

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA CON PIU' LOTTI

Esecuzione Immobiliare	77/2024
Giudice	Dott.ssa Salmaso
Creditore procedente	[REDACTED]
Parte eseguita	[REDACTED]

ELABORATO LOTTO 4
NEGOZIO IN PIAZZA A. DE GASPERI N. 34
RALDON DI SAN GIOVANNI LUPATOTO (VR)

Esperto Stimatore
ARCH. CLAUDIA FATTORI arch.fattori@alice.it - 045 8408138

Custode Giudiziario
Avv. Nicola Maragna studio@mggavvocati.it - Tel. 045 6106167

Claudia Fattori architetto
37131 Verona, Via Fracastoro n.11
C.F. FTTCLD70L53L781U
P.IVA 03017440235
arch.fattori@alice.it claudia.fattori@archiworldpec.it

SOMMARIO

A.4	SCHEDA SINTETICA LOTTO 4.....	3
D.4.1	Proprietà.....	4
D.4.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici.....	4
D.4.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	5
D.4.3	Descrizione dei beni	9
D.4.3.1	Contesto	9
D.4.3.2	Descrizione delle unità immobiliari e dei fabbricati	9
D.4.3.3	Individuazione di beni condominiali/pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	15
D.4.3.4	Individuazione dell'accesso dei beni immobili	16
D.4.4.	Situazione urbanistica della zona	17
D.4.5.	Situazione catastale degli immobili	18
D.4.6.	Situazione edilizia dell'immobile	19
D.4.7	Stato di occupazione dell'immobile	21
D.4.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	21
D.4.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	21
D.4.8.	Vincoli ed oneri giuridici.....	22
D.4.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	22
D.4.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	25
D.4.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	25
D.4.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	25
D.4.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	25
D.4.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	25
D.4.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	25
D.4.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	25
D.4.13.	Valutazione del lotto	26
D.4.13.1	Consistenza.....	26
D.4.13.2.	Criteri di stima.....	27
D.4.13.3	Stima dei beni	28
D.4.13.4.	Sintesi della stima	30
D.4.13.5.	Adeguamenti e correzioni della stima	30
D.4.13.6.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	31
F.4	ALLEGATI LOTTO 4.....	31

A.4 SCHEDA SINTETICA LOTTO 4

Procedura	RGE 77/2024
Lotto	LOTTO N. 4 Negozio in Raldon di San Giovanni Lupatoto (VR)
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà
Tipologia immobile	Commerciale - Bar
Ubicazione	Piazza A. De Gasperi n. 34 - Raldon di San Giovanni Lupatoto (VR)
Dati catastali	Comune di San Giovanni Lupatoto - Catasto Fabbricati: Negozio Fg. 20 Part. 46 sub. 5;
VALORE DI STIMA della quota pignorata al netto delle decurtazioni	€ 166.400,00 valore della piena proprietà
Stato di occupazione	Occupato con contratto locativo registrato opponibile
Irregolarità edilizie e catastali	Presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	-
NOTE	<ul style="list-style-type: none">- La planimetria catastale non rappresenta le aree esterne di proprietà esclusiva del bene, viceversa ricomprese nell'elaborato planimetrico;- L'accesso secondario all'unità avviene da stradello gravato da Convenzione Urbanistica (tra il Comune e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] che ne prevedeva la cessione gratuita al Comune. A tutt'oggi la cessione non ha avuto luogo e pertanto nemmeno lo svincolo dagli obblighi della convenzione.



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.

D.4.1 Proprietà

Sulla base delle certificazioni notarili prodotte e delle verifiche operate dalla scrivente il bene in esame, come di seguito catastalmente individuato e ubicato in Piazza A. De Gasperi 34, Raldon di San Giovanni Lupatoto (VR):

Negozio C.F. **Fg. 20 Part. 46 sub. 5;**

risulta così intestato: [REDACTED] **per la piena proprietà**

la proprietà dei beni pignorati in capo alla ditta esecutata deriva:

- Per Atto di compravendita del 24/12/1980 rep. n. 83503 del notaio Salvatore Pio Agostino, trascritto in data 12/01/1981 ai n.ri 732/598 RG/RP, da potere di [REDACTED]
 - a favore [REDACTED] piena proprietà
 - contro [REDACTED] piena proprietà

Beni in S. Giovanni Lupatoto - Catasto Terreni, ex Sez. B Foglio 3 (ora Foglio 17)

Part. 6/a, Terreno, 9.100 mq, ALTRO BENE

Part. 154/b, Terreno, 11.625 mq, ALTRO BENE

Part. 46, Ente urbano, 259 mq;

Part. 355, Ente urbano, 86 mq,

Part. 356, Ente urbano, 86 mq,

Part. 357, Ente urbano, 27 mq ALTRO BENE

Part. 358, Ente urbano, 27 mq ALTRO BENE

Part. 359, Ente urbano, 133 mq ALTRO BENE

Part. 360, Ente urbano, 103 mq ALTRO BENE

Beni in S. Giovanni Lupatoto – Catasto Fabbricati, ex Sez. B Foglio 6 (ora Foglio 20)

Part. 46, Sub 1, porz. rurale (da cui derivano, oltre ad altro, le Part.Ile 46/13, 46/14 e 46/5)

Part. 46, Sub 2, abitaz. P. T-1 vani 5 (da cui derivano, oltre ad altro, le Part.Ile 46/13, 46/14 e 46/5)

NOTA l'atto elencava tutti i beni come censiti al Catasto Terreni Sez. B - Foglio 3 (ora Foglio 17), viceversa i beni Part.Ile 46, 355, 356, 357, 358, 359, 360 risultavano censiti alla Sez. B - Foglio 6 (ora Foglio 20) del Catasto Terreni.

Regime patrimoniale della ditta esecutata al momento dell'acquisto dei diritti:

Al momento dell'acquisto dei beni (24/12/1980) la ditta esecutata risultava celibe.

Matrimonio contratto il 14/08/1986 a Verona e annotato di scelta di separazione dei beni con atto del 27.01.1998 a rogito del notaio Sarullo. (All. F.4.2)

Attuale regime patrimoniale della ditta esecutata:

- Coniugato in regime di separazione dei beni. (All. F.4.2)

D.4.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici

In base alla comunicazione resa dalla p.a.:

- La ditta esecutata risulta residente in Legnago (VR), via Padana Inferiore Est 91. (All. F.4.2)

D.4.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita



INDIVIDUAZIONE DEI BENI NELLA MAPPA CATASTALE

I beni sono ubicati in Piazza A. De Gasperi 34 e così catastalmente censiti al Comune di San Giovanni Lupatoto - Catasto Fabbricati:

- **Negozi** Fg. 20, Part. 46, sub. 5, Cat. C/1, Cl. 7, Cons. 94 mq; Sup. Catastale 105 mq, R. € 1.558,36, Piazza Alcide De Gasperi 34, piano S1-T; catastalmente intestato a [REDACTED] per la piena proprietà

L'unità insiste su terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 20, Part. 355, (Ente Urbano di 86 mq, RD - RA -) e Part. 356 (Ente Urbano di 86 mq, RD - RA -);

Confini (n/e/s/o): Part. Ille 1799, piazza A. De Gasperi, Part. 48 e Part. 1799.

Sono altresì ricompresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà sugli enti comuni e di uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c. e seguenti.

I dati indicati nel pignoramento corrispondono all'attuale identificazione catastale del bene.

Variazioni Catastali storiche

Catasto Fabbricati San Giovanni Lupatoto:

atto d'acquisto ex Sez. B Fg 6 Part. 46 sub 1 Porz. rurale e Part. 46 sub 2 Abitazione:

- per Variazione del 08/04/1980 Pratica n. 115116 in atti dal 29/05/2000 frazionamento e fusione-rurale ex sub 1-urbano -classamento in data 16/3/1985 (n.3133.1/1980) vengono soppresse le Part. Ille 46/1 e 46/2 e generata la Part. 46 sub 3, A/3, 11,5 vani, p. S.1-T-1-2;
- Per Variazione del 22/11/1988 pratica n. 115171 in atti dal 29/05/2000 divisione-comprende prot

10041/88 (n.10040.1/1988), viene soppressa la Part. 46/3 e generate:

- la Part. 46 sub 5, A/3, 5,5 vani piano S1-T;

poi variata in **Part 46 sub 5**, C/1 di 94 mq piano S1-T, con Variazione del 06/06/2000 Pratica n. 124513 in atti dal 06/06/2000 diversa distribuzione degli spazi interni-ufficio-bar (n. 6535.1/2000)

- la Part. 46 sub 6, A/3, 6,5 vani piano T-1-2;

