

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	N. 228/2023
Giudice	Dott. ATTILIO BURTÌ
Creditore procedente	
Parte eseguita	



Esperto Stimatore

Arch. ELISABETTA PICCOLI: elisabetta.piccoli@libero.it – tel. 3201788186

Custode Giudiziario

AVV. LUCA BULGARELLI: luca.bulgarelli@slba.eu

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

Arch. Elisabetta Piccoli
Vicolo Tre Marchetti 1 – 37121 Verona
Email: elisabetta.piccoli@libero.it - - PEC: elisabetta.piccoli@archiworldpec.it
C.F. PCCLBT68H66L781H – P.IVA: 02846420236



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	4
D.1.1	Proprietà	4
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	6
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	6
D.1.3	Descrizione dei beni	10
D.1.3.1	Contesto	10
D.1.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	10
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	16
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	17
D.1.4	Situazione urbanistica della zona.....	17
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile	18
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile	18
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	18
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	20
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	20
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	20
D.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	20
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	20
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	20
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	23
D.1.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima	24
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni	24
E	ALLEGATI LOTTO UNICO	25
E.1	Titolo di provenienza del bene	25
E.2	Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato	25
E.3	Certificato storico di residenza dell'esecutato	25
E.4	Stato di famiglia storico.....	25
E.5	Certificato anagrafico relativo agli eventuali titolari di diritti reali di godimento sul bene pignorato	25
E.6	Planimetrie catastali	25
E.7	Estratto storico del Catasto	25
E.8	Ispezioni ipotecarie aggiornate	25
E.9	Certificato di Destinazione Urbanistica	25
E.10	Titoli Abilitativi	25
E.11	Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto).....	25
E.12	Fotografie degli interni.....	25
E.13	Fotografie degli esterni.....	25
E.14	Dati comparativi acquisiti e fonte	25



A SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 228/2023
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Abitazione di corte terra/cielo con autorimessa Sup. commerciale mq 104,00
Ubicazione	Castagnaro (VR), frazione Menà, Via Giacomo Leopardi n° 409/2
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Castagnaro (VR), Foglio 20 mapp. 925 sub. 7 e sub 3
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 50.000,00
Stato di occupazione	Locato
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 2.500,00 già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti / non presenti Costi di regolarizzazione € 500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



B DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

I beni, oggetto della presente esecuzione sono siti in Menà di Castagnaro, Via Giacomo Leopardi n° 409/2 e censiti al NCEU del Comune di Castagnaro Foglio 20 mapp. 925 sub. 7 e sub 3.

L'esecutata _____ (CF: _____), nata in a _____ e residente a _____ è proprietaria della piena quota dell'intero.

C DIVISIONI IN LOTTI

Lotto unico, dal momento che il compendio immobiliare pignorato è costituito da un'unica unità abitativa con vano esterno ad uso autorimessa.

D DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1 LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA GIACOMO LEOPARDI N° 409/2

D.1.1 Proprietà

Si confermano i dati contenuti nella relazione del notaio Giulia Barbagallo depositata agli atti per iniziativa di parte e nel ventennio risultano i seguenti intestatari dei beni censiti al NCEU del Comune di Castagnaro Foglio 20 mapp. 925 sub. 7 e sub 3.

Si precisa che al momento dell'acquisto da parte della signora _____ gli immobili erano compresi nel lotto distinto al NCEU del Comune di Castagnaro Foglio 20 mapp. 173 sub. 1 sub 2 e sub 3 e al CT Foglio 20 mapp. 173, che con il frazionamento catastale del 2007, sono stati soppressi ed hanno originato gli attuali mappali e i subalterni pignorati.

Attuale proprietaria dell'intera quota:

_____ (CF: _____). nata

I beni risultano acquistati dai signori _____ nata a _____ il _____ (CF: _____) per la quota di 2/12, _____ nata a _____ (CF: _____) per la quota di 2/12, _____ nato a _____ (CF: _____) per la quota di 7/12 e _____ nata a _____ (CF: _____) per la quota di 1/12 con atto di compravendita redatto dal



notaio Doro Nicoletta di Lendinara (RO) in data 30/06/2006 Rep n. 40040 e trascritto in data 14/07/2006 ai nn. 35590 RG/20972 RP.

