

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	N. 395/2020 unita N. 07/2023
Giudice	Dr.ssa Paola SALMASO
Creditore procedente	[REDACTED]
Parte eseguita	[REDACTED]



Esperto Stimatore
FEDERICA geom. FANTONI
email. f.fantoni.geom@gmail.com
PEC federica.fantoni@geopec.it
cell. 347/4431383

Custode Giudiziario
Avv. Vittoria Borghetti
avv.borghettivittoria@gmail.com
Gen. Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 7
045/ 5707481

N.B. Si fa presente che l'aggiornamento catastale ai fabbricati è stato inviato telematicamente e la pratica risulta assegnata ad un tecnico.

Pertanto visti i termini di scadenza del deposito della presente perizia la scrivente ritiene opportuno eseguire l'invio telematico al Tribunale di Verona in attesa di ricevere la pratica catastale approvata.

Sarà cura della scrivente effettuare un'integrazione di perizia relativa alla sola pratica catastale; tale operazione non comporterà alcuna modifica legata alla stima attualmente determinata.



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	4
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA.....	6
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	6
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	6
D.1.	LOTTO UNICO	6
D.1.1.	Proprietà	6
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	6
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	7
D.1.3.	Descrizione dei beni.....	9
D.1.3.1.	Contesto	9
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	9
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	23
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	24
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona.....	24
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	27
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile.....	27
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	30
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	30
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	30
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	30
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	30
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	31
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	32
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	32
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	32
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	32
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	32
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	32
D.1.13.	Valutazione del lotto.....	33
D.1.13.1.	Consistenza	33
D.1.13.2.	Criteri di stima.....	33
D.1.13.3.	Stima.....	35
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima.....	36
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	36
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	37



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 395/2020 + 07/2023
Lotto	PORZIONE DI LOTTO UNICO
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà
Tipologia immobile	Autorimessa e area di pertinenza (giardino esclusivo).
Ubicazione	Lavagno (VR), Via Marzagaia da Lavagno n°1
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Lavagno (VR), Foglio 7 mapp. n°807 sub. 2 e sub. 3 (dati da pignoramento) NUOVI DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI (da confermare) Foglio 7 mappale n°1128 subalterni: <ul style="list-style-type: none">- 1 abitazione piano terra e primo;- 2 autorimessa piano terra e tettoia di collegamento;- 3 deposito piano terra,- 4 deposito piano terra;- 5 lastrico solare.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	Porzione di lotto unico € INTERO LOTTO delle procedure esecutive UNITE €
Stato di occupazione	libero
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione di demolizione € 10.040,00 (oltre accessori di Legge) (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Assenti (a seguito dell'aggiornamento catastale effettuato dalla scrivente sia al catasto terreni che al catasto fabbricati)
Esistenza di formalità non cancellabili	//
NOTE	La riunificazione delle due procedure costituisce un unico lotto (villa + accessori indiretti meglio descritti in perizia).

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.



Premessa

Le procedure sono state “unite” in quanto la prima procedura aveva pignorato solamente l’unità immobiliare abitativa, ma trattandosi di una villa con accessori indiretti (depositi/ autorimesse / piscina e parco) si è ritenuto doveroso segnalare tale dato nella perizia depositata per la sola E.I. 395/2020.

A seguito di ciò parte procedente ha provveduto all’estensione del pignoramento immobiliare.

Pertanto la presente perizia riguarda la stima immobiliare dei soli beni immobili oggetto della nuova procedura E.I. 07/2022 nel dettaglio il subalterno n° 2 (autorimessa) e n° 3 (b.c.n.c.).

Inoltre, previo preventivo autorizzato dal Giudice, si è eseguita la variazione catastale (terreni e fabbricati) previo colloquio con l’Agenzia delle Entrate di Verona.

Ciò detto ha comportato una modifica dei dati catastali e l’aggiornamento planimetrico dei subalterni.

Al termine della presente perizia si preciserà il valore immobiliare dell’intero lotto composto da una villa con i relativi accessori indiretti.



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

A seguito del recupero dell'atto di vendita e ai documenti prodotti da parte del creditore sono a confermare come nella precedente perizia immobiliare che i beni immobili oggetto di pignoramento risultano in piena proprietà all'esecutato [REDACTED] (Atto di vendita Notaio Antonio Marranghello di San Bonifacio (VR) in data 11.04.2001 n° 100428 da Toso Maria Pia).

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Trattandosi di beni immobili che costituiscono gli accessori indiretti a servizio della villa padronale si ritiene congruo - non essendoci i presupposti per una comoda divisione immobiliare - costituire un unico lotto (che sarà unito alla precedente procedura in modo tale da avere un unico lotto costituito da villa + accessori + piscina + parco).

Pertanto trattasi di integrazione di perizia nella definizione corretta di un unico lotto.

Si ricorda che " il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'articolo 720 del CC postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso".

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Si precisa che l'atto di provenienza dei beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva è il medesimo prodotto nella precedente perizia immobiliare.

- Atto di vendita Notaio Antonio Marranghello di San Bonifacio (VR) in data 11.04.2001 n° 100428 da [REDACTED] trascritto in data 18.04.2001 RG. 14857 RP. 10370.

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

A seguito delle richieste effettuate alla P.A. del Comune di Verona (VR) si è acquisito il certificato contestuale di residenza, di stato civile e di stato famiglia (vedasi allegato).



D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Dai dati espressi nell'atto di pignoramento e conseguentemente riportati nella nota di trascrizione i beni immobili oggetto di pignoramento immobiliare vengono identificati come segue:

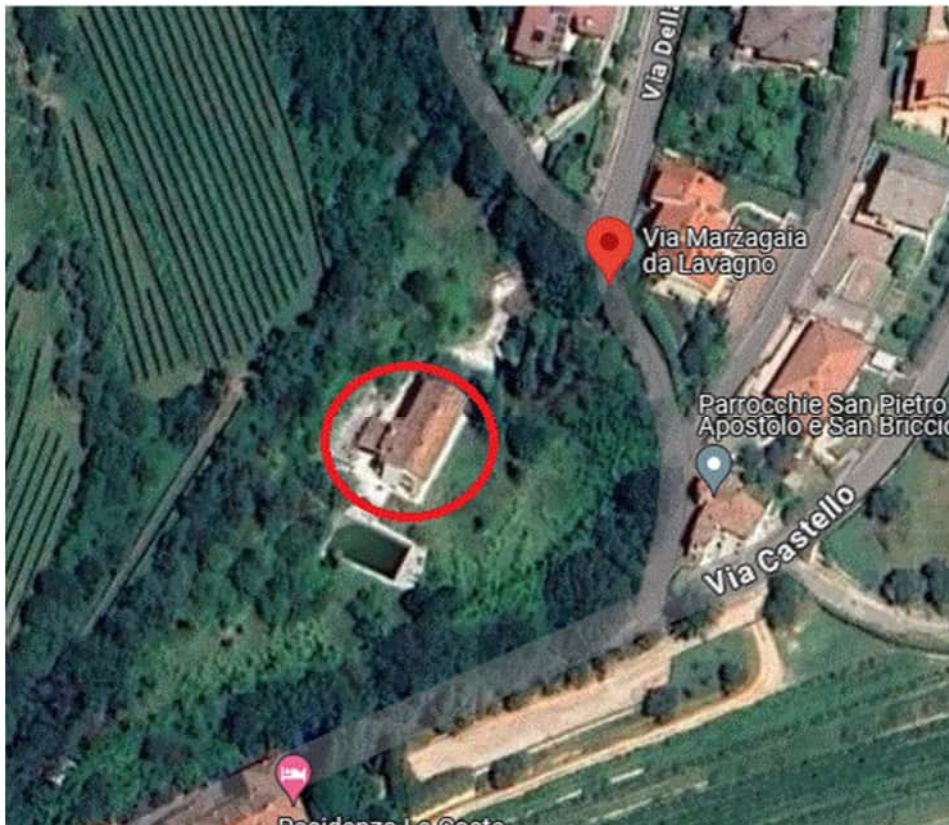
(catasto fabbricati)

- *Foglio 7 mappale 807 subalterno n°2 categoria C/6 classe 2 superf. catastale di 22 mq. Rendita € 288,18 –piano terra*
- *Foglio 7 mappale 807 subalterno n°3 partita A – B.c.n.c. piano terra.*

Pertanto si conferma che i dati catastali risultavano coerenti con i dati catastali riportati sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione.

Il lotto dove si trovano i beni immobili appena citati è situato in Lavagno (VR) Via Marzagaia da Lavagno n°1 come indicato graficamente dal bollino rosso.

Si precisa che a seguito di variazione catastale i dati identificativi sono stati modificati e aggiornati a seguito di quanto rilevato durante i sopralluoghi.



Al catasto Terreni, come illustrato sull'estratto di mappa Wegis in Lavagno, al foglio n°7 mappale 1128 (ex 807) si rileva che l'intero lotto confina a Nord con i mappali n.724 e strada, ad Est con il mappale n°387 e strada, a Sud con il mappale n. 396 e ad Ovest con il mappale n. 723 – 724.

Si precisa che dopo aver realizzato l'accertamento topografico e pulizia dalla vegetazione della zona interessata si è verificato che il mappale n°396 risulta in ditta catastale all'Esecutato e che nello stato di fatto è delimitato da recinzione e quindi risulta un fondo autonomo con accesso solo dalla strada comunale.



La planimetria catastale recuperata presso l'Agenzia delle Entrate di Verona è stata redatta in data 21/09/2000 a firma del Geom. [REDACTED]

Si precisa che a seguito di variazione catastale (terreni e fabbricati) il lotto ora è individuato al medesimo Foglio n°7 con il nuovo mappale n° 1128 e relative planimetrie catastali.

I beni immobili oggetto della procedura dopo la ricognizione, il rilievo ed elaborazione dati risultano essere i seguenti:

- *Sub. 1 = villa + piscina e giardino – già stimata nella precedente perizia immobiliare, ma oggetto di aggiornamento catastale;*



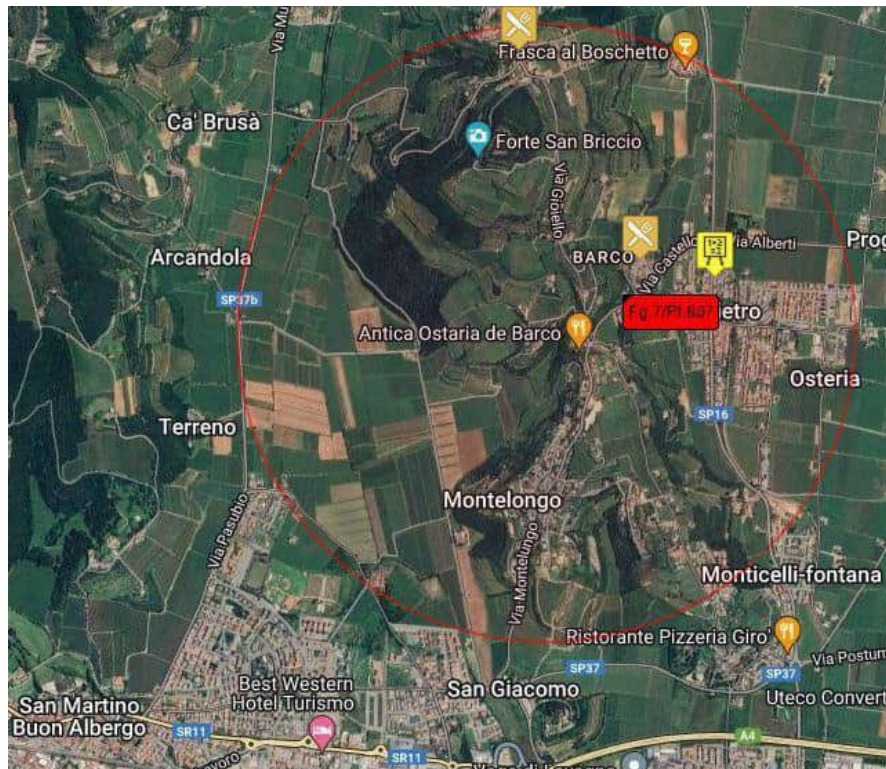
- Sub. 2 = autorimessa e tettoia piano terra;
- Sub. 3 = deposito piano terra;
- Sub. 4 = deposito piano terra;
- Sub. 5= lastrico solare piano primo.

D.1.3 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

D.1.3.1. Contesto

Il lotto composta da villa e relativi accessori risulta essere edificato in San Pietro di Lavagno (VR) e ad un raggio di 1500 metri dal lotto si trovano un asilo nido e dei punti di ristoro.

Tale zona risulta non servita dai trasporti e da presenza di servizi primarie trattandosi di una zona di prestigio nei pressi del castello; zona rinomata e tranquilla.



D.1.3.2. Descrizione delle unità immobiliari

Come già accennato la presente perizia di stima è finalizzata alla determinazione del più probabile valore di stima del subalterno n° 2 – autorimessa e dal sub. 3 b.c.n.c. parco.



Tuttavia, durante la ricognizione dei luoghi è stato visionato che nel manufatto dove insiste l'autorimessa vi sono anche due blocchi con destinazione deposito, la tettoia e il lastrico solare (terrazza soprastante).

Tutto il manufatto ha forma rettangolare con al centro l'autorimessa + tettoia che collega la villa e alle estremità si trovano i due depositi.