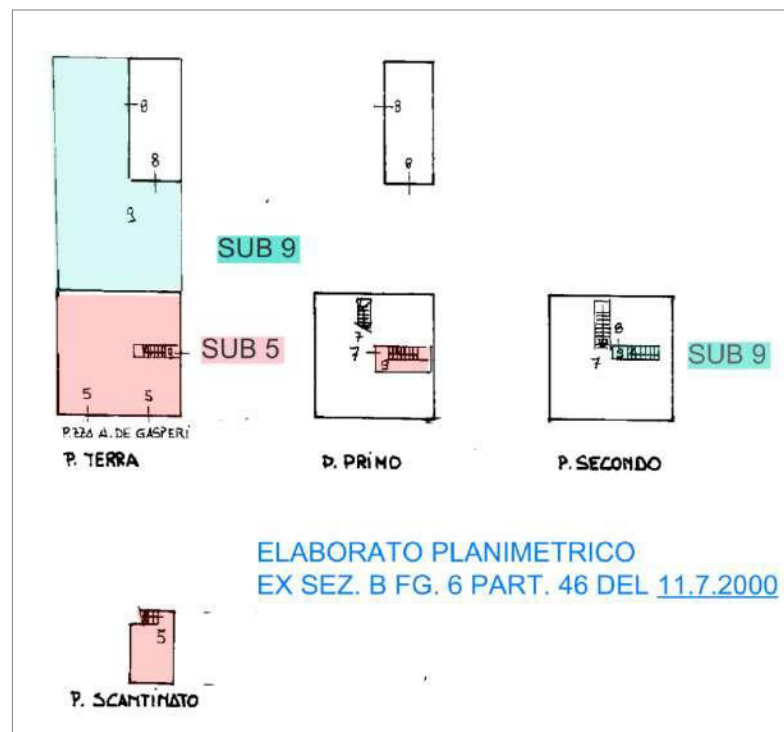
A sua volta soppressa con Variazione del 11/07/2000 pratica n. 161491 in atti dal 11/07/2000 divisione-abitazione-ufficio (n.8407.1/2000) e generate:

- Fg 20, Part. 46 sub 7, A/10, 7 vani, piano 1-2,

- Fg 20, Part. 46 sub 8, A/3, 3,5 vani, piano 2;

- Fg 20, Part. 46 sub 9 bcnc vano scale e corte

(vedasi estratto dell'elaborato planimetrico del 2000 sotto riportato)



• Con successivo Frazionamento del 05/10/2006 Pratica n. VR0250619 in atti dal 05/10/2006 frazionamento per trasferimento di diritti (n. 46991.1/2006):

- viene soppressa la Part 46 sub 8;

- viene variato il bcnc Part 46 sub 9;

- vengono generate le seguenti Part.ile:

Part. 46 sub 10, A/3, 2,5 vani, piano 2;

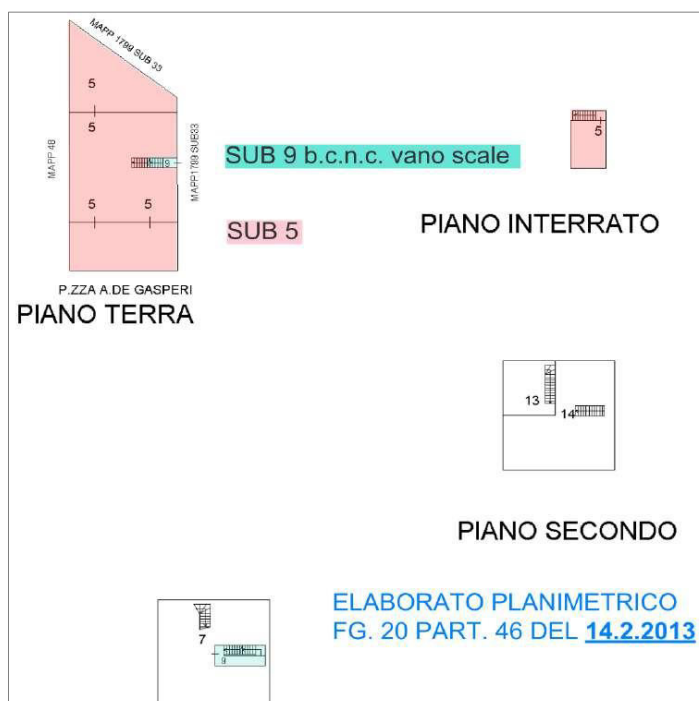
Part. 46 sub 11, C/2, 85 mq; (oggetto di vendita a [REDACTED])

Part. 46 sub 12, bcnc corte comune; (oggetto di vendita a [REDACTED])

(vedasi estratto dell'elaborato planimetrico del 2006 sotto riportato)



- Con successivo frazionamento e fusione del 14/02/2013 pratica n. VR0037397 in atti dal 14/02/2013 (n. 13979.1/2013):
 - vengono soppresse le Part.Ile 46 sub 10 e 46 sub 7;
 - viene variata la Part. 46 isub 9;
 - vengono generate le seguenti Part.Ile:
 - Part. 46 sub 13, A/10, 7 vani, 140 mq, p. 1-2;
 - Part. 46 sub 14, A/3, 3,5 vani , 93 mq, p. 2;
- (vedasi estratto dell'elaborato planimetrico del 2013 sotto riportato)



Catasto Terreni San Giovanni Lupatoto

1980 atto d'acquisto ex Sez. B Fg 6 Part. 46, Ente urbano, 259 mq; Part. 355, Ente urbano, 86 mq, Part. 356, Ente urbano, 86 mq;

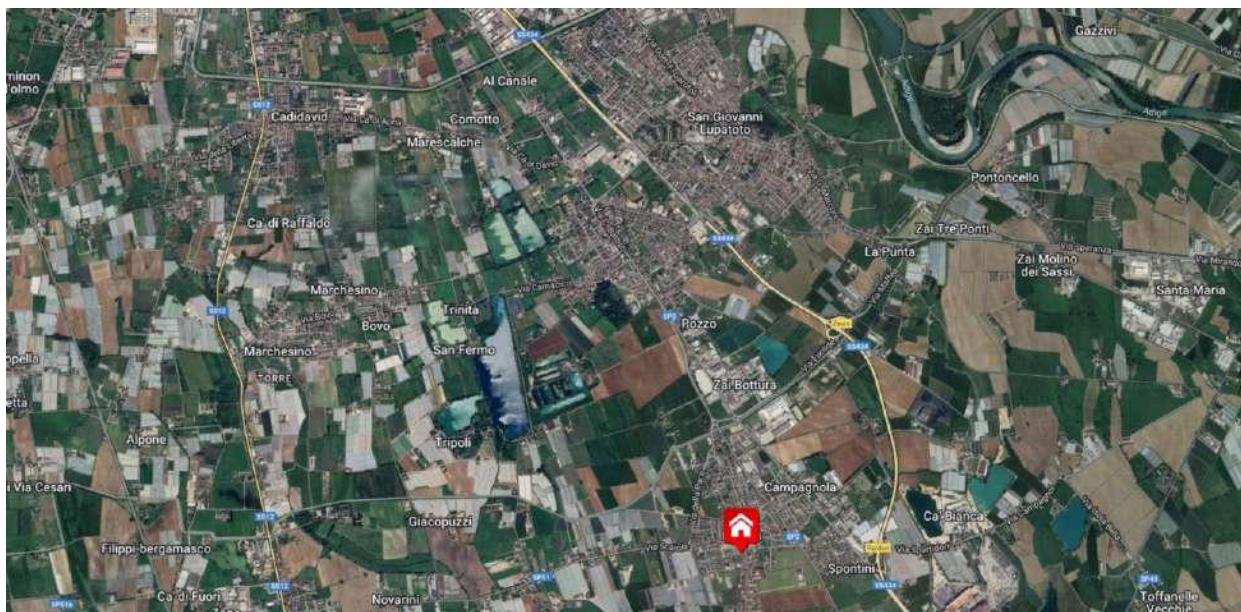
Con Variazione del 22/12/2008 Pratica n. VR0505939 in atti dal 22/12/2008 (n. 505939.1/2008) viene soppressa la Part.Ile 46 Ente urbano.

D.4.3 Descrizione dei beni

D.4.3.1 Contesto

Il bene si colloca nella frazione di Raldon di San Giovanni Lupatoto, a circa 4 Km sia dal centro di San Giovanni e a circa 11 Km dal centro di Verona.

Il negozio si trova nel centro storico di Raldon, in zona dotata dei principali servizi e prossima all'ingresso della tangenziale.



