

TRIBUNALE DI VERONA
Seconda Sezione Civile

**PERIZIA DI STIMA di un'abitazione con pertinenze e cortile esclusivo in Villa
Bartolomea (VR) – Via Vela Soranzo n. 25
LOTTO UNICO**

Esecuzione Immobiliare	R.G. 127 / 2022
Giudice	Dott. Luigi Pagliuca (Presidente) Dott. Francesco Bartolotti (Giudice) Dott.sa Cristiana Bottazzi (Giudice est.)
Creditore procedente	-----
Parte eseguita	



Esperto Stimatore DE GANI geom. LUCA
37045, Legnago (VR), Via Pier Domenico Frattini n. 5
mail: geomdgl@gmail.com – ufficio 0442/752570 – cell.: 393/9442303

Liquidatore Dott. ERIK RAMBALDINI
37135, Verona, Viale del Lavoro n. 153
mail: erik.rambaldini@gmail.com – ufficio 045/5112790 – cell.: 393/9293468

Studio Tecnico
DE GANI geom. LUCA
Via Pier Domenico Frattini n. 5
37045 – Legnago (VR)
P.i.v.a.: 03390470239 – Cod. Fisc.: DGNLCU81S06E512J
Iscritto al Collegio GEOMETRI di Verona al n. 2862
Iscritto Albo C.T.U. Tribunale C.P. di Verona al n. 1945

A	SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C	DIVISIONI IN LOTTI.....	4
D	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI	4
D.1	LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA Vela soranzo n. 25 – villa bartolomea.....	4
D.1.1	Proprietà.....	4
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	5
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	5
D.1.3	Descrizione dei beni.....	5
D.1.3.1	Contesto.....	5
D.1.3.2	Descrizione dell’unità immobiliare e del fabbricato.....	6
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	6
D.1.3.4	Individuazione dell’accesso o degli accessi del bene immobile.....	6
D.1.4	Situazione urbanistica della zona.....	6
D.1.5	Situazione catastale dell’immobile.....	7
D.1.6	Situazione edilizia dell’immobile.....	7
D.1.7	Stato di occupazione dell’immobile	8
D.1.7.1	Stato di occupazione dell’immobile ed identificazione degli occupanti	8
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d’occupazione dell’immobile	8
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici.....	8
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	8
	A carico di per gli immobili oggetto di stima si trova ancora la formalità relativa ad atto di mutuo rep 19934 del notaio Broccoli del 26/11/2010 della durata di 30 anni il quale non risulta estinto e/o cancellato, a favore della Banca Popolare di Vicenza soc. coop. per azioni.....	8
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell’acquirente.....	8
D.1.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	8
D.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull’immobile.....	8
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	9
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	9
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	9
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale.....	9
D.1.13	Valutazione del lotto	9
D.1.13.1	Consistenza.....	10
D.1.13.2	Criteri di stima.....	10
D.1.13.3	Stima.....	12
D.1.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima.....	12
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	13
	ALLEGATI LOTTO UNICO	13
1)	Titolo di provenienza del bene.....	13
2)	Estratto per sunto dell’atto di matrimonio dell’esecutato.....	13
3)	Planimetrie catastali.....	13
4)	Ispezioni ipotecarie aggiornate.....	13
5)	Titoli Abilitativi	13
6)	Fotografie	13
7)	dichiarazione agenzia entrate – assenza contratti di locazione	13
8)	Dati comparativi acquisiti e fonte.....	13
9)	ESTRATTO DI MAPPA.....	13
10)	VISURE CATASTALI.....	13
11)	ESTRATTO STRUMENTO URBANISTICO	13

A SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	n. R.G. 127/2022
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Abitazione indipendente su due piani fuori terra con pertinenze e cortile/giardino esclusivo Sup. commerciale mq. 407,50
Ubicazione	Villa Bartolomea (VR), località Carpi, Via Vela Soranzo n. 25
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Villa Bartolomea (VR), Foglio 17° mapp. n° 231, sub. 1-2-3-4
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€. 70.000,00
Stato di occupazione	Abitato dal proprietario
Irregolarità edilizie	Lievi modifiche interne e manufatti in muratura con copertura leggera (eternit) non autorizzati.
Irregolarità catastali	Nulla da segnalare
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	Catastalmente gli immobili oggetto di stima vengono erroneamente indicati al civico n. 27, come di consueto, per una corretta individuazione, valgono i dati catastali Foglio/Particella/Subalterno. La presente valutazione, essendo eseguita con sistema MCA, non tiene conto empiricamente dell'area a giardino (circa mq. 2.800) ma compara la superficie catastale indicata in visura.



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.

B DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Trattasi della piena proprietà degli immobili oggetto di procedura censiti come segue:

Comune di Villa Bartolomea (VR)

Foglio 17°, mappale n. 231, sub 1, categoria A/7 (abitazione)

Foglio 17°, mappale n. 231, sub 2, categoria C/6 (garage)

Foglio 17°, mappale n. 231, sub 3, categoria C/2 (magazzino)

Foglio 17°, mappale n. 231, sub 4, categoria C/2 (magazzino)

C DIVISIONI IN LOTTI

Lotto Unico

D DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1 LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA VELA SORANZO N. 25 – VILLA BARTOLOMEA

D.1.1 Proprietà

1) proprietario 1/1 in regime di separazione dei beni

provenienza: atto Notaio Broccoli del 12/11/2010 rep 19933 acquistava da travenzolo giampietro.

A carico di per questi immobili si trova ancora la formalità relativa ad atto di mutuo rep 19934 del notaio Broccoli del 26/11/2010 della durata di 30 anni il quale non risulta estinto e/o cancellato, a favore della Banca Popolare di Vicenza soc. coop. per azioni.

2)I beni erano pervenuti a per successione di
deceduto il 27 marzo 2008 registrata ai numeri 39/580/8.

3) I beni erano pervenuti a per successione di
come da testamento pubblicato il 1 ottobre 1953
dal notaio bossi registrato a Verona il 28 gennaio 1956 al n 4256 vol 288 mod 1.

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

Vedi documento allegato rilasciato dai competenti uffici comunali di riferimento.

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Gli immobili oggetto di procedura risultano censiti come segue:

Foglio 17°, mappale n. 231, sub 1, categoria A/7 (abitazione)

Foglio 17°, mappale n. 231, sub 2, categoria C/6 (garage)

Foglio 17°, mappale n. 231, sub 3, categoria C/2 (magazzino)

Foglio 17°, mappale n. 231, sub 4, categoria C/2 (magazzino)

Gli immobili oggetto di procedura risultano siti in Comune di Villa Bartolomea (VR), località Carpi, Via Vela Soranzo n. 25 (vedi estratto google maps sotto riportato).



Vista satellitare puramente descrittiva con approssimazione di circa ml. 25

D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

L'immobile trovasi nell'immediata periferia della frazione di Carpi di Villa Bartolomea (VR), comodo all'accesso alla strada provinciale Legnago/Rovigo e alla Strada Statale "Transpolesana" SS434 Verona/Rovigo. La frazione inoltre è

provvista di farmacia, scuola dell'infanzia, scuola primaria, ufficio bancario, ufficio postale, parchi giochi, negozi di vicinato (parrucchiera, generi alimentari, ecc.), autocarrozzeria e ristoranti.

D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Trattasi di abitazione tipica del luogo, disposta su due piani fuori terra e composta al piano terra di ingresso, cucina. Soggiorno, pranzo, disbrigo, bagno, c.t.-lavanderia, cantina, ripostiglio, magazzino/deposito e garage. Il piano primo si compone di quattro stanza da letto, un bagno ed un disbrigo. In corpi di fabbrica staccato, all'interno dello stesso lotto di pertinenza, si trovano locali accessori quali pollai, uccelliera, legnaia, magazzino, deposito.

Il corpo di fabbrica principale è costituito da murature in laterizio intonacato con finitura al civile come i solai e le pareti divisorie interne, pavimenti in marmo e/o ceramica come i rivestimenti, serramenti in legno con vetro semplice ed ante oscuranti esterne in legno. I locali accessori in corpi di fabbrica staccati e adiacenti all'abitazione sono composti da murature in laterizio intonacato con coperture leggere (eternit o simili) e privi di impiantistica significativa (valutabile quasi allo stato grezzo).

Nel complesso, l'immobile principale, risulta in discreto stato manutentivo per quanto riguarda i locali interni, mentre esternamente necessiterebbe id interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

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

Le unità immobiliari oggetto di stima, non ricadono all'interno di un condominio e le pertinenze risultano tali esclusivamente all'abitazione principale.

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

Gli immobili oggetto di stima, risultano provvisti di accessi pedonale e carraio direttamente dalla pubblica Via vela Soranzo".

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Come da ricerche effettuate presso i competenti uffici comunali, gli immobili in

oggetto risultano ricadere in Z.T.O. "B-speciale – edificabile residenziale" del vigente strumento urbanistico (vedi estratto allegato) con una parte di giardino in Z.T.O. "E/2b agricola".

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

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

Inoltre, gli immobili in oggetto risultano conformi a quanto riportato sulle planimetrie agli atti.

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

Si è proceduto a richiedere ai competenti uffici comunali, copia delle pratiche edilizie / condoni / concessioni / ecc. relative agli immobili oggetto di stima.

I titoli edilizi presenti presso gli archivi comunali e messi a disposizione allo scrivente tecnico Estimatore, sono i seguenti:

- Licenza di costruzione n. 19/d del 11.06.1971 per ampliamento edificio residenziale;
- Licenza di Costruzione n. 38/b del 30.10.1972 per la costruzione di un magazzino;
- Autorizzazione edilizie n. 100f/84 del 31.07.1984 per la sostituzione di un solaio interno;
- Denuncia Inizio Attività prot. n. 2883 del 02.03.2010 per la manutenzione della copertura e smaltimento eternit;

Dall'esame della documentazione di cui sopra, si riscontrano alcune piccole difformità interne e prospettiche all'abitazione sia al piano terra che al piano primo.