A parere della scrivente lo stato di conservazione dei beni immobili oggetto di pignoramento – dopo aver tenuto conto dei diversi elementi propri delle u.i. (pavimenti,



pareti, infissi, impianto elettrico, idrico, servizi igienici sanitari) risulta normale anche se necessiterebbe sicuramente di una manutenzione ordinaria (tinteggiatura, completamento del bagno, sistemazione infissi) dei singoli vani.

A livello catastale i due blocchi deposito, tettoia e lastrico solare non sono mai stati accatastati; risulta infatti solamente l'autorimessa.

A seguito della pratica catastale si sono realizzate le nuove planimetrie (autorimessa + tettoia, deposito, deposito e lastrico solare); il tutto è oggetto di stima immobiliare per completare la valutazione estimativa dell'intero lotto con la complementarietà del valore del parco circostante la villa.

- **AUTORIMESSA + TETTOIA**



La costituzione del complessivo blocco quale accessorio indiretto è stato organizzato con la logica di un deposito auto e due vani con ingresso autonomo impiegati a deposito con sovrastante terrazza.

Trattasi di un'autorimessa coperta priva di portone carraio dove si appoggia la tettoia che congiunge la parte abitativa con la parte accessorio indiretto.

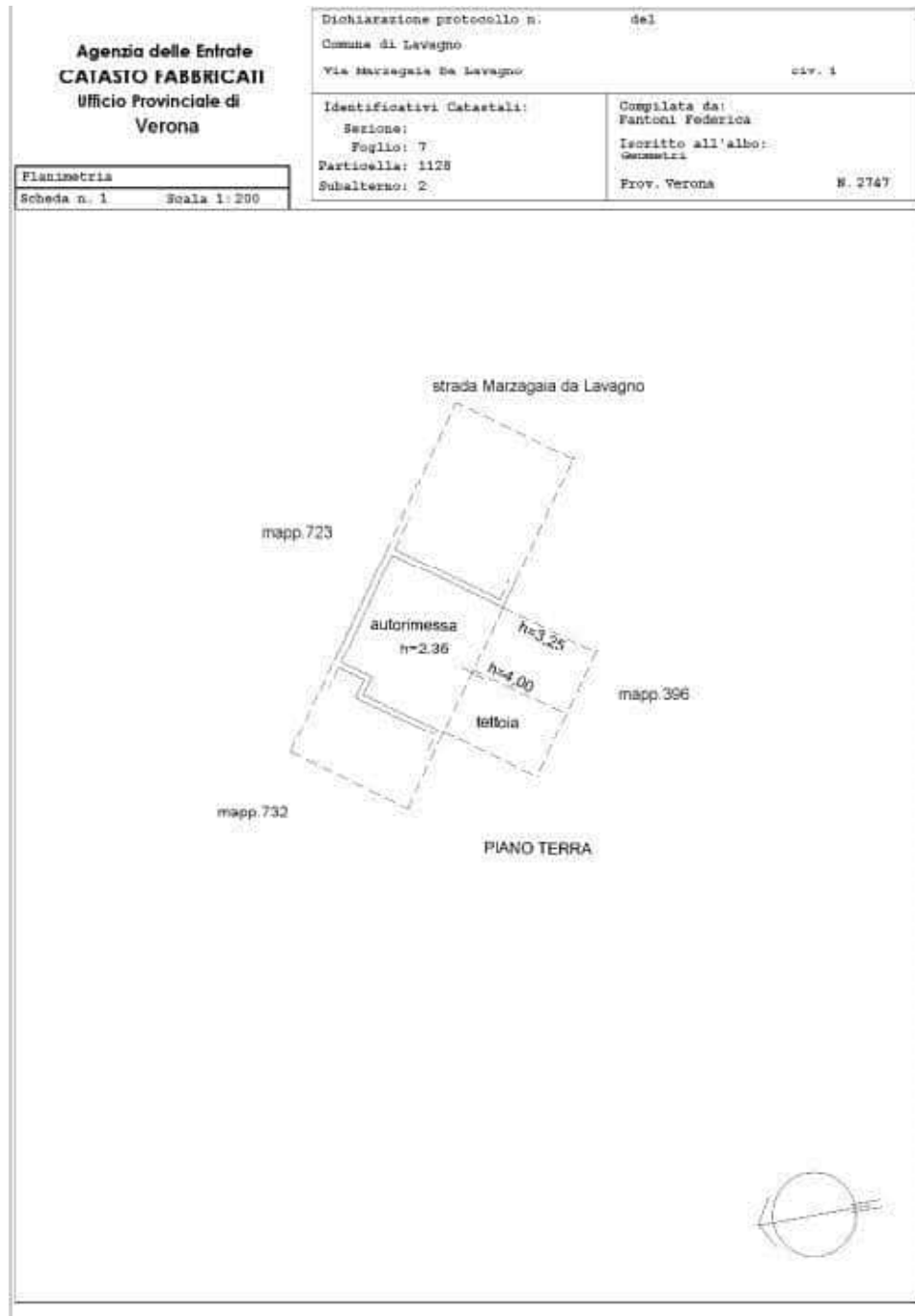
L'opera realizzata risale al 2003 e si trova in condizioni normali; si fa presente che la struttura che rimane disabitata e quindi non manutenzionata nel tempo comporta sicuramente una serie di problematiche legate all'usura dell'u.i.

Si sono evidenziati già dei segni di infiltrazioni con parti di tinteggiatura "mancanti".



L'autorimessa risulta pavimentata ed intonacata a civile e tinteggiata; da misure effettuate si è rilevato che la stessa ha un'altezza interna di 2,35 metri con una superficie commerciale di circa mq. 40,00.

In merito alla tettoia trattasi di una struttura in legno a capanna con sovrastanti tegole in laterizio.



DEPOSITO AD OVEST



Trattasi dell'unità immobiliare con ingresso autonomo adibita a deposito ricavata dal blocco di manufatto; la stessa è costituita da un vano con destinazione bagno e un vano deposito.

Da sopralluogo è stato visionato che il bagno è ancora in corso di costruzione mancando degli elementi e il vano deposito dove vi è posizionato un boiler risulta danneggiato da infiltrazioni provenienti dalla bocca di lupo.

L'u.i. in oggetto ha un'altezza di circa 2,60 metri e una dimensione commerciale di circa mq. 21,00.

Il deposito è dotato di pavimentazione in piastrelle, intonacato e tinteggiato, gli infissi (finestre e porte) sono in alluminio e vetro con tenda interna veneziana.