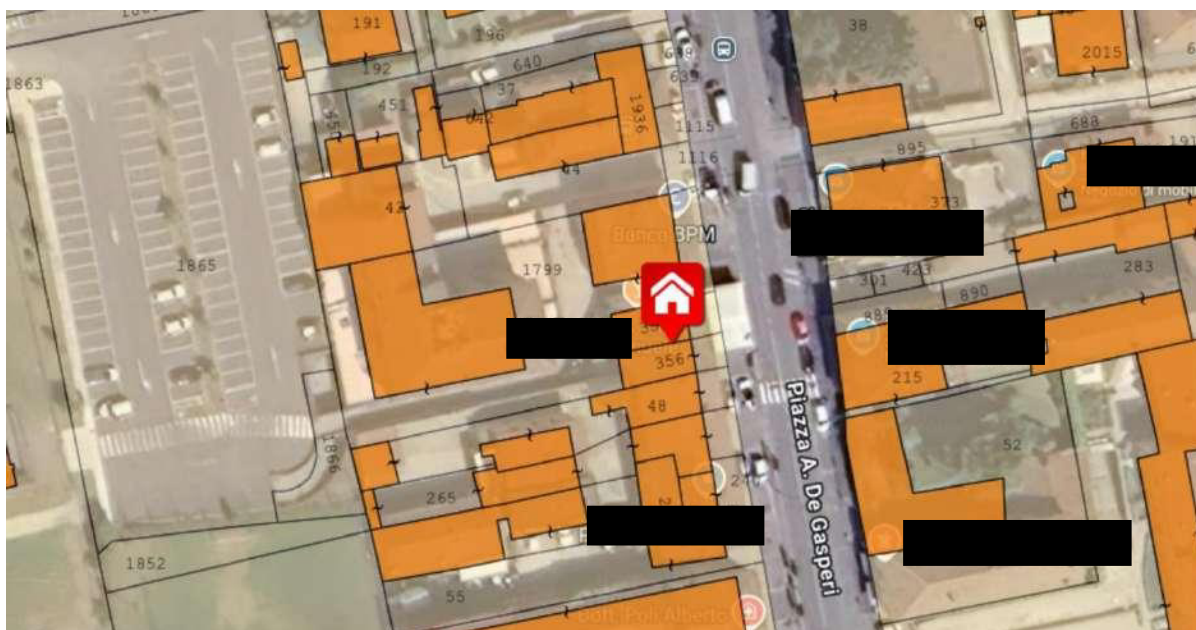
ORTOFOTO CON LOCALIZZAZIONE DEI BENI

D.4.3.2 Descrizione delle unità immobiliari e dei fabbricati

Il negozio è ubicato in Piazza A. De Gasperi 34 in fabbricato di antica origine, parte di una cortina storica con affaccio sulla piazza.



ORTOFOTO CON LOCALIZZAZIONE DEI BENI



ORTOFOTO/MAPPA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Il fabbricato, il cui originario impianto è riconducibile a fine ottocento, presenta sviluppo in elevazione di tre piani fuori terra oltre a parziale interrato.

Nell'immobile sono presenti, oltre al negozio, un ufficio al piano 1°- 2° e un'abitazione al piano 2°.

Il negozio Part. 46 sub 5 è ubicato al piano terra con deposito al piano interrato ed è attualmente locato con attività di bar.

L'unità è così composta: vano principale uso bar dotato di due accessi esterni dalla Piazza A. De Gasperi, disimpegno, due sale, bagno, ripostiglio e area esterne esclusive ubicate sia in prossimità del fronte principale che di quello posteriore, oltre a vano deposito al piano interrato accessibile per tramite di scala interna di proprietà esclusiva.

L'unità si presenta in buone condizioni manutentive.



Foto 1 Fronte principale a est



Foto 2 Fronti est e nord



Foto 3 e 4 Fronte ovest



Foto 5 e 6 Fronte ovest ed area cortiliva



Foto 7 e 8 Interno negozio locato con attività di bar



Foto 9 e 10 Interni negozio



Foto 11 Interno



Foto 12 Sala 1 con affaccio all'area cortiliva posteriore



Foto 13 e 14 Sala 2 con affaccio all'area cortiliva posteriore



Foto 15 Vano igienico sanitario



Foto 16 e 17 Scala di accesso alla cantina e vano cantina al piano S1



CARATTERISTICHE EDILIZIE E COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO PART. 46		
COMPONENTI	TIPOLOGIA E MATERIALI	CONDIZIONI
Tipo di costruzione	Fabbricato di 3 piani fuori terra e interrato risalente a fine '800, risistemato negli anni '90-2000	discrete
Fondazioni	-	non visionabili
Strutture verticali	Pietrame-laterizio	discrete al mero esame visivo
Solai	Presumibilmente in laterocemento/lignei	discrete al mero esame visivo
Copertura	a falde inclinate presumibilmente in laterocemento e/o lignei con manto in tegole/coppi	non visionata
Prospetti	Intonacati e tinteggiati	discrete

CARATTERISTICHE EDILIZIE E COSTRUTTIVE		
NEGOZIO PART. 46 SUB. 5		
COMPONENTI	TIPOLOGIA E MATERIALI	CONDIZIONI
Pareti interne	Divisori in laterizio intonacati e tinteggiati, solo in parte con finitura tipo spatolato	buone
Infissi esterni	Finestre ad anta doppia/singole telaio in ferro/pvc con vetrocamera, protezioni: inferriate	buone
Infissi interni	Porte a battente in legno tamburato	discrete
Pavimenti	In piastrelle di ceramica, con parziale inserto in opus incertum L'area cortiva posteriore si presenta recintata con muretto in c.a. ed inferriata, dotata altresì di cancelletto pedonale di accesso. La pavimentazione è in autobloccanti.	buone
Bagno	Rivestimento ceramicato a parete, tazza e lavabo	discrete
Impianto idrico	Sottotraccia e con utenza autonoma	Al mero esame visivo in discrete condizioni, da verificare ai fini della rispondenza alla normativa.
Impianto elettrico	Sottotraccia, con utenza autonoma	
Impianto gas	Sottotraccia e con utenza autonoma	
Climatizzazione	Presente (non verificato il funzionamento)	
Impianto di riscaldamento.	Con mobiletti ventilconvettori, caldaia murale ubicata in bagno alimentata a gas metano anche per la produzione di acqua calda. (non verificato il funzionamento)	
Impianto fognario	Allacciato alla rete fognaria	Non visionato
Cantina	Scala in pietra, pareti in mattoni a vista. Vano cantina con soffitto a volta pareti in parte intonacate e tinteggiate e in parte con tessitura muraria a vista, pavimento in cotto	Pessime le condizioni dei gradini della scala, da verificare l'impianto elettrico

MODULARIO
a.r.n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

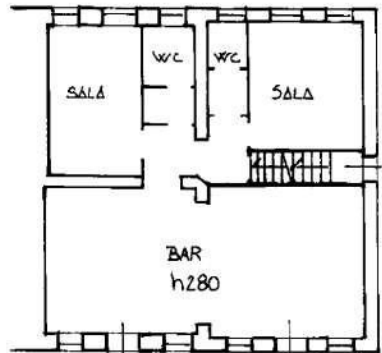
MOD. **BN** (CEU)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di S. GIOV. LUPATOTO via P.ZZA A. DE GASPERI civ.



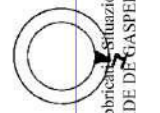
P. SCANTINATO



P. TERRA



ORIENTAMENTO



Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

invari 01
Catasto del Fabbricati - Edificazioni 19/06/2024 - Comune di SAN GIOVANNI LUPATOTO (H924) - < Foglio 20 - Particella 46 - Subaltermo 5 >
P.ZZA A. DE GASPERI n. 334 Piano S1-T

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal [REDACTED]

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti
Identificativi catastali
Data presentazione: 06/06/2000 - Data: 19/06/2024 - n. T400753 - Richiedente: FTICLD70L53L7810
Totale schede: 1 formato di acquisizione: A4(210x297) mm stampato in formato A4(210x297) mm
n. 46 sub. B

Iscritto all'albo dei **GEOMETRI**
della provincia di **VERONA**
n. 10754
data Firma [Signature]