Il signor _____, nato a _____ (CF: _____),
divenne proprietario per la quota di 4/12 per successione in morte di _____
nata a _____ (CF: _____), e deceduta in data _____.
La dichiarazione di successione è stata presentata all'Ufficio del Registro di Legnago il 1 aprile 2005 n. 61 vol. 555 e trascritta a Verona il 10 giugno/2005 ai nn. 24001 RG. e 15529 RP.

L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Verona il 6 febbraio 2024 ai nn. 4607 RG e 3457 RP.

I signori _____ e _____ (coniugati in regime di comunione) acquistano la quota di 1/12 ciascuno dalla signora _____ con atto di compravendita redatto dal notaio Soave Luigi di Legnago (VR) in data 05/03/1985 Rep n. 60674 e trascritto a Verona il 26 marzo 1985 ai nn. 6000 RG e 4508 RP.

L'accettazione tacita di eredità da parte di _____ è stata trascritta a Verona il 30 gennaio 2024 ai nn. 3416 RG e 2546 RP.

I signori _____ e _____ divennero proprietari per la quota di 2/12 ciascuno e _____ per la quota di 4/12 per successione in morte di _____ nato a _____ deceduto a Badia Polesine (RO) il _____. La dichiarazione di successione è stata presentata all'Ufficio del Registro di Legnago in data 20/02/1985 n 3541 del 22 luglio 1995 e trascritta a Verona il 13 agosto 1985 ai nn. 15753 RG. e 11446 RP..

L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta il 30 gennaio 2024, ai nn. 3417 R.G. e 2547 RP..

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

Nell'Atto di Compravendita redatto dal notaio Doro Nicoletta di Lendinara (RO) in data 30/06/2006 Rep n. 40040 lo stato civile dichiarato dall'esecutata è nubile.

Attuale regime patrimoniale della ditta esegutata:

Dal Certificato anagrafico di stato civile si evince che lo stato dell'esecutata è libero.
(All. E.2).



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

In base alla comunicazione resa dalla pubblica amministrazione la ditta esecutata è nata in _____ e risulta residente a _____

(All. E.3)

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I beni del presente elaborato peritale sono costituiti da un lotto unico ubicato in via Giacomo Leopardi n° 409/2, frazione Menà del Comune di Castagnaro.



Individuazione del compendio: mappa catastale sovrapposta a ortofoto - estratto da ForMaps





estratto di mappa fg 20 mapp. 925

Sono censiti al NCEU fg. 20

mapp. 925 sub. 7 , Cat. A/3, Cl. 2, vani 4,5 sup. totale: 94 mq, Totale: escluse aree scoperte: 94 mq, rendita € 132,47

mapp. 925 sub 3 Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 17 mq, Superficie Catastale 18 mq,

La ricostruzione storica dei mappali risulta come segue:

NCEU fg. 20 mapp. 925 sub 7:

Si premette che al momento dell'acquisto da parte dell'esecutata in data 30/06/2006 i beni oggetto di pignoramento erano censiti ai fg. 20 mapp. 173 sub 2 (magazzini) e sub 3 (corte *bene comune non censibile* ai sub. 1 - 2 del mappale 173). Con il frazionamento al CT del mapp. 173 del 23/11/2006 Pratica n. VR0307092 in atti dal 23/11/2006 (n. 307092.1/2006) veniva costituito il mapp. 295, Class. ENTE URBANO: Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1, Superficie: 787 mq.

Con variazione VR0321743 del 01/12/2006 – tipo mappale - il mappale 173 sub 2 è stato soppresso originando il mappale 925 sub 1. Con variazione Pratica n. VR0351947 del 23/07/2007 è stato soppresso il mapp. sub 1 del fg 825 ottenendo il **sub 7** (Bene pignorato) e il sub 8.