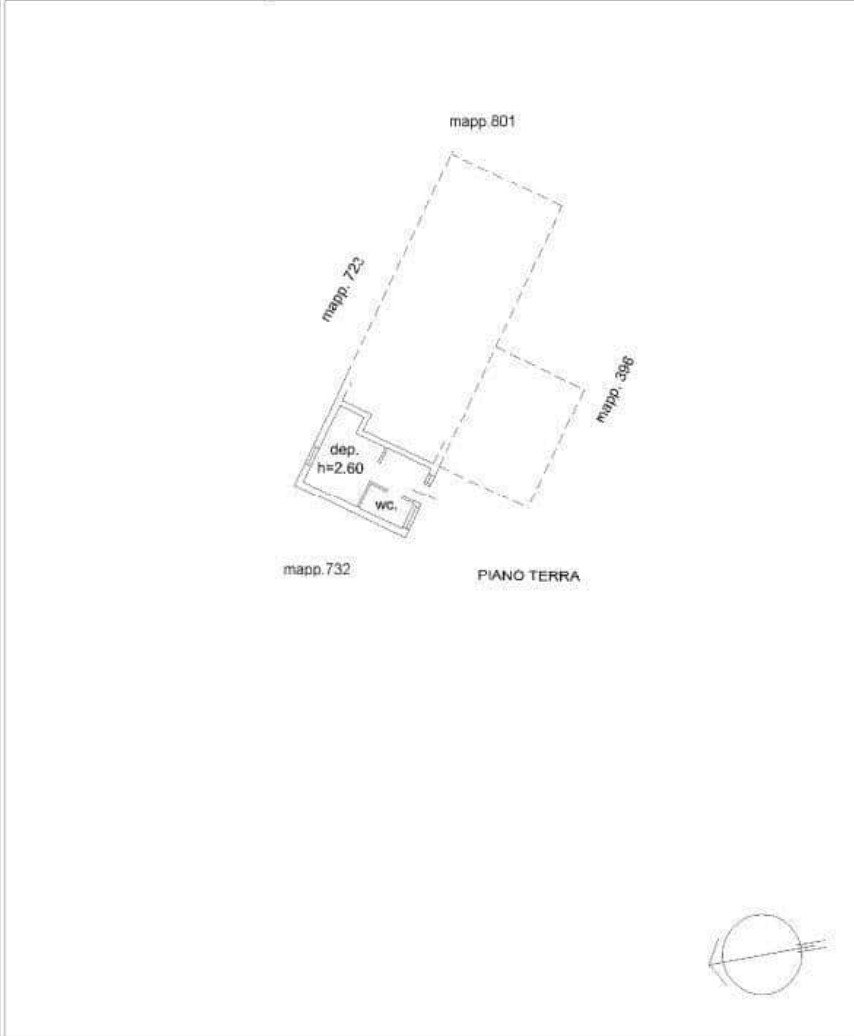
In merito agli impianti la scrivente non ha potuto effettuare delle verifiche dato che le utenze risultano “chiuse”.



**Agenzia delle Entrate
CATASIO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. del	
Comune di Lavagno	
Via Mazzagala Da Lavagno	civ. 1
Identificativi Catastali:	Compilata da: Fantoni Federica
Sezione:	Isritto all'albo: Geometri
Foglio: 7	Prov. Verona
Particella: 1128	N. 2747
Subalterno: 4	



DEPOSITO AD EST



Tribunale di Verona E.I. n. 395/2020+07/2023 R.E.
Giudice: DR.SSA SALMASO
Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI
Custode: AVV. VITTORIA BORGHETTI





Trattasi dell'unità immobiliare autonoma adibita a deposito ricavata dal blocco di manufatto; la stessa è costituita da un unico vano con destinazione deposito.

Da sopralluogo è emerso che all'interno del vano vi è la presenza di infiltrazioni con probabile provenienza dal terrapieno e/o dal lastrico solare sovrastante.

L'u.i. in oggetto ha un'altezza di circa 2,60 metri e una dimensione commerciale di circa mq. 37,00.

Il deposito è dotato di pavimentazione in piastrelle ed una parete risulta rivestita da piastrelle che ad oggi stanno per cedere.

Il vano risulta intonacato e tinteggiato, gli infissi (finestre e porte) sono in alluminio e vetro con tenda interna veneziana.

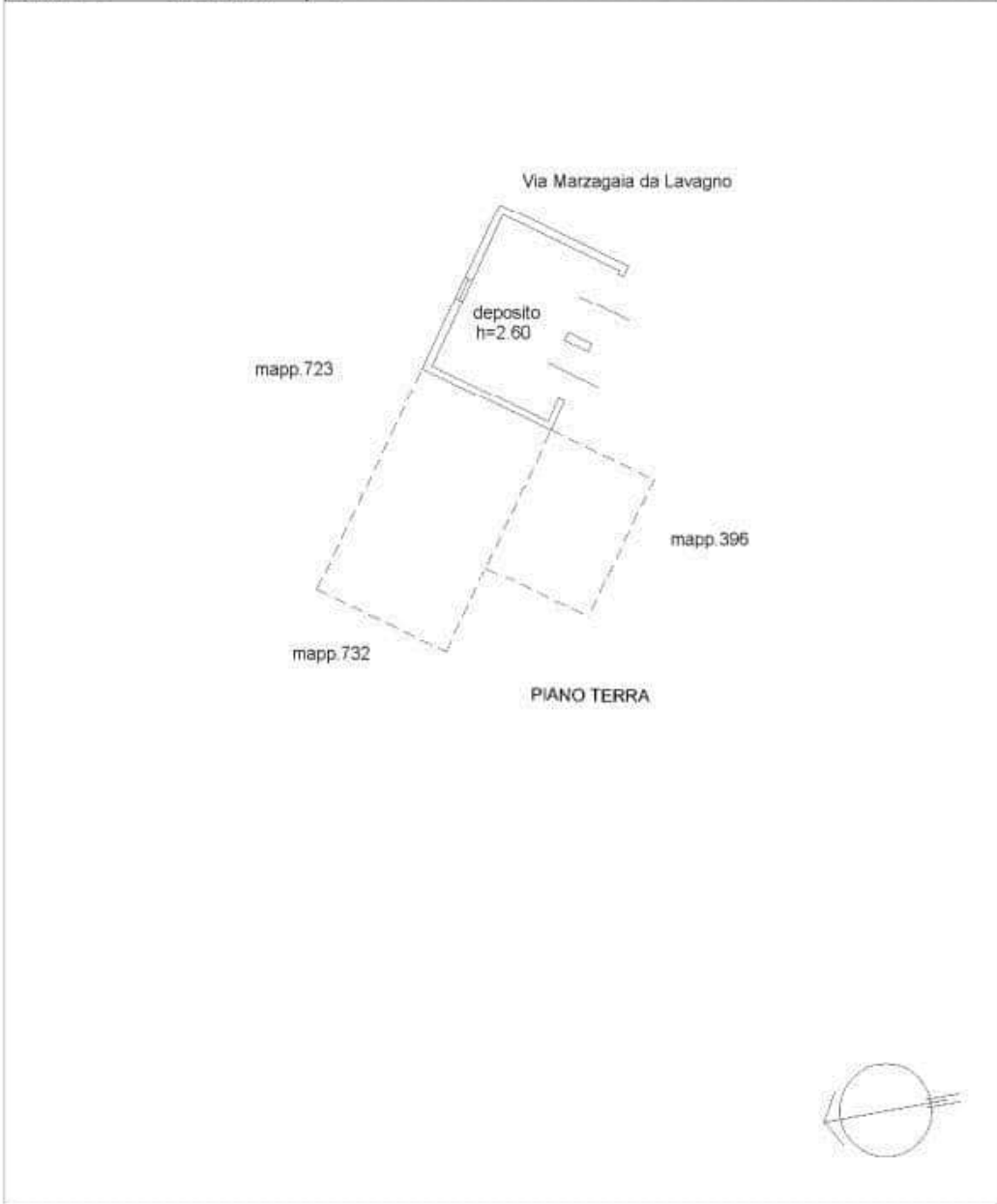
In merito agli impianti la scrivente non ha potuto effettuare delle verifiche dato che le utenze risultano "chiuse".