124513

Considerazioni sullo stato manutentivo del fabbricato e dei beni

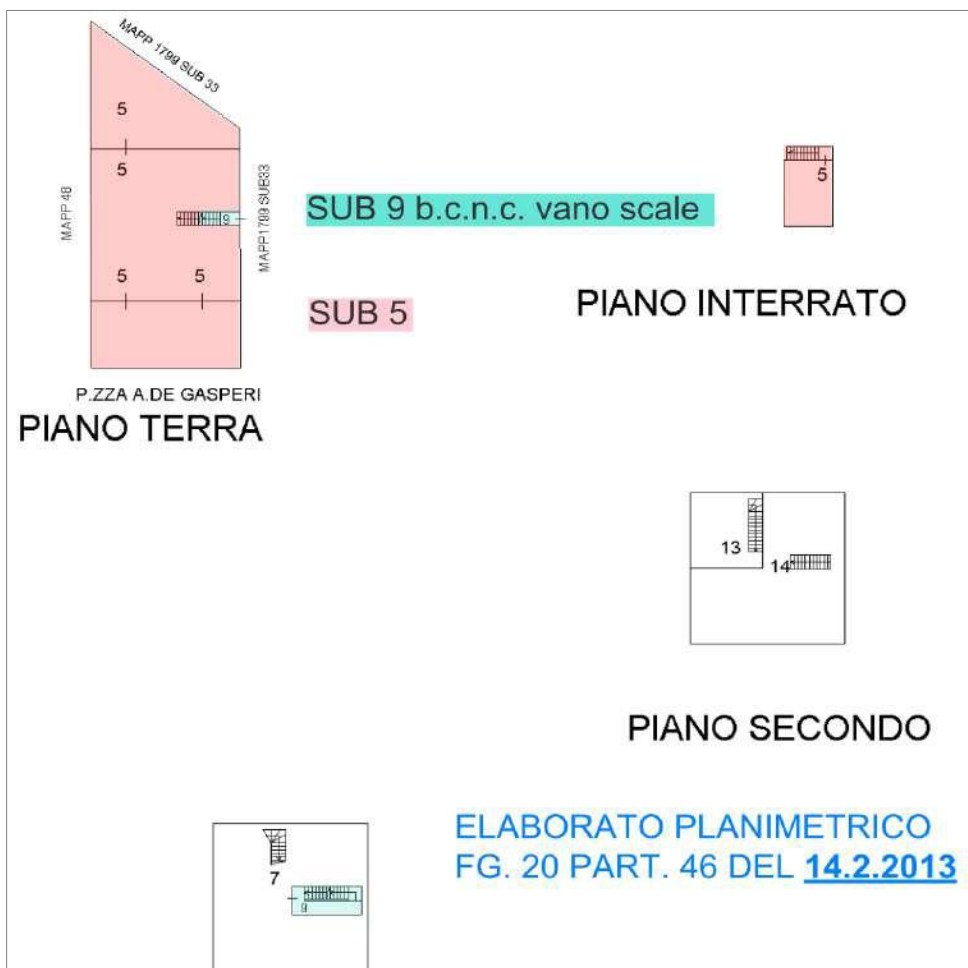
Le generali condizioni manutentive del fabbricato appaiono discrete.

L'unità commerciale si presenta in buone condizioni e non emergono, al mero esame visivo, interventi di riparazione/rinnovo.

Si evidenzia che alla luce dei molteplici frazionamenti/accorpamenti subiti dalle unità presenti nel fabbricato (in proprietà all'esecutato da oltre 50 anni) non è possibile garantire l'assenza di servitù impiantistiche tra un'unità e l'altra, né aspettative di "usuale" distribuzione impiantistica sottotraccia all'interno di ogni unità.

D.4.3.3 Individuazione di beni condominiali/pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

L'elaborato planimetrico individua il solo b.c.n.c. Part. 46 sub 9 "Vano scala" che non riguarda il negozio al piano terra.



D.4.3.4 Individuazione dell'accesso dei beni immobili

L'accesso all'unità avviene direttamente dalla strada pubblica.

E' altresì presente un accesso secondario dall'area cortiva posteriore per tramite di stradello censito come area Urbana al Foglio 20 Part. 1799 sub 36, trattasi di bene pignorato attualmente [REDACTED]

Lo stradello è evidenziato in blu nello schema sotto-riportato, mentre in rosso il fabbricato in cui insiste l'unità in esame.



ESTRATTO SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO MAPPA CATASTALE E A LATO ESTRATTO ELABORATO PLANIM. PART. 1799

Tale stradello risulta oggetto di Convenzione Urbanistica rep. 138.017 del 4.8.2006 trascritta il 9.8.2006 ai nn. 41.692/24.469 RG/RP (tra il Comune e la ditta esecutata: inizialmente [REDACTED]

[REDACTED] che ne prevedeva la cessione gratuita al Comune.

A tutt'oggi la cessione dell'area destinata, a vialetto pedonale, non ha avuto luogo e **il vialetto è solo parzialmente accessibile**

Le ragioni ostative agli obblighi di convenzione sono stati così motivati alla scrivente dalla p.a.:

“Per quanto attiene la questione del vialetto, si precisa che l'acquisizione dell'intero vialetto pedonale, che collega il parcheggio/scuola primaria di Raldon con Piazza A. De Gasperi, risulta da tempo sospeso per la presenza di una sovrastruttura (ponte), che attraversa una rampa privata di accesso alle autorimesse interrato del complesso edilizio costruito [REDACTED]

Tale struttura non risultava nell'originario PdC n.74/06 e sua successiva variante n.74/06/V01 del 16/12/2008, mentre viene ricompresa solamente nell'ultima variante n.74/05/V02-R del 01/07/2011, dove

la rampa di accesso al piano interrato, prima prevista all'interno della proprietà, risulta con la variante del 2011 spostata fuori dall'ambito dell'intervento.

A complicare la situazione, entra in gioco anche la convenzione urbanistica rep.138017/18559 del 04/08/2006, dove l'art.4 riporta che "...nel sottosuolo del vialetto pedonale non potranno essere realizzati i locali accessori del fabbricato in oggetto".

La soluzione più volte proposta è quella di istituire un vincolo d'uso pubblico per il tratto in questione, mantenendo la proprietà e la manutenzione in carico al condominio e richiedendo ai fini della sicurezza quanto segue :

- deposito di collaudo statico della struttura in c.a. (ponte) con prove di carico e certificazione dei materiali impiegati;
- adeguamento dei parapetti con la vigente normativa (non scalabili);
- copertura assicurativa.

Infine, i condomini dovrebbero essere parte in causa ai sensi dell'art.13 della convenzione rep.138017/2006, verificato il richiamo sui rispettivi atti di compravendita."

D.4.4. Situazione urbanistica della zona

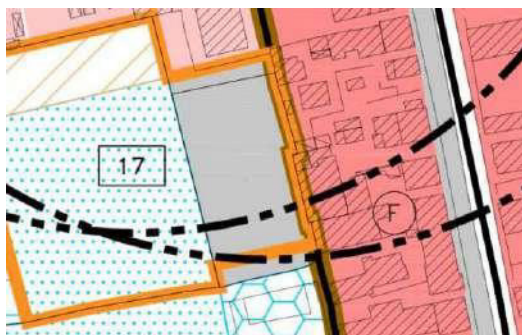
La destinazione prevista dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigente per l'area di insidenza dei beni in esame e certificata dal CdU in allegato, è la seguente:

L'area identificata al c.t. Foglio 20 Particella 355 e 356:

- nel PAT ricade nell'ATO "R.1.2 – Centro storico Raldon", in un'area idonea a condizione all'edificazione.
- nel PI ha destinazione urbanistica come "ZTO A Centro storico", isolato 21 frazione Raldon (art. 51 NTA Piano degli Interventi tematico Centro Storico); è interessata da "Pozzi di prelievo per uso pubblico idropotabile/Fasce di Rispetto D.Lgs. n. 152/2006" art. 20. L'area è tuttora oggetto di convenzione urbanistica rep. n. (741.692) 138.017 del 04/08/2006 stipulata dal notaio Sergio Macchi.

L'area identificata al Foglio 20 Particella 1799:

- nel PAT ricade nell'ATO "R.1.2 – Centro storico Raldon", in un'area idonea a condizione all'edificazione.
- nel PI ha destinazione urbanistica come "ZTO A Centro storico", isolato 21 frazione Raldon (art. 51 NTA Piano degli Interventi tematico Centro Storico); è interessata da "Pozzi di prelievo per uso pubblico idropotabile/Fasce di Rispetto D.Lgs. n. 152/2006" art. 20. L'area è tuttora oggetto di convenzione urbanistica rep. n. 41692 del 04/08/2006 stipulata dal notaio Sergio Macchi



ESTRATTO P.I.

Si rimanda alla consultazione del CdU e della documentazione originale trattenuta presso la p.a. per la disamina completa ed esaustiva di ogni elaborato.

