

TRIBUNALE C.P. DI VERONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata n. Gen. Rep. 324/2022

contro

Giudice Dott. Burti Attilio

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: geom. Alessandro Bonomo
iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona al n. 1935
iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale C.P. di Verona al n° 576
C.F. BNMLSN69B05L781K P.I. 02302200239

con studio in Verona – via Francesco Morosini n. 7
tel/fax: 045/8342297
cell: 335/6130660
email: info@studiobonomo.it
pec: alessandro.bonomo@geopec.it



1 Sommario

1	SOMMARIO	2
1.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
1.1.	IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO.....	3
2.	DESCRIZIONE SOMMARIA	4
3.	STATO DI POSSESSO	7
3.1.	REGIME PATRIMONIALE	7
4.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	7
4.1.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	7
4.2.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA	7
4.3.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE NON SARANNO CANCELLATI DALLA PROCEDURA	9
4.4.	GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE	10
5.	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
6.	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	12
6.1.	ATTUALI PROPRIETARI:	12
6.2.	PRECEDENTI PROPRIETARI:.....	12
7.	PRATICHE EDILIZIE	12
7.1.	DOCUMENTAZIONE AGGIUNTIVA PRODOTTA:	13
8.	DESCRIZIONE BENE	13
8.2.	DESTINAZIONE URBANISTICA	16
8.3.	CARATTERISTICHE DESCRITTIVE	17
9.	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	17
9.1.	CRITERIO DI STIMA	17
9.2.	FONTI D'INFORMAZIONE.....	17
	FABBRICATO PRODUTTIVO (A – B) -	18
	FABBRICATO PRODUTTIVO (C) -	18
9.3.	VALUTAZIONE.....	20
	LOTTO UNICO	20
9.4.	VALORE DELL'IMMOBILE	22
9.5.	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	22
9.6.	PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO.....	22
10.	ALLEGATI	23



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Il pignoramento a favore di **STUDIO BONOMO**, contro la **COMUNE DI OPPEANO** con sede ad **OPPEANO (VR) - VIA QUAIOTTO, 1**, trascritto a Verona in data 02.12.2021 al n. 51393 R.G. - n. 37311 R.P., colpisce i seguenti immobili siti nel comune di Oppeano (VR) – Via Quaiotto, e precisamente:

CATASTO FABBRICATI

foglio 53 - mappale 44 – sub 2 - C/3 – classe 4 – consistenza 1.120 mq – rendita € 1.330,29 - per la quota di 1/1 di proprietà della **COMUNE DI OPPEANO**

foglio 53 - mappale 44 – sub 4 - C/1 – classe 5 – consistenza 1.120 mq – rendita € 644,69 - per la quota di 1/1 di proprietà della **COMUNE DI OPPEANO**

CATASTO TERRENI

foglio 53 - mappale 44 – consistenza 13728 mq – rendita domenicale € 135,42 – rendita agrario € 77,99 - per la quota di 1/1 di proprietà della **COMUNE DI OPPEANO**

1.1. IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Giudizio di comoda divisibilità: il compendio immobiliare è formato da un insieme di beni costituiti da terreno agricolo, aree scoperte ed immobili che, seppur quest'ultimi con diversa destinazione, identificano una specifica attività commerciale difficilmente scindibile e pertanto si ritiene non comodamente ed economicamente divisibile.

• LOTTO UNICO:

CATASTO FABBRICATI:

- Comune di Oppeano (VR) Via Quaiotto - N.C.E.U.

foglio 53 - mappale 44 – sub 2 - C/3 – classe 4 – consistenza 1.120 mq – rendita € 1.330,29 - per la quota di 1/1 di proprietà della **COMUNE DI OPPEANO**

foglio 53 - mappale 44 – sub 4 - C/1 – classe 5 – consistenza 1.120 mq – rendita € 644,69 - per la quota di 1/1 di proprietà della **COMUNE DI OPPEANO**



CATASTO TERRENI:

- Comune di Oppeano (VR) Via Quaiotto - N.C.T.

foglio 53 - mappale 44 – consistenza 13728 mq – rendita domenicale € 135,42 – rendita agrario € 77,99 - per la quota di 1/1 di proprietà della società

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Piena proprietà di unità immobiliari site a Oppeano (VR) Via Quaiotto.


