

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	289/2023
Giudice	dott.ssa PAOLA SALMASO
Creditore procedente	AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Parte esecutata	[REDACTED]



Esperto Stimatore

BONOMO geom. ALESSANDRO – info@studiobonomo.it - tel. 0458342297 -

Custode Giudiziario

OLIVIA avv. DOMENICONI - avv.domeniconi@libero.it - tel. 0458003482 -

STUDIO BONOMO – geom. Alessandro Bonomo -
Via F. Morosini, 7 – 37138 Verona -
C.F. BNM LSN 69B05 L781K
P.IVA 02302200239
e-mail - info@studiobonomo.it P.E.C. – alessandro.bonomo@geopec.it



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

pagina

A.	SCHEDA 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 UNICO – ABITAZIONE, locale commerciale e terreni-	4
D.1.1	Proprietà.....	4
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici –	5
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	6
D.1.3	Descrizione dei beni.....	9
D.1.3.1	Contesto.....	9
D.1.3.2	Descrizione degli immobili	9
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	15
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	15
D.1.4	Situazione urbanistica della zona.....	16
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile.....	16
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile.....	17
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	19
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	19
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	19
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici.....	19
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	19
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	20
D.1.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	21
D.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.....	21
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	21
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	21
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	21
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale.....	21
D.1.13	Valutazione del lotto	21
D.1.13.1	Consistenza.....	21
D.1.13.2	Criteri di stima.....	22
D.1.13.3	Stima.....	25
D.1.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima.....	26
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	26
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO.....	27
E.1	Titolo di provenienza del bene.....	27
E.2	Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutatoA.....	27
E.3	Certificato di residenza dell'esecutatoA	27
E.4	Stato di famiglia.....	27
E.5	VISURA CAMERALE.....	27
E.6	ESTRATTO DI MAPPA.....	27
E.7	Estratto storico del Catasto E PLANIMETRIE CATASTALI.....	27
E.8	Ispezioni ipotecarie aggiornate.....	27
E.9	Titoli Abilitativi	27
E.10	CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE È OCCUPATO DA UN TERZO (LOCAZIONE, COMODATO, AFFITTO).....	27
E.11	CDU.....	27
E.12	Fotografie degli esterni	27
E.13	Fotografie degli interni.....	27
E.14	Dati comparativi acquisiti e fonte.....	27
E.15	INVIO PERIZIA	27



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 289/2023
Lotto	Unico
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Unità commerciale posta al piano terra con abitazione al piano primo comprensivo di terreno agricolo
Ubicazione	Casaleone (VR), Via Facciabella n° 1/B
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Casaleone (VR), Foglio 20 mapp. n. 137 sub 3 – sub 7 – sub 4 Catasto Fabbricati, Comune di Casaleone (VR), Foglio 20 mapp. n. 259 sub 4 – 374 Catasto Terreni, Comune di Casaleone (VR), Foglio 20 mapp. n. 372 - 373
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 387.000,00
Stato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie	<ul style="list-style-type: none">diversa distribuzione degli spazi interni.
Irregolarità catastali	RELATIVAMENTE ALLE PLANIMETRIE <ul style="list-style-type: none">non conformità per demolizione immobili/accessori e diversa distribuzione spazi interni;risulta necessario stralciare la zona spogliatoio/servizi al piano primo in quanto di pertinenza del piano terra. RELATIVAMENTE ALLE MAPPE <ul style="list-style-type: none">non conformità per demolizione immobili/accessori
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



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.



-
- [REDACTED] per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà a seguito di atto di compravendita del Notaio Casalini Lamberto del 11.01.1996 rep. n. 53764 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 24.01.1996 R.G. 2561 e R.P.1974 da [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà per gli immobili di cui al N.C.E.U. Foglio 20 mappale 266 (attualmente porzione di Foglio 20 mappale 137 sub 7).