D.4.5. Situazione catastale degli immobili

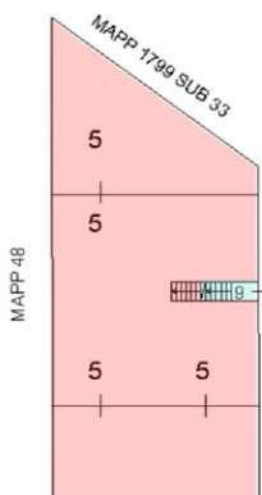
Verifica della conformità planimetrica catastale

Negozi Part. 46 sub 5

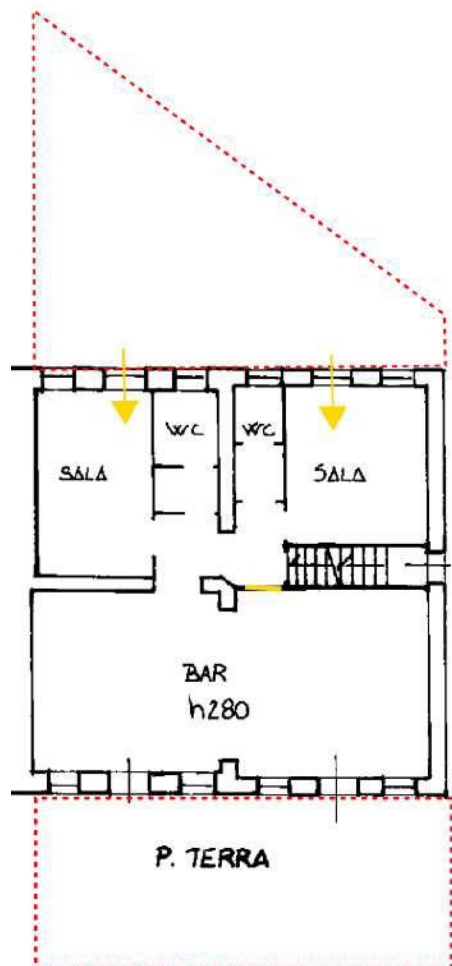
difforme

Rispetto alla planimetria catastale del 2000 si rilevano le seguenti difformità:

- al p. terra realizzazione di una porta interna e trasformazione di due finestre in porte finestre;
- La planimetria catastale non rappresenta graficamente le due aree esterne di pertinenza esclusiva dell'unità (evidenziate con linea tratteggiata nello schema a lato) viceversa indicate come appartenenti all'unità nell'ultimo elaborato planimetrico del 2013 afferente alla Part. 46.



PART. 46/5 ESTRATTO ELABORATO PLANIM. 2013



PART. 46/5 ESTRATTO P.T. PLANIMETRIA CATASTALE

Si evidenzia che una delle due aree esterne (quella di forma trapezoidale – fronte posteriore) dell'unità censita al Catasto Fabbricati come Part. 46/5 (rappresentata come sopra nell'elaborato planimetrico della Part. 46) non risulta ricompresa al Catasto Terreni nell'area corrispondente alle Part. Ille 355-356, viceversa la stessa insistendo su terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 20, alla Part. 1799.

D.4.6. Situazione edilizia dell'immobile

La ricerca d'archivio effettuata dalla p.a. ha prodotto i sotto-riportati titoli edilizi afferenti all'intero fabbricato, la cui originaria edificazione risulta antecedente agli inizi del 1900 e già rappresentata nelle mappe d'impianto catastali:

Concessione Edilizia n. 17/88 rilasciata alla ditta eseguita il **26/1/1988** per "parziale ripristino del fabbricato con modifiche al piano terra, cambio d'uso del piano terra da abitazione a ufficio, restauro facciate e coperto" del fabbricato distinto al Catasto al Fg. B – sez- 6 mapp. 46/1-2 al N.C.E.U;

Abitabilità rilasciata: Nessuna

Concessione Edilizia n. 126/92 rilasciata alla ditta eseguita il **29/5/1992** per "la sistemazione interna, modifiche prospettiche – parziale mutamento della destinazione d'uso da residenziale a direzionale del fabbricato" distinto al Catasto al Fg. B – sez- 6 mapp. 46;

Titolo rilasciato con la seguente condizione: "la finestra sul vano scale non deve essere realizzata".

Concessione Edilizia a completamento opere n. 126/92 rilasciata alla ditta eseguita il **22/11/1997** per "completamento opere di cui alla concessione edilizia 126/1992 del 29.05.92 e modifica interna del piano terra" sull'immobile distinto al Catasto al Fg. B – sez- 6 mapp.li 354-356;

Variante alla C. E. n. 126/92 rilasciata alla ditta eseguita il **10/05/2000** per "mutamento d'uso senza opere del piano interrato e terra e modifica prospettica sull'immobile da adibirsi a uso commerciale", distinto al Catasto al Fg. B – sez- 6 mapp.li 356-356;

Abitabilità rilasciate:

- Certificato di abitabilità parziale prot. 16692/92 (126/1992) rilasciata il 28.08.1992 per l'appartamento al p. 2° (ovvero l'appartamento pignorato ora Part. 46/14);
- Attestazione di abitabilità parziale prot. 19885-21030 (126/1992) rilasciata il 20.06.2000 "per il mutamento d'uso senza opere dell'unità al piano interrato e terra e modifica prospettica";
- Attestazione di abitabilità parziale a completamento opere prot. 24506/26069 (126/1992) rilasciata il 01.08.2000;

Una parte dell'area esterna dell'unità Part. 46 sub 5 risulta altresì interessata dalle seguenti pratiche edilizie correlate alla **Convenzione Urbanistica** stipulata dal notaio Sergio Macchi **rep. n. 138.017 del 4.8.2006**, trascritta il 9.8.2006 ai nn. 41.692/24.469 RG/RP:

Pdc 74/06 del 18.12.06;

1° Variante al PdC 74/06 del 16.12.2008;

2° Variante e rinnovo al PdC 74/06 del 01.07.2011;

Verifica della conformità edilizia

- Rispetto all'ultimo titolo abilitativo rilasciato per il fabbricato (Variante alla C. E. n. 126/92 del 10/05/2000) si rileva la difformità afferente alla realizzazione di una porta tra vano bar e retrostante disimpegno;
- La recinzione dell'area esterna risulta conforme alla rappresentazione grafica allegata alla 2 Variante e Rinnovo al PdC 74/06 del 01.07.2011.

Oneri di regolarizzazione edilizia e catastale

La quantificazione estimativa operata dalla scrivente per la regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali illustrate ammonta approssimativamente a **€ 4.000,00**

Comprensiva:

- di pratica di regolarizzazione catastale ai Terreni e Fabbricati con riferimento alle aree esterne parzialmente ricadenti al C. T. su particella diversa rispetto a quella del fabbricato e non ricomprese nella planimetria catastale del fabbricato (viceversa rappresentate nell'elaborato planimetrico);
- di oneri, diritti, sanzioni ed onorario professionale sia con riferimento all'eventuale pratica edilizia in sanatoria/regolarizzazione, tenuto anche conto dell'eventuale convenienza di procedere con parziali ripristini dello stato dei luoghi (per scelta oppure nel caso in cui la sanabilità edilizia della non risultasse del tutto conforme con gli strumenti urbanistici approvati ed i regolamenti comunali vigenti).

Si precisa altresì che la quantificazione summenzionata come anche l'effettiva sanabilità delle difformità rilevate qualora non perfettamente rispondenti alla vigente normativa, potrà essere precisamente definita solo al momento dell'effettiva presentazione della pratica presso i competenti uffici della p.a. e della definizione degli oneri professionali con il professionista delegato all'espletamento dell'incarico.

D.4.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.4.7.1 Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Al momento del sopralluogo l'unità risultava arredata e con utenze attive, **locata in forza di:**

- **Originario contratto di locazione ad uso commerciale (attività di bar) serie 3 registrato il 18/08/2006 al N. 9489**, stipulato tra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Canone annuale € 13.728,00 - mensile € 1.144,00, durata: anni 6 con rinnovo automatico, a partire dal 01.08.2006 e pertanto fino a 31.07.2030;

- **Scrittura privata di rinegoziazione del canone registrata il 31.8.2022** (protocollo 22083110271063232 – 000001) stipulata tra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] che prevedeva la riduzione del canone annuale a € 12.000,00, mensile € 1.000,00 a partire dal 1.8.2022;

- **Affitto di ramo d'azienda**, atto rep. 32.281 del notaio De Micheli del 2.10.2019 **registrato il 10.10.2019 serie 1T n. 11.264**, tra [REDACTED]

Canone annuale € 21.000,00 – mensile € 1.750,00, durata: 1 anno con rinnovo automatico di anno in anno, a decorrere dal 2.10.2019.

D.4.7.2 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

L'**occupazione dei beni** (contratto di locazione serie 3 **registrato il 18/08/2006** al N. 9489), **presenta data certa anteriore alla notifica del pignoramento**, avvenuta in data 16.02.2024.