LOTTO UNICO

Le unità sono ubicate a Oppeano (VR) in via Quaiotto a circa 3 Km dal centro paese e dai servizi primari insistenti sul territorio.

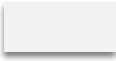
Trattasi di un fabbricato, ricadente nello strumento urbanistico vigente in zona agricola, in parte destinato per la produzione artigianale con relativo punto vendita e in parte residenziale ad uso esclusivo quale abitazione del custode. Si precisa che l'esecuzione colpisce tutte le porzioni del fabbricato ad eccezione di quella residenziale.

L'immobile, sviluppantesi ad L con una parte produttiva e una parte a ufficio-magazzino e punto vendita, si sviluppa su un sedime di circa 500,00 mq. L'intero lotto presenta una superficie di mq 13.228 accatastato quale bene comune non censibile a tutti i subalterni, compresa l'abitazione.

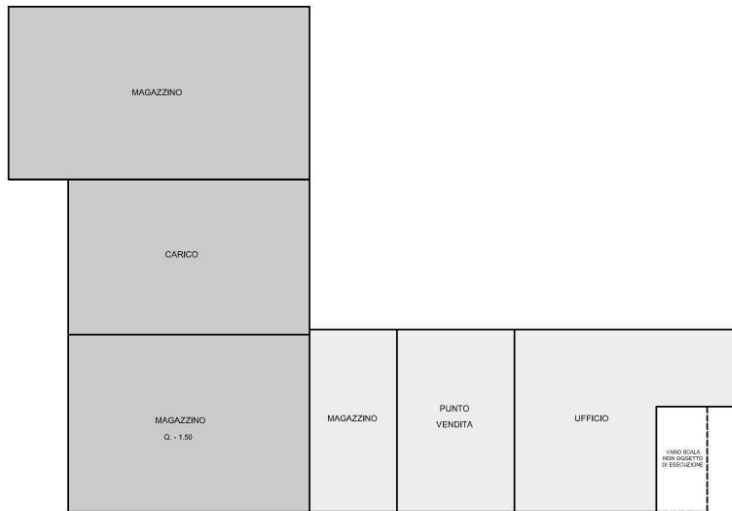
Attualmente l'immobile risulta così suddiviso (vedi planimetria allegata):

-  magazzino – piano terra;
carico – piano terra;
sala macchine: piano terra, piano primo e secondo.

Il corpo di fabbrica presenta copertura con coppelle in eternit in cattivo stato di conservazione, necessitante quindi di completo rifacimento previo smaltimento.

-  ufficio, piccolo punto vendita, deposito, bagno – piano terra;
magazzino – piano terra e piano primo.





PIANO TERRA E SEMINTERRATO



PIANO RIALZATO E PRIMO



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Caratteristiche zona:

I beni si collocano a circa 3 km dal centro di Oppeano.

Caratteristiche zone limitrofe:

Zone limitrofe destinazione rurale e in prossimità della zona di completamento produttivo.



LOTTO UNICO

Comune di Oppeano (VR) – Via Quaiotto –

Foglio 53 mappali 44 sub 2 e 4

3. STATO DI POSSESSO

I beni, in proprietà della ditta _____, con sede ac _____, risultano essere liberi a seguito di risoluzione contratto di affitto del 31.12.2020 (atto notaio Francesco Scali rep. 10595 raccolta 5252), inutilizzati ed in stato di abbandono.

3.1. Regime Patrimoniale

_____ come da visura camerale in allegato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Le visure ipotecarie sono state aggiornate dallo scrivente in data 22.02.2023 ed allegate alla presente.