- L'Identificazione dell'immobile al Catasto fabbricati si riscontra con la VARIAZIONE del 23/07/2007 Pratica n. VR0351947 in atti dal 23/07/2007 DIVISIONE - DIVERSA



DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE (n. 35266.1/2007) e il bene risultava così censito:

mapp. 925 sub. 7 , Cat. A/3, Cl. 2, vani 4,5, rendita € 132,47

- Con variazione nel classamento del 31/01/2008 Pratica n. VR0042055 in atti dal 31/01/2008 (n. 2734.1/2008) il bene risultava così censito:

925 sub. 7 , Cat. A/3, Cl. 2, vani 4,5 sup. totale: 94 mq, Totale: escluse aree scoperte: 94 mq, rendita € 132,47

- Con variazione di toponomastica del 22/08/2014 Pratica n. VR0244013 in atti dal 22/08/2014 (n. 143579.1/2014) il bene risultava così censito:

925 sub. 7 , Cat. A/3, Cl. 2, vani 4,5 sup. totale: 94 mq, Totale: escluse aree scoperte: 94 mq, rendita € 132,47

- Con Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015 iol bene risulta così censito:

mapp. 925 sub. 7 , Cat. A/3, Cl. 2, vani 4,5 sup. totale: 94 mq, Totale: escluse aree scoperte: 94 mq, rendita € 132,47

mapp. 925 sub 3 Cat. C/8, Cl. 2, Consistenza 17 mq, Superficie Catastale 18 mq,

NCEU fg. 20 mapp. 925 sub 3:

Si premette che al momento dell'acquisto da parte dell'esecutata in data 30/06/2006 i beni oggetto di pignoramento erano censiti ai fg. 20 mapp. 173 sub 2 (magazzini) e sub 3 (*corte bene comune non censibile* ai sub. 1 - 2 del mappale 173). Con il frazionamento al CT del mapp. 173 del 23/11/2006 Pratica n. VR0307092 in atti dal 23/11/2006 (n. 307092.1/2006) veniva costituito il mapp. 295, Class. ENTE URBANO: Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1, Superficie: 787 mq.

Con variazione VR0321743 del 01/12/2006 – tipo mappale - il mappale 173 sub 2 è stato soppresso originando il mappale 925 **sub 3**.

- Con variazione Pratica n. VR0351947 del 01/12/2006 Pratica n. VR0321743 in atti dal 01/12/2006 per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni (n. 53348.1/2006) il bene risultava così censito:

mapp. 925 sub 3 Cat. C/6, Cl.1, Consistenza 17 mq, Superficie Catastale 18 mq, rendita € 44,78



-
- Con variazione nel classamento del 22/01/2007 Pratica n. VR0021180 in atti dal 22/01/2007 (n. 2848.1/2007) il bene risultava così censito:
mapp. 925 sub 3 Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 17 mq, rendita € 52,68
 - Con variazione di toponomastica del 22/08/2014 Pratica n. VR0244009 in atti dal 22/08/2014 (n. 143575.1/2014) il bene risultava così censito:
mapp. 925 sub 3 Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 17 mq, rendita € 52,68
 - Con variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie il bene risultava così censito:
mapp. 925 sub 3 Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 17 mq, Superficie Catastale 18 mq, rendita € 52,68.

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, in particolare gli elaborati planimetrici depositati presso l'Agenzia del Territorio, indicano:

Fg. 20 Part. 295 sub 6 - B.C.N.C.- "Corte" comune ai mapp. 925 sub 2, sub 3, sub 4, sub 7, sub 8 e 173.

NCT fg 20:

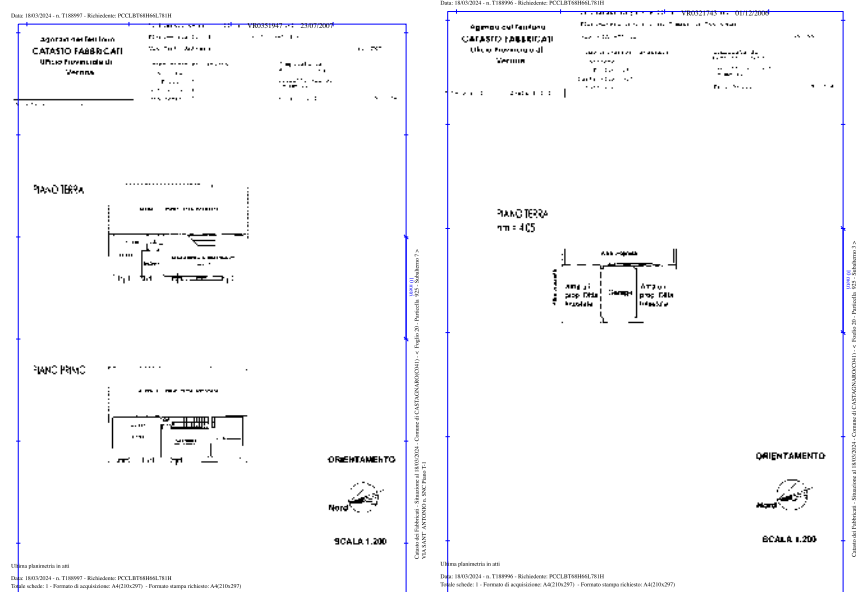
mapp. 295 Classamento ENTE URBANO Superficie: 787 mq.

