

TRIBUNALE DI VERONA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Causa civile	1192/2020
Giudice	Dott. Attilio Burti
Attore	[REDACTED]
Convenuti	[REDACTED]



Esperto Stimatore

ARCH. FRANCESCA PIANTAVIGNA francesca.piantavigna@unares.com - 045 596835

Custode Giudiziario

AVV. PADOVANI ROBERTO padovani@padovanistudiolegale.it – 045 8031077

Francesca Piantavigna
ARCHITETTO
Via San Rocchetto, 13
37121 Verona
C.F. PNTFNC74C55L781H
P. IVA 03172440236
www.unares.com
francesca.piantavigna@unares.com
francesca.piantavigna@archiworldpec.it



A	PREMESSA	3
B	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	7
C	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	9
D	DIVISIONI IN LOTTI	9
E	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI	9
E.1	LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN VIA GENNARI 6, COMUNE DI ALBAREDO D'ADIGE (VR)	9
E.1.1	Proprietà	9
E.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	12
E.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	14
E.1.3	Descrizione dei beni	18
E.1.3.1	Contesto	18
E.1.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	19
E.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	32
E.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	34
E.1.4	Situazione urbanistica della zona	36
E.1.5	Situazione catastale dell'immobile	38
E.1.6	Situazione edilizia dell'immobile	38
E.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	41
E.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	41
E.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	42
E.1.8	Vincoli ed oneri giuridici	42
E.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	42
E.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	45
E.1.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	48
E.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	48
E.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	48
E.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	48
E.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	48
E.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale	48
E.1.13	Valutazione del lotto	48
E.1.13.1	Consistenza	48
E.1.13.2	Criteri di stima	52
E.1.13.3	Stima	53
E.1.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima	60
E.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni	61
F	ALLEGATI LOTTO UNICO	63
F.1	Titolo di provenienza del bene	63
F.2	Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato	63
F.3	Certificato storico di residenza dell'esecutato	63
F.4	Stato di famiglia storico	63
F.5	Certificato anagrafico relativo agli eventuali titolari di diritti reali di godimento sul bene pignorato	63
F.6	Planimetrie catastali	63
F.7	Estratto storico del Catasto	63
F.8	Ispezioni ipotecarie aggiornate	63
F.9	Certificato di Destinazione Urbanistica	63
F.10	Titoli Abilitativi	63
F.11	Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)	63
F.12	Fotografie degli interni	63
F.13	Fotografie degli esterni	63
F.14	Dati comparativi acquisiti e fonte	63
F.15	Spese condominiali	63



A PREMESSA

In data 12/10/2023 il giudice del Tribunale di Verona dott. Attilio Burti nominava l'arch. Francesca Piantavigna per causa n. 11192/2020 N.R.G., relativamente ai beni siti in Albaredo d'Adige (VR) in via Gennari n. 6 e assegna il seguente quesito.

“Il Giudice Attilio Burti,

esaminato l'articolato ed esaustivo ricorso ex art. 591-ter cod. proc. civ. depositato dal professionista delegato

osserva quanto segue sull'incompletezza della perizia di stima e sulla necessità di rinnovo integrale della stessa a cagione dell'operato del precedente perito

1.1.- La perizia depositata in atti nel fascicolo dell'esecuzione forzata ed acquisita, previo consenso di tutte le parti della divisione, agli atti di questo giudizio si caratterizza per carenze significative per quel che concerne la valutazione di regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile in comunione: trattasi di lacune che sono, forse, figlie di un'epoca storica (il 2015) in cui la prassi non era ancora conformata al rigore interpretativo nell'applicazione dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c. da parte di tutti gli operatori del servizio giustizia.

1.2.- Il perito si limita, infatti, alla laconica affermazione che da “Ricerche eseguite dal personale dell'Amministrazione Comunale e dal sottoscritto hanno escluso ulteriori pratiche edilizie sull'immobile oggetto di procedura; tuttavia non si può escludere in modo assoluto l'esistenza di permessi edilizi in quanto gli archivi comunali risultano spesso incompleti e gli stessi tecnici comunali non sempre sono in grado di risalire alle informazioni richieste.”

1.3.1.- Si tratta, di per sé, di un'informazione, nella sua anodina genericità, assai poco rassicurante i potenziali offerenti, in quanto la Pubblica Amministrazione, ove vi siano stati degli episodi di smarrimento di pratiche edilizie o di distruzione totale o parziale degli archivi, è tenuta a rilasciare idonea certificazione al perito relativa all'irreperibilità del titolo edilizio relativo all'immobile de quo.

1.3.2.- In mancanza sarà lo stesso Tribunale, nell'esercizio del potere officioso di cui all'art. 213 c.p.c., a richiedere informazioni scritte all'Amministrazione al riguardo.

1.4.- Ad ogni buon conto, come giustamente osserva il professionista delegato,



sarebbe quantomeno opportuno risalire al primo atto di provenienza ultraventennale inter vivos dell'immobile per verificare se quantomeno l'alienante ha dichiarato che questi è stato costruito prima del 1967 (fermo restando che tale eventuale dichiarazione, ove presente, farebbe prova solo della veridicità del dato estrinseco e non anche del dato intrinseco e che, quindi, possibilmente, deve essere supportata da fotografie aeree dell'area se esistenti, da indicazioni sulle tecniche costruttive dell'edificio, da mappe catastali dismesse, etc.).

1.5.- In ogni caso, si rammenta, che anche se l'immobile fosse stato costruito prima del 1967 nondimeno lo stesso può essere soggetto all'obbligo di rilascio del titolo abilitativo ove lo stesso sia stato costruito dopo il 1942 all'interno di un centro abitato o in un Comune già all'epoca dotato di un piano regolatore (cfr. art. 31, legge 1150/1942) e, quindi, che la costruzione dell'immobile ante '67, in sé e per sé considerata, non vale certo, in termini assoluti, ad affermare la sua regolarità sul piano edilizio ed urbanistico.

osserva quanto segue rispetto alla rilevata assenza della continuità delle trascrizioni rispetto ai comproprietari eseguiti

2.1.- Rispetto alla posizione dei comproprietari eseguiti [REDACTED] [REDACTED] il professionista delegato, Notaio Ludovica Piro, ha rilevato come sia stata trascritta l'accettazione tacita eredità del [REDACTED] [REDACTED]

2.2.- Il professionista delegato evidenzia come avendo i comproprietari eseguiti accettato tacitamente l'eredità di [REDACTED] dunque, essendo essi entrati nel possesso dei beni in comproprietà [REDACTED] [REDACTED] (v. art. 1146 c.c.) si potrebbe affermare l'accettazione presunta dell'eredità (v. art. 485 c.c.).

2.3.- Tale accertamento andrebbe evidentemente fatto con sentenza con sentenza ex art. 2648, comma terzo, cod. civ. al fine di consentirne la trascrivibilità nei pubblici registri dell'acquisto mortis causa, mancando un atto pubblico o una scrittura privata trascrivibile da cui risulti l'accettazione.

2.4.- Tuttavia, essendo i debitori eseguiti entrambi sottoposti a procedura di liquidazione del patrimonio, occorre vagliare nel contraddittorio con il liquidatore



se alla trascrizione dell'accettazione dell'eredità, accettando espressamente le delazioni ereditarie, non possa procedervi, previa eventuale autorizzazione del g.d., la stessa procedura concorsuale analogamente a quanto può fare il curatore fallimentare ex art. 35 l.f.

osserva quanto segue rispetto alla rilevata assenza della continuità delle trascrizioni rispetto agli altri comproprietari

3.1.- L'assenza della continuità delle trascrizioni nel ventennio relative agli altri comproprietari non esegutati è, comunque, ostativa della produzione dell'effetto della trascrizione (cfr. art. 2650 c.c.) che verrà eseguita a favore dell'aggiudicatario e contro i comproprietari dell'immobile non comodamente divisibile, messo in vendita in difetto di istanze di assegnazione ex art. 720 c.c.

3.2.- Si tratta di una questione che indubbiamente riduce il valore del bene ed espone l'aggiudicatario al rischio evizionale.

3.3.- I comproprietari non esegutati verificheranno, quindi, le modalità di sanatoria della continuità delle trascrizioni dei danti causa dei loro danti causa eventualmente, in caso di mancata accettazione dell'eredità cui è seguita la morte del chiamato, nelle forme dell'accettazione dell'eredità per trasmissione del diritto di accettare (art. 479 c.c.) da trascriversi contro il dante causa del trasmittente, essendovi due delazioni da accettare.

P.Q.M.

- sospende le operazioni di delega;
- fissa udienza al 17/10/23 ore 09:10 nominando quale c.t.u. l'arch. Piantavigna alla quale affida l'incarico di redigere nuova perizia di stima del lotto C) previo aggiornamento delle visure ipotecarie e catastali sino al primo atto d'acquisto inter vivos anteriore al ventennio;
- sottopone le questioni di cui sopra al contraddittorio dei comproprietari non esegutati e del liquidatore del patrimonio dei comproprietari esegutati.

Si comunichi. Verona, 12/10/2023

Il Giudice

Attilio Burti"



In data 17/10/2023 la sottoscritta in qualità di consulente prestava il giuramento di rito.

“G.I. quindi assegna al consulente il termine di giorni 90 per il deposito della perizia, a partire dall'inizio delle operazioni peritali che fissa per il giorno 2/11/23 alle ore 09:30 presso i luoghi di causa, autorizzando il consulente tecnico a ritirare i fascicoli di parte e assegnando allo stesso un fondo spese di € 500,00 che pone provvisoriamente a carico delle parti in via solidale.

Il G.I. invita il Consulente nominato a trasmettere ai consulenti di parte, almeno 10 giorni prima della scadenza del termine per il deposito della perizia, la bozza dell'elaborato peritale, assegnando ai CTP un termine non inferiore a 5 giorni per la consegna dei propri scritti, in maniera tale che il CTU possa tener conto degli stessi nella stesura finale della relazione peritale.”

Il CTU ha inviato bozza alle parti in data 19/01/2024 non ricevendo osservazioni.

Si riporta in seguito l'elaborato peritale redatto in corrispondenza allo standard trasmesso dal Tribunale di Verona per le procedure di esecuzione immobiliare a partire dal 2023.

La scrivente, nell'ambito della presente procedura, non ha provveduto al reperimento della documentazione anagrafica riguardante i proprietari dei beni oggetto di perizia né all'interrogazione di Agenzia delle Entrate circa l'esistenza di contratti di locazione stante lo stato di abbandono in cui versavano gli immobili.

Sono state analizzate tutte le formalità pregiudizievoli iscritte e trascritte presso i mappali oggetto di perizia con estrazione delle relative note riprodotte nella sezione allegati E.16 documentazione aggiuntiva.

Risulta eseguito nuovamente l'accesso agli atti presso l'amministrazione comunale.



B SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	NRG 1192/020
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	1/1 di piena proprietà
Tipologia immobile	Abitazione ai piani terra e primo Sup. commerciale mq 195 Autorimessa al piano terra Sup. commerciale mq 18
Ubicazione	Albaredo d'Adige (VR), Via Gennari n° 6
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Albaredo d'Adige, foglio 32, particella 130, sub 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 11 vani, superficie catastale 195 mq, rendita Euro 653,32. Catasto Fabbricati, Comune di Albaredo d'Adige, foglio 32, particella 130, sub 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, superficie catastale 18 mq, rendita Euro 13,01. Catasto Fabbricati, Comune di Albaredo d'Adige, foglio 32, particella 130, sub 3.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 64.800,00
Stato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie	Non presenti
Irregolarità catastali	Non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	SI
NOTE	<p>Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in stato di incuria ed abbandono. Una porzione della copertura risultava totalmente crollata consentendo la penetrazione di acqua piovana che aveva apparentemente iniziato ad intaccare le strutture lignee della casa.</p> <p><u>Al momento del sopralluogo non è stato possibile visionare internamente il sub. 2 autorimessa ed una parte dei fabbricati indipendenti identificati con il sub. 1 in quanto non accessibili, inoltre, al piano primo dell'edificio principale non è stato possibile accedere alle ultime stanze verso est in quanto il crollo della copertura non consentiva un accesso in sicurezza agli spazi.</u></p>





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.



C DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Costituisce oggetto di vendita 1/1 di piena proprietà di abitazione posta ai piani terra e primo distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Albaredo d'Adige, foglio 32, particella 130, sub 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 11 vani, superficie catastale 195 mq, rendita Euro 653,32, autorimessa posta al piano terra distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Albaredo d'Adige, foglio 32, particella 130, sub 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, superficie catastale 18 mq, rendita Euro 13,01 e area esterna bene comune non censibile posta al piano terra distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Albaredo d'Adige, foglio 32, particella 130, sub 3.

D DIVISIONI IN LOTTI

Data la natura dei beni oggetto di perizia, costituiti da un'unica abitazione con annessi, e lo stato manutentivo scarso in cui gli stessi versano, la scrivente ha reputato di formare un unico lotto.

E DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

E.1 LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN VIA GENNARI 6, COMUNE DI ALBAREDO D'ADIGE (VR)

E.1.1 Proprietà

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] la quota pari a 1/3 di piena proprietà dei beni oggetto di perizia è pervenuta in parte, da Denuncia di Successione registrata a Verona il 10/02/1997 al n. 45 vol. 678 e trascritta a Verona in data 07/03/1997 ai nn. RG 6737 RP 4974, apertasi in data 17/02/1994 in morte [REDACTED]

[REDACTED] relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/3, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]
relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/6, sugli immobili distinti nel



Comune di Albaredo d'Adige (VR) N.C.E.U. Sez. C Foglio 8 P.IIa 119-130-215 (graffati), 201 sub 2 e 199-201 sub 1 (graffati) e N.C.T. Foglio 32 P.IIa 130 e P.IIa 202. Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 23/09/2019 ai nn. RG. 37364 e RP. 25349 e in data 25/09/2019 ai nn. RG. 37800 e RP. 25635.

In parte da Denuncia di Successione registrata a Legnago (VR) il 15/01/2004 al n. 31 vol. 548 trascritta a Verona in data 03/05/2004 ai nn. RG 19132 RP 11389, apertasi in data 19/07/2003 in morte [REDACTED]

[REDACTED] relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/3, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/6, [REDACTED]

[REDACTED] relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/12 e a favore di [REDACTED]

[REDACTED] relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/12, sugli immobili distinti nel Comune di Albaredo d'Adige (VR) N.C.E.U. Sez. C Foglio 32 P.IIa 130 sub 1-2 e N.C.T. Foglio 32 P.IIa 130 e P.IIa 202.

Apparentemente non risulta trascritta accettazione di eredità.

In parte da Denuncia di Successione registrata a Legnago (VR) il 15/07/2010 al n. 479 vol. 9.990 e trascritta a Verona in data 21/09/2010 ai nn. RG 37170 RP 22694, apertasi in data 20/07/2009 in morte [REDACTED]

[REDACTED] relativamente al diritto di proprietà per la quota di 6/12, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] relativamente al diritto di proprietà per la quota di 24/72, [REDACTED]

[REDACTED] relativamente al diritto di proprietà per la quota di 6/72 e a favore di [REDACTED]

[REDACTED] relativamente al diritto di proprietà per la quota di 6/72, sugli immobili distinti nel Comune di Albaredo d'Adige (VR) N.C.E.U. Foglio 32 P.IIa 130 sub 1-2 e N.C.T. Foglio 32 P.IIa 130 (ente urbano). **Apparentemente non risulta trascritta**

accettazione di eredità.

[REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] i beni oggetto di perizia sono pervenuti in parte per denuncia di Successione registrata a Legnago (VR) il 11/03/2016 al n. repertorio 273/9990/16 e trascritta a Verona in data 13/04/2016 ai nn. RG 13439 RP 8707, apertasi in data 26/06/2015 in morte di [REDACTED] relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/12. Risulta trascritta accettazione espressa di eredità in data 12/07/2022 ai nn. RG. 30128 e RP. 21982. In parte per denuncia di Successione registrata a Legnago (VR) il 21/01/2016 al n. repertorio 50/9990/16 e trascritta a Verona in data 14/03/2016 ai nn. RG 9107 RP 5840, apertasi in data 23/01/2015 in morte di [REDACTED] relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/3. Risulta trascritta accettazione espressa di eredità in data 12/07/2022 ai nn. RG. 30127 e RP. 21981.

[REDACTED]

[REDACTED] i beni per la quota di 1/12 erano pervenuti per denuncia di Successione registrata a Legnago (VR) il 21/01/2016 al n. repertorio 50/9990/16 e trascritta a Verona in data 14/03/2016 ai nn. RG 9107 RP 5840, apertasi in data 23/01/2015 in morte di [REDACTED] relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/3.

[REDACTED]

[REDACTED] i beni per la quota di 1/3 erano pervenuti da Denuncia di Successione registrata a Legnago (VR) il 15/07/2010 al n. 479 vol. 9.990 e trascritta a Verona in data 21/09/2010 ai nn. RG 37170 RP 22694, apertasi in data 20/07/2009 in morte [REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] i beni oggetto di perizia per la quota di 1/3 ciascuno erano pervenuti per atto di donazione del 21/06/1980, notaio Mario Alberti, rep. n. 43287 fascicolo n. 22380 trascritto il 21/07/1980 ai nn. RG. 18072 RP. 13312.

[REDACTED]
[REDACTED] i beni per la quota di 1/6 erano pervenuti da Denuncia di Successione registrata a Legnago (VR) il 15/01/2004 al n. 31 vol. 548 trascritta a Verona in data 03/05/2004 ai nn. RG 19132 RP 11389, apertasi in data 19/07/2003 in morte [REDACTED]

Non è stato possibile risalire a provenienze precedenti dalla documentazione reperita.

Da documentazione consegnato dalla parte attrice il [REDACTED] risulta di stato libero al momento della notifica del pignoramento. Non sono stati eseguiti approfondimenti relativamente agli altri proprietari.

E.1.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

Si riporta in seguito quanto indicato in certificato rilasciato dal Comune di Verona in data 01/09/2015 consegnato dalla parte attrice (All. E.3).



**CERTIFICATO CONTESTUALE
DI STATO DI FAMIGLIA, STATO LIBERO E RESIDENZA**

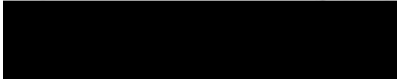
IL SINDACO
Ai sensi dell'art.40 del D.P.R. 28/12/2000 n.445,
ed in conformita' delle risultanze degli atti

CERTIFICA CHE



E' RESIDENTE IN VERONA
E' DI STATO CIVILE LIBERO

e la sua famiglia anagrafica e' cosi' composta:



VERONA, 01/09/2015



DIR. RISCOSSI	euro
BOLLO	16,00
SEGR B	0,52
TOTALE	16,52
N.CERT.	3055491

Ai sensi dell'art. 15, L. 12-11-2011 n. 183, il presente certificato non puo' essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.



E.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

1/1 Piena proprietà di:

1.a: Abitazione posta ai piani terra e primo distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Albaredo d'Adige, **foglio 32, particella 130, sub 1**, categoria A/2, classe 2, consistenza 11 vani, superficie catastale 195 mq, rendita Euro 653,32.

1.b Autorimessa posta al piano terra distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Albaredo d'Adige, **foglio 32, particella 130, sub 2**, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, superficie catastale 18 mq, rendita Euro 13,01.

1.c Area esterna bene comune non censibile posta al piano terra distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Albaredo d'Adige, **foglio 32, particella 130, sub 3**.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile visionare internamente il sub. 2 autorimessa ed una parte dei fabbricati indipendenti identificati con il sub. 1 in quanto non accessibili, inoltre, al piano primo dell'edificio principale non è stato possibile accedere alle ultime stanze verso est in quanto il crollo della copertura non consentiva un accesso in sicurezza agli spazi.

Intestati a:

1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
●	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
●	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
●	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
●	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
●	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
●	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Tribunale di Verona C.C. n.R.G1192/2020
Giudice: dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna
Custode: avv. Roberto Padovani



			
---	---	--	---

Alle unità immobiliari sopra elencate compete l'indivisa, proporzionale quota di comproprietà dei vani ed enti condominiali e di uso comune di cui all'articolo 1117 c.c., con particolare riferimento all'area coperta e scoperta di pertinenza.

Ricostruzione delle variazioni catastali

1.a Abitazione

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/06/1989

Comune di ALBAREDO D'ADIGE, foglio 32, particella 130, sub 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 10 vani, rendita Euro 0,36 L. 700.

VARIAZIONE del 06/06/1989 in atti dal 03/11/1998 FUSIONE, COLLEGAMENTO C.T. E CLASS.IN DATA 26-10-98 (n. 1214.1/1989)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

Comune di ALBAREDO D'ADIGE, foglio 32, particella 130, sub 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 10 vani, rendita L. 590.000.

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/02/2011

Comune di ALBAREDO D'ADIGE, foglio 32, particella 130, sub 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 11 vani, rendita Euro 653,32.

VARIAZIONE del 21/02/2011 Pratica n. VR0088293 in atti dal 21/02/2011 RIQUALIFICAZIONE DI U.I.U. (n. 42264.1/2011)

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/10/2011

Comune di ALBAREDO D'ADIGE, foglio 32, particella 130, sub 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 11 vani, rendita Euro 653,32.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/10/2011 Pratica n. VR0394178 in atti dal 06/10/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 133168.1/2011).