4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione nn. 31227/4642 del 03.10.2014 ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del 28.09.2014 repertorio n° 4254/2014 emesso dal Tribunale di Verona a favore di _____

_____ con sede a _____

(domicilio ipotecario elettro c/o av _____

1) contro:



- [Faded text]
- [Faded text]
- [Faded text]

capitale € 175.885,01 Totale € 180.000,00 gravante su:

- Comune di Oppeano (VR) Foglio 53 mappale 44 sub 2;
- Comune di Oppeano (VR) Foglio 53 mappale 44 sub 4;
- Comune di Oppeano (VR) Ente Urbano Foglio 53 mappale 44.

Riferito alla quota di piena proprietà della soc.

[Faded text]

- Iscrizione nn. 18828/3089 del 19.05.2016 ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del 19.04.2016 repertorio n° 835 emesso dal Tribunale di Biella a favore di Banca [Faded] (domicilio ipotecario eletto a [Faded]) contro:

- [Faded text]
- [Faded text]

capitale € 229.978,19 Totale € 300.000,00 gravante su:

- Comune di Oppeano (VR) Foglio 53 mappale 44 sub 2;
- Comune di Oppeano (VR) Foglio 53 mappale 44 sub 4.

Riferito alla quota di piena proprietà della soc.

[Faded text]

- Iscrizione nn. 48992/8634 del 18.11.2022 ipoteca della riscossione da ruolo del 16.11.2022 repertorio n° 3965/12222 emesso da [Faded] sede a Roma a favore di [Faded] a [Faded] [Faded] 2 (domicilio ipotecario eletto in vi [Faded]) a) contro:



capitale € 37.411,49 Totale € 74.822,98,00 gravante su:

- Comune di Oppeano (VR) Foglio 53 mappale 44 sub 2;
- Comune di Oppeano (VR) Foglio 53 mappale 44 sub 4.

Riferito alla quota di piena proprietà della soc.

4.2.2. Pignoramento:

- Pignoramento derivante da Atto Giudiziario di Verona a favore di
con sede a _____, carico della so _____

_____ a firma
del Tribunale di Verona in data 25.10.2022 repertorio n. 6887/2022, trascritto a
Verona in data 02.12.2022 al n. 51393 R.G. - n. 37311 R.P. gravante sugli immobili
di cui alla presente esecuzione:

- Comune di Oppeano (VR) N.C.E.U. Fg. 53 mappali 44 sub 2;
- Comune di Oppeano (VR) N.C.E.U. Fg. 53 mappali 44 sub 4
- Comune di Oppeano (VR) N.C.T. Fg. 53 mappali 44.

Riferito alla quota di piena proprietà della s

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2.5. Spese a carico della procedura:

Il conteggio dei costi delle annotazioni di cancellazione delle ipoteche giudiziali e dei pignoramenti, comprensive delle competenze professionali del notaio, ammontano complessivamente a circa € 4.000,00.

4.3. Vincoli ed oneri giuridici che non saranno cancellati dalla procedura

4.3.1 Trascrizioni:

Convezione tra il comune di Oppeano e il sig. _____ - trascrizione R.G.
26468 – R.P. 19497 del 04.12.1984 –



4.4. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.4.1. Conformità urbanistico-edilizia:

FABBRICATI

Sulla scorta delle indagini e delle ricerche effettuate dallo scrivente presso il comune di Oppeano (VR) e a seguito del sopralluogo si sono riscontrate alcune difformità meglio indicate nella planimetria allegata (*planimetria 1*).

planimetria 1



PIANO TERRA E SEMINTERRATO



PIANO RIALZATO E PRIMO



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



RIF IMM.	PRATICA EDILIZIA	CONFORMITA'		NOTE
1	- Licenza di Costruzione n. 1066 del 25/01/1977 - Variante 2418/1984 e n. 5277 prot. del 17/09/1984 - Agibilità 27/09/1984 nn. 22/1984 e 15/1984	VARIANTE	NO	Diversa distribuzione spazi interni e dimensionamento errato delle aperture.
		NCEU	NO	Revisione schede planimetriche per lievi modifiche delle finestre e rappresentazione scale
		NCT	SI	/
2	- C.E. n. 2445/1984 prot. 39265 del 17/12/1984 - Agibilità 10/86 del 23/06/1986	C.E.	NO	Numero finestre errate
		NCEU	NO	Numero finestre errate
		NCT	SI	/
3	Cabina Enel - C.E. 2067 1982 del 13/07/1982 - Agibilità 45/82 del 13/07/1982	C.E.	SI	/
		NCEU	SI	/
		NCT	SI	/
4	Tettoia abusiva	PRATICA EDILIZIA	NO	prevedere la rimozione
		NCEU	/	/
		NCT	/	/