Deriva dal frazionamento del mapp. 173 del 23/11/2006 Pratica n. VR0307092 in atti dal 23/11/2006 (n. 307092.1/2006).

I dati catastali aggiornati dell'immobile corrispondono ai dati catastali indicati nell'atto di pignoramento.

I confini da nord in senso N.E.S.O. sono: strada comunale a nord e ad est, mapp. 924 mapp. 948, mapp. 172 e mapp. 173.





Planimetrie catastali degli immobili pignorati

D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

L'immobile è ubicato nella frazione Menà di Castagnaro, comune di circa 3.600 abitanti sito nella bassa pianura legnaghese, a circa 56 Km da Verona al confine con le province di Rovigo e Padova. I principali servizi distano circa 1 km. Il contesto è caratterizzato da edifici residenziali a bassa densità..



D.1.3.2

D.1.3.3 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

I fabbricati oggetto di pignoramento facevano parte di edifici accessori (magazzini) di una corte agricola e, a seguito della pratica di frazionamento del 2007, sono stati trasferiti al Catasto Urbano e convertiti in spazi residenziali e pertinenze.

L'accesso avviene da via Giacomo Leopardi.

Il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare pignorata è sito sull'incrocio tra via Sant'Antonio e via Leopardi.

Trattasi di fabbricato a forma rettangolare, avente dimensioni in pianta di 9,35 ml x 13,60 ml circa, con muro centrale di spina a separazione di due unità immobiliari a destinazione residenziale. L'edificio è in parte a due piani fuori terra ed in parte ad un piano, ottenuto dalla prosecuzione del solaio inclinato di copertura. I lavori di ristrutturazione sono stati eseguiti nel 2007. L'abitazione distinta al mapp. 925 sub 7, oggetto di pignoramento, ha affaccio ad ovest.

L'unità immobiliare, distribuita su due livelli collegati da una scala interna, si compone di soggiorno - cucina, bagno, e un vano letto al piano terreno, una camera e un vano soffitta al piano primo sottotetto.

Le pavimentazioni al piano terra sono in mattonelle ceramiche, i rivestimenti alle pareti del servizio igienico e della cucina sono costituiti da mattonelle in ceramica. I pavimenti del primo piano e delle pedate della scala sono in legno. L'intonaco alle pareti è tinteggiato, le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera. Non sono presenti oscuranti esterni.

Le finiture e la dotazione impiantistica sono in discrete condizioni manutentive.

Impiantistica

Nell'abitazione sono presenti i seguenti impianti: impianto idrico, fognario, elettrico e di riscaldamento autonomo.

Presso l'ufficio Tecnico del Comune di Castagnaro è presente una copia la documentazione relativa alla conformità degli impianti.

Non si dispone inoltre dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE).



Caratteristiche strutturali e di finitura generale del fabbricato

Caratteristiche strutturali e di finitura generale del fabbricato mapp 925 sub 7-8		
COMPONENTI	DESCRIZIONE	
Tipo di Costruzione		
Fondazioni		non visionabili
Strutture verticali	muratura esistente in mattoni pieni a due teste e intonaco: muratura di nuova realizzazione in mattoni laterizi dello spessore di cm. 25 pannello isolante da 5 cm e laterizio forato da 8 cm,	
Solai	solaio di copertura esistente composto da travi principali e arcarecci in legno, con sovrastanti in parte tavolato in legno, in parte tavelle di laterizio	
Copertura	Ad una falda inclinata con manto di copertura in tegole	
Prospetti	Intonacati e tinteggiati	La parete a nord risulta scrostata
Vano scale	Scala metallica con gradini in legno	