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/08/2013

Comune di ALBAREDO D'ADIGE, foglio 32, particella 130, sub 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 11 vani, rendita Euro 653,32.



VARIAZIONE del 07/08/2013 Pratica n. VR0285539 in atti dal 07/08/2013 GAF (n. 167278.1/2013)

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

Comune di ALBAREDO D'ADIGE, foglio 32, particella 130, sub 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 11 vani, superficie catastale 195 mq, rendita Euro 653,32.

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

Unità immobiliare dal 12/05/2021

Comune di ALBAREDO D'ADIGE, foglio 32, particella 130, sub 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 11 vani, superficie catastale 195 mq, rendita Euro 653,32.

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/05/2021 Pratica n. VR0066915 in atti dal 12/05/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 30773.1/2021)

1.b Autorimessa

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

Comune di ALBAREDO D'ADIGE, sezione urbana C, foglio 8, particella 201, sub 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, rendita L. 111.

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/06/1989

Comune di ALBAREDO D'ADIGE, foglio 32, particella 130, sub 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita EURO 0,05 L. 99.

VARIAZIONE del 06/06/1989 in atti dal 03/11/1998 VARIAZIONE INTERNA, COLLEGAMENTO C.T.E CLASS.IN DATA 26-10-98 (n. 1215.1/1989).

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

Comune di ALBAREDO D'ADIGE, foglio 32, particella 130, sub 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita L. 25.200.

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/08/2013

Comune di ALBAREDO D'ADIGE, foglio 32, particella 130, sub 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita Euro 13,01.



VARIAZIONE del 07/08/2013 Pratica n. VR0285544 in atti dal 07/08/2013 GAF (n. 167284.1/2013).

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

Comune di Albaredo d'Adige, foglio 32, particella 130, sub 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, superficie catastale 18 mq, rendita Euro 13,01.

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

Unità immobiliare dal 12/05/2021

Comune di Albaredo d'Adige, foglio 32, particella 130, sub 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, superficie catastale 18 mq, rendita Euro 13,01.

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/05/2021 Pratica n. VR0066916 in atti dal 12/05/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 30774.1/2021).

1.c Area esterna

Bene comune non censibile dal 06/06/1989

Comune di ALBAREDO D'ADIGE, foglio 32, particella 130, sub 3.

VARIAZIONE del 06/06/1989 in atti dal 03/11/1998 CARICAMENTO BCNC (n. 1215.2/1989)

Bene comune non censibile dal 23/03/2015

Comune di ALBAREDO D'ADIGE, foglio 32, particella 130, sub 3.

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/03/2015 Pratica n. VR0044157 in atti dal 23/03/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 10379.1/2015)

Bene comune non censibile dal 12/05/2021

Comune di ALBAREDO D'ADIGE, foglio 32, particella 130, sub 3.

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/05/2021 Pratica n. VR0066917 in atti dal 12/05/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 30775.1/2021).



Localizzazione

L'immobile è localizzato in Comune di Albaredo d'Adige, via Gennari N° 6.



Confini da Nord in senso N.E.S.O. per l'intero fabbricato: via Gennari, mappale 179, 42, 204, 118, 293.

E.1.3 Descrizione dei beni

E.1.3.1 Contesto

Le unità immobiliari oggetto di perizia costituiscono un fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Albaredo d'Adige, frazione Coriano, composto da due piani fuori terra.

L'accesso pedonale e carraio ai beni oggetto di perizia avviene direttamente da via Gennari, strada pubblica attraverso il mappale 179, catastalmente intestato alla ditta [REDACTED]. Da ispezioni ipotecarie eseguite non è stato possibile risalire a trascrizioni riguardanti il bene e quindi ad eventuali servitù di passo.

Caratteristiche zona: zona semicentrale con buona presenza di servizi.



Collegamenti pubblici: stazione centrale dei treni (Verona Porta Nuova) a circa 35 km; stazione locale dei treni (Legnago) a circa 14 km; Aeroporto di Verona a circa 41 km; ingresso autostrada A4 - MI -VE - Raccordo Autostradale Soave San Bonifacio a circa 20 km e A22 - Raccordo Autostradale Verona Nord a circa 42 km.

Servizi disponibili nel raggio di circa 2 km dal bene oggetto di perizia:



E.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

1.a - Abitazione

1/1 di piena proprietà di abitazione posta ai piani terra e primo distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Albaredo d'Adige, foglio 32, particella 130, sub 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 11 vani, superficie catastale 195 mq, rendita Euro 653,32.

L'abitazione è composta da ingresso, ripostiglio, soggiorno, cucina, pranzo, un'ulteriore stanza al piano terra, tre camere, bagno, disimpegno al piano primo. Completato il bene ripostigli ed accessori al piano terra in fabbricati separati posti



sul lato nord.

Consistenza commerciale complessiva circa 195 mq.

1.b - Autorimessa

1/1 di piena proprietà di posta al piano terra distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Albaredo d'Adige, foglio 32, particella 130, sub 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, superficie catastale 18 mq, rendita Euro 13,01.

Consistenza commerciale complessiva circa 18 mq.

1.c - Area esterna

1/1 di piena proprietà di area esterna bene comune non censibile posta al piano terra distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Albaredo d'Adige, foglio 32, particella 130, sub 3.

L'edificio risulta oggetto di manutenzioni negli anni 80. Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in stato di incuria ed abbandono. Con una consistente porzione di copertura crollata e solai in legno scricchiolanti probabilmente a causa delle copiose infiltrazioni di acqua piovana.

Caratteristiche dei beni

Caratteristiche strutturali

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Strutture verticali	Mista	Pessime
Solai	Legno	Pessime
Copertura	Legno con manto di copertura in coppi	Pessime
Facciate	Intonacate	Pessime
Scala interna	Struttura: legno	Pessime

Caratteristiche edilizie e costruttive

1.a – Abitazione

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
------------------------	--------------------	-------------------



Infissi esterni	Materiale: parte in alluminio e parte in legno Protezione: scuri in legno	Pessime
Infissi interni	Tipologia: a battente Materiale: legno	Pessime
Portone esterno d'ingresso	Tipologia: a battente Materiale: alluminio e legno	Pessime
Pareti interne	Materiale: parte rivestite in perline in legno, parte rivestite con carta da parati e parte intonacate e tinteggiate	Pessime
Pavimentazione interna	Materiale: moquette, ceramica	Pessime
Rivestimenti	Ubicazione: bagno e cucina; Materiale: ceramica	Pessime
Arredi sanitari	Vasca, lavabo, bidet, water.	Pessime

Al momento del sopralluogo lo stato ed il funzionamento degli impianti non è stato verificabile in quanto le utenze non erano attive e lo stato manutentivo rilevato dell'unità abitativa nel suo complesso è pessimo.

Note: Eventuali costi di adeguamento impiantistico dell'unità risultano quantificabili, a parere della scrivente, solo previa progettazione dettagliata e modalità realizzativa degli stessi. La stima finale degli immobili tiene conto delle condizioni manutentive degli stessi, pertanto anche dell'eventuale vetustà di impianti e finiture.

1.b – Autorimessa

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Portone esterno	Tipologia: a battente	Pessime