4.4.2. Conformità catastale:

A seguito del sopralluogo effettuato e delle difformità riscontrate si precisa che lo stato di fatto degli immobili non risulta correttamente rappresentato a seguito di diversa distribuzione interna degli spazi (immobile n° 1) e modifica delle forometrie (immobile n° 2).

4.4.3. Note ai giudizi di conformità:

Per le difformità di cui al punto 4.4.1 e 4.4.2 e riportate anche al successivo punto 7, risulta necessaria:

- la presentazione SCIA in sanatoria oltre ad aggiornamento catastale.

Di seguito vengono elencati e quantificati i costi approssimativi:

COSTI PER ADEGUAMENTI EDILIZI/CATASTALI		
PRATICHE EDILIZIE		
Diritti di segreteria a favore del comune di Oppeno (VR)	€	100,00
Sanzione amministrativa comune di Oppeano (VR)	€	1.032,00
Progetto SCIA in sanatoria con elaborati tecnici e documentazione	€	3.000,00
TOTALE PRATICHE EDILIZIE		€ 4.132,00
PRATICHE CATASTALI		
Pratica aggiornamento catastale N.C.E.U. e N.C.T.		€ 1.000,00
TOTALE COSTI		€ 5.132,00



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

N.C.E.U. IMMOBILI AL FOGLIO 3 MAPPALE 44 sub 2 e sub 4

6.1. Attuali proprietari:

- **ARUBAPEC S.P.A.**, per la quota di 1/1 a seguito di atto di compravendita a rogito del dott. Macchi Sergio – notaio di Legnago (VR) - in data 15.12.1999 trascritto il 16.12.1999 nn. 45455/29440 da **ARUBAPEC S.P.A.** e **ARUBAPEC S.P.A.**
Con lo stesso atto la ditta **ARUBAPEC S.P.A.** e **ARUBAPEC S.P.A.** acquistava la quota di 5/6 di comproprietà dell'area coperta e scoperta e degli enti e servizi comuni.

6.2. Precedenti proprietari:

- **ARUBAPEC S.P.A.** per la quota di 1/1 di piena proprietà e 1/2 di nuda proprietà con usufrutto di 1/2 a favore della sig.ra **ARUBAPEC S.P.A.** da atto notaio A. Mauro di Bovolone, registrato a Verona il 28.01.1976 al n. 550, trascritto a Verona il 06.02.1976 al n. 2404 R.G. e n. 1801 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE

PORZIONE DI FABBRICATO 1 (vedi planimetria 1)

1. Licenza di costruzione 1066/1977

Permesso per la costruzione di un complesso da adibirsi ad uso molino con silos magazzino, ufficio e abitazione.

2. Concessione Edilizia n. 2418/1984

Variante in corso d'opera alla Licenza di costruzione n. 1066/1977

3. Concessione Edilizia del 1980

Concessione per l'esecuzione dei lavori di recinzione



5. Permesso di agibilità n. 15/1984 del 27.09.1984

Agibilità fabbricato uso molino per la trasformazione del granoturco in farina e uffici (uso alimentare e zootecnico).

6. Permesso di agibilità n. 22/1984 del 27.09.1984

Agibilità fabbricato uso abitazione annessa attività artigianale.

PORZIONE DI FABBRICATO 2 (vedi planimetria 1)

1. Concessione Edilizia 2445/1984 del 17.12.1984

Concessione per esecuzione dei lavori di ampliamento molino L.R.V. 1/82

2. Permesso di agibilità n. 10/1986 del 23.06.1986

Agibilità fabbricato ad uso molino

PORZIONE DI FABBRICATO 3 (vedi planimetria 1)

- Concessione Edilizia 2067/1982

Concessione per esecuzione dei lavori di costruzione di una cabina elettrica

- Permesso di agibilità n. 45/82 del 13.07.1982

Agibilità fabbricato ad uso cabina elettrica.