Caratteristiche edilizie e costruttive		
ABITAZIONE mapp. 295 sub. 7		
COMPONENTI		
Pareti interne	Divisori in laterizio intonacati e tinteggiati val p.t.. Divisori in cartongesso al piano sottotetto.	
Infissi esterni	Finestre ad anta singola; telaio in pvc con vetrocamera;	
Porta di ingresso	Portoncino blindato	
Infissi interni	Porte a battente tamburate.	
Solai	legno	
Pavimenti	Ceramica al piano terra. Parquet di legno al piano sottotetto	
Bagno	Pavimento e rivestimento in ceramica. Arredo sanitario con doccia	
Impianto idrico	Sottotraccia.	
Impianto elettrico	Sottotraccia con salvavita	
Impianto di riscaldamento	Autonomo a gas erogato da una caldaia murale a gas installata esternamente in una nicchia ricavata nella facciata e collegata ai radiatori in alluminio verniciati di	funzionante

Tribunale di Verona E.I. n. 228/23 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

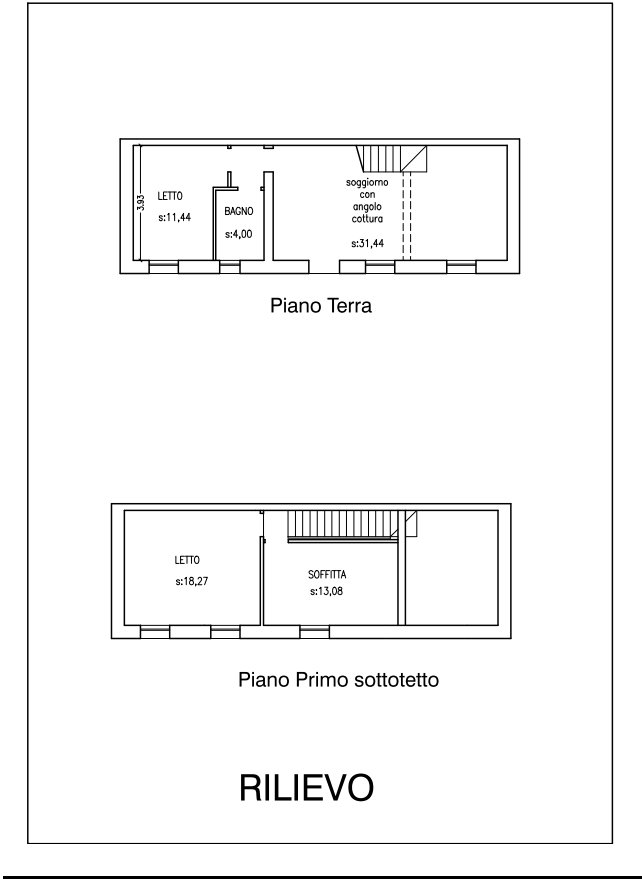
Custode: avv. Luca Bulgarelli



		colore bianco distribuiti nelle varie stanze.	
Impianto condizionamento	di	È presente un motore esterno in facciata e uno split nel soggiorno.	
Impianto fognario		Da quanto si evince dal progetto depositato in Comune gli scarichi sono allacciati alla fognatura Comunale	

Considerazioni sullo stato manutentivo del fabbricato abitativo

Le generali condizioni manutentive del fabbricato sono discrete, la pittura esterna facciate risulta ammalorata in maniera evidente sulla facciata a nord.
 L'unità abitativa, in condizioni manutentive buone.





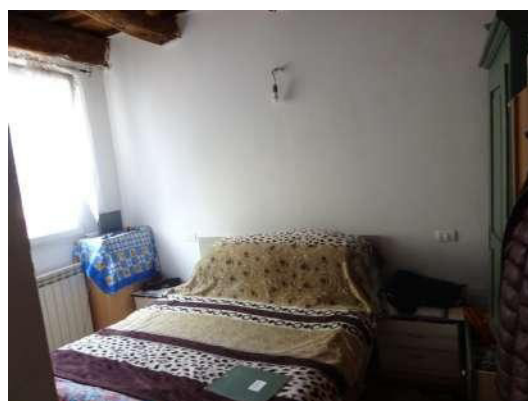
ingresso p.t.



Soggiorno pranzo con angolo cottura p.t.



bagno p.t.