d'ingresso	Materiale: ferro e vetro	
------------	--------------------------	--

Documentazione fotografica

Fotografie degli esterni





FOTO 1 - Fronte est, via Gennari



FOTO 2 - Fronte est





FOTO 3 - Fronte sud dei sub. 1 e 2



FOTO 4 - Fronte sud sub. 1



FOTO 5 - Fronte ovest





FOTO 6 - Fronte Nord



FOTO 7 - Ingresso via Venezia



FOTO 8 - Area esterna



Fotografie degli interni



FOTO 1 - Ripostiglio sub. 1



FOTO 2 - Pranzo Sub. 1



FOTO 3 - Stanza piano terra sub. 1



FOTO 4 - Soggiorno sub. 1





FOTO 5 - Cucina



FOTO 6 - Disimpegno



FOTO 7 - Disimpegno Piano primo sub. 1

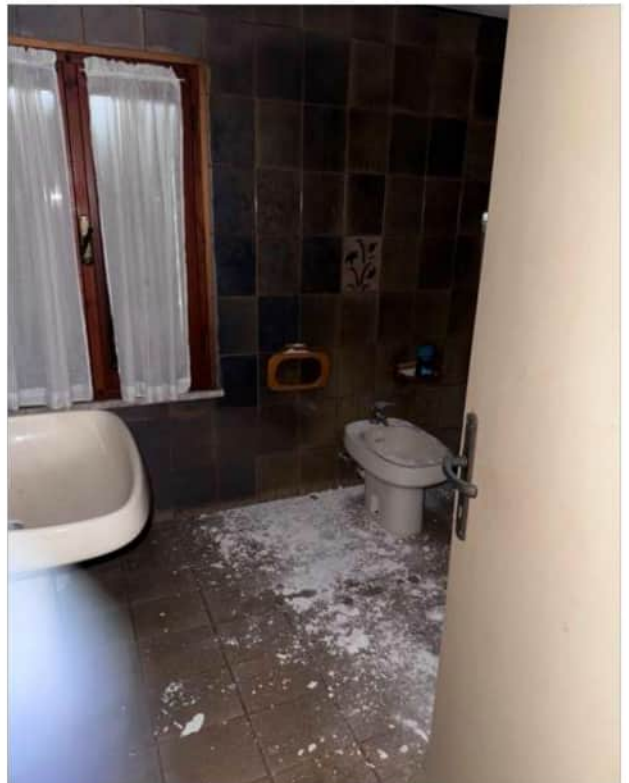


FOTO 8 - Bagno piano primo sub. 1





FOTO 9 - Letto piano primo sub. 1



FOTO 10 - Letto piano primo sub. 1

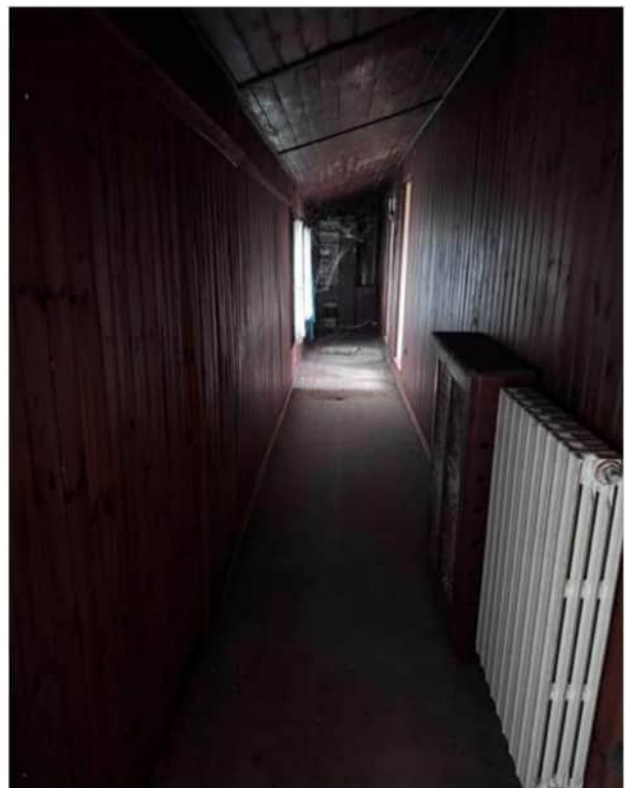
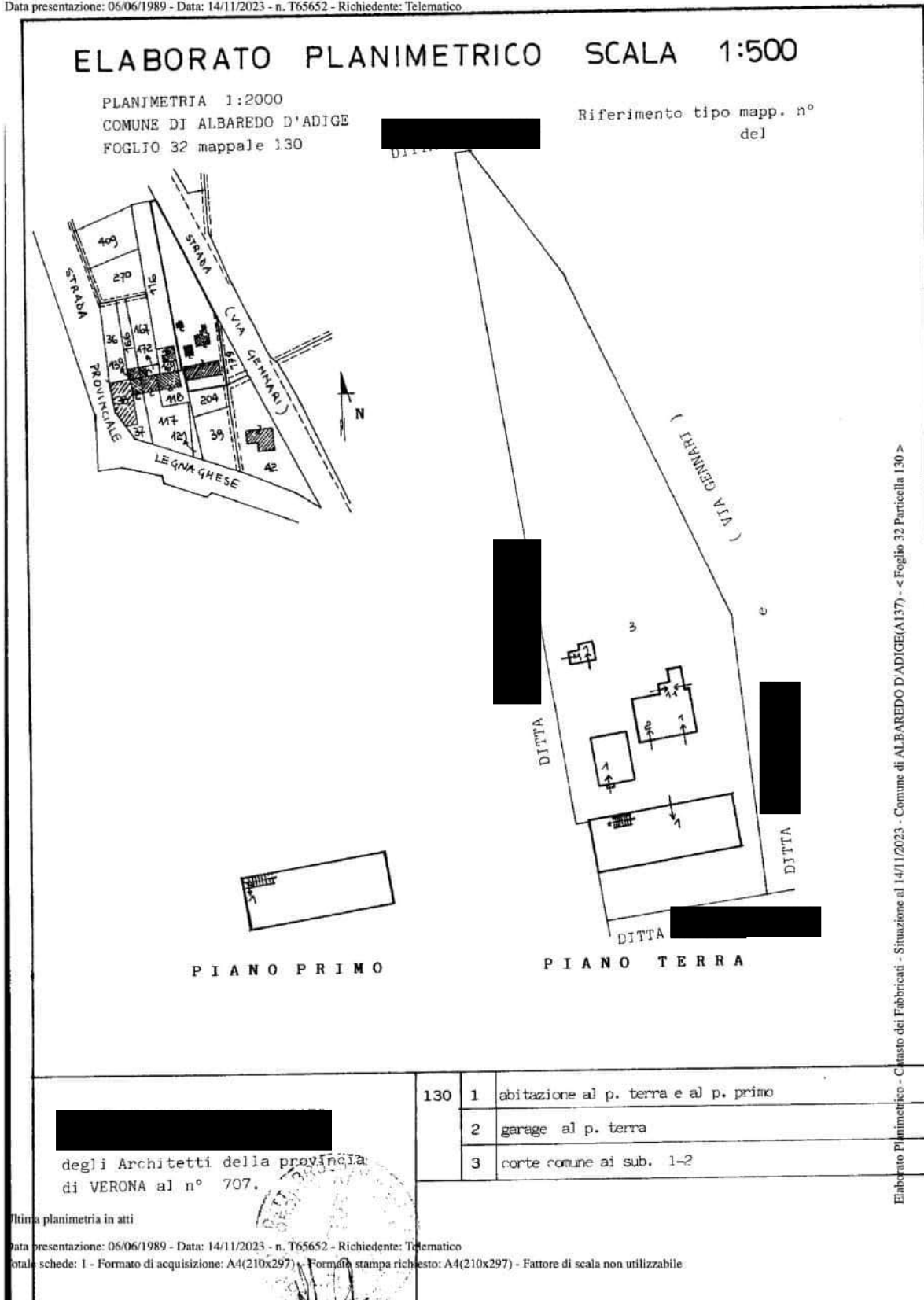


FOTO 11 - Disimpegno Piano primo sub. 1



Planimetrie catastali

Data presentazione: 06/06/1989 - Data: 14/11/2023 - n. T65652 - Richiedente: Telematico



Tribunale di Verona C.C. n.R.G1192/2020
 Giudice: dott. Attilio Burfi
 Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna
 Custode: avv. Roberto Padovani

Data: 06/07/2015 - n. T65713 - Richiedente: [REDACTED]

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

Dichiarazione protocollo n. VR0088293 del 21/02/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Albaredo D'adige

Via Venezia

civ. 6

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 130

Subalterno: 1

Compilata da:
Baldin Andrea

Iscritto all'albo:
Geometri

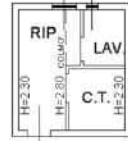
Prov. Verona

N. 3230

Scheda n. 1

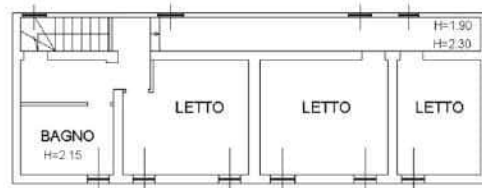
Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/07/2015 - Comune di ALBAREDO D'ADIGE (A137) - < Foglio: 32 - Particella: 130 - Subalterno: 1 -
VIA VENEZIA n. 6 piano: T-1;



PIANO TERRA

VIA VENEZIA



PIANO PRIMO

H=2.20



Ultima planimetria in atti

Data: 06/07/2015 - n. T65713 - Richiedente: [REDACTED]

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

Firmato Da: ROMANO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 382b658eb4649bbd4c388d13bd602943

Data presentazione: 06/06/1989 - Data: 06/07/2015 - n. T65714 - Richiedente: [REDACTED]

MODULARIO
F. (reg. rend.) 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

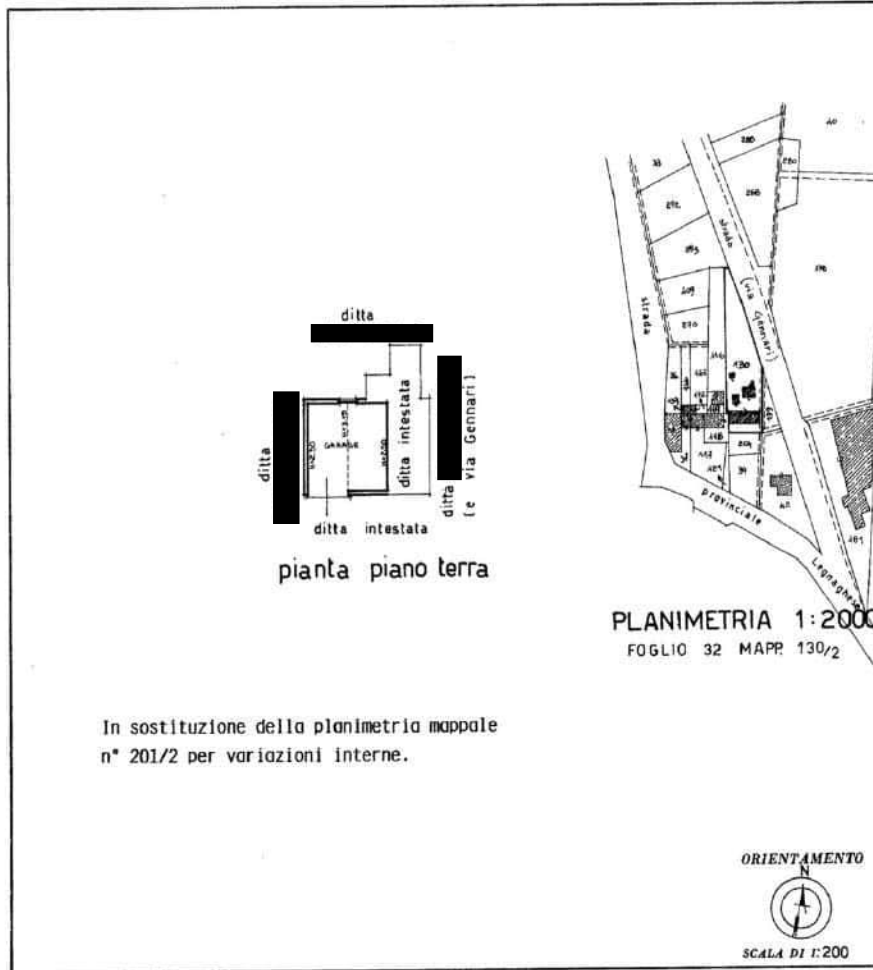
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1978, N. 637)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ALBAREDO D'ADIGE Via VENEZIA, 6

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VERONA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	SEZ. UNICA FOGLIO 32 MAPP 130 sub. 2
Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI della Provincia di VERONA DATA 129-11-1988 Firma: [Signature]	

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/07/2015 - Comune di ALBAREDO D'ADIGE (A137) - < Foglio: 32 - Particella: 130 - Subalterno: 2 >
VIA VENEZIA n. 6 piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 06/06/1989 - Data: 06/07/2015 - n. T65714 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Firmato Da: ROMANO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 382b659ec4649ebd4c388c113bd602043

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

Non è presente condominio.

Beni comuni desunti da elaborati planimetrici.

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Albaredo d'Adige, foglio 32, particella 130, sub 3.