Il locale "garage esistente posto a più a nord, risulta difforme, nella propria lunghezza, per circa cm. 40 rispetto a quanto indicato sugli elaborati grafici (Lic. Di Cost. n. 38/b);

I manufatti in muratura con copertura "leggera" (onduline e/o eternit) non trovano alcun riscontro sulle pratiche edilizie sopra menzionate nonostante siano

regolarmente indicate sulle planimetrie catastali agli atti riportanti la data del 03.04.1987. Ciò fa pensare che possano esistere pratiche di condono edilizio (L. 47/85) non fornite dall'ufficio tecnico in quanto smarrite o archiviate non correttamente.

Pe quanto sopra, gli immobili oggetto di stima risultano URBANISTICAMENTE NON CONFORMI.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Gli immobili oggetto di stima risultano stabilmente occupati e abitati dal proprietario e dalla propria famiglia. Da una ricerca effettuata presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate, non risultano depositati contratti di locazione riferiti agli immobili oggetto di stima.

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

Nulla da segnalare.

Non si sono rilevati contratti di locazione in essere gravanti sugli immobili oggetto di stima.

D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

A carico di per gli immobili oggetto di stima si trova ancora la formalità relativa ad atto di mutuo rep 19934 del notaio Broccoli del 26/11/2010 della durata di 30 anni il quale non risulta estinto e/o cancellato, a favore della Banca Popolare di Vicenza soc. coop. per azioni.

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

Nessuno.

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

Nessuno.

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

sull'immobile

Nulla da segnalare.

Gli immobili in oggetto NON risultano essere colpiti da alcun diritto di prelazione di prelazione derivanti dall'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

Nulla da segnalare, gli immobili in oggetto NON ricadono all'interno di un condominio.

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

Trattasi di civile abitazione con pertinenze accessorie.

D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

Nulla da segnalare.

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Nulla da segnalare.

La procedura in corso, avente per oggetto la stima dei presenti immobili, interessa la piena proprietà degli immobili sin qui descritti.

D.1.13 Valutazione del lotto

Lo scrivente perito, nella determinazione del valore di mercato degli immobili oggetto di stima, procede ad esporre e quantificare:

- Superficie commerciale pari a mq. 407,50;
- Valore per metro quadro pari a €/mq. 240,00
- valore complessivo pari a d €. 97.800,00
- riduzione del valore di mercato praticata per
 - o assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 10% del valore complessivo €. 9.780,00
 - o oneri di regolarizzazione urbanistica, pari ad €. 8.240,00
 - o stato d'uso e di manutenzione pari al 10% del valore complessivo €.

9.780,00

- o stato di possesso €. 0,00
- o eventuali spese condominiali insolute €. 0,00

D.1.13.1 Consistenza

Gli immobili di cui alla precedente stima, trovano consistenza come segue:

Foglio	Mappale	Sub.	Cat.	cl.	Consi.	Superf.	Rend.	Coeff.	Superficie commerciale
17°	231	1	A/7	4	10,5	296	894,76	100%	296,00
17°	231	2	C/6	1	29	29	83,87	50%	14,50
17°	231	3	C/2	3	75	130	127,82	50%	65,00
17°	231	4	C/2	3	54	64	92,03	50%	32,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE									407,50

D.1.13.2 Criteri di stima

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle

Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..." si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..." richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..." entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..." per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al

momento della valutazione;

“...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione...” presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]
Procedimento	Descrizione
Stima a Market Comparison Approach	Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach Market Comparison Approach Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito 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 e di prezzo o di reddito noti e 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.

D.1.13.3 Stima

Superficie commerciale stimata	mq. 407,50
Valore unitario stimato	€/mq. 240,00
Valore complessivo	€ 97.800,00
Riduzioni applicate al valore	€ 27.8000,00
VALORE COMPLESSIVO	€ 70.000,00

D.1.13.4 Adegamenti e correzioni della stima

Valutati i comparabili reperiti sul mercato immobiliare della zona, tenendo conto della loro consistenza, posizione e dello stato di conservazione, si ritiene di non

apportare alcuna altra correzione o adeguamento alla stima sopra riportata.

D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 70.000,00

Legnago (VR), li 05.10.2023



De Gani Geom. LUCA

ALLEGATI LOTTO UNICO

- 1) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE
- 2) ESTRATTO PER SUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DELL'ESECUTATO
- 3) PLANIMETRIE CATASTALI
- 4) ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE
- 5) TITOLI ABILITATIVI
- 6) FOTOGRAFIE
- 7) DICHIARAZIONE AGENZIA ENTRATE – ASSENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE
- 8) DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE
- 9) ESTRATTO DI MAPPA
- 10) VISURE CATASTALI
- 11) ESTRATTO STRUMENTO URBANISTICO