Camera singola p.t.





Scala interna



Vano soffitta p.1



Camera matrimoniale p 1



Autorimessa

Il vano identificato al sub 3 del mapp. 925 fa parte di fabbricato pertinenziale adibito a garage per tre posti auto. È ubicato nella porzione centrale.

Il "manufatto pertinenziale" è, a sua volta, frazione di un corpo di fabbrica; le altre parti sono di pertinenza del mappale confinate.

La porzione sub 3 e ha forma rettangolare con dimensioni in pianta di 5,63 ml. x 3,20 ml ed è ad un piano fuori terra. La superficie coperta è quindi di mq 18,02, l'altezza media fuori terra è di ml. 4,05.

Il solaio di copertura esistente è composto da travi principali e arcarecci in legno, con sovrastanti in parte tavolato in legno e manto esterno lastre di fibrocemento; la muratura esistente è in mattoni pieni a due teste, la muratura di nuova realizzazione in mattoni laterizi forati dello spessore di cm. 25.

Considerazioni sullo stato manutentivo del bene

Il manufatto adibito ad autorimessa (sub 3) risulta in stato di degrado e, il manto di copertura, costituito da lastre di fibrocemento (amianto), è da bonificare.

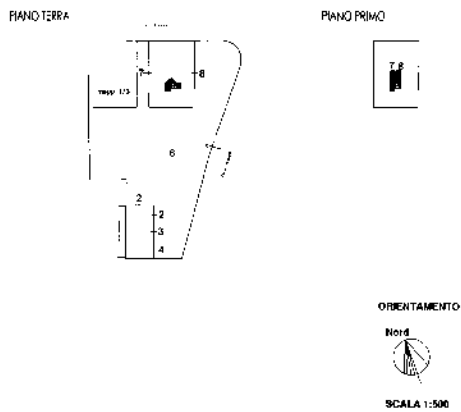


D.1.3.4 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Il mappale 926 Sub 6 (BCNC) risulta la "Corte" comune ai mapp. 925 sub 2, sub 3, sub 4, sub 7, sub 8 e 173.



ELABORATO PLANIMETRICO Data: 18/03/2024 - n. T190731 - Richiedente: Telemaco		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	
Tipo Catasto: M Destinazione: Edilizia residenziale Tipo: 20000 M: 30x40		Partenza: 18/03/2024 Fine: 18/03/2024 Data: 18/03/2024 Data: 18/03/2024	
Destinazione: Edilizia residenziale Destinazione: Edilizia residenziale		Destinazione: Edilizia residenziale Destinazione: Edilizia residenziale	



Ultimo planimetrico in atti
 Data: 18/03/2024 - n. T190731 - Richiedente: Telemaco
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

ESTRATTO ELABORATO PLANIMETRICO

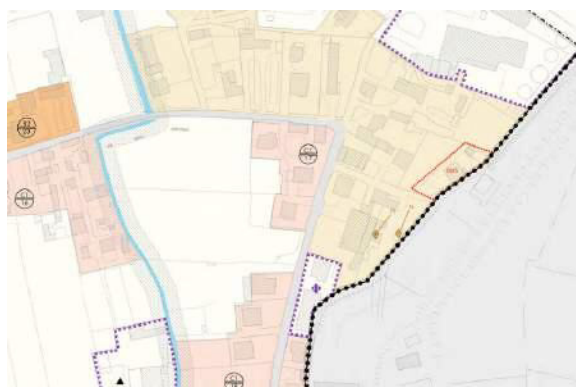
D.1.3.5 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso pedonale e carraio ai beni pignorati (ed anche ad altri ovvero mapp. 925 sub 2, sub 3, sub 4, sub 7, sub 8 e 173. avviene, a partire dalla via Giacomo Leopardi, sul mapp. 925 sub 6 individuato come corte comune (BCNC).

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

La destinazione ed i vincoli previsti dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigente per l'area di insidenza dell'immobile pignorato, come desumibili dalla cartografia di principale interesse consultabile sul sito del Comune di Castagnaro, sono i seguenti:

Zona C1/17: ZTO B2 di completamento edilizio.