I beni comuni non censibili risultano individuati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

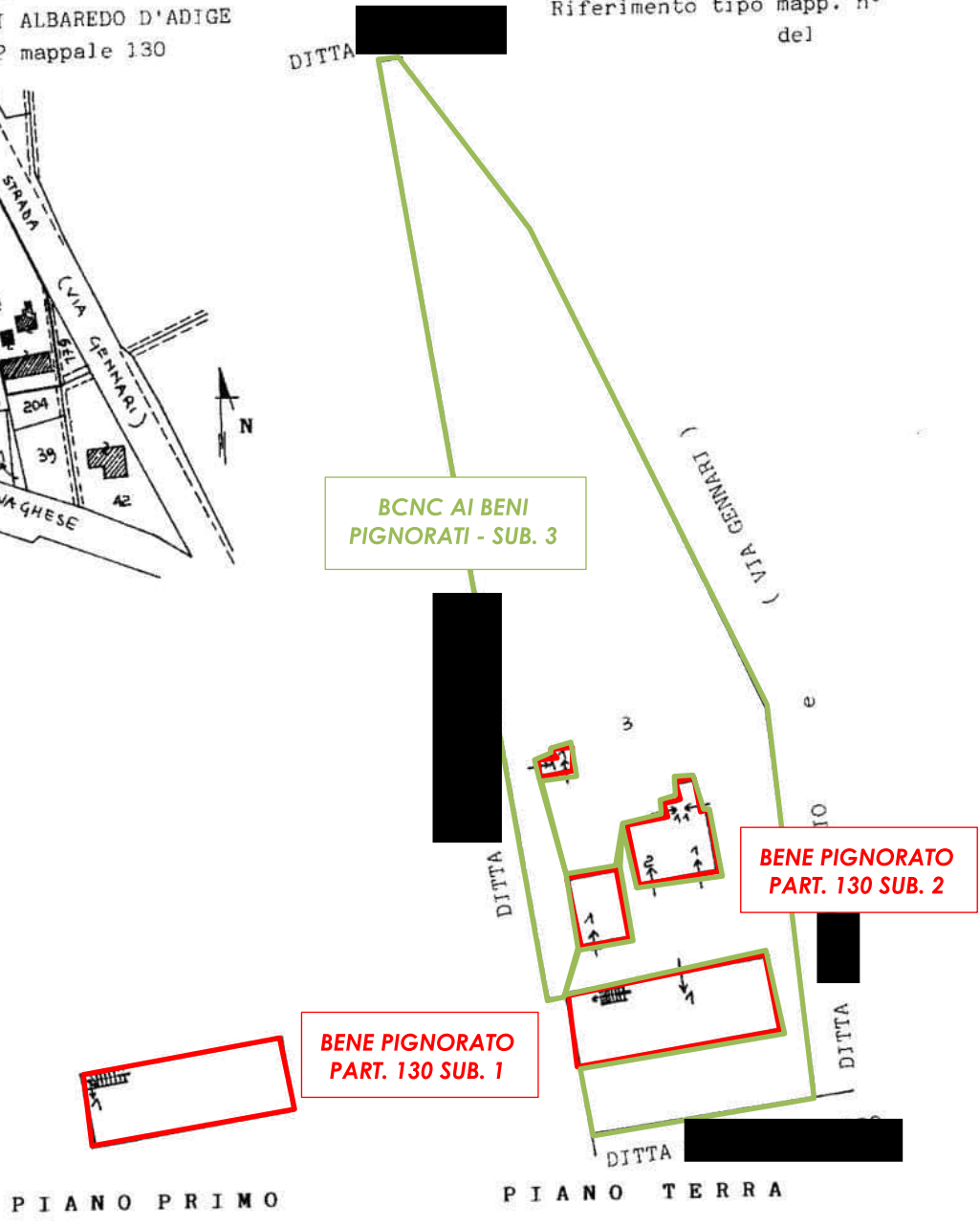
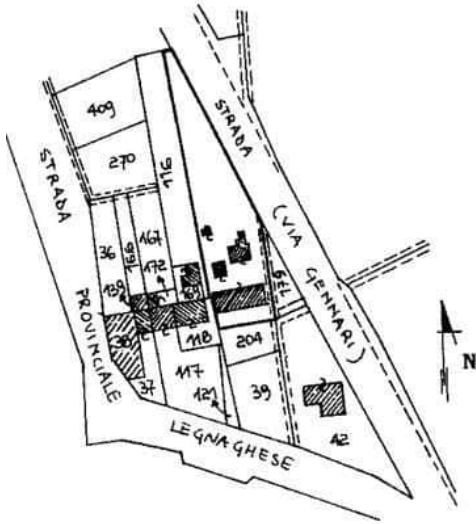
Nella prossima pagina è stato inserito uno schema grafico per la rappresentazione dei beni.



ELABORATO PLANIMETRICO SCALA 1:500

PLANIMETRIA 1:2000
COMUNE DI ALBAREDO D'ADIGE
FOGLIO 32 mappale 130

Riferimento tipo mapp. n°
del



Fabbricati - Situazione al 14/11/2023 - Comune di ALBAREDO D'ADIGE(A137) - < Foglio 32 Particella 130 >



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

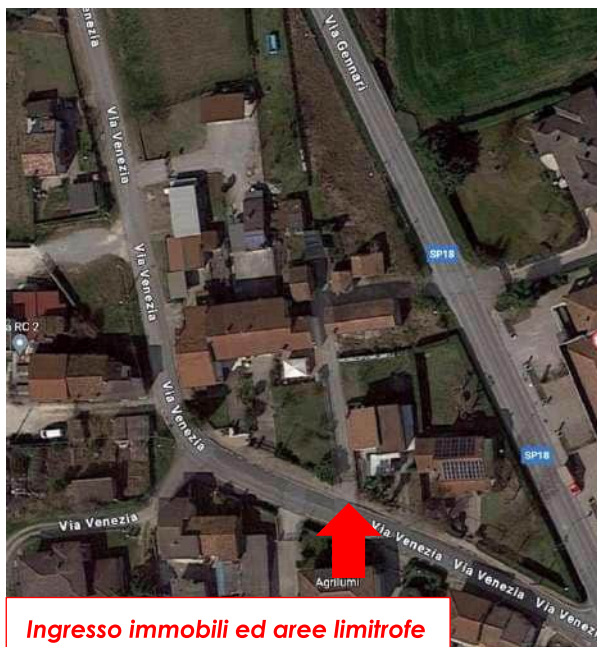
L'accesso al bene avviene da via Gennari, pubblica via, attraverso il bene comune non censibile sub. 3 e attraverso la particella 179, catastalmente intestata alla ditta [REDACTED]. Da ispezioni ipotecarie eseguite non è stato possibile risalire a trascrizioni riguardanti il bene e quindi ad eventuali servitù di passo.

I beni comuni non censibili risultano individuati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.



Si evidenzia che non sono presenti recinzioni o divisioni fisiche con i fabbricati e i terreni limitrofi al bene oggetto di perizia. In allegato le visure dei beni limitrofi.

Le unità residenziali limitrofe hanno un accesso carrabile e pedonale in via Venezia.



Immobili limitrofi

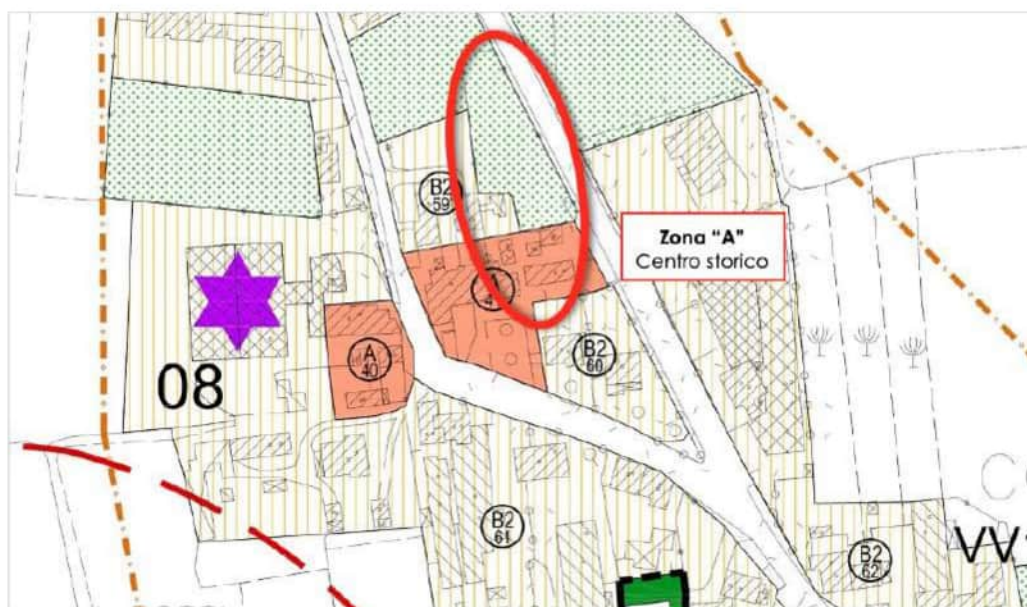


E.1.4 Situazione urbanistica della zona

I beni oggetto di perizia sono urbanisticamente inquadrati nel PI del Comune di Albaredo d'Adige in Zona "A" - Centro storico e in zona verde privato.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

	Zona A - Centro Storico	Art. 5.2
	Verde privato	Art. 6.2
	Perimetro Centri abitati	Art. 6.17



COMUNE DI ALBAREDO D'ADIGE - PI
Tavola 34 - Zone significative Coriano

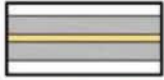


TUTELE



Centri Storici

Art. 2.3.1



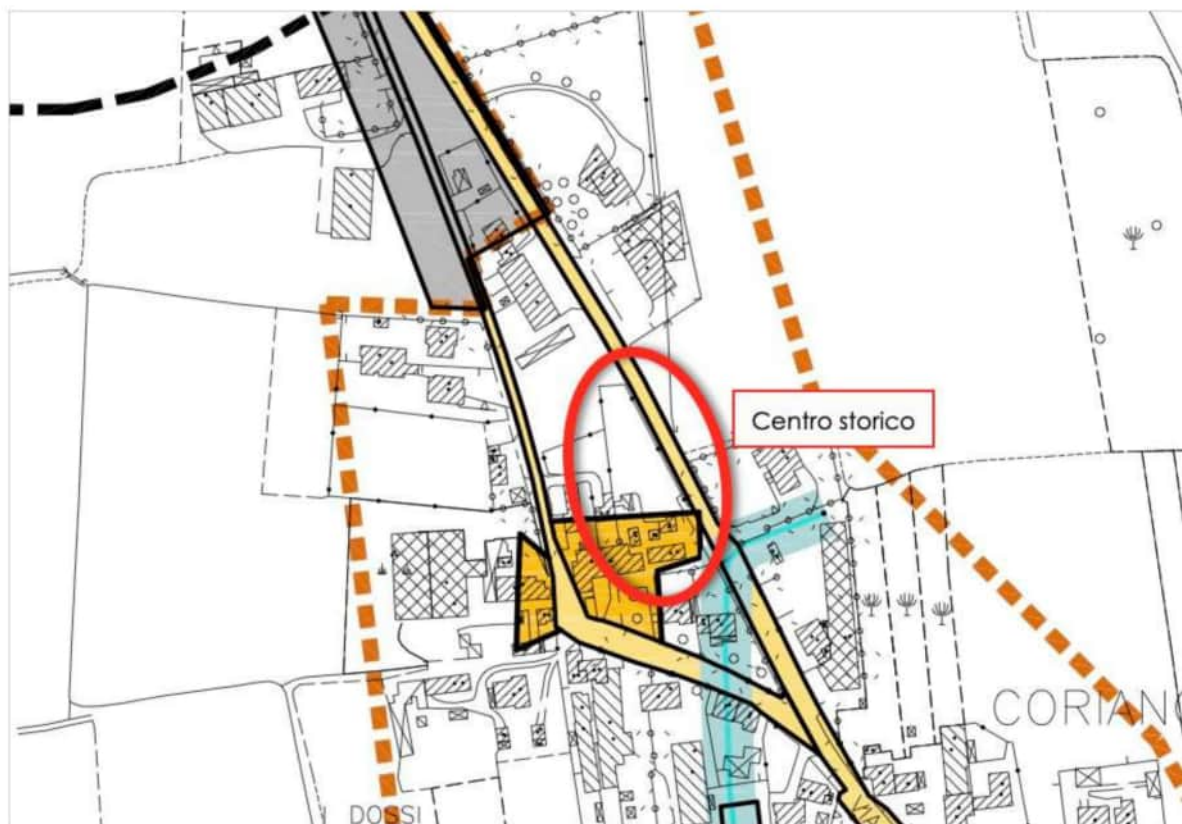
Viabilità /Fasce di rispetto

Art. 2.1.6



Limite centri abitati da Codice della strada

Art. 2.1.6



COMUNE DI ALBAREDO D'ADIGE - PAT
Tavola 10 - Vincoli e pianificazione territoriale