GRUPPO 2

Attuali proprietari:

- [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni a seguito di atto di compravendita del Notaio Casalini Lamberto del 11.01.1996 rep. n. 53764 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 24.01.1996 R.G. 2561 e R.P.1974 da [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà per gli immobili di cui al N.C.E.U. Foglio 20 mappale 259 sub 1 – 2 – 3 (attualmente Foglio 20 mappale 259) e N.C.T. Foglio 20 mappale 265 (ora N.C.E.U. Foglio 20 mappale 374 e N.C.T. Foglio 20 mappale 372 – 373).

[REDACTED]

D.1.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici –

Il perito, a seguito delle ricerche effettuate attesta che:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Gli immobili risultano censiti in proprietà [REDACTED]

Foglio 20 mappale 137 sub 3

ATTUALE

- cat. A/2 – classe 2 – consistenza 10 vani, superficie catastale 198 mq – R.C. € 464,81 a seguito di variazione del 19.11.1991 pratica n. 269993 in atti dal 24.10.2000 DIVISIONE-CLASSAMENTO del 26.9.1998 (10268.1/1991);

STORIA CATASTALE

- mappale 137 sub 3 : cat. C/6 – classe 3 – consistenza 36 mq – R.C. € 165.600;

Foglio 20 mappale 137 sub 7

- cat. C/1 – classe 7 – consistenza 304 mq, superficie catastale 279 mq – R.C. € 3.642,47;

Foglio 20 mappale 137 sub 4

- B.C.N.C. (corte) a tutti i sub del mappale 137 e 374.

L'attuale mappale 137 deriva dalla fusione dell'originario mappale 137 con il mappale 266.

Gli immobili risultano censiti in proprietà [REDACTED]:

Foglio 20 mappale 374

ATTUALE

- cat. C/1 – classe 7 – consistenza 57 mq, superficie catastale 150 mq – R.C. € 682,96 porzione di u.i.u. unita di fatto con quella del map.137 sub 7

STORIA CATASTALE

- mappale 374 – Ente Urbano - superficie 541 mq – originato da tipo mappale del 29/10/2018 Pratica n. VR0148325 in atti dal 29/10/2018 presentato il 29/10/2018 (n.148325.1/2018);
- mappale 374 – semin. irrig. - CI 2 – superficie 541 mq – red. dom. 7,26 € – red. agr. 3,21€ originato da FRAZIONAMENTO del 29/10/2018 Pratica n. VR0148325 in atti dal 29/10/2018 presentato il 29/10/2018 (n. 148325.1/2018) derivante da parte del mappale 265.

Foglio 20 mappale 259 sub 4

ATTUALE

- cat. F/1 – consistenza 524 mq – VARIAZIONE del 01/08/2005 Pratica n. VR0195138 in atti dal 01/08/2005 DEMOLIZIONE TOTALE (n.33352.1/2005);

STORIA CATASTALE

- mappale 259 sub 1 abitazione ;
- mappale 259 sub 2 garage ;
- mappale 259 sub 3 b.c.n.c. (corte).

Foglio 20 mappale 372

ATTUALE

- mappale 372 – semin. irrig. - CI 2 – superficie 4348 mq – red. dom. 58,38 € – red. agr. 25,82€ originato da FRAZIONAMENTO del 29/10/2018 Pratica n. VR0148325 in atti dal 29/10/2018 presentato il 29/10/2018 (n. 148325.1/2018) derivante da parte del mappale 265.



Foglio 20 mappale 373

ATTUALE

- mappale 373 – semin. irrig. - CI 2 – superficie 2806 mq – red. dom. 37,68 € – red. agr. 16,67€ originato da FRAZIONAMENTO del 29/10/2018 Pratica n. VR0148325 in atti dal 29/10/2018 presentato il 29/10/2018 (n. 148325.1/2018) derivante da parte del mappale 265.



Gli immobili sono ubicati a Casaleone (VR) Via Facciabella



Tribunale di Verona E.I. n. 289/2023 R.E.
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
Custode: Avv. Olivia Domeniconi



FABBRICATO CON SORMONTO MAPPA CON ORTOFOTO



Confini mappale 137:

- a Nord con il mappale 372;
- a Sud con il mappale 259;
- a Est con i mappali 374;
- a Ovest con via Facciabella.