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Lavagno	
Via Marzagaia Da Lavagno civ. 1	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Fantoni Federica
Foglio: 7	Iscritto all'albo:
Particella: 1128	Geometri
Subalterno: 3	Prov. Verona N. 2747



LASTRICO SOLARE



Il lastrico solare in oggetto con funzione di copertura dell'intero blocco (depositi e autorimessa) costituite di fatto ad essere una terrazza con parapetto in ferro accessibile da scala esterna laterale.



La terrazza risulta pavimentata ma essendo esposta agli agenti atmosferici e rilevando nei locali segni di infiltrazioni è sicuramente consigliabile verificare in modo dettagliato lo stato della stessa e dell'eventuale posa relativa alla guaina.

PARCO





Il terreno circostante il manufatto abitativo e relativi accessori si sviluppa nella sua interezza andando a completare il lotto; è costituito in parte da prato, in parte da alberi ad alto fusto, da canneti nella zona verso lato strada, da palme ecc...

La vegetazione si estende in modo uniforme con pendenza regolare nelle vicinanze della villa cambiando poi la pendenza seguendo i dislivelli naturali del terreno.



Dall'ingresso carraio e/o pedonale il camminamento risulta parzialmente asfaltato fino ad arrivare nei pressi dell'abitazione.

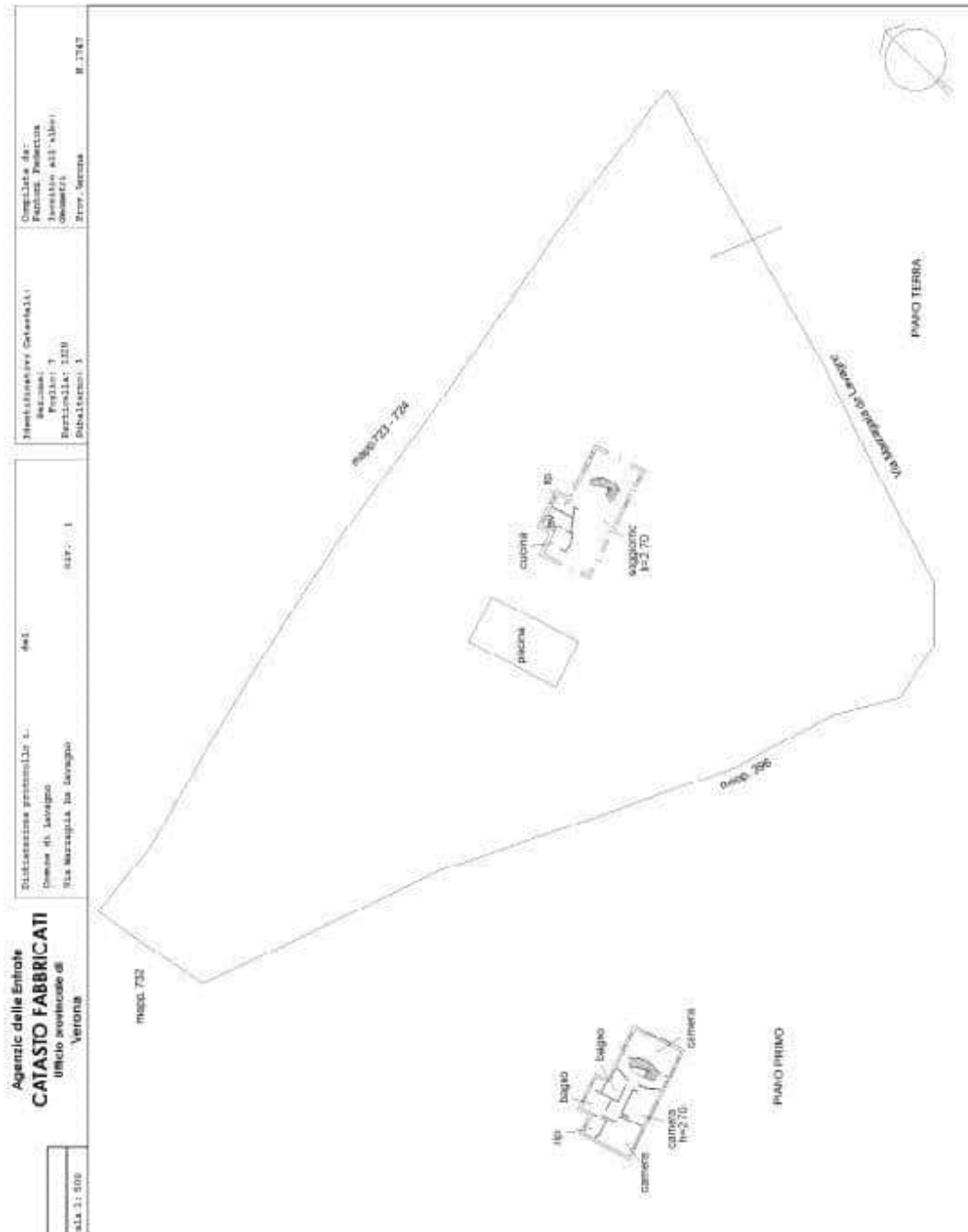
La casa risulta avere un marciapiede che circonda tutto il perimetro.

L'area di pertinenza (giardino) risulta in tutto il suo perimetro recintata con rete elettrosaldata (è molto probabile che in alcuni punti sia stata danneggiata vista la presenza durante alcuni sopralluoghi di rimescolamenti di terreno dovuto al passaggio dei cinghiali).

Per correttezza si inserisce anche la planimetria nuova della casa ove è stata inserita la sagoma corretta della piscina e l'area parco.

