in difformità alla normativa urbanistica ed edilizia del Comune. Fatte le opportune verifiche presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si è chiarito che esse non siano

SILVIA MARTINI ARCHITETTO

p.iva 03680310236 c.f. MRTSLV76C50L781G via indentro 117 37127 verona e.mail silvietta.martini@libero.it cell. 3496992438



sanabili e che quindi vadano demolite. Le tettoie in questione non risultano nemmeno accatastate.

Da ultimo si è preso in considerazione l'edificio principale con funzione produttiva (laboratorio artigianale - ex falegnameria), ovvero il corpo di fabbrica di maggiori dimensioni posto ad est di tutti gli altri fabbricati. Parte di questa costruzione (gli unici due corpi in muratura verso nord) risulta edificata anteriormente al 30.09.1967, quindi urbanisticamente regolare. A questi corpi di fabbrica furono annesse delle ampie tettoie, poi chiuse su tutti i lati, in assenza di autorizzazione da parte del Comune di Sant'Anna d'Alfaedo. Fu richiesto dalla proprietà il rilascio di autorizzazione in sanatoria (condono edilizio), per regolarizzare tutte le difformità. In data 25.02.1991 il Comune rilasciava detta Concessione edilizia in sanatoria con n° 47/89, accompagnata da Certificato di Agibilità riportante n° 47/89.

In data 17.05.1994 lo stesso Comune revocava la Concessione edilizia in sanatoria n° 47/89 con provvedimento prot. n° 2116.

Successivamente alla revoca la proprietà dei beni presentava una nuova richiesta di autorizzazione in sanatoria in data 08.09.1995 riportante n° 65/95. Tale autorizzazione non è mai stata rilasciata dal Comune che, con provvedimento prot. n° 4789/01 del 31.10.2001, archiviava il procedimento.

Tutto ciò detto, in funzione della normativa urbanistica, edilizia ed igienico-sanitaria del Comune di Sant'Anna d'Alfaedo, interrogato dettagliatamente il personale dell'Ufficio Tecnico, si è giunti a conclusione che le realizzate opere di ampliamento dei fabbricati produttivi originari, mediante la costruzione delle tettoie chiuse antistanti, non è in alcun modo sanabile. Ne segue che le tettoie debbano essere demolite.

SILVIA MARTINI ARCHITETTO

p.iva 03680310236 c.f. MRTSLV76C50L781G via indentro 117 37127 verona e.mail silvietta.martini@libero.it cell. 3496992438



Essendo stati i beni censiti ai sub 2,3,4 accatastati in funzione della richiesta di condono edilizio di cui sopra, si renderebbe necessario l'aggiornamento delle planimetrie e della mappa catastale, mediante la presentazione di distinte pratiche di variazione DOCFA e PREGEO. Tali operazioni risulterebbero di onere certamente superiore al limite degli € 1.500. In fase di stesura della presente relazione, l'esperto dunque ritiene opportuno sottoporre la questione al giudizio del G.E. e del Notaio che verrà delegato della vendita e si rende comunque disponibile ad effettuare gli aggiornamenti, qualora venisse richiesto.

SITUAZIONE DI POSSESSO E DIRITTI REALI DEI BENI

All'atto dei sopralluoghi del C.T.U. gli immobili con destinazione produttiva/magazzino afferenti al Lotto 1 (sub 2,3,4), siti nel Comune di Sant'Anna D'Alfaedo (VR), in via Spionca n°2, risultano liberi da persone e per lo più in stato di disuso. All'interno di essi sono però stivati ancora macchinari e suppellettili di diverso genere, la cui proprietà non è possibile definire nemmeno con l'aiuto degli esecutari, ai quali con ogni probabilità appartengono.

Per quanto riguarda l'unico immobile con destinazione residenziale (sub 1), si è verificata l'esistenza di un contratto di locazione tra la proprietà ed il Sig. [REDACTED] – che lo occupa interamente. Il contratto riporta data 01.08.2017, ha durata prevista di anni 4 a partire dalla data di stipula, con canone mensile pari ad € 260,00 (duecentosessanta/00 euro). Esso risulta registrato telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate di Verona 2 in data 09.08.2017.