Confini mappale 259:

- a Nord con il mappale 137;
- a Sud con il mappale 114;
- a Est con i mappali 372;
- a Ovest con via Facciabella.

Confini mappale 374:

- a Nord con il mappale 372;
- a Sud con il mappale 372;
- a Est con il mappale 372;
- a Ovest con il mappale 137.

Confini mappale 372:

- a Nord con il mappale 287;
- a Sud con i mappali 115 e 114;
- a Est con il mappale 373;
- a Ovest con via Facciabella e mappali 137 e 374.

Confini mappale 373:

- a Nord con il mappale 287;



- a Sud con il mappale 115;
- a Est con il mappale 113;
- a Ovest con il mappale 372.

D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

Il fabbricato ed i terreni sono ubicati a Casaleone (VR) in via Facciabella a circa 4 Km dal centro paese e dai servizi primari insistenti sul territorio, in area agricola.

D.1.3.2 Descrizione degli immobili

Le unità sono ubicate a Casaleone (VR) in via Facciabella in zona agricola. Trattasi di un fabbricato, su due piani fuori terra oltre ad un piano interrato di pertinenza del piano primo, e di aree esterne. Parte di esse, e più precisamente i mappali 259 – 372 e 374 sono stati oggetto di variante e quindi ad oggi rientranti in spazi inerenti all'attività di ristorazione, mentre il mappale 373 è terreno agricolo.

Il piano terra, attualmente adibito a discobar con cucina, spogliatoio, deposito oltre che ai servizi igienico-sanitari, presenta una superficie commerciale pari a mq 310,80 comprensiva della zona a spogliatoio personale con bagno al piano primo.

Il mappale 259 (già ente urbano) e 372 presentano una superficie rispettivamente di mq 524 e 4.348, mentre il mappale 373 – terreno agricolo – ha una superficie pari a mq 2.806.

Il piano primo, indipendente rispetto all'attività sottostante e raggiungibile da una scala esterna, si presenta come un'unità residenziale con una superficie commerciale e cantina al piano interrato pari a mq 163,01. L'unità si compone di ampio soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due bagni, tre stanze da letto ed uno studio.

All'esterno del fabbricato sono presenti dei chioschi per l'attività di discobar.

Il corpo di fabbricato presenta:

MAPPALE 137		
FABBRICATO	Descrizione	Condizioni
Pareti	Intonacate	Discrete
Oscuranti	Tapparelle	Discrete
Serramenti esterni	In alluminio piano terra e primo	Discrete
Canali di gronda	In lamiera verniciata	Discrete
Pluviali	In lamiera verniciata	Discrete
Muratura	In laterizio	Discrete
Solai	In laterocemento	Discrete
PIANO TERRA - DISCOBAR	Descrizione	Condizioni
Pareti	Intonacate	Discrete
Serramenti interni	In alluminio	Discrete
Pavimenti - rivestimenti	In gres - ceramica	Discrete
Sanitari e rubinetteria	In ceramica e acciaio	Discrete



PIANO PRIMO - ABITAZIONE	Descrizione	Condizioni
Portoncino ingresso	In alluminio	Discrete
Serramenti interni	In legno	Discrete
Pavimenti-rivestimenti	Ceramica	Discrete
Sanitari e rubinetteria	In ceramica e acciaio	Discrete
Impianti Piano Terra	Descrizione	Presente
Impianto Fognario	Con pozzo perdente	Sì
Impianto Elettrico	Presente – autonomo -	Sì
Impianto Riscaldamento	Con bombolone interrato in condivisione con il piano terra	Sì
Impianto idrico	Con pozzo non autorizzato	Sì
Impianti Piano Terra	Descrizione	Presente
Impianto Fognario	Con pozzo perdente	Sì
Impianto Elettrico	Presente – autonomo -	Sì
Impianto Riscaldamento	Con bombolone interrato in condivisione con il piano terra	Sì
Impianto idrico	Con pozzo (non autorizzato). Allegato riscontro Genio Civile con conteggio importo per regolarizzazione.	Sì