7.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:

Nessuna.

8. DESCRIZIONE BENE

Le unità sono ubicate a Oppeano (VR) in via Quaiotto a circa 3 Km dal centro paese e dai servizi primari presenti sul territorio.

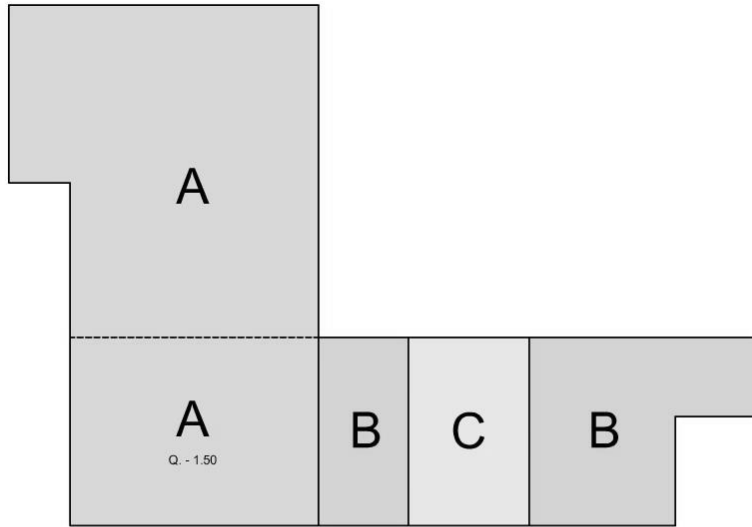
Trattasi di un fabbricato, ricadente nello strumento urbanistico vigente in zona agricola, in parte destinato per la produzione artigianale con relativo punto vendita e in parte residenziale ad uso esclusivo quale abitazione del custode. Si precisa che l'esecuzione colpisce tutte le porzioni del fabbricato ad eccezione di quella residenziale.

L'immobile, sviluppantesi ad L con una parte produttiva e una parte a ufficio-magazzino e punto vendita, si sviluppa su un sedime di circa 500,00 mq. L'intero lotto presenta una superficie di mq 13.228 accatastato quale bene comune non censibile a tutti i subalterni, compresa l'abitazione.

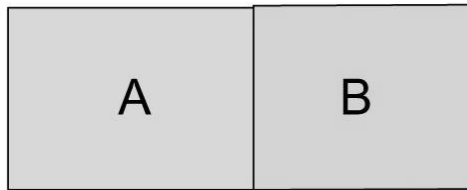
Attualmente l'immobile risulta così suddiviso:



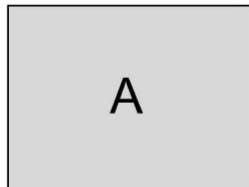
planimetria 2



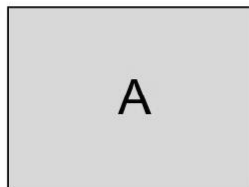
PIANO TERRA E SEMINTERRATO



PIANO RIALZATO E PRIMO



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



CORPO A

- sala macchine che si sviluppa su tre piani fuori terra collegati da una scala a chiocciola oltre ad un piano a quota – 1.50 metri per un'altezza fuori terra di m 14,10.

In aderenza è stata rilevata la presenza di una tettoia con struttura metallica e copertura in lamiera non autorizzata e per la quale risulta necessario prevederne la demolizione;

- magazzino silos/carico su unico piano con altezza di m 14,10;
- magazzino con altezza di m 5,50

Il corpo di fabbrica A presenta copertura con coppelle in eternit in cattivo stato di conservazione, necessitante quindi di completo rifacimento con smaltimento eternit.

CORPO B-C

PIANO TERRA

- ufficio composto da: due locali ad uso ufficio, archivio, corridoio, centrale termica, bagno ed antibagno;
- piccolo punto vendita;
- magazzino.