D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Dalla verifica effettuata tra le planimetrie catastali e lo stato reale dell'immobile, si è riscontrata una lieve difformità nella rappresentazione grafica della scala di collegamento con il piano primo. Per regolarizzare la situazione catastale bisognerà provvedere ad una rettifica della planimetria per un costo di € 500,00.

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

La scrivente ha effettuato accessi presso gli Uffici della Pubblica Amministrazione del Comune di Castagnaro - settore Edilizia Privata e tramite istanza di accesso agli atti presso lo stesso ente ha reperito i seguenti Titoli edilizi (All. E10):

- Concessione Edilizia n. 15 del 13/06/2007
- Dia in variante alla C.E. n. 6014 del 18/07/2007
- Agibilità n.15 del 21/12/2008
- Si premette che i fabbricati sono stati costruito in data anteriore al 01/09/1967 in zona agricola.

In risposta alla richiesta di accesso agli atti l'Ufficio Tecnico Comunale ha messo a disposizione della scrivente le uniche pratiche presenti in archivio relative al fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto della presente esecuzione: Concessione Edilizia n. 15 del 12/02/2007 e rilasciato il 13/06/2007, Dia in variante alla C.E. n. 6014 del 18/07/2007 e agibilità n.15 del 2008 del 21/12/2008. All. (E.10)

Il Tecnico dell'Ufficio Comunale ha confermato alla sottoscritta che i sopracitati titoli edilizi regolarizzano la situazione urbanistica/edilizia del compendio permettendone il cambio di destinazione d'uso mentre alla data attuale la normativa comunale non lo permetterebbe più.

Le difformità rilevate sono sanabili con pratica C.I.L.A. tardiva il cui costo è stimato pari a circa € 2.500,00 comprensivo di spese tecniche, diritti di segreteria e sanzioni amministrative.

Nota: Gli importi sopra esposti devono considerarsi indicativi in quanto i costi esatti



necessari per la regolarizzazione potranno essere definiti dall'Ufficio competente solo al momento dell'effettiva presentazione della pratica.

Impianti tecnologici

All'interno del fascicolo della Concessione Edilizia in Comune sono stato possibile reperire copia delle certificazioni relative gli impianti.

Il vano autorimessa identificato catastalmente al sub 3 risulta in stato di degrado ed il manto di copertura, costituito da lastre di fibrocemento (amianto) è da bonificare.

Per la bonifica, con rimozione delle lastre preesistenti e sostituzione con pannelli isolanti grecati per coperture, si stima l'importo circa € 3.000,00, (calcolato per la porzione di tetto di pertinenza del sub 3, di cui si terrà conto ai fini della stima)

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Al momento del sopralluogo i beni risultavano arredati e occupati dalla signora Radulescu Alina Ramonae dalla sua famiglia come risulta dal contratto di locazione registrato a Rovigo. (All. E.9).

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

Il contratto di locazione risulta opponibile in quanto risulta registrato presso AGENZIA DELLE ENTRATE - DPRO UT ROVIGO con CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: T5Y20T006553000AA, stipulato il 10/11/2020 e registrato il 10/11/2020 con durata dal 01/11/2020 al 31/10/2024.

L'immobile risulta locato con contratto d'affitto stipulato tra la signora

\ (proprietaria) e la signora

(locataria)

per la durata di anni quattro a partire dal 01/11/2020 fino al 31/10/2024 con rinnovo di ugual periodo. Il canone mensile è di € 250,00 per un totale annuo di € 3.000,00 senza aggiornamento ISTAT per effetto della c.d. cedolare secca.

Il contratto è stato registrato il 10/11/2020 data anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 09/08/2023.

Delle sopra descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

Il C.T.U conferma che il contratto ha data certa anteriore alla notifica di pignoramento e valuta congruo il canone di locazione pattuito tra le parti in considerazione delle peculiarità dell'immobile e della zona in cui lo stesso è ubicato nonchè



dell'ammontare di canoni locatizi pattuiti in zona per immobili con analoghe caratteristiche.

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 seguito di controlli eseguiti presso l'ufficio dell'agenzia delle entrate risultano le seguenti formalità:

1. IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo per complessivi € 200.000,00 erogato da _____ . iscritta il 21/12/2007 ai nn. 15200 RP e 60344 RG (Pubblico ufficiale DORO SIMONETTA Repertorio 42370/12881 del 13/12/2007).
2. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il 09/08/2023 ai nn. 25362 RP e 33847 RG su istanza di _____ (Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI TRENTO SEZ. DIST. BOLZANO Repertorio 1679 del 12/07/2023).