FABBRICATO MAPP.137 - SUB 3 – ABITAZIONE -



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

Tribunale di Verona E.I. n. 289/2023 R.E.
 Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
 Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
 Custode: Avv. Olivia Domeniconi





Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9

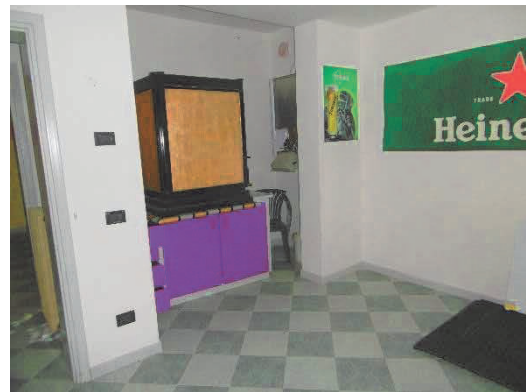


Foto 10





Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



FABBRICATO MAPP.137 - SUB 7 E MAPP.374 – LOCALE COMMERCIALE -



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22





Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28



TERRENI MAPPALI 259 – 372 - 373



Foto 29



Foto 30



Foto 31



Foto 32

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

LIMITATAMENTE AI MAPPALI 137 E 374

Le unità di cui sopra fruiscono del sub 4 del mappale – corte esterna (B.C.N.C. a tutti i sub dei mappali 137 e 374).

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

FABBRICATO

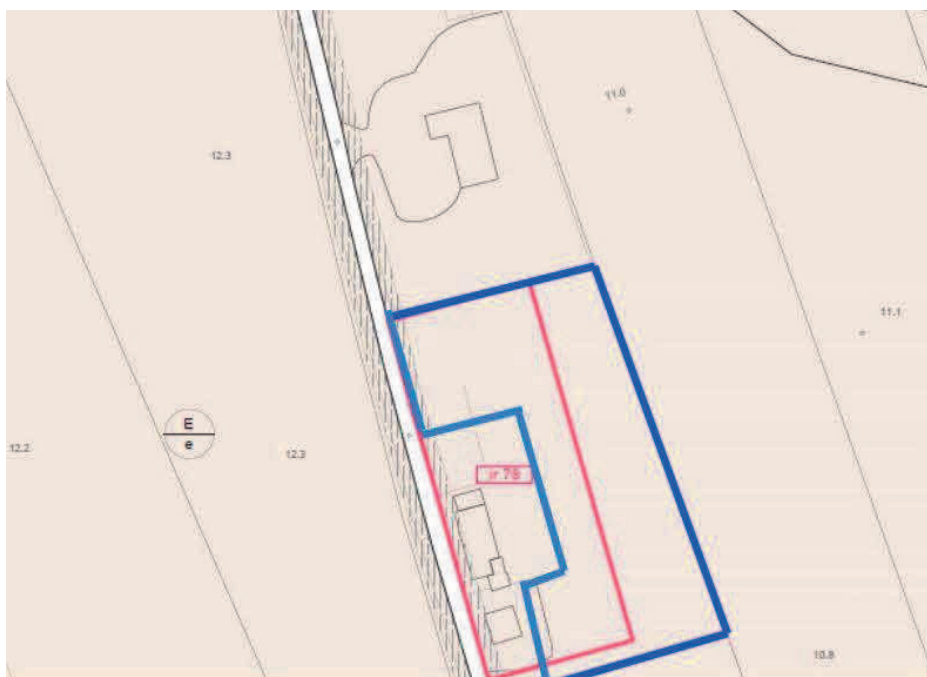
L'accesso al fabbricato avviene, direttamente, dalla strada comunale Via Facciabella.



D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Si precisa che il bene oggetto di pignoramento si trova:

Nel Piano degli Interventi



- Zona Agricola
Zona E2/IR 78 Attività di ristorazione lungo Via Facciabella.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Il perito attesta:

RELATIVAMENTE ALLA CONFORMITÀ TRA GLI INTESTATARI

- la conformità dell'intestatario catastale con quello risultante dalle visure ipotecarie.