PIANO PRIMO

- magazzino con accesso dalla scala posta al piano terra. Si precisa che attualmente una piccola porzione di esso è stata conglobata per ampliamento all'abitazione non oggetto di esecuzione. È necessario quindi provvedere con la demolizione di dette tramezze.

Il corpo di fabbrica B-C necessita di manutenzione della copertura in quanto sono state rilevate delle infiltrazioni nell'intradosso del solaio di copertura.

Calcolo superficie commerciale:

Per la definizione del tracciato entro il quale si deve operare nel determinare il computo di una superficie commerciale corretta e riconosciuta, si sono presi in considerazione i parametri stabiliti da due Norme di riferimento: Il D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C" e la Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali".



8.1 LOTTO UNICO

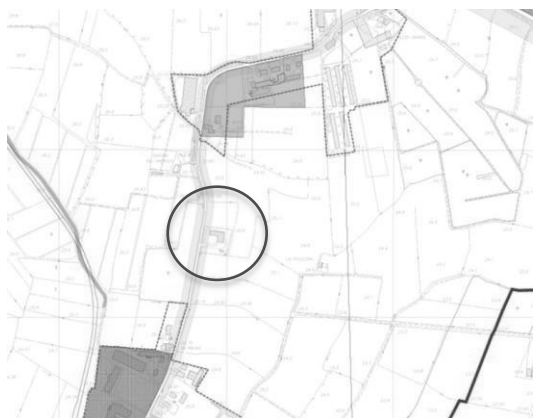
Destinazione - produttivo (PORZIONE A)	unità di misura	superficie lorda	coefficiente	superficie comm.le
Locali principali	mq	871,63	1,00	871,63
Totale	mq	871,63		871,63

Destinazione - produttivo (PORZIONE B)	unità di misura	superficie lorda	coefficiente	superficie comm.le
Locali principali	mq	292,98	1,00	292,98
Totale	mq	292,98		292,98

Destinazione - commerciale (PORZIONE C)	unità di misura	superficie lorda	coefficiente	superficie comm.le
Locali principali	mq	72,24	1,00	72,24
Totale	mq	72,24		72,24

8.2. Destinazione urbanistica

I beni oggetto di pignoramento ricadono, nello strumento urbanistico vigente nel comune di Oppeano (VR), in zona agricola E2 con fascia di rispetto stradale.



8.3. Caratteristiche descrittive

FABBRICATO A	Descrizione	Condizioni
Pareti	In bimattoni Poroton da cm 30	Buone
Finestratura	In policarbonato	Sufficienti - alcune danneggiate
Canali di gronda	In lamiera	Sufficienti
Pluviali	In lamiera	Sufficienti
Portoni di ingresso	In alluminio	Insufficienti
Pavimentazione	In battuto di cemento su vespaio in ghiaione	Sufficienti
Strutture portanti	Descrizione	Condizioni
Muratura	In bimattoni Poroton da cm 30	Buone
Solai	In laterocemento h 24+4	Buone
Tetto	Travi ad Y con cupolini in cemento-amianto	Insufficienti
FABBRICATO B-C	Descrizione	Condizioni
Portoncino ingresso	In alluminio e vetro	Sufficienti
Porte interne	Legno	Sufficienti
Pavimenti-rivestimenti	Ceramica	Sufficienti
Sanitari e rubinetteria	Ceramica e acciaio	Sufficienti
Impianti	Descrizione	Presente
Impianto Idrico	Approvvigionamento acquedotto	Sì
Impianto Fognario	---	---
Impianto Elettrico	di tipo residenziale	Sì
Impianto Riscaldamento	---	---

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Si è tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione, e dell'ubicazione dell'unità immobiliare, procedendo all'analisi plani-volumetrica dell'immobile mediante rilievi metrici, fotografici, e grafici a campione. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, ufficio tecnico di Oppeano (VR), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.