Tale bene immobile è stato già precedentemente stimato nella prima procedura E.I. n° 395/2020 escludendo l'incidenza di valore del parco che verrà aggiunta in codesta perizia.





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

Trattandosi di un lotto unico ove insiste una villa con i relativi accessori (autorimessa + tettoia, depositi, lastrico solare,) la piscina e il parco quest'ultimo è giardino di pertinenza



alle u.i. ed è rappresentato nella planimetria sub. 1 – censito insieme all'abitazione e alla piscina.

Pertanto non esistono b.c.n.c., ma subalterni che determinano in modo chiaro e corretto i beni immobili in loco.

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

Nello specifico l'accesso ai beni immobili oggetto di pignoramento e di conseguenza all'intero lotto avviene da Via Marzagaia da Lavagno n°1 con accesso pedonale e accesso carroia.

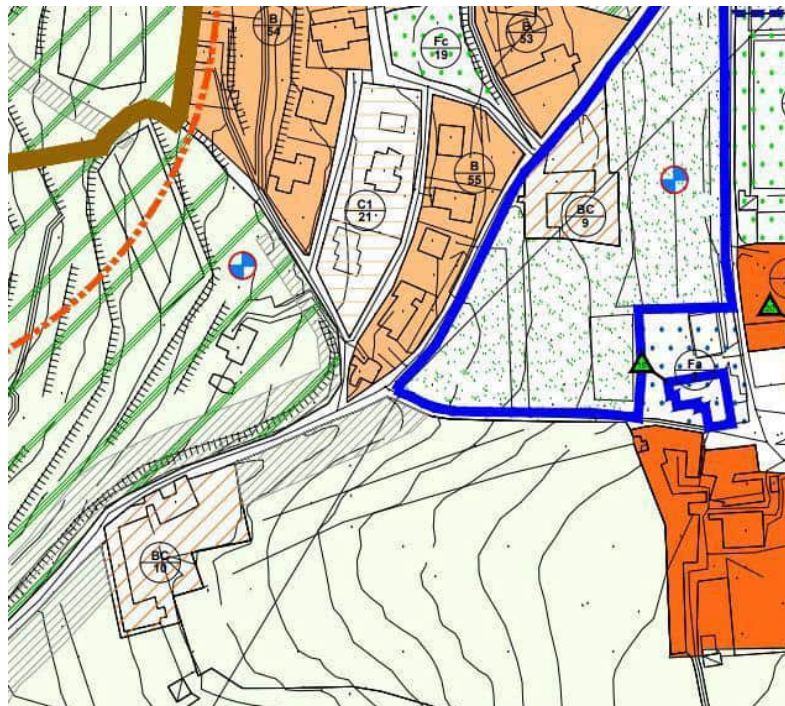
Si sottolinea che entrambe gli accessi in merito al funzionamento ad oggi risultano guasti – si dovrà sistemare le aperture manuali ed elettriche.





D.1.4 Situazione urbanistica della zona

















A seguito di analisi e verifica si è constatato che l'intero lotto e nello specifico i beni immobili oggetto di pignoramento ubicato in Comune di Lavagno (VR) Via Marzagaia n°1 ricade nel Piano degli Interventi – nella zona E con parte sovrapposta fascia di rispetto stradale all'interno dell'ambito della riqualificazione Ambientale e totalmente all'interno del Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/04 art. 133 – aree di notevole interesse pubblico.












LEGENDA

-  Confine comunale
-  Azione di Variante PI n.12
-  Ambito territoriale omogeneo (ATO)















VINCOLI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SUPERIORE E FASCE DI RISPETTO

- | | |
|--|--|
| <p>Art. 21  Vincolo Paesaggistico
DLgs n.42/2004 art.136
Aree di notevole interesse pubblico</p> <p>Art. 22  Vincolo Monumentale
DLgs n.42/2004 art.10 Beni culturali
Ambiti/Elementi puntuali</p> <p>Art. 23  Vincolo Archeologico
DLgs n.42/2004 art.142
Zone di interesse archeologico</p> <p>Art. 118.1  Vincolo Archeologico
DLgs n.42/2004 - DM 30 Aprile 2012</p> <p>Art. 24  Vincolo Paesaggistico
DLgs n.42/2004 art.142 Corsi d'acqua</p> <p>Art. 25  Vincolo Paesaggistico
DLgs n.42/2004 art.142
Territori coperti da foreste e boschi</p> <p>Art. 36  Vincolo Sismico
Zona 3 OPCM 3519/2006 e smi
(coincidente con l'intero territorio comunale)</p> | <p>Art. 26  Fascia di rispetto stradale
DLgs n.285/1992 e DPR n.495/1992</p> <p>Art. 27  Rispetto ferroviario
DPR n.753/1980</p> <p>Art. 28  Allevamenti zootecnici intensivi
Fasce di rispetto
LR n.11/2004 e smi</p> <p>Art. 29  Fascia di rispetto cimiteriale
TU Leggi Sanitarie - RD n.1265/1934</p> <p>Art. 30  Gasdotti
DM 24/11/1984</p> <p>Art. 31  Elettrodotti/Fasce di rispetto
LR n.27/1993</p> <p>Art. 32  Idrografia principale
Servitù idraulica RD n.368/1904, RD n.523/1904</p> <p>Art. 33  Idrografia principale
Tutela LR n.11/2004 art.41 lett. g)</p> <p>Art. 34  Pozzi di prelievo per uso idropotabile
Fasce di Rispetto
DLgs n.152/2006</p> |
|--|--|

SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO - ATTIVITA' AGRICOLE

- | | |
|--|---|
| <p>Art. 41  Ambito RA
Riquilificazione Ambientale</p> <p>Art. 47  Verde privato di tutela</p> <p>Art. 47.1  Pertinenze scoperte da tutelare
(coincidente con le aree soggette a vincolo monumentale
DLgs n.42/2004 art.10 - ambiti)</p> <p>Art. 47.1  Contesti figurativi dei complessi monumentali</p> <p>Art. 47.2  Verde privato</p> | <p>Art. 48  Zona E</p> <p>Art. 50  Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo</p> <p>Art. 87  Beni Culturali ed Ambientali</p> <p>Art. 79  NT PATI
Zone umide</p> |
|--|---|

IL SISTEMA INSEDIATIVO E RELATIVI SERVIZI

-  Strumenti urbanistici attuativi convenzionati
- | | |
|--|---|
| <p>Art. 60  ZTO A
Centro Storico</p> <p>Art. 104  ZTO B</p> <p>Art. 105  ZTO C1</p> <p>Art. 106  ZTO C1.1</p> <p>Art. 107  ZTO C2</p> <p>Art. 108  ZTO C2 PEEP</p> <p>Art. 109  ZTO C2.1</p> <p> PIRUEA LR n.23/99</p> | <p>Art. 110  ZTO D1</p> <p>Art. 111  ZTO D2</p> <p>Art. 112  ZTO D3</p> <p>Art. 113  Insediamenti schedati ai sensi della LR n.11/87</p> <p> Ambito per la localizzazione di grandi strutture
di vendita e medie strutture > 1.500 mq</p> |
|--|---|



D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

In visura catastale i beni immobili oggetto di pignoramento e i conseguenti nuovi subalterni risultano correttamente in ditta a [REDACTED]

La conformità con quanto risulta dalle visure ipo – catastali e l'Atto di compravendita è corretta facendo riferimento agli identificativi catastali superati.