Tribunale di Verona C.C. n.R.G1192/2020
Giudice: dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna
Custode: avv. Roberto Padovani



E.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Al momento del sopralluogo non è stato possibile visionare internamente il sub. 2 autorimessa ed una parte dei fabbricati indipendenti identificati con il sub. 1 in quanto non accessibili, inoltre, al piano primo dell'edificio principale non è stato possibile accedere alle ultime stanze verso est in quanto il crollo della copertura non consentiva un accesso in sicurezza agli spazi.

Si attesta la conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie.

A livello catastale apparentemente non sono state rinvenute difformità.

Il rilievo effettuato in sede di sopralluogo consente la verifica della regolarità catastale, edilizia e della consistenza del bene. Tale analisi non permette l'esclusione totale di diversità non rilevate, la cui rilevanza non ha comunque carattere essenziale e non inficia sull'abitabilità e consistenza del bene stesso.

I costi quantificati consentono il ripristino delle difformità rilevate e di eventuali altre irregolarità non rilevate e di lieve impatto economico.

E.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

Conformità impianti

Al momento del sopralluogo il funzionamento degli impianti non è stato verificabile in quanto le utenze non erano attive, lo stato manutentivo rilevato dell'unità abitativa nel suo complesso è pessimo. La conformità degli impianti non è stata verificata in quanto non è stato possibile reperire documentazione al riguardo.

Pratiche edilizie

- Manutenzione Straordinaria n. 2361 prot. del 22/05/1981 e rilasciata il 30/06/1981;
- Manutenzione Straordinaria n. 2019 prot. del 20/06/1983 per "tinteggiatura esterna";
- Manutenzione Straordinaria n. 2157/86 prot. del 20/06/1986 per "costruzione di un muro da cm. 12 sul lato nord del fabbricato al fine di migliorare l'isolamento termico";



-
- Domanda di Condono Edilizio prog.vo n. 0640867803 prot. 2157 e Concessione in Sanatoria del 22/10/1993 n. 244/c per “opere eseguite senza licenza di costruzione nell'anno 1976 e relative ad opere di manutenzione straordinaria e modifiche prospettiche, nonché alla costruzione di una superficie abusiva di mq. 4,10”;
 - Certificato di Abitabilità 2157/86 in sanatoria per condono edilizio rilasciato in data 22/10/1993.

Approfondite ricerche eseguite dal personale dell'Amministrazione Comunale e dalla scrivente hanno escluso ulteriori pratiche edilizie sull'immobile oggetto di procedura; tuttavia non si può escludere in maniera assoluta l'esistenza di altri permessi edilizi in quanto gli archivi comunali risultano spesso incompleti e gli stessi tecnici comunali non sempre sono in grado di risalire alle informazioni richieste.

Si è inviata richiesta al Comune di certificazione relativa all'irreperibilità del titolo edilizio.

Conformità urbanistico edilizia

Al momento del sopralluogo non è stato possibile visionare internamente il sub. 2 autorimessa ed una parte dei fabbricati indipendenti identificati con il sub. 1 in quanto non accessibili, inoltre, al piano primo dell'edificio principale non è stato possibile accedere alle ultime stanze verso est in quanto il crollo della copertura non consentiva un accesso in sicurezza agli spazi.

A livello edilizio apparentemente non sono state rinvenute difformità tra quanto depositato Concessione in Sanatoria del 22/10/1993 n. 244/c e lo stato attuale. L'abitabilità allegata alla concessione in sanatoria è “*relativa ad opere di esecuzione di accessorio all'abitazione, modifiche prospettiche e opere di manutenzione straordinaria riguardanti l'immobile ad uso residenziale sito in località via Venezia, 6 foglio 32 mapp 130*”.

In atto di donazione del 21/06/1980, notaio Mario Alberti, rep. n. 43287 fascicolo n. 22380 trascritto il 21/07/1980 ai nn. RG. 18072 RP. 13312 non vi sono riferimenti circa le pratiche edilizie che hanno legittimato la costruzione dei beni ne è citata una provenienza anteriore al 1967.



Stato attuale



Catasto d'impianto - 1905



Programma di fabbricazione – stesura aggiornata allegata alla delibera consiliare n. 89 del 12/07/1979



Da quanto reperito presso gli uffici tecnici comunali in particolare all'interno del "Regolamento di edilizia approvato con deliberazione 21 ottobre 1927 – Comune di Albaredo d'Adige" la via in cui sono localizzati i beni oggetto di perizia non è ricompresa nella zona urbana della frazione di Coriano.

Da ricerca effettuata non è risultato possibile risalire all'esatta epoca di fabbricazione dei beni in quanto non risultavano presenti alla stesura nel catasto di impianto nel 1905 mentre lo sono nel programma di fabbricazione del 1979.

Si allega dichiarazione del Comune.

E.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in stato di incuria ed abbandono. All'interno dell'unità risultavano presenti alcuni elementi di arredo in condizioni manutentive pessime.

Da quanto riportata in perizia del 30/09/2015 a firma [REDACTED] al momento del sopralluogo l'unità risultava già libera e a seguito di richiesta



inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate non risultavano contratti di locazione stipulati relativi ai beni in analisi.

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

Nessuna.

E.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

Iscrizioni

Ipoteca legale: ISCRIZIONE NN. 29797/7437 del 19/06/2006 IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01 nascente da ATTO AMMINISTRATIVO del 15/06/2006 Numero di repertorio 121634/122. A favore di [REDACTED]

[REDACTED] capitale € 36.150,64 Totale € 72.301,28. Grava su Albaredo d'Adige N.C.E.U. Foglio 32 P.IIa 130 sub 1-2. Quota di 1/4.

Ipoteca legale: ISCRIZIONE NN. 42937/10778 del 07/09/2007 IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01 nascente da ATTO AMMINISTRATIVO del 01/09/2007 Numero di repertorio 126319/122. A favore di [REDACTED]

[REDACTED] capitale € 36.150,64 Totale € 72.301,28. Grava su Albaredo d'Adige N.C.E.U. Foglio 32 P.IIa 130 sub 1-2. Quota di 1/4.

Ipoteca Giudiziale: Decreto Ingiuntivo del 18/12/2007 Rep. 4904/2007, Trascrizione R.G. n. 61746 – R.P. n. 15519 del 31/12/2007, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/4 sugli immobili distinti nel Comune di Albaredo d'Adige N.C.E.U. Foglio 32 P.IIa 130 sub 1-2 - N.C.T. Foglio 32 p.IIa 130-202 contro [REDACTED]

[REDACTED] Capitale € 76.281,64



Totale € 91.500,00.

Ipoteca Giudiziale: Decreto Ingiuntivo del 18/12/2007 Rep. 4904/2007, Trascrizione R.G. n. 34285 – R.P. n. 7167 del 06/08/2008, a favore di [REDACTED] [REDACTED] relativamente al diritto di proprietà per la quota di 3/12 sugli immobili distinti nel Comune di Albaredo d'Adige N.C.E.U. Foglio 32 P.IIa 130 sub 1-2 - N.C.T. Foglio 32 p.IIa 130-202 contro [REDACTED] [REDACTED] Capitale € 76.281,64 Totale € 91.500,00.

Ipoteca Giudiziale: Decreto Ingiuntivo del 10/02/2010 Rep. 208/2010, Pubblico ufficiale Tribunale di Bassano del Grappa, Trascrizione R.G. n. 6202 – R.P. n. 1158 del 16/02/2010, a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] relativamente al diritto di proprietà per la quota di 3/12 sugli immobili distinti nel Comune di Albaredo d'Adige N.C.E.U. Foglio 32 P.IIa 130 sub 1-2 contro [REDACTED] [REDACTED] Capitale € 85.728,13, Interessi € 20.000,00, Spese € 14.271,87, Totale € 120.000,00.

Ipoteca legale: ISCRIZIONE NN. 43931/9705 del 08/11/2010 IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77 COMMA 1 D.P.R. 602/73 - Intervenuta decorrenza termine ex art. 50 comma 1 DPR 602/73 nascente da Ruoli-Iscrizione ex art. 77 DPR 602/73 del 26/10/2010 Numero di repertorio 21/122. A favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] capitale € 120.307,87 Totale € 240.815,74. Grava su Albaredo d'Adige N.C.E.U. Foglio 32 P.IIa 130 sub 1-2. Quota di 1/3.

Ipoteca Giudiziale: Decreto Ingiuntivo del 30/07/2010 Rep. 8057/2010, Trascrizione R.G. n. 52293 – R.P. n. 11438 del 31/12/2010, a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/3 sugli immobili distinti nel Comune di Albaredo d'Adige N.C.E.U. Foglio 32 P.IIa 130 sub 1-2 - N.C.T. Foglio 32 p.IIa 130 (ente urbano) e contro [REDACTED]



[REDACTED]

Ipoteca Giudiziale: Decreto Ingiuntivo del 14/12/2010 Rep. 33953, Trascrizione R.G. n. 2679 – R.P. n. 437 del 25/01/2011, a favore di [REDACTED] [REDACTED] relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/3 sugli immobili distinti nel Comune di Albaredo d'Adige N.C.E.U. Foglio 32 P.IIa 130 sub 1-2 e contro [REDACTED] [REDACTED] capitale € 59.442,45 Totale € 59.442,45.

Ipoteca Legale: Altro Atto del 12/04/2011 Rep. 259/12211, Iscrizione R.G. n. 14640 – R.P. n. 3004 del 20/04/2011, a favore di [REDACTED] [REDACTED] relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/3 Comune di Albaredo d'Adige N.C.E.U. Foglio 32 P.IIa 130 sub 1-2 e contro [REDACTED] Capitale € 65.549,69, Totale € 131.099,38, Spese € 11.530,18.