Fabbricato produttivo (A – B) -

produttivo	valore min. (€/mq)	valore max (€/mq)	valore medio (€/mq)
OMI 1° sem. 2022 (produttivo)	280,00 €	415,00 €	347,50 €
REQUOT	348,00 €	452,00 €	400,00 €
Borsino Immobiliare	207,00 €	345,00 €	276,00 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA	278,33 €		341,16 €

Note:

La porzione A risulta allo stato attuale abbandonata e necessita di interventi di rifacimento copertura, attualmente in eternit.

- Il valore OMI preso come riferimento è quello minimo relativamente alla porzione A e medio relativamente alla porzione B;*
- Il valore REQUOT preso come riferimento è quello minimo relativamente alla porzione A e medio relativamente alla porzione B;*
- Il valore Borsino Immobiliare preso come riferimento è quello minimo relativamente alla porzione A e medio relativamente alla porzione B.*

Fabbricato produttivo (C) -

commerciale	valore min. (€/mq)	valore max (€/mq)	valore medio (€/mq)
REQUOT	940,00 €	1.325,00 €	1.132,50 €
Borsino Immobiliare	706,00 €	1053,00 €	879,00 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			1.005,75 €

Note:

- Il valore REQUOT preso come riferimento è quello medio relativamente alla porzione C;*
- Il valore Borsino Immobiliare preso come riferimento è quello medio relativamente alla porzione C.*



COMPARABILI

SCHEDA DATI COMPRAVENDITA		
[020079/2022]		
Latitudine: 45.284169700 N		Longitudine: 11.159581000 E
Indirizzo: VIA QUAIOTTO 75		Anno: 2022 Mese: 6
Impossibile recuperare dati catastali		
Numero di registro particolare: 020079/2022		
Superficie Commerciale*: 667,00 m ²		Prezzo: 85.000 €
Prezzo medio: 127 €/m ²		
Consistenza: 580 mq		Categoria: C03
Settore: TCO	Zona OM: R1	Quota: 100,00%
Superficie stimata: 667,00 m ²		
<p>Hai a disposizione le informazioni necessarie per completare il comparabile? Allora puoi inserirlo nel database cliccando sul tasto sottostante, in modo da poterlo utilizzare nell'eMCA ed averlo sempre a disposizione nel tuo archivio.</p>		

È stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

- immobile in categoria catastale C03 compravenduto nel 06/2022 al prezzo di 85.000,00 €, ubicato nel comune di Oppeano (VR), Via Quaiotto n° 75 con una superficie catastale totale



o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 667,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998).

Si premette che la stima viene supportata da indagini statistiche di mercato, al fine di conoscere i prezzi liberamente praticati nelle ordinarie compravendite per immobili simili a quelli in oggetto di questa stima.

La stima viene determinata quindi sulla base delle informazioni recepite durante il sopralluogo ed attraverso l'utilizzo di un metodo di stima basato sulla comparazione di beni analoghi a quelli in oggetto reperibili sul mercato.

Tale valutazione per via sintetico-comparativa tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, della consistenza e dell'incidenza dell'area coperta e scoperta.

L'esperto estimatore sulla base quindi delle proprie conoscenze tecniche e professionali, del comparabile sopra riportato, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile che necessita di interventi di rifacimento della copertura – attualmente in eternit - per l'immobile A, ha ritenuto opportuno considerare i seguenti valori di mercato:

- per il fabbricato **A** un valore di mercato pari a **150,00 €/mq**
- per il fabbricato **B** un valore di mercato pari a **250,00 €/mq**
- per il fabbricato **C** un valore di mercato pari a **500,00 €/mq**

9.3. Valutazione

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti comprese le quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del CC.:

LOTTO UNICO

Destinazione	unità di misura	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
Superficie fabbricato A	mq	871,63	150,00 €	130.744,50 €
Superficie fabbricato B	mq	292,98	250,00 €	73.245,00 €
Superficie fabbricato C	mq	72,24	500,00 €	36.120,00 €
Totale valore fabbricati				240.109,50 €
Arrotondato a				240.100,00 €