In merito alla conformità delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate di Verona la scrivente da incarico autorizzato dal G.E. a provvedere all'aggiornamento e sistemazione della pratica (Terreni e Fabbricati) conferma che le nuove planimetrie e il T.M. di inserimento in mappa si rifanno graficamente allo stato reale dei luoghi.

Con l'integrazione di perizia si andrà ad individuare l'intera pratica catastale ai fabbricati.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

A seguito di formale richiesta eseguita presso la P.A. nello specifico Settore Edilizia Comune di Lavagno sono state ricevute le seguenti pratiche edilizie:

- *Concessione Edilizia n. 97/1993 prot. 4006;*
- *Agibilità 97/93 del 1995;*
- *Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 16/2002;*
- *P.E. 83/2001*
- *Concessione Edilizia n° 37/2003 ampliamento zona autorimessa in depositi attrezzi per la piscina, ristrutturazione piscina e costruzione di nuovo autorimessa e scivolo;*

Durante i sopralluoghi la scrivente ha rilevato dei manufatti ubicati a Sud-Ovest del lotto che risultano essere privi di Titolo Edilizio e pertanto la scrivente consiglia la loro demolizione.

Trattasi di un manufatto in pvc utilizzato come deposito attrezzi dotato di impianto elettrico (non verificato se funzionante) e pavimentazione.

Sul retro dello stesso vi è una sorta di orto con una modesta struttura in legno anch'essa da demolire in quanto priva di autorizzazione.

Da sopralluogo si sono rilevati un ulteriore manufatto adibito a "box dei cani" con struttura in lamiera e ferro e a Nord una casetta attrezzi in legno posta a confine nei pressi della recinzione.







Inoltre da verifica dello stato dei luoghi e lo stato autorizzato dalla P.A. si sono rilevate delle difformità in merito alla dimensione della piscina (lunghezza e larghezza), diversa distribuzione intera e diverse forometrie in merito al manufatto accessorio indiretto e possibili altri dettagli tecnici.

A seguito delle difformità edilizie rilevate, previa autorizzazione dal Comune competente e da colloquio con il Tecnico, si dovrà presentare una S.C.I.A./Permesso di Costruire in Sanatoria indicando tutto quanto sopradescritto.

Costi da affrontare per una S.C.I.A. – salvo diversa interpretazione dalla P.A. - sono i seguenti:

- *Diritti di segreteria € 200,00;*
- *Sanzione amministrativa per opere non autorizzate € 1.000,00;*
- *Onorari Tecnico professionista abilitato € 3.000,00 oltre Iva e accessori di Legge;*
- *Applicazione del 20 % varie ed eventuali.*

Complessivi € 5.040,00 oltre IVA e accessori di Legge.

Per la demolizione dei manufatti abusivi si conteggia una spesa di demolizione compresa la discarica materiale di € 5.000,00.

D.1.7 STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

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

A seguito di indicazioni ricevute dal Custode e autorizzate dal Giudice attualmente l'immobile risulta "libero" da cose e da persone.

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

La scrivente ribadisce il fatto che gli immobili risultano "liberi" da cose e da persone.

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 merito a tale capitolo, la scrivente ritiene solamente di riportare quanto dedotto dalla Certificazione Notarile Legge 302/98 Notaio Giampaolo Mondardini e da visura ipocatastale eseguita telematica su SISTER Agenzia delle Entrate di Verona:

- *Iscrizione in data 03/05/2002 n. 16851 e 3353 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15/04/2002 a favore di [REDACTED]*



- *NON si è rilevata la presenza di contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile.*

Per ulteriori considerazioni ed individuazioni di cancellazione di vincoli e oneri giuridici a cura e spese della procedura la scrivente ritiene corretto e professionale l'intervento di un Notaio e/o Delegato – figure professionali competenti – che possono dare una risposta certa e corretta in tal senso.

D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

Per ulteriori considerazioni ed individuazioni di cancellazione di vincoli e oneri giuridici che sono opponibili la scrivente ritiene corretto e professionale l'intervento di un Notaio e/o Delegato – figure professionali competenti – che possono dare una risposta certa e corretta in tal senso.

D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Da ricerca urbanistica non si è rilevato l'esistenza di un vincolo storico-culturale e quelli ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Trattandosi di lotto unico composto da villa con relativi accessori e pertinenze la problematica legata agli oneri condominiali non esiste.

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

Dato che l'immobile oggetto di pignoramento NON è strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa non si hanno indicazioni utili ai fini fiscali del regime fiscale della vendita.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Si indica che l'immobile NON risulta in regime di edilizia convenzionata.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Come motivato precedentemente la scrivente ritiene di confermare che la quota pignorata risulta per l'intero in ditta all'Esecutato ██████████ e che i beni immobili colpiti da esecuzione forzata risultano far parte di un unico lotto.



D.1.13. VALUTAZIONE DEL LOTTO

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

D.1.13.1. Consistenza

D.1.13.2. Criteri di stima

Precisato che la stima viene supportata da indagini statistiche di mercato, finalizzate alla conoscenza dei prezzi liberamente praticati nelle ordinarie compravendite per immobili simili a quelli de-quibus, sono stati per quanto possibile oggetto di accertamento i parametri tecnici dati da volumi, vani e analiticamente dalle superfici.

In linea prevalente la stima è quindi sintetico-comparativa con riferimento al valore di mercato all'attualità.

Viene dato maggior peso ai seguenti fattori:

- *Intrinseci, come l'esposizione, le finiture, lo stato manutentivo e di conservazione, la destinazione, la conformazione planivolumetrica, l'estetica;*
- *Estrinseci, come la salubrità del sito, la collocazione contestuale, l'urbanizzazione e i servizi.*

Sono state adeguatamente considerate le seguenti caratteristiche funzionali, secondo la più aggiornata dottrina estimativa:

- *Funzioni positive primarie, a basso impatto ambientale quali fognatura, adduzione idrica, linea elettrica, gas, telefonica;*
- *Funzioni positive secondarie, quali scuole, giardini, linee di trasporti pubblici, uffici pubblici, posto di PS;*
- *Funzioni positive terziarie, quali negozi e supermercati, impianti sportivi, cinema e teatri, circoli e ritrovi.*

Per contro:

- *Funzioni negative ad alto e medio impatto ambientale, primarie: tralicci, elettrici, depuratori, cimiteri;*
- *Funzioni negative secondarie (nella fattispecie assenti) binari ferroviari, aeroporti, ospedali, carceri;*
- *Funzioni negative terziarie (nella fattispecie assenti) discoteche, stadio, industrie.*



Il più probabile valore di mercato viene quindi determinato in ragione della legge della domanda e dell'offerta e con ponderazione di tutti i ragionamenti sopra specificati, con contestuale conferma storica di rapporti economici già verificatisi.