RELATIVAMENTE ALLE PLANIMETRIE

la non conformità delle planimetrie catastali rispetto allo stato rilevato. Nello specifico:

- mappale 137 sub 3 diversa distribuzione spazi interni piano primo.
- mappale 137 sub 7 (porzione di u.i.u. unita di fatto con quella del map.374) demolizione del gazebo.
- mappale 374 (porzione di u.i.u. unita di fatto con quella del map.137 sub 7) demolizione dei gazebi e dei bagni.

RELATIVAMENTE ALLE MAPPE

- la non conformità della mappa catastale (mappali 137 e 374) conseguentemente alla demolizione degli immobili sopra descritti.



QUANTIFICAZIONI COSTI	
Redazione planimetria catastale con diritti di segreteria	€ 1.000,00
Tipo mappale per demolizione fabbricati con diritti di segreteria	€ 600,00
TOTALE COSTI	€ 1.600,00
Arrotondamento	€ 1.600,00

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

A seguito delle verifiche e degli accessi presso la P.A. l'immobile risulta essere stato realizzato a seguito dei seguenti titoli autorizzativi:

1. Concessione Edilizia n° 56/1991 del 16.05.1991 per modifiche piano terra e primo;
2. Concessione Edilizia n° 42 del 19.05.1992 per la variante in corso d'opera nella ristrutturazione del fabbricato ad uso commerciale e residenziale;
3. Autorizzazione n° 92 del 15.09.1992 per l'installazione di un serbatoio g.p.l.;
4. Abitabilità n° 13 del 10.06.1992 – limitatamente al piano terra ad uso commerciale);
5. Concessione Edilizia n° 92103 del 09.02.1994 per modifica prospettica e cambio d'uso parte del fabbricato da garage a locale commerciale;
6. Agibilità pratica n. 92103 del 23.05.1994 prot. 2164 – limitatamente al piano terra;
7. Abitabilità pratica n. 91157 del 23.05.1994 – limitatamente al piano primo;
8. Autorizzazione Edilizia n. P9400004 prot. n. 152 del 16.05.1994 – sistemazioni esterne;
9. Concessione in sanatoria n. 44 del 20.08.1997 – per pavimentazione esterna;
10. D.I.A. posa in opera celle frigorifere in aderenza cucina prot. 3694 del 04.04.2001;
11. Autorizzazione allo scarico 01/2010 del 17.03.2010;
12. D.I.A. 2010 risanamento conservativo locali accessori adibiti a ristorazione (cucina) prot. n° 1010 del 27.10.2010;
13. SCIA - pratica n° 04170230231-24082015-1807 – realizzazione nuove aperture esterne per uscite di sicurezza, bagno per disabili al piano terra e spogliatoio personale con bagno e antibagno al piano primo;
14. D.I.A./piano casa – pratica n° 04170230231-24052016-2004 – per sistemazione e ampliamento parcheggi e arredo esterno con posa di gazebi e bagni prefabbricati. Si precisa che i manufatti di cui alle lettere E (bagni esterni) ed F (tettoia con arredo esterno) dell'elaborato progettuale risultano essere stati rimossi. Si rileva la presenza del solo chiosco (G).
15. D.I.A. - Pratica n° 04170230231-23092016-1043 variante DIA piano casa n. 79562 del 29.07.2016 per l'aggiunta di n. 3 gazebi esterni;
16. Prot. n. 9673 del 13.10.2016 – comunicazione del comune di Casaleone per annullamento della denuncia di inizio attività Pratica n° 04170230231-23092016-1043;

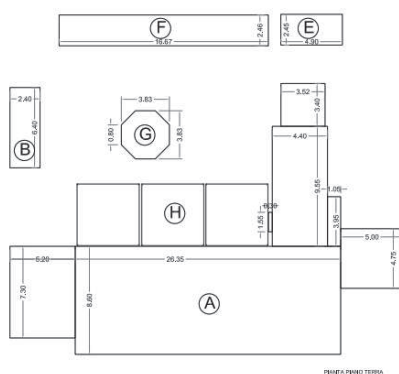


17. agibilità parziale Foglio 20 mappale 137 sub 6 – disco-bar piano terra e spogliatoio con wc piano primo - Pratica n° 04170230231-04092017-1827;
18. agibilità foglio 20 mappale 137 sub 6 piano casa prot.79562 del 29/07/2016-107431 del 11/10/2016-p.c. p2016014 del 31/03/2017 prot.3331 - Pratica n° 04170230231-22032019-1045;
19. variazione titolarità attività soggetta alla prevenzione incendi – Pratica n° 02253840231-01102022-1251.