Al valore degli immobili deve essere inoltre aggiunta la valutazione per la porzione di terreno identificata con il sub 1 di cui la proprietà detiene i 5/6 in quota pro indiviso e pari a una superficie di mq 9.505,00 (vedi tabella)

Superficie lotto	mq 13.228,00
Superficie coperta attuale	mq 500,00
Superficie scoperta residua	mq 12.728,00
A detrarre area vincolata	mq 1.322,00
Totale area scoperta residua	mq 11.406,00
Superficie in proprietà pro-indiviso	5/6 in quota mq 9.505,00

L'area scoperta, interamente rientrante secondo lo strumento urbanistico vigente in zona agricola, è utilizzata per la maggior parte a incolto produttivo e per una parte a piazzale di manovra.

Tenuto conto:

- che nella convenzione ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della Legge Regione Veneto 12.01.1982 n. 1, delibera consiliare n. 11 del 29.01.1982 – repertorio n. 59.045 del 27.11.1984 stipulata tra il comune di Oppeano e i dante causa della ditta , veniva vincolata a verde e parcheggio una superficie di mq 1.322 pari al 10% della superficie del lotto;
- dei prezzi mediamente applicati in zona per i terreni agricoli;
- dei V.A.M. per la qualità di incolto produttivo;
- del fatto che l'intera area è in quota pro-indivisa

si attribuisce un valore di € 2,00/mq per un valore pari a € **19.010,00**

A DETRARRE COSTI EDILI:

- | | |
|--|--------------------|
| - rimozione e rifacimento copertura in eternit
(vedi preventivo allegato con prezzi unitari per intervento) | € 55.600,00 |
| - rimozione tettoia (fabbricato 4 planimetria 1) | € 2.000,00 |
| - rimozione tramezze piano primo (fabbricato B planimetria 2) | <u>€ 1.000,00</u> |
| TOTALE COSTI EDILI | € 58.600,00 |



VALORE TOTALE LOTTO UNICO

9.4. Valore dell'immobile

Valore degli immobili nello stato di fatto in cui si trova	€	240.100,00
Valore del terreno	€	<u>19.010,00</u>
Valore complessivo immobili	€	259.110,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

COSTI PER ADEGUAMENTI		
PRATICHE EDILIZIE		
Diritti di segreteria a favore del comune di Oppeno (VR)	€	100,00
Sanzione amministrativa comune di Oppeano (VR)	€	1.032,00
Progetto SCIA in sanatoria con elaborati tecnici e documentazione	€	3.000,00
TOTALE COSTI PRATICHE EDILIZIE		€ 4.132,00
PRATICHE CATASTALI		
Pratica aggiornamento catastale N.C.E.U. e N.C.T.		€ 1.000,00
COSTI A CARICO DELLA PROCEDURA		
Spese a carico della procedura		€ 1.000,00
COSTI EDILI		
Totale costi edili (rimozione/rifacimento copertura – rimozione tettoia – rimozione tramezze)		€ 58.600,00
TOTALE COSTI PER ADEGUAMENTI		€ 64.732,00

9.6. Prezzo base d'asta del lotto

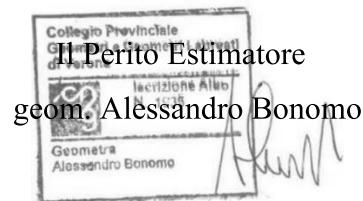
Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova:	€	259.110,00
Detrazione per costi adeguamenti:	€	<u>64.732,00</u>
	€	194.378,00
Arrotondato a	€	194.400,00

Giudizio di comoda divisibilità: il bene è indivisibile.

Con valore delle parti pignorate corrispondenti a 1000/1000 della piena proprietà.



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



Verona, 22.02.2023

10. ALLEGATI

LOTTO UNICO

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. stato civile e residenza esecutato;
4. atti di provenienza;
5. ispezioni ipotecarie;
6. dichiarazione Agenzia delle Entrate per eventuali contratti di locazione e risoluzione contratto di affitto;
7. titoli edilizi;
8. preventivo di spesa per rifacimento copertura;
9. invio perizia.