Verifica congruità canone pattuito

Si riportano gli annunci di offerte per immobili di consistenza e destinazione assimilabile al bene in esame ubicati in zone limitrofe, unitamente ad un contratto di locazione in essere per un locale commerciale ubicato a Marchesino di Buttapietra.

fonte	canone/mese	Mq	€/mq x mese	destinazioni superficiali	ubicazione
Tecnocasa https://www.immobiliare.it/annunci/114195551/	€ 850,00	90	€ 9,44	Locale commerciale in centro	Corso. Cavour S. Maria di Zevio
Tecnocasa https://www.immobiliare.it/annunci/111713645/	€ 2.000,00	250	€ 8,00	Locale commerciale	San Giovanni Lupatoto
[REDACTED] https://www.immobiliare.it/annunci/114735939/#foto9	€ 1.500,00	140	€ 10,71	Locale commerciale	Via Mascagni Beccacivetta
<u>Contratto di locazione ad uso</u>	€ 850,00	124	€ 6,85	Locale commerciale di 114 mq + autorimessa di mq 20	Buttapietra Marchesino

L'oscillazione dei canoni di offerta varia tra circa € 6,85/€ 10,71 da cui ne deriva un canone medio di €/mq x mese pari a € 8,80.

Il Valore locativo mensile stimato per il bene in esame è pari a € 1.313,50 c.a. (= €/mq 8,80 x mq 149,60)

Canone mensile pattuito per il negozio Part. 46 sub 5 = € 1.000,00

Canone Pattuito € 1.000,00 > € 876,00 (ovvero € 1.313,50 – € 1.313,50/3)

Il canone risulta congruo e l'occupazione opponibile.

D.4.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.4.8.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizione nn. 11511/2335 RG/RP del 21/03/2003** ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito rep. 110243 del 19.03.2003 notaio Sergio Macchi.

Importo capitale € 400.000,00; Importo complessivo € 800.000,00; durata 1 anno 7 mesi;

a favore di [REDACTED] piena proprietà

contro [REDACTED] piena proprietà

Beni in San Giovanni Lupatoto: Foglio 20, Part. 359, Part. 45 sub 4, **Part. 46 sub 5**, Part. 46 sub 7, Part. 46 sub 8, **Part. 46 sub 9**;

Annotazioni di RESTRIZIONE DI BENI:

Annotazione R.P. n. 694 del 26/01/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

stralcio dei beni San Giovanni Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 subb. 5-26-6-25

Annotazione R.P. n. 1819 del 11/03/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

stralcio dei beni San Giovanni Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 subb. 12-27

Annotazione R.P. n. 3107 del 05/05/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

stralcio dei beni San Giovanni Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 subb. 7-8-23-24

Annotazione R.P. n. 1628 del 05/03/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

stralcio dei beni San Giovanni Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 subb. 9-28

Annotazione R.P. n. 2209 del 26/03/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

stralcio dei beni San Giovanni Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 subb. 11-20-21-29-20

Annotazione R.P. n. 1187 del 16/02/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

stralcio dei beni San Giovanni Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 subb. 1-17

Annotazione R.P. n. 8006 del 16/12/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

stralcio dei beni San Giovanni Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 subb. 3-15-29-30

Annotazione R.P. n. 5187 del 12/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

stralcio dei beni San Giovanni Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 subb.10-19

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Iscrizione del 15/03/2023 Registro particolare n. 1445 Registro generale n. 9972 ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito

- **Iscrizione nn. 25279/5958 RG/RP del 24/05/2007** ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato rep. 140285/19846 del 21/05/2007 notaio Sergio Macchi.

Importo capitale € 1.000.000,00; Importo complessivo € 2.000.000,00; durata 18 anni;

a favore di [REDACTED] piena proprietà
contro [REDACTED] piena proprietà

Beni in San Giovanni Lupatoto: Foglio 20, Part. 359, Part. 46 sub. 11, Part. 46 sub. 12, Part. 45 sub. 4, Part. 357, 358, 359, 360; *ALTRI BENI*

Annotazioni:

Annotazione R.P. n. 1491 del 05/03/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione R.P. n. 6900 del 22/09/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione R.P. n. 695 del 26/01/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

stralcio dei beni San Giovanni Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 subb. 5-26-6-25

Annotazione R.P. n. 1818 del 11/03/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

stralcio dei beni San Giovanni Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 subb. 12-27

Annotazione R.P. n. 3108 del 05/05/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

stralcio dei beni San Giovanni Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 subb. 7-8-23-24

Annotazione R.P. n. 2210 del 26/03/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

stralcio dei beni San Giovanni Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 subb. 11-20-21-29-20

Annotazione R.P. n. 241 del 07/01/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA)

Riduzione di somma dovuta da € 1.000.000,00 a € 468.000,00

Annotazione R.P. n. 242 del 07/01/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

stralcio dei beni San Giovanni Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 subb. 1-17

Annotazione R.P. n. 243 del 07/01/2011 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

S. G. Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 sub 9 capitale € 125.000,00 ipoteca € 250.000,00;

S. G. Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 sub 28 capitale € - ipoteca € - ;

S. G. Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 sub 2 capitale € 343.000,00 ipoteca € 1.750.000,00;

S. G. Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 sub 3 capitale € - ipoteca € - ;

S. G. Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 sub 4 capitale € - ipoteca € - ;

S. G. Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 sub 10 capitale € - ipoteca € - ;

S. G. Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 sub 13 capitale € - ipoteca € - ;

S. G. Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 sub 14 capitale € - ipoteca € - ;

S. G. Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 sub 15 capitale € - ipoteca € - ;

S. G. Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 sub 16 capitale € - ipoteca € - ;

S. G. Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 sub 18 capitale € - ipoteca € - ;

S. G. Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 sub 19 capitale € - ipoteca € - ;

S. G. Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 sub 22 capitale € - ipoteca € - ;

Annotazione R.P. n. 8007 del 16/12/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

stralcio dei beni San Giovanni Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 subb. 3-15-29-30

Annotazione R.P. n. 2164 del 09/05/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

stralcio dei beni San Giovanni Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 subb. 9-28

Annotazione R.P. n. 1120 del 02/03/2015 (MODIFICA DURATA)

La banca acconsente che a decorrere dalla data del 1 ottobre 2014 e pertanto con effetto retroattivo, la parte mutuataria provvederà al solo pagamento degli interessi calcolati sull'importo residuo di mutuo mediante il versamento di n. 4 rate trimestrali posticipate di cui l'ultima scadente il 30 settembre 2015. Conseguentemente il residuo importo di mutuo verrà rimborsato dalla parte mutuataria mediante il pagamento di n. 47 (quarantasette) rate trimestrali posticipate da effettuare il giorno di scadenza della rata e senza interruzione, di cui l'ultima scadente il 30 giugno 2027,

Annotazione R.P. n. 5188 del 12/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
stralcio dei beni San Giovanni Lupatoto Fg. 20 Part. 1799 subb. 10-19

- **Iscrizione nn. 9972/1445 RG/RP del 15/03/2023** ipoteca di rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito rep. 110243 del 19.03.2003 notaio Macchi (Formalità di riferimento Iscrizione RP 2335 del 21/03/2003).

Importo capitale € 400.000,00 -Importo complessivo € 800.000,00;

a favore di [REDACTED] piena proprietà

contro [REDACTED] (terzo datore d'ipoteca) piena proprietà (**unità negoz. n. 2**)
(terzo datore d'ipoteca) (unità negoz. n. 1)

[REDACTED] piena proprietà (beni unità negoz. n. 1)

Unità negoziale n. 1 Beni in San Giovanni Lupatoto: Foglio 20, Part. 1799 subb. 2, 4, 13, 14, 16, 18, 22, 35, 36; *ALTRI BENI*

Unità negoziale n. 2 Beni in San Giovanni Lupatoto; **Foglio 20 Part. 46 subb. 5, 13, 14, 9;**

- **Iscrizione nn. 47304/6833 RG/RP del 20/11/2023** nascente da ipoteca giudiziale, Decreto ingiuntivo rep.n. 643 del 15/11/2023 Tribunale di Verona, Importo capitale € 150.311,74 Importo complessivo € 200.000,00;

a favore di [REDACTED]
piena proprietà (beni unità negoz. n. 1, n. 3 e n. 4)
quota di 1/4 di proprietà piena proprietà (beni unità negoz. n. 2)

contro [REDACTED] piena proprietà (beni unità negoz. n. 1)
[REDACTED] quota di 1/4 di proprietà (unità negoz. n. 2)
[REDACTED] piena proprietà (beni unità negoz. n. 3)
[REDACTED] piena proprietà (**beni unità negoz. n. 4**)

Unità negoziale n. 1 Beni in San Giovanni Lupatoto: Foglio 20, Part. 1799 subb. 35, 36, 2, 4, 13, 14, 16, 18, 22, Part. 1866 ;*ALTRI BENI*

Unità negoziale n. 2 Altri Beni in Legnago;

Unità negoziale n. 3 Altri Beni in Legnago;

Unità negoziale n. 4 Altri Beni in Verona e **Beni in San Giovanni Lupatoto** Foglio 17 Part.IIe 1730, 1731, 1732, 1733, 1734, 1735, 1396, 1397 *ALTRI BENI*; **Foglio 20 Part. 46 subb. 13, 14, 5;**

- **Trascrizione nn. 10740/8085 RG/RP del 18/3/2024**, Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 16/02/2024 rep. n. 1452;

a favore di [REDACTED]
piena proprietà (beni unità negoz. n. 1, n. 3 e n. 4)
quota di 1/4 di proprietà piena proprietà (beni unità negoz. n. 2)

contro [REDACTED] piena proprietà (beni unità negoz. n. 1)
[REDACTED] quota di 1/4 di proprietà (unità negoz. n. 2)

piena proprietà
piena proprietà

(beni unità negoz. n. 3)
(beni unità negoz. n. 4)

Unità negoziale n. 1 Beni in San Giovanni Lupatoto Foglio 20, Part. 1799 subb. 35, 36, 2, 4, 13, 14, 16, 18, 22, Part. 1866; ALTRI BENI

Unità negoziale n. 2 Altri Beni in Legnago;

Unità negoziale n. 3 Altri Beni in Legnago;

Unità negoziale n. 4 Altri Beni in Verona e **Beni in San Giovanni Lupatoto** Foglio 17 Part. I.le 1730, 1731, 1732, 1733, 1734, 1735, 1396, 1397 ALTRI BENI; **Foglio 20 Part. 46 subb. 13, 14, 5;**

D.4.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Nessuno, a parte quanto segnalato con riferimento allo stradello di accesso al fabbricato.