Ipoteca Giudiziale: Decreto Ingiuntivo del 13/04/2012 Rep. 1436/2012, Trascrizione R.G. n. 14438 – R.P. n. 1968 del 26/04/2012, a favore di [REDACTED] [REDACTED] relativamente al diritto di proprietà per la quota di 2/3 sugli immobili distinti nel Comune di Albaredo d'Adige N.C.E.U. Foglio 32 P.IIa 130 sub 1-2 e contro [REDACTED] [REDACTED] Capitale € 88.510,93, Totale € 100.000,00.

Ipoteca Giudiziale: Decreto Ingiuntivo del 11/4/2012 Rep. 265/2012, Trascrizione R.G. n. 15664 – R.P. n. 2150 del 09/05/2012, a favore di [REDACTED] [REDACTED] relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/3 sugli immobili distinti nel Comune di Albaredo d'Adige N.C.E.U. Foglio 32 P.IIa 130 sub 1-2 contro [REDACTED] [REDACTED] Capitale € 90.000,00, Totale € 90.000,00.

Ipoteca Legale: Altro Atto del 14/05/2015 Rep. 634/12215, Iscrizione R.G. n. 16852 – R.P. n. 2658 del 20/05/2015, a favore di [REDACTED] [REDACTED] relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/3 Comune di Albaredo d'Adige N.C.E.U. Foglio 32 P.IIa 130 sub 1-2 e contro



Capitale € 31.649,92, Totale € 63.299,84.

Pignoramenti

Pignoramento immobiliare Verbale di Pignoramento Immobili – Atto Giudiziario del 24/12/2014 Rep. 12978/2014, Trascrizione R.G. n. 4192 – R.P. n. 2835 del 11/02/2015, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/4 sugli immobili distinti nel Comune di Verona N.C.E.U. Foglio 151 P.IIa 394 sub 7-36; relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/2 sugli immobili distinti nel Comune di Verona N.C.E.U. Foglio 298 P.IIa 229 sub 36; relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/3 sugli immobili distinti nel Comune di Albaredo d'Adige N.C.E.U. Foglio 32 P.IIa 130 sub 1-2-3 - N.C.T. Foglio 32 p.IIa 130 (Ente urbano).

Pignoramento immobiliare Verbale di Pignoramento Immobili – Atto Giudiziario del 15/07/2017 Rep. 6536/2017, Trascrizione R.G. n. 34869 – R.P. n. 23310 del 16/08/2017, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] relativamente al diritto di proprietà per la quota di 250/1000 sugli immobili distinti nel Comune di Verona N.C.E.U. Foglio 151 P.IIa 394 sub 7-36; relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/3 sugli immobili distinti nel Comune di Albaredo d'Adige N.C.E.U. Foglio 32 P.IIa 130 sub 1-2-3 - N.C.T. Foglio 32 p.IIa 130 (Ente urbano) e contro [REDACTED] relativamente al diritto di proprietà per la quota di 500/1000 sugli immobili distinti nel Comune di Verona N.C.E.U. Foglio 151 P.IIa 394 sub 7-36.

Altre trascrizioni

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

E.1.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli



[REDACTED]
[REDACTED]

Atto giudiziario: ATTO GIUDIZIARIO DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO del 02/11/2022 Rep. 23, trascrizione R.G. n. 56464 – R.P. n. 41105 del 29/12/2022, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] relativamente al diritto di proprietà per la quota di 2/3 sugli immobili distinti nel Comune di Albaredo d'Adige N.C.E.U. Foglio 32 P.IIIa 130 sub 1-2 e contro [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

Diritti di assegnazione della casa familiare a favore del coniuge non debitore trascritti successivamente all'iscrizione del creditore precedente ipotecario di primo grado

Nessuno.

Diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente

Nessuno.

Fondi patrimoniali e negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ.

Nessuno.

Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile

Nessuno.

Atti di asservimento urbanistico

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

Si allegano ispezioni ipotecarie del 19/12/2023, effettuate all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona – Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, con i dati catastali dei beni oggetto di perizia da cui non emergono altre formalità oltre a quanto sopra riportato (All. E.8).



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

Apparentemente non vi sono vincoli ed oneri giuridici opponibili alla procedura.

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

Apparentemente non vi sono diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.

E.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Amministratore condominiale: non presente.

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

Non si tratta di immobile strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

Gli attuali proprietari sono divenuti proprietari in parte nel 2016, in parte nel 2010, in parte nel 2004 ed in parte nel 1997 attraverso successioni. Le informazioni complete sono reperibili al punto D.1.1.

E.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

Non si tratta di immobile costruito in condizioni di edilizie convenzionata.

E.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Secondo quanto visionato e appreso dalla scrivente non vi sono possibilità di separazione e divisibilità dei beni.

Data la natura dei beni oggetto di perizia, costituiti da un'unica abitazione con annessi, e lo stato manutentivo scarso in cui gli stessi versano, la scrivente ha reputato di formare un unico lotto.

Lo scrivente ritiene che l'immobile abitativo non risulti comodamente divisibile, in quanto la divisione funzionale del bene risulta non economicamente vantaggiosa per la consistenza ed il valore di mercato della stessa.

E.1.13 Valutazione del lotto

E.1.13.1 Consistenza

Consistenze complessive



ID	Immobile	Superficie commerciale (m ²)
1.a	Abitazione	195
1.b	Autorimessa	18
1.c	Area esterna	1.120

Al momento del sopralluogo non è stato possibile visionare internamente il sub. 2 autorimessa ed una parte dei fabbricati indipendenti identificati con il sub. 1 in quanto non accessibili, inoltre, al piano primo dell'edificio principale non è stato possibile accedere alle ultime stanze verso est in quanto il crollo della copertura non consentiva un accesso in sicurezza agli spazi. Le misurazioni degli spazi non visionabili sono state dedotte da documentazione catastale.

1.a - Abitazione

Consistenza commerciale complessiva di circa 195 m².

Descrizione	Superficie lorda (m ²)	Coefficiente	Superficie commerciale (m ²)
Abitazione	185,00	1	185,00
Ripostigli	38,00	0,25	9,50
Totale	223,00		194,50
<u>Totale arrotondato</u>	<u>223,00</u>		<u>195,00</u>

N.B.: Per superficie lorda si intende comprensiva di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altre proprietà). Il coefficiente riduttivo sopra riportato per calcolare la superficie commerciale è stato applicato in ragione della destinazione d'uso. Il metodo adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Di seguito il dettaglio dei vani interni:

Tipo vano	Altezza interna (m)	Superficie netta (m ²)
Piano terra		



Ingresso	-	13,12
Ripostiglio	-	4,68
Cucina	-	11,35
Soggiorno	-	16,28
Pranzo	-	16,19
Stanza	-	10,81
Ripostiglio 1	-	8,54
Ripostiglio 2	-	3,32
Ripostiglio 3	-	1,18
Ripostiglio 4	-	2,40
Ripostiglio 5	-	0,87
Ripostiglio 6	-	7,37
CT	-	3,74
Lavanderia	-	2,61
Piano primo		
Vano scala	-	3,35
Disimpegno	-	20,48
Bagno	-	7,33
Letto 1	-	15,42
Letto 2	-	16,39
Letto 3	-	10,72

1.b - Autorimessa

Consistenza commerciale complessiva di circa 18 m².



Descrizione	Superficie lorda (m²)	Coefficiente	Superficie commerciale (m²)
Autorimessa	18,00	1	18,00
Totale	18,00		18,00

N.B.: Per superficie lorda si intende comprensiva di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altre proprietà). Il coefficiente riduttivo sopra riportato per calcolare la superficie commerciale è stato applicato in ragione della destinazione d'uso. Il metodo adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.



E.1.13.2 Criteri di stima

Per quanto attiene alla determinazione del valore di mercato del bene oggetto di perizia nell'ipotesi della vendita forzata, si tratta di determinare il più probabile valore venale in comune commercio, quel valore cioè che avrebbe la maggior probabilità, fra quelle possibili, di segnare il punto di incontro fra domanda e offerta in una libera contrattazione di una pluralità di operatori economici in un dato mercato, per un immobile adeguatamente pubblicizzato.

La tecnica estimativa più indicata in questa sede è quella che fa riferimento ai procedimenti diretti o sintetici per la determinazione del valore di mercato del bene.

Si tratta quindi di attribuire al bene l'equo valore, in analogia ai prezzi di mercato già praticati ad altri beni dello stesso genere, avvalendosi di opportune analisi di mercato di riferimento.

Il valore parametrico, preso a riferimento, è quello a metro quadrato di superficie lorda del mercato immobiliare del Comune di Albaredo d'Adige (VR). La superficie degli immobili computata è quella che comunemente viene ad essere trattata nelle usuali compravendite immobiliari e cioè viene considerata al lordo delle murature perimetrali.

La valutazione dei beni tiene conto del loro stato di conservazione e manutenzione, della vetustà di finiture ed impianti, dell'ubicazione e della loro consistenza.

Si precisa che il valore attribuito ai beni è comprensivo di quello dell'area su cui insistono e/o di pertinenza e delle parti comuni.

Vengono in seguito descritti tre immobili compravenduti utilizzati come beni comparabili all'oggetto di analisi.

Le informazioni degli immobili comparabili sono state tratte da atti di compravendita ottenuti mediante consultazione del portale Stimatrix City.