L'esperto, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, del suo valore corrente di mercato, stabilisce come del tutto

SILVIA MARTINI ARCHITETTO

p.iva 03680310236 c.f. MRTSLV76C50L781G via indentro 117 37127 verona e.mail silvietta.martini@libero.it cell. 3496992438

congruo il canone di locazione pattuito. Il canone annuale infatti si attesta all'incirca su un valore pari al 4% del prezzo di mercato dell'immobile.

ASTE GIUDIZIARIE® VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Considerando lo scopo della presente relazione di accertamento peritale, finalizzata all'individuazione del più probabile "valore di mercato" ("Market Value" negli standards nazionali ed internazionali) del bene immobile in esame, secondo quanto previsto dall'Art. 568 c.p.c., in base a tutte le considerazioni sopraesposte e tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, con particolare riferimento all'ubicazione, alla tipologia, all'epoca di costruzione, alla situazione urbanistica regolamentare, la sottoscritta perito incaricata ritiene di procedere alla stima mediante il metodo di stima sintetica-comparativa, assumendo quale parametro di superficie "metro quadro" lordo vendibile ed i fattori incrementativi e decrementativi atti a calibrare i valori di riferimento alla realtà in esame.

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

I valori determinati sulla scorta delle informazioni assunte presso l'Agenzia del Territorio, gli Uffici Tecnici del Comune di Sant'Anna D'Alfaedo, gli Osservatori del mercato immobiliare della zona e della Provincia di Verona, si riferiscono a quelli esistenti per immobili analoghi,

SILVIA MARTINI ARCHITETTO

p.iva 03680310236 c.f. MRTSLV76C50L781G via indentro 117 37127 verona e.mail silvietta.martini@libero.it cell. 3496992438



sia per ubicazione che per tipologia, a quello oggetto della presente stima, facendo riferimento per il “valore di mercato” a trattazioni e compravendite del secondo semestre 2018. In fine, laddove gli elementi di confronto siano stati riscontrati difformi, si è provveduto a determinare gli aggiustamenti e le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione della differenza tra le caratteristiche peculiari delle proprietà che causano le variazioni dei prezzi corrisposti per le proprietà immobiliari.

A titolo di confronto sono stati assunti i seguenti dati:

- Osservatorio quotazioni immobiliari del Borsino immobiliare:

Sant'Anna D'Alfaedo (VR) zona capoluogo e principali frazioni e agglomerati urbani

Abitazioni civili: min €/mq. 802 max €/mq. 991

Grezzana (VR) fascia nord-ovest frazioni di Sallavena e Lugo

Abitazioni civili: min €/mq. 868 max €/mq. 1180

- Agenzia delle Entrate banca dati quotazioni immobiliari:

Sant'Anna D'Alfaedo (VR) capoluogo e territorio contenente le principali frazioni

Abitazioni civili: min €/mq. 700 max €/mq. 1050

Produttivo: min €/mq. 430 max €/mq. 580

Grezzana (VR) periferica frazioni di Sallavena e Lugo

Abitazioni civili: min €/mq. 840 max €/mq. 1200

- valore medio minimo abitazioni civili €/mq. 802
- valore medio massimo abitazioni civili €/mq. 1105
- valore medio minimo produttivo €/mq. 430

SILVIA MARTINI ARCHITETTO

p.iva 03680310236 c.f. MRTSLV76C50L781G via indentro 117 37127 verona e.mail silvietta.martini@libero.it cell. 3496992438



- valore medio massimo produttivo €/mq. 580

Lotto 1

Piena proprietà di un compendio immobiliare, costituito da un'abitazione (N.C.E.U. Fg. 57 Mapp. 503, Sub. 1) con due annessi magazzini/depositi (N.C.E.U. Fg. 57 Mapp. 503, Sub. 2,4) ed una corte comune (N.C.E.U. Fg. 57 Mapp. 503, Sub. 5) (*) sito nel Comune di Sant'Anna D'Alfaedo (VR), in via Spionca n°2.