D.4.8.3 Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

- Contratto di locazione ad uso commerciale (attività di bar) serie 3 registrato il 18/08/2006 al N. 9489 e successiva rinegoziazione del canone, fino a 31.07.2030;

D.4.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Nessuno.

D.4.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Il fabbricato, in cui insistono solo n. 3 unità immobiliari, non è dotato di amministrazione condominiale.

D.4.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

La categoria catastale del bene suggerisce che trattasi di immobile strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.4.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

No

D.4.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Il pignoramento colpisce la piena proprietà dei beni.

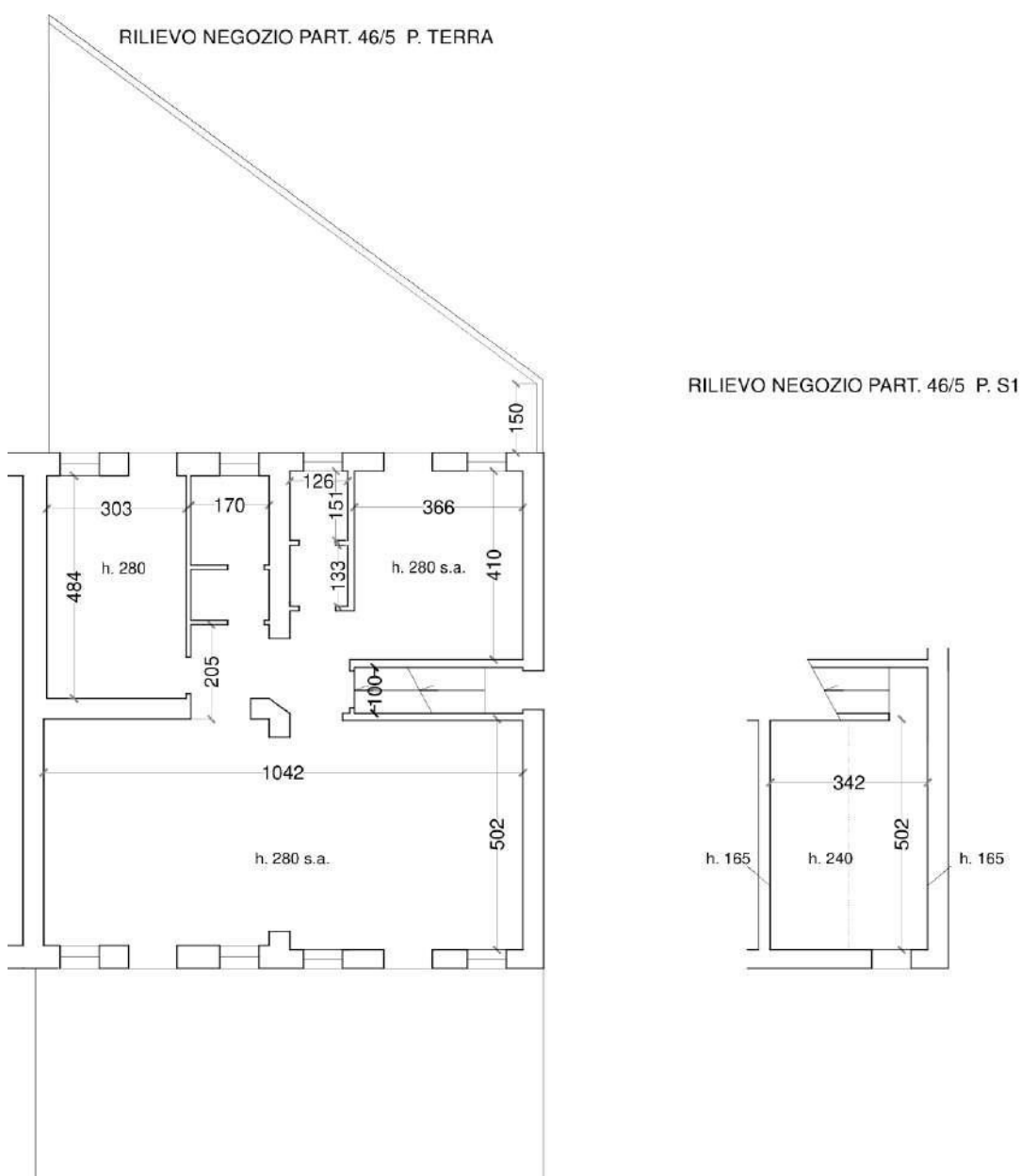
D.4.13. Valutazione del lotto

La stima viene fatta attenendosi alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ. avendo cura di precisare i dati comparativi assunti.

D.4.13.1 Consistenza

La consistenza del bene è stata desunta sulla base della verifica di controllo dello sviluppo planimetrico dell'unità.

Nella consistenza sono state inserite anche le aree esterne, seppur non rappresentate nella planimetria catastale.



CALCOLO DELLE SUPERFICI								
Negoziario Part. 46 sub 5	p.	altezza c.a.		sup. lorda c.a.	coeff.	sup.comm. c.a.	espos.	condizioni mantent.
negoziario	T	2,80	mq	123,00	1,00	123,00	e/o	buone
area esterna	T	-	mq	108,00	0,20	21,60	e/o	buone
deposito	S1	1,65-2,4	mq	20,00	0,25	5,00	-	discrete
Totali				251,00		149,60		

Per superficie lorda si intende comprensiva di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altra proprietà), balconi, superfici scoperte, vano scale calcolato una sola volta, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

Fonte dei coefficienti applicati: Agenzia delle Entrate: "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"

Nota* Al deposito al piano S1 è stato applicato un coeff. di 0,25 in luogo dell'usuale 0,50 per le pessime condizioni manutentive dei gradini della scala di collegamento

D.4.13.2. Criteri di stima

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il *Market Comparison Approach (MCA o metodo del confronto di mercato)*, che consente di affidarsi soltanto a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "*il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili*".

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche mediante aggiustamenti sistematici sui prezzi reali di mercato, rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative e qualitative immobiliari.

Ai fini della valutazione del bene, si è pertanto proceduto come segue:

- a) Analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- b) Raccolta dei dati immobiliari;
- c) Individuazione e scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento, con esclusione di quelle irrilevanti per la determinazione del valore del bene;
- d) Analisi degli indici mercantili;
- e) Compilazione della tabella dei dati;
- f) Analisi e stima dei singoli prezzi marginali;
- g) Redazione della tabella di valutazione;
- h) Verifica attendibilità del valore di stima;
- i) Test di verifica dei prezzi corretti attraverso il calcolo della divergenza percentuale assoluta;
- j) Valutazione finale;
- k) Identificazione del più probabile valore atteso di mercato del bene;

D.4.13.3 Stima dei beni

Le ricerche di mercato operate hanno individuato i sotto-riportati immobili ubicati in zone limitrofe e oggetto di recenti compravendite.