E.1.13.3Stima

Comparabili compravendite

Comparabile A – Abitazione sita in Via Gennari, Comune di Albaredo d'Adige (VR)

COMPARABILE	A				
Comune	Albaredo d'Adige (VR)	Indirizzo	via Gennari n. 20		
					
<p>Unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Comune di Albaredo d'Adige (VR) al via Gennari n. 20 adibite ad abitazione dislocantesi su due livelli: piano terra e piano primo, composta di 8,5 vani catastali e pertinenziale garage al piano terra, di circa 14 mq.</p>					
Pratiche edilizie	Edificato anteriormente al 1° settembre 1967				
	Licenza di costruzione n. 39 Registro Costruzioni (n. 2351 di prof.) del 12 luglio 1969				
	Concessione edilizia prot.n. 1088 (n. 58 Reg. Costruz. edil.) del 20 maggio 1977				
	Concessione edilizia n. 476 del 6 febbraio 1981 con successiva variante in data 1 dicembre 1981 n. 571				
	Permessa di costruire in sanatoria n. 524/C in data 15 luglio 2005 con certificato di agibilità in sanatoria per condono edilizio in data 15 luglio 2005				
	D.I.A. protocollo n. 15544 del 22 dicembre 2010				
	S.C.I.A. protocollata in data 6 febbraio 2013 n. 1665				
S.C.I.A. protocollata in data 31 maggio 2016 n. 5790					
S.C.I.A. in sanatoria prot. n. 388717 del 7 agosto 2023					
Consistenze	Superficie commerciale appartamento		250 mq		
	Superficie commerciale autorimessa		15 mq		
Dati Catastali	Foglio 32, Particella 427, Sub 10, Piano T-1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 8,5 vani, Superficie Catastale Totale 250 mq Totale escluse aree scoperte: 231 mq, Rendita Euro 395,09;				
	Foglio 32, Particella 427, Sub 11, Piano T, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 14 mq, Superficie Catastale Totale: 15 mq, Rendita Euro 10,12.				
Informazioni atto	Atto del notaio Luigi Ottieri del 07/12/2023, repertorio n. 6221, raccolta n. 4913				
Superficie commerciale (mq)	257,5	Compravendita (€)	130.000,00 €	Parametro €/mq	504,85 €




Comparabile B – Appartamento sito in Via Cavalieri di Vittorio Veneto, Comune di Albaredo d'Adige (VR)

COMPARABILE		B			
Comune	Albaredo d'Adige (VR)	Indirizzo	via Cavalieri di Vittorio Veneto n.2		
					
<p>Appartamento ad uso di civile abitazione posto al piano terra con portico e corte esclusiva di pertinenza, composto di complessivi 5 vani catastali; autorimessa pertinenziale, con annesso disimpegno, al piano primo sottostada.</p>					
Pratiche edilizie	Concessione ad eseguire attività edilizia rilasciata dal Comune di Albaredo d'Adige (VR) in data 12 marzo 2002 n.3555 e n. 11817 di protocollo				
	Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) presentata al medesimo Comune in data 5 maggio 2003 n.4678 di protocollo				
	Certificato di abitabilità parziale rilasciato in data 12 giugno 2003 n. 6043/2003;				
	Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia protocollata dal medesimo Comune in data 1° luglio 2022 protocollo REP_PROV_VR/VR-SUPRO/0303346.				
Consistenze	Superficie commerciale appartamento				76 mq
	Superficie commerciale autorimessa				29 mq
Dati Catastali	FOGLIO 32 - particella 808 subalterno 2, P. T, Categoria A/2, Classe 2, vani 5, rendita catastale Euro 296,96				
	FOGLIO 32 - particella 808 subalterno 10, P. S1, Categoria C/6, Classe 4, mq. 29, rendita catastale Euro 25,46				
Informazioni atto	Atto del notaio Cristiana Cascone del 01/12/2022, repertorio n. 169421, raccolta n. 32854				
Superficie commerciale (mq)	90,5	Compravendita (€)	75.000,00 €	Parametro €/mq	828,73 €



Comparabile C – Abitazione sita in Via Belvedere, Comune di Albaredo d'Adige (VR)

COMPARABILE		C			
Comune	Albaredo d'Adige (VR)	Indirizzo	via Belvedere n.ro 2/A		
					
Un'abitazione disposta ai piani terra e primo avente come pertinenze garage esterno con corte esclusiva e piccolo tratto di terreno ad uso ortivo/cortivo.					
Pratiche edilizie	Il fabbricato di cui in oggetto è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967				
Consistenze	Superficie commerciale appartamento				79 mq
	Superficie commerciale autorimessa				30 mq
Dati Catastali	FOGLIO 32 mappale 107 sub. 4 - piano T-1, categoria A/4, classe 1, consistenza vani 4,5, Superficie Catastale Totale 79 metri quadri, Totale escluse aree scoperte 79 metri quadri, RCE 137,12				
	FOGLIO 32 mappale 900 - piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadri 22, Superficie Catastale Totale 30 metri quadri, Totale escluse aree scoperte 30 metri quadri, RCE 19,32				
	FOGLIO 32 mappale 902 - piano T, categoria F/1, area urbana di metri quadri 39.				
Informazioni atto	Atto del notaio Pia Marinucci del 27/05/2021, repertorio n. 16204, raccolta n. 11523				
Superficie commerciale (mq)	94	Compravendita (€)	34.000,00 €	Parametro €/mq	361,70 €

Altre fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di Agenzia delle Entrate, Agenzie immobiliari, stampa specializzata. (Ricerca di mercato All. E.14).

Procedimento

Il Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Nel prossimo capitolo si descrivono le caratteristiche prese in esame. Si precisa che



alcune caratteristiche non sono considerate perché non differenziali sul valore dei beni.

Caratteristiche

- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Unità di misura: mq;
- Autorimessa (AUTO): sono caratteristiche tipologiche relative a una superficie collegata o annessa quando è venduta o ceduta in uso insieme all'appartamento o all'immobile, per cui il loro prezzo o il loro canone di mercato sono compresi in quelli dell'immobile principale. Il compito delle caratteristiche consiste nel tenere conto della presenza del posto auto e del box nella stima del valore di mercato. Unità di misura: mq;
- Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF): La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

5 – buono – Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.

4 – discreto - Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria

3 – sufficiente - Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria.

2 - mediocre - Il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue



parti più esposte.

1 - scarso - Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.

- Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

5 – buono - Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.

4 – discreto - Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.

3 – sufficiente - L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.

2 - mediocre - L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.

1 - scarso - L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.



Tabella dei dati				
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	
	Comune di Albaredo d'Adige (VR) via Gennari n. 20	Comune di Albaredo d'Adige (VR), via Cavalieri di Vittorio Veneto n.2	Comune di Albaredo d'Adige (VR), via Belvedere, n. 2/A	
	data atto: 07/12/2023	data atto: 01/12/2022	data atto: 27/05/2021	data valutazione: Dicembre 2023
anno costruz./agibilità: ante 67 - 2005	anno costruz./agibilità: 2003	anno costruz./agibilità: ante 67		
Prezzo di mercato PRZ (€)	130.000,00	75.000,00	34.000,00	
Superficie principale S1 (mq)	250	76	79	195
Autorimessa AUT (mq)	15	29	30	18
Stato di manutenzione del fabbricato SMF (n)	3	3	1	1
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare STM (n)	3	3	1	1
Superficie commerciale SUP (mq)	257,50	90,50	94,00	204,00

Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiali

Informazioni mercantili relative al segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima: Rapporto di posizione della superficie principale (S1) [Sigma]=1,00

Nella valutazione si pesano le superfici per l'uso e il grado di finitura. I balconi vengono pesati al 30%, le cantine 25%, le autorimesse al 50% e le aree esterne al 10%.

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$P1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$pA(S1) = 130.000,00 * 1,00 / 257,50 = 504,85 \text{ €/mq}$$

$$pB(S1) = 75.000,00 * 1,00 / 90,50 = 828,73 \text{ €/mq}$$

$$pC(S1) = 34.000,00 * 1,00 / 94 = 361,70 \text{ €/mq}$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 828,73 €/mq

Prezzo medio minimo Superficie principale = 361,70 €/mq

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Autorimessa (AUT)

$$[i(\text{AUT})] = 0,50 \text{ indice mercantile}$$



Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$pA(AUT) = 361,70 * 0,50 = 180,85 \text{ €/mq}$$

$$pB(AUT) = 361,70 * 0,50 = 180,85 \text{ €/mq}$$

$$pC(AUT) = 361,70 * 0,50 = 180,85 \text{ €/mq}$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(SMF)$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore. I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Da 1 (scarso) a 3 (sufficiente) si sono stimati € 10.000

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(STM)$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Da 1 (scarso) a 3 (sufficiente) si sono stimati € 32.000

Tabella Prezzi Marginali			
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto		
	Unità A	Unità B	Unità C
Prezzo medio dei contratti	504,85	828,73	361,70
Superficie principale S1 (mq)	361,70	361,70	361,70
Autorimessa AUT (mq)	180,85	180,85	180,85
Stato di manutenzione del fabbricato STF (n)	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare STM (n)	16.000,00	16.000,00	16.000,00

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle



caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B...).

Prezzo di mercato e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (€)	130.000,00	75.000,00	34.000,00
S1 (mq)	-19.893,62	43.042,55	41.957,45
AUT (mq)	542,55	-1.989,36	-2.170,21
STF (n)	-10.000,00	-10.000,00	0,00
STM (n)	-32.000,00	-32.000,00	0,00
Prezzo corretto (€)	68.648,94	74.053,19	73.787,23

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

Nel caso in esame è pari a

$$d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(74.053,19 - 68.648,94) * 100] / 68.648,94 = 7,87\% < 10\%.$$

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(74.053,19 + 68.648,94 + 73.787,23) / 3 = 72.163,12$

Il valore di mercato del bene arrotondato si ritiene pari a 72.000,00 €, pari a circa 352,94 €/mq.

E.1.13.4 Adegamenti e correzioni della stima

ID	Immobile	Superficie commerciale (m ²)	Valore unitario (€/m ²)	Valore intero medio ponderato	Valore diritto 1/1
1.a	Abitazione	195	352,94	68.823,53	68.823,53
1.b	Autorimessa	18	176,47	3.176,47	3.176,47
Totale 1.a + 1.b				72.000,00	72.000,00

La valutazione estimativa è da ritenersi comprensiva del valore proporzionale sugli



enti comuni del fabbricato.

Valore dell'immobile 1.a + 1.b per la quota di 1/1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: € 64.800,00.

Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: nessuna.
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna.
- Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **7.200,00 Euro (valore diritto 1/1)** (circa 35,29 €/mq) - adeguamento del 10%.
- Altri adeguamenti: nessuno.
- Oneri giuridici: le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

E.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile 1.a per la quota di proprietà di 1/1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 64.800,00.**

La valutazione estimativa è da ritenersi comprensiva del valore proporzionale sugli enti comuni del fabbricato.



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

Verona, 31/01/2024

Il C.T.U.

Francesca Piantavigna

Architetto



IMQ Norma UNI 11558:2014 Valutatori Immobiliari
Certificato n. IMQ-VI-1603003



A handwritten signature in black ink that reads "Francesca Piantavigna".



F ALLEGATI LOTTO UNICO

F.1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE

~~**F.2 ESTRATTO PER SUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DELL'ESECUTATO**~~

~~**F.3 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO**~~

~~**F.4 STATO DI FAMIGLIA STORICO**~~

~~**F.5 CERTIFICATO ANAGRAFICO RELATIVO AGLI EVENTUALI TITOLARI DI DIRITTI REALI DI GODIMENTO SUL BENE PIGNORATO**~~

F.6 PLANIMETRIE CATASTALI

F.7 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO

F.8 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE

~~**F.9 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**~~

F.10 TITOLI ABILITATIVI

~~**F.11 CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE È OCCUPATO DA UN TERZO (LOCAZIONE, COMODATO, AFFITTO)**~~

F.12 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI

F.13 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI

F.14 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE

~~**F.15 SPESE CONDOMINIALI**~~

E.16 DOCUMENTAZIONE AGGIUNTIVA