Dall'esame degli elaborati tecnici e a seguito del sopralluogo effettuato è stato possibile verificare alcune difformità e più precisamente:

PIANO TERRA

- zona piazzale: rimozione manufatti di cui alle lettere H – F – E;



- zona bagni all'interno del piano terra presentano lievi modifiche nel dimensionamento e nello spessore dei muri.

PIANO PRIMO

- lieve slittamento tramezze interne;
- tamponamento porta ripostiglio dal corridoio per apertura nella stanza da letto;
- demolizione tramezze tra angolo cottura e soggiorno-pranzo.

Si puntualizza che l'immobile è dotato di pozzo artesiano e quindi di approvvigionamento idrico autonomo essendo la zona sprovvista di servizio di acquedotto. Dalle informazioni recuperate dallo scrivente presso il Genio Civile di Verona è emerso che [REDACTED] ha regolarmente presentato Denuncia datata 01.08.1994 per uso domestico a servizio di pizzeria-ristorante, per la quale l'Ente non ha ancora emesso contributo di pagamento.

Alla luce quindi di quanto sopra, risulta necessaria la regolarizzazione del canone demaniale di concessione preferenziale, dell'importo complessivo di € 5.106,27 per il periodo 2001-2024.



Alla luce di quanto sopra, si riportano la quantificazione dei costi e sanzioni amministrative da applicare per la sanatoria delle difformità rilevate:

QUANTIFICAZIONI COSTI E SANZIONI – comprensivo costo canone pozzo artesiano -	
Diritti di segreteria comune di Casaleone per CILA in sanatoria	€ 58,40
Sanzione amministrativa per sanatoria	€ 1.000,00
Progetto SCIA in sanatoria con elaborati tecnici e documentazione	€ 3.000,00
Canone demaniale per pozzo artesiano	€ 5.106,27
TOTALE COSTI E SANZIONI	€ 9.164,67

I costi sopra riportati sono stati quantificati secondo criteri e parametri ben specifici ma possono essere oggetto anche di incrementi o decurtazioni.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile allo stato attuale non risulta abitato.

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione e/o affitto.

D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

Le visure ipotecarie sono state aggiornate dallo scrivente in data 01.03.2024 e 05.03.2024 ed allegate alla presente.

Iscrizioni:

1. Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto notaio Di Maria Pierluigi del 29.07.2016 repertorio n. 21249/7732 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 03.08.2016 R.G. 31130 R.P. 5111 a favore di Cereabanca 1897 – Credito Cooperativo – società Cooperativa con sede in Cerea (VR) C.F. 00326500238, domicilio ipotecario eletto a Cerea in via Paride Da Cera n. 30 per un capitale di € 320.000,00 oltre ad interessi e spese per un totale di € 480.000,00 per la durata di 15 anni contro:
 - [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà



gravante sugli immobili identificati:

N.C.E.U. Casaleone Foglio 20 mappale 137 sub 5 graffato mappale 266 (ora porzione di mappale 137 sub 7);

N.C.E.U. Casaleone Foglio 20 mappale 137 sub 3;

N.C.E.U. Casaleone Foglio 20 mappale 137 sub 4;

N.C.T. Casaleone Foglio 20 mappale 137;

N.C.T. Casaleone Foglio 20 mappale 266 (ora parte del 137).