Premesso che in campo estimativo si parla dei due soli metodi sintetico ed analitico, e che la differenza tra i due procedimenti consiste nel parametro preminente scelto per la comparazione, poiché è oggettivo come la sostanza del procedimento di stima è rappresentata dal confronto dell'immobile da valutare con altri che vengono giudicati simili, nel caso de-quo si è ritenuto di esprimere la prima tipologia di valutazione.

Con la stima sintetica si è quindi inteso determinare il valore di mercato dell'u. i., adottando quale parametro di confronto le dimensioni dell'edificio: metro cubo, metro quadro, vano.

È detta sintetica proprio perché sintetizza nel costo relativo all'unità dimensionale le specifiche differenze di valore.

Si rende quindi necessario rendere definizione in ordine ai termini di prezzo e valore, intendendo nel primo la disponibilità speculativa nel compravendere guadagnando o perdendo rispetto al valore, e in quest' ultimo, che è oggetto della presente ricerca, invece il più probabile rapporto di equivalenza tra bene e moneta in dipendenza all' incontro tra domanda ed offerta.

Ovviamente è condizione essenziale che sussista realmente un mercato disponibile ad interessarsi al tipo di cespite in esame, cosa, questa, non sempre realizzabile stante il presupposto per il quale si abbia suscettività di produzione di reddito per la categoria del bene, cosa, ad esempio, che ordinariamente non potrebbe realizzarsi per un terreno di allargamento stradale, per un terreno o un fabbricato inaccessibile o a destinazione speciale ecc., mentre sicuramente si realizza seppur con incertezze ed oscillazioni per un appartamento di carattere residenziale come quello de-quo.

Si desume quindi indiscutibilmente che il bene immobile in esame sia parte della categoria dei beni economici soggetti ad interesse di mercato in quanto:

- esiste una potenziale presenza di soggetti che possono ragionevolmente trovare localizzazione in beni immobili quali quello considerato;*
- esista la nozione che il bene immobile considerato è adatto a soddisfare il bisogno abitativo richiesto (rientra cioè nella categoria delle situazioni immobiliari che possano appagare le necessità di residenza senza alcun vincolo);*
- esiste una scelta di tipologie analoghe a quella del bene immobile considerato, essendovene altri, nel mercato, disponibili.*



Il fabbricato corrisponde ovviamente a tutte e tre le condizioni (ambito privato, esigenza residenziale, sede).

Sulla base della conoscenza del valore, pertanto, sarà possibile determinare il prezzo che potrebbe derivare in ordine alla vendita forzata.

D.1.13.3. Stima

In merito alla stima da eseguire, in base alle potenzialità economiche delle u.i. costituite le stesse sono valutabili a corpo e non a misura, assunte le superfici riscontrate come semplice parametro di riscontro, nello stato di fatto in cui si trova, liberi da persone e cose, tenuto correttamente conto dell'appetibilità e potenzialità delle u.i. come segue:

- *Sub. 2 autorimessa e tettoia;*
- *Sub. 3 deposito;*
- *Sub. 4 deposito;*
- *Sub. 5 lastrico solari;*
- *(inserito graficamente nel sub. 1) parco;*

Complessivi € 120.000,00.

In tale importo è stata aggiunta anche l'incidenza del parco che catastalmente risulta inserito nella planimetria catastale sub. 1 – abitazione.

Si ribadisce come la suddetta somma sia intesa a corpo e quindi arrotondata ad € 120.000,00 con riferimento alle condizioni tecnico economiche dei beni immobili de quibus e della destinazione dei vani specifici e alla dimensione del parco.

Trattandosi di un unico lotto la scrivente per praticità ritiene di riportare nelle conclusioni il più probabile valore di stima complessivo comprendente l'abitazione (villa) identificata con il sub. 1 stimata in data 11/01/2022 pari ad € 365.000,00 (in questa stima si era tenuto conto solamente di quanto riportato nella vetusta planimetria catastale quindi villa e piscina).

In termini di aggiornamento estimativo essendo trascorsi circa due anni si ritiene congruo mantenere la cifra in quanto lo stato della villa risulta normale, ma "libero" da qualche anno e gli immobili abbandonati tendono a deteriorarsi (impianti "chiusi", umidità di risalita, ecc...).



D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

A seguito della determinazione del più probabile valore di stima relativamente ai nuovi subalterni (con l'integrazione di perizia si andranno a confermare i dati catastali):

- *Sub. 2 autorimessa e tettoia;*
- *Sub. 3 deposito;*
- *Sub. 4 deposito;*
- *Sub. 5 lastrico solari;*
- *(inserito graficamente nel sub. 1) parco;*

Valore complessivo di porzione del lotto (E.I. 07/2023) pari ad € 120.000,00.

Dalla cifra determinata si dovranno detrarre le seguenti spese:

- *riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto prevista dall'art. 2922 cc. - in questo caso specifico si ritiene di applicare una riduzione pari al 15% pari a € 18.000,00;*
- *spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e demolizione determinate in € 10.040,00 (oltre accessori di Legge);*
- *spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni – dato da chiedere cortesemente al Notaio per ricevere un preventivo di spesa reale;*
- *verifica impianti esistenti funzionanti € 1.200,00;*
- *redazione APE € 1.000,00.*

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 89.760,00

Valore arrotondato in € 90.000,00

Pertanto la procedura E.I. 395/2020 unita all'E.I. 07/2023 inerente ad un unico lotto (villa + pertinenze e accessori) ha un valore immobiliare complessivo di € 455.000,00.



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

Verona, 22 maggio 2024

Il perito estimatore
Fantoni geom. Federica

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene immobile pignorato
- E.2. Certificato contestuale di residenza, di stato civile e stato famiglia;
- E.3. Planimetria catastale
- E.4. Estratto di mappa Wegis AGGIORNATO;
- E.5. Visura catastale presso Agenzia Entrate di Verona VETUSTE;
- E.6. Ispezioni ipotecarie aggiornate;
- E.7. Titoli Abilitativi Comune di Lavagno (VR);
- E.8. pratica catastale ai Terreni – TIPO MAPPALE;
- E.9. Documentazione fotografica