	COMPARABILE A SAN GIOVANNI LUPATOTO VIA XXIV MAGGIO 20/V. MASCAGNI	COMPARABILE B SAN GIOVANNI LUPATOTO VIA ALEARDI 10
Tipo di dato	Compravendita	Compravendita
Anno costruz.	PdC 2018	C.E. del 1988- Cila in San. 2021- SCIA 2023
Destinazione	Negoziò	Negoziò
Tipologia	Commerciale in condominio	Commerciale
Dimensione	Media	Medio
Fonte dato di Provenienza	Notaio Fantin - Rep. 8062 del 26.02.2024	Notaio Fantin - Rep. 8048 del 20.02.2024
Data Atto	Febbr. 2024 -Compravend.	Febbr. 2024 – Compravend.
Dati Catastali	Fg. 13, Part. 2472, sub 1, C/1, mq 107 – T	Fg. 9, Part. 1714, sub 44, C/1, mq 118, p. T
Superfici Commerciali*	Tot. comm. c.a.	Tot. comm. c.a.
	110 mq	120 mq
Prezzo	153.000,00 €	130.000,00 €
Parametro arr. €/mq	1.391,00 €	1.083,00 €

**NOTA: per la determinazione della consistenza dei beni comparabili si è fatto riferimento alle superfici rappresentate nelle planimetrie catastali*

Nel MCA i dati immobiliari sono indicati nella “tabella dei dati” che riporta nelle colonne gli immobili di confronto (A, B ,C ..) e l’immobile da valutare (Subject) e nelle righe il prezzo di mercato rilevato e le caratteristiche immobiliari, ovvero: la data del contratto, le caratteristiche superficiali e le altre caratteristiche tipologiche.

TABELLA DEI DATI E DELLE CARATTERISTICHE IMMOBILIARI								
CARATTER. IMMOBIL.	INDICE	ACR.	COMP. A		COMP. B		SUBJECT	
			SUP. REALE	SUP. COMM.	SUP. REALE	COMM.	SUP. REALE	SUP. COMM.
PREZZO TOTALE		PRZ	€ 153.000,00		€ 130.000,00		?	
Sup. Principale	100%	SUP	110,0	110,0	120,0	120,0	123,0	123,0
Sup. Cantina	25%	CAN	0,0	0,0	0,0	0,0	20,0	5,0
Sup. Area esterna	20%	CORT	0,0	0,0	0,0	0,0	108,0	21,6
Manutenzione		MAN	3,0		0,5		1,0	
Ubicazione		MAN	0,0		0,0		2,0	
Sup. reale (mq)			110,0		120,0		251,0	
Sup. commerciale (mq)		SC	110,0		120,0		149,6	

Prezzo medio A	€ 1.390,91
Prezzo medio B	€ 1.083,33

Il Prezzo Marginale della Sup. Principale è posto pari al min. dei prezzi medi, considerando il rapporto di posizione < 1; il prezzo medio è calcolato dividendo il prezzo totale per la sup. commerciale.

Il Prezzo Marginale delle Superfici Secondarie è stato calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale per i relativi rapporti mercantili.

PREZZI MARGINALI				
Prezzi marginali			COMP. A	COMP. B
Data	0,000	€/mese	€ 0,00	€ 0,00
Sup. Principale	100%	€/mq	€ 1.083,33	€ 1.083,33
Sup. Cantina	25%	€/mq	€ 270,83	€ 270,83
Sup. Area esterna	20%	€/mq	€ 216,67	€ 216,67
Manutenzione		€/n	€ 16.500,00	€ 22.440,00
Ubicazione	10%	€/n	€ 16.206,67	€ 16.206,67

Anche la tabella di valutazione riporta gli immobili di confronto nelle colonne ed il prezzo e le caratteristiche di mercato nelle righe.

In corrispondenza delle caratteristiche viene indicato il prodotto tra la differenza degli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e del singolo immobile di confronto ed il prezzo marginale della caratteristica (presi con il proprio segno).

Il prodotto rappresenta l'aggiustamento del prezzo rilevato; per ogni colonna si effettua quindi la somma algebrica del prezzo rilevato e degli aggiustamenti, ottenendo il prezzo "corretto".

Concettualmente il prezzo corretto di un immobile di confronto rappresenta il prezzo che avrebbe spuntato oggi l'immobile da valutare se fosse stato al posto di quello di confronto.

TABELLA DI VALUTAZIONE	u.m.	acron.	COMPARABILE B				COMPARABILE C			
			subject	A	prezzo marg. A	COMP. A	subject	B	prezzo marg. B	COMP. B
Prezzi totali (€)		PRZ				€ 153.000,00				€ 130.000,00
Sup. Principale	€/mq	SUP	123,0	110,0	€ 1.083,33	€ 14.083,33	123,0	120,0	€ 1.083,33	€ 3.250,00
Sup. Cantina	€/mq	CAN	20,0	0,0	€ 270,83	€ 5.416,67	20,0	0,0	€ 270,83	€ 5.416,67
Sup. Area esterna	€/mq	CORT	108,0	0,0	€ 216,67	€ 23.400,00	108,0	0,0	€ 216,67	€ 23.400,00
Manutenzione	€/n	MAN	1	3	€ 16.500,00	-€ 33.000,00	1	0,5	€ 22.440,00	€ 11.220,00
Ubicazione	€/n	MAN	2	0	€ 16.206,67	€ 32.413,33	2	0	€ 16.206,67	€ 32.413,33
PREZZI CORRETTI						€ 195.313,33				€ 205.700,00

Verifica e attendibilità dei valori di stima

In linea di principio nella tabella di valutazione i prezzi corretti degli immobili di confronto dovrebbero coincidere, tuttavia nella realtà essi possono divergere per effetto della casualità nella rilevazione dei prezzi, nella misura delle caratteristiche e nella stima dei prezzi marginali.

La presenza di differenze nei prezzi corretti si accerta con il test estimativo della divergenza percentuale assoluta $d\% = (V_{max} - V_{min}) / V_{min}$, che si considera superato per valori risultanti inferiori al 10%.

DIVERGENZA PERCENTUALE ASSOLUTA	$d\% = (V_{max} - V_{min}) / V_{min} < 10\%$
$d\% = \frac{€ 205.700,00 - € 195.313,33}{€ 195.313,33}$	5,32% < 10%

Sintesi di stima e valore atteso

Il campo di variazione dei prezzi corretti, se inferiore al 10%, rappresenta di per sé la stima ad intervallo dell'immobile da valutare, con pari probabilità di figurare nella sintesi conclusiva.

In tale ottica equiprobabilistica si propone, quale valore atteso di stima, il valore medio dei prezzi corretti ottenuti.

SINTESI DI STIMA E VALORE ATTESO			
Descrizione	COMP. A	COMP. B	SUBJECT
PREZZO CORRETTO	€ 195.313,33	€ 205.700,00	
VALORE ATTESO SUBJECT	valore medio		€ 200.506,67
VALORE ATTESO SUBJECT ARROTONDATO			€ 200.500,00
	Valore unitario	€ 1.340,24	

D.4.13.4. Sintesi della stima

Così indicativamente ripartito per l'intero compendio, in ragione della singola individuazione catastale dei beni.

Beni	p.	sup. comm.	Valore €/mq	mercato della piena proprietà	quota pignorata	Valore di mercato delle quota pignorata
Negoziario Part. 46 sub 5	T-S1	mq 149,6	€ 1.340,24	€ 200.500,00	1,00	€ 200.500,00

D.4.13.5. Adeguamenti e correzioni della stima

VALORE DEI BENI IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA				LOTTO 4
Beni	Negoziario: Fg. 20 Part. 46 sub 5 Raldon di , Piazza A. De Gasperi, 34 - San Giovanni Lupatoto			quota pignorata piena proprietà
Probabile valore di mercato				€ 200.500,00
Assenza di garanzia sull'immobile	Livello di rischio assunto per l'assenza di garanzia postuma e per la presenza di vizi occulti		-10%	-€ 20.050,00
Oneri di regolarizzaz. edilizia e catastale				-€ 4.000,00
Spese di gestione condominiale				€ -
Oneri per lo stato di possesso			-5%	-€ 10.025,00
Valore del bene detratti adeguamenti e correzioni				€ 166.425,00
Valore del bene detratti adeguamenti e correzioni arrotondato				€ 166.400,00

NOTA: la decurtazione del 5% per l'occupazione del bene tiene conto del fatto che il canone pattuito, pur rientrando in un range di congruità, risulta lievemente inferiore a quello stimato.

D.4.13.6. Valore di stima al netto delle decurtazioni

VALORE DI STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI		LOTTO 4
Negozio Fg. 20 Part. 46 sub 5	piena proprietà	€ 166.400,00

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, 21/10/2024

Il perito estimatore
Claudia Fattori architetto



F.4 ALLEGATI LOTTO 4

- F.4.1 Titoli di provenienza dei beni
- F.4.2 Documentazione anagrafica della ditta esecutata;
- F.4.3 Planimetria catastale attuale e elaborato planimetrico attuale;
- F.4.4 Estratto storico del Catasto Fabbricati e Terreni;
- F.4.5 Ispezioni ipotecarie aggiornate con note;
- F.4.6 Titoli Abilitativi;
- F.4.7 CdU;
- F.4.8 Contratto locativo;
- F.4.9 Documentazione Fotografica;
- F.4.10 Dati comparativi acquisiti per la stima;