Attribuito il valore corrente medio, per unità aventi caratteristiche analoghe, di € 600,00 (seicento/00 euro) per mq. si ottiene il seguente valore di stima:

destinazione	sup.	%	sup. ragg.
1 abitazione PT	64,07	100%	64,07
2 abitazione P1	69,26	100%	69,26
3 soffitta P2	62,76	25%	15,69
4 magazzino 1 PT	144,36	25%	36,09
5 magazzino 1 P1	67,83	25%	16,96
10 tettoia 1 PT	64,02	0%	0,00
sup. totale ragguagliata			202,07
valore unitario €/mq. €			600,00

valore complessivo beni € 121.240,50

Per arrotondamento si stima il valore complessivo degli immobili in € 120.000,00 (centoventimila/00 euro).

(*) il valore della porzione indefinita di corte comune di pertinenza dell'edificio, ovvero quella identificata dal sub 5 si ritiene conglobato nel valore unitario corrente medio assegnato ai beni principali.

SILVIA MARTINI ARCHITETTO

p.iva 03680310236 c.f. MRTSLV76C50L781G via indentro 117 37127 verona e.mail silvietta.martini@libero.it cell. 3496992438

Piena proprietà di un compendio immobiliare, costituito da un laboratorio artigianale con annesse tettoie (N.C.E.U. Fg. 57 Mapp. 503, Sub. 2, 3, 4), ed una corte comune (N.C.E.U. Fg. 57 Mapp. 503, Sub. 5) (*), sito nel Comune di Sant'Anna D'Alfaedo (VR), in via Spionca n°2.

Attribuito il valore corrente medio, per unità aventi caratteristiche analoghe, di € 300,00 (trecento/00 euro) per mq. si ottiene il seguente valore di stima:

destinazione	sup.	%	sup. ragg.
6 magazzino 2 PT	63,72	100%	63,72
7 magazzino 2 P1	31,05	100%	31,05
8 laboratorio PT	124,77	100%	124,77
9 tettoie laboratorio PT	437,33	0%	0,00
11 tettoia 2 PT	14,98	0%	0,00
13 terreni	1280,00	1%	12,80
sup. totale ragguagliata			232,34
valore unitario €/mq. €			300,00
valore complessivo beni €			69.702,00

Per arrotondamento si stima il valore complessivo degli immobili in € 70.000,00 (settantamila/00 euro).

Ne segue che il valore complessivo dei beni afferenti al Lotto 1 sia pari ad € 190.000,00 (centonovantamila/00 euro).

(*) il valore della porzione indefinita di corte comune di pertinenza dell'edificio, ovvero quella identificata dal sub 5 si ritiene conglobato nel valore unitario corrente medio assegnato ai beni principali.

SILVIA MARTINI ARCHITETTO

p.iva 03680310236 c.f. MRTSLV76C50L781G via indentro 117 37127 verona e.mail silvietta.martini@libero.it cell. 3496992438

Ai fini della regolarizzazione edilizia dei fabbricati con funzione produttiva (sub 2,3,4), ivi includendo una delle tettoie, si rende necessaria la demolizione di parte di essi ed il ripristino dell'ultimo stato autorizzato. Per eseguire tale operazione si prevede una spesa accessoria di circa € 18.000,00 (diciottomila/00 euro), compresi gli oneri per lo smaltimento dei materiali edili o ferrosi. Si escludono da questa quantificazione le spese per il trattamento e lo smaltimento di rifiuti speciali, la cui presenza allo stato dei luoghi non è determinabile.

Sempre ai fini della vendita si dovrebbero rendere necessarie le operazioni di aggiornamento catastale innanzi menzionate. Esse potrebbero rappresentare un ulteriore onere stimabile in € 2.100,00.

Riguardo l'edificio con funzione residenziale (sub 1) e l'annesso magazzino, entrambi sopraelevati in assenza di autorizzazione, ma sanabili, si renderà necessaria la presentazione di una richiesta di autorizzazione in sanatoria al Comune di Sant'Anna d'Alfaedo. Per eseguire tale operazione si prevede una spesa accessoria di circa € 2.500,00 (duemilacinquecento/00 euro), più una sanzione amministrativa fissa pari ad € 1.000,00 (mille/00 euro), esclusa una sanzione accessoria definibile dal Comune solo in fase di istruttoria.

Ai fini della vendita l'immobile con destinazione residenziale deve essere provvisto di certificato energetico, il cui costo viene quantificato in € 400,00 (quattrocento/00 euro).