– [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà

gravante sull'immobile identificato:

N.C.E.U. Casaleone Foglio 20 mappale 259 sub 4;

N.C.T. Casaleone Foglio 20 mappale 259;

N.C.T. Casaleone Foglio 20 mappale 265 (ora N.C.E.U. Foglio 20 mappale 374 e N.C.T. Foglio 20 mappale 372 – 373)

Trascrizioni:

1. Verbale di pignoramento immobili atto Uff. Giud. Unep presso il Tribunale di Verona del 21.08.2023 rep. 5982 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 05.10.2023 al R.G. 40037 e R.P. 29879 a favore di Amco-asset Management Company S.p.A. con sede a Napoli (NA) C.F. 05828330638 contro:

– [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà

gravante sull'immobile identificato:

N.C.E.U. Comune di Casaleone (VR) Foglio 20 mappale 137 sub 3;

N.C.E.U. Comune di Casaleone (VR) Foglio 20 mappale 137 sub 7;

N.C.E.U. Comune di Casaleone (VR) Foglio 20 mappale 137 sub 4;

N.C.T. Comune di Casaleone (VR) Foglio 20 mappale 137.

– [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di proprietà

gravante sull'immobile identificato:

N.C.E.U. Comune di Casaleone (VR) Foglio 20 mappale 259 sub 4;

N.C.E.U. Comune di Casaleone (VR) Foglio 20 mappale 374;

N.C.E.U. Comune di Casaleone (VR) Foglio 20 mappale 259;

N.C.T. Comune di Casaleone (VR) Foglio 20 mappale 372;

N.C.T. Comune di Casaleone (VR) Foglio 20 mappale 373.

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

Non sussistono vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.



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

Non sussistono vincoli ed oneri giuridici che siano opponibili.

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

Non esiste alcun diritto di prelazione derivante 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

Non sussistono oneri condominiali trattandosi di immobile non in contesto condominiale.

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

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

D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Non risulta necessario redigere progetto divisionale in quanto l'esecutato detiene l'intera proprietà dell'immobile pignorato.

D.1.13 Valutazione del lotto

D.1.13.1 Consistenza

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

ABITAZIONE

Destinazione	unità di misura	superficie lorda	coefficiente	superficie comm.le
Locali principali	mq	149,36	1,00	149,36
Cantina	mq	68,27	0,20	13,65
Totale	mq	217,63		163,01



LOCALE COMMERCIALE

Destinazione	unità di misura	superficie lorda	coefficiente	superficie comm.le
Locali principali	mq	276,10	1,00	276,10
Locali accessori	mq	39,67	0,20	7,93
Giardini e aree di pertinenza Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza calcolata al 2% mappale 137 (mq 697,56 lordi = 36,28 commerciali) mappale 374 (mq 541 lordi = 28,14 commerciali) Il tutto comprensivo degli annessi amovibili esistenti e non più esistenti	mq mq	25,00 1.213,56	0,10 0,02	2,50 24,27
Totale	mq	315,77 esclusa area esterna		310,80

TERRENI

destinazione	mappale	superficie equivalente
Ente Urbano <small>Facenti parte dell'unità Urbanistica di ristrutturazione urbanistica E2/146 IR</small>	259	524 mq
Semin. Irrig. <small>Facenti parte dell'unità Urbanistica di ristrutturazione urbanistica E2/146 IR</small>	372	4.348 mq
Semin. Irrig.	373	2.806 mq

D.1.13.2 Criteri di stima

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



Fonti di informazione:

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

FABBRICATO RESIDENZIALE

	valore min. (€/mq)	valore max (€/mq)	valore medio (€/mq)
OMI 1° sem. 2023 (residenziale)	550,00 €	810,00 €	680,00 €
REQUOT	495,00 €	729,00 €	612,00 €
Borsino Immobiliare	476,00 €	771,00 €	623,50 €

FABBRICATO COMMERCIALE

	valore min. (€/mq)	valore max (€/mq)	valore medio (€/mq)
OMI 1° sem. 2023 (commerciale)	/	/	/
REQUOT	/	/	/
Borsino Immobiliare	698,00 €	928,00 €	813,00 €

Note:

Il valore OMI preso come riferimento è quello medio;

Il valore REQUOT preso come riferimento è quello medio;

Il valore Borsino Immobiliare preso come riferimento è quello medio.