In conseguenza di quanto sopra argomentato il valore dell'intero **Lotto 1** viene stimato con arrotondamento in **€ 166.000,00** (centosessantaseimila/00 euro).

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

SILVIA MARTINI ARCHITETTO

p.iva 03680310236 c.f. MRTSLV76C50L781G via indentro 117 37127 verona e.mail silvietta.martini@libero.it cell. 3496992438

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramento gravanti sugli immobili descritti nella presente stima:

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili, iscritto in dipendenza di atto giudiziario esecutivo o cautelare del Tribunale di Verona – rep. 7126/2018 - trascritto a Verona in data 01.10.2018 al n° 39207 R.G. e al n° 26436 R.P. a favore di [REDACTED] a carico di [REDACTED] innanzi identificata. Il verbale di cui sopra riguarda tutti gli immobili qui identificati come Lotto 1.

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – rep. 97475/11937 - iscritta a Verona in data 12.01.2007 al n° 1948 R.G. e al n° 427 R.P. a favore di [REDACTED] [REDACTED] cia, per la somma complessiva di € 540.000,00 a garanzia di un capitale di € 270.000,00 a carico di [REDACTED] ne, innanzi identificata. L'ipoteca di cui sopra riguarda tutti gli immobili qui identificati come Lotto 1.
- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo – rep. 2970/12219 - iscritta a Verona in data 04.10.2019 al n° 39590 R.G. e al n° 6812 R.P. a favore di [REDACTED] per la somma complessiva di € 250.034,06 a carico di [REDACTED] [REDACTED] innanzi identificata. L'ipoteca di cui sopra riguarda gli immobili qui identificati al N.C.E.U. del comune di Sant'Anna D'Alfaedo F 57 P 503 S 2,3,4.

SILVIA MARTINI ARCHITETTO

p.iva 03680310236 c.f. MRTSLV76C50L781G via indentro 117 37127 verona e.mail silvietta.martini@libero.it cell. 3496992438

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
Foglio n° 57

Dati ca
N.C.E.

T. bene comune

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

13 are 16 ca – terreno
7 are 52 ca – terreno

partice
€ 4,63

ons. 12 are 80 ca – F

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE  **Valore**
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

p.iva 03680310

ARCHITETTO
Verona e.mail silvietta.martin

cell. 3496992438

Le persone sono vietate

ASTE GIUDIZIARIE®

Firmato Da: MARTINI SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e363859e4f06b8cf28a0414fd1b4523

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Il valore del Lotto 1, costituito da un'abitazione (N.C.E.U. Fg. 57 Mapp. 503, Sub. 1), due magazzini ed un laboratorio artigianale (N.C.E.U. Fg. 57 Mapp. 503, Sub. 2, 3, 4), una corte comune (N.C.E.U. Fg. 57 Mapp. 503, Sub. 5), siti nel Comune di Sant'Anna D'Alfaedo (VR), dei terreni (N.C.T. Fg. 57 Mapp. 503, Mapp. 642, Mapp. 645), siti nel Comune di Sant'Anna D'Alfaedo (VR), ed un terreno (N.C.T. Fg. 4 Mapp. 160), sito nel Comune di Grezzana (VR), è pari a **€ 166.000,00** (centosessantaseimila/00 euro).

Tanto la sottoscritta Architetto Silvia Martini espone in esito all'incarico ricevuto, precisando che l'elaborato comprende, oltre alla presente relazione, anche i seguenti allegati, che ne costituiscono parte integrante, precisando che la presente perizia è stata redatta in conformità a quanto disposto dai paragrafi n° 1,2,3,4,5,6 dell'Art. 13/bis del C.P.C.

- Planimetrie immobili
- Documentazione fotografica immobili
- Documentazione catastale
- Documentazione urbanistica ed edilizia
- Documentazione ipotecaria
- Copia atti di provenienza
- Copia visura camerale

Viene depositato in cancelleria.

Verona, _____

Il C.T.U.
Dott.ssa Arch. Silvia Martini

SILVIA MARTINI ARCHITETTO

p.iva 03680310236 c.f. MRTSLV76C50L781G via indentro 117 37127 verona e.mail silvietta.martini@libero.it cell. 3496992438