COMPARABILI RESIDENZIALI

A

B

Tribunale di Verona E.I. n. 289/2023 R.E.
 Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
 Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
 Custode: Avv. Olivia Domeniconi



Si individua il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza – superficie commerciale -, determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

A - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 02/2019 al prezzo di 135.000,00 €, ubicato nel comune di Casaleone (VR), VIA OPPI 149, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 12 mapp. 148 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 146,17 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 02/2020 al prezzo di 70.000,00 €, ubicato nel comune di Casaleone (VR), VIA GIUSEPPE GARIBALDI 75, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 10 mapp. 348 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 172,16 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

"Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B
Data DAT	02/2019	02/2020
Prezzo PRZ (€)	135.000,00	70.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	146,17	172,16
pMED (€/mq)	923,58	406,60

$$pMED = \frac{\sum pMED_i}{n} = € 665,09$$

Arrotondabile ad € 700

Tale valutazione per via sintetico-comparativa tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, della consistenza, delle caratteristiche degli impianti tecnologici che risalgono alla costruzione dell'immobile e dell'incidenza dell'area coperta e scoperta.

L'esperto estimatore sulla base quindi delle proprie conoscenze tecniche e professionali, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile sopra descritto, delle valutazioni dei comparabili, ha ritenuto opportuno considerare un valore di mercato pari a:



Destinazione	Valore €/mq
Immobile residenziale	€ 700,00
Immobile commerciale	€ 800,00
Ente urbano	€ 9,50
Seminativo irriguo	€ 4,50

D.1.13.3 Stima

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, compreso le quote di proprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c.:

Destinazione	unità di misura	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
Totale superficie residenziale	mq	163,01	€ 700,00	€ 114.107,00
Totale valore				€ 114.107,00
Arrotondato a				€ 114.100,00

Destinazione	unità di misura	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
Totale superficie locale commerciale	mq	310,80	€ 800,00	€ 248.640,00
Totale valore				€ 248.640,00
Arrotondato a				€ 248.600,00

destinazione	mappale	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
Ente Urbano <small>Facenti parte dell'unità Urbanistica di ristrutturazione urbanistica E2/146 IR</small>	259	524 mq	9,50 €/mq	4.978,00 €
Semin. Irrig. <small>Facenti parte dell'unità Urbanistica di ristrutturazione urbanistica E2/146 IR</small>	372	4.348 mq	4,50 €/mq	19.566,00 €



Semin. Irrig.	373	2.806 mq	4,50 €/mq	12.627,00 €
TOTALE		7.678 mq		37.171,00 €

D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

ADEGUAMENTI	
Spese a carico della procedura	€ 2.000,00
Costi per sanatoria e sanzioni comprensivo di regolarizzazione pozzo artesiano	€ 9.164,67
Costi per aggiornamento catastale	€ 1.600,00
TOTALE COSTI	€ 12.876,27

D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore residenziale	€ 114.100,00
Valore commerciale	€ 248.600,00
Valore terreni	€ 37.171,00
TOTALE VALORE IMMOBILI	€ 399.871,00
A detrarre adeguamenti e correzioni	- € 12.876,27
VALORE DI STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI	€ 386.994,73

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 386.994,73
arrotondato a € **387.000,00**

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

Verona, lì 12.06.2024

Il perito estimatore
geom. Alessandro Bonomo




E. ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE

E.2 ESTRATTO PER SUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DELL'ESECUTATA

E.3 CERTIFICATO DI RESIDENZA DELL'ESECUTATA

E.4 STATO DI FAMIGLIA

E.5 VISURA CAMERALE

E.6 ESTRATTO DI MAPPA

E.7 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO E PLANIMETRIE CATASTALI

E.8 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE

E.9 TITOLI ABILITATIVI

E.10 CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE È OCCUPATO DA UN TERZO (LOCAZIONE, COMODATO, AFFITTO)

E.11 CDU

E.12 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI

E.13 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI

E.14 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE

E.15 INVIO PERIZIA