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

Non sono presenti diritti di prelazione da parte di soggetti terzi

D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Il compendio immobiliare non fa parte di un condominio.

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

La categoria catastale dei beni, la provenienza degli stessi e le caratteristiche del soggetto esecutato suggeriscono che non si tratti 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.

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Data la conformazione del compendio costituito da abitazione, garage di ridotte dimensioni con annesso giardino pertinenziale i beni non appaiono comodamente divisibili.

D.1.13 Valutazione del lotto

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

D.1.13.1

D.1.13.2 Consistenza

CONSISTENZA E DESTINAZIONE D'USO					
Identificazione catastale	destinazione	parametro	Valore Reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Fg. 20 mapp. 925 sub 7	Abitazione p. T e p. 1	superficie	86,80	1,00	86,80
	soffitta p.1	superficie	16,02	0,50	8,01
Fg. 20 mapp. 925 Sub 3	autorimessa	superficie	18,36	0,50	9,18
Superficie commerciale complessiva mq					103,99

Schema per coefficienti di adeguamento utilizzato:

- Cantine e soffitte non collegate da 0,10 a 0,25
- Cantine e soffitte collegate da 0,25 a 0,5
- balconi scoperti fino a 10 mq: da 0,20 a 0,50
- logge coperte sino a 18 mq: da 0,30 a 0,50
- verande: da 0,60 a 0,80
- terrazze oltre 30 mq da 0,05 a 0,10 (tali coefficienti sono applicabili fino alla superficie pari alla proiezione orizzontali della superficie coperta, per la superficie eccedente si calcola un coefficiente pari a 0,02)
- autorimesse 0,50



D.1.13.3 Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente stima finalizzato alla ricerca del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso con particolare riferimento all'ubicazione dello stesso e alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica, si ritiene di adottare il metodo della stima sintetica comparativa attribuendo un valore finale a corpo ai beni in esame.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri dlle norma UNI 10750/2005 "modalità di calcolo per le superfici commerciali" e D.P.R. 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria – Allegato C, sulla base di riscontro geometrico e fotografico da parte della scrivente CTU in fase di sopralluogo, in raffronto agli elaborati grafici dei titoli edilizi degli archivi del Comune di Castagnaro – Edilizia Privata.

I valori determinati, sulla base di informazioni assunte presso gli osservatori del Mercato Immobiliare più aggiornati della zona specifica e gli operatori immobiliari locali, si riferiscono a quelli attuali e di mercato per beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia a quelli oggetto della presente stima. Si precisa che sono da considerarsi compresi le quote di proprietà delle pertinenze e i beni comuni non censibili così come determinato dall'art. 1117 CC e dai titoli di provenienza.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato al periodo temporale in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita, dipendente dai fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Si assume come parametro il prezzo al metro quadro delle superfici commerciali lorda, intesa come la sommatoria delle superfici lorde dei locali, compreso l'intero dei muri interni e di quelli perimetrali, mentre le superfici accessorie vergono ragguagliate per i relativi coefficienti di riduzione. Da questa operazione si otterrà un valore superficiale che moltiplicato per il valore unitario di mercato, ricavato dalle risultanze delle valutazioni sopra esposte, che porterà all'ottenimento del valore commerciale a corpo.



D.1.13.4 Stima

La presente stima prende in esame il fabbricato e le pertinenze secondo le misurazioni effettuate durante i sopralluoghi per determinare le superfici reali adeguate ai coefficienti di ragguaglio al fine di determinare la superficie commerciale dei beni. Si riporta solo a fini informativi le quotazioni della banca dati Agenzia delle Entrate relativa al secondo semestre 2023.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VERONA

Comune: CASTAGNARO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E COMPARTI EDIFICATI LUNGO LA S.S. E FRAZIONE DI MENA'

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	850	L			
Ville e Villini	NORMALE	830	1000	L			

Il valore medio di mercato, nello stato di normale conservazione per appartamenti di tipo economico nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativa al secondo semestre 2023 è pari a € 725,00/mq.

Tenendo conto che dati sopra riportati sono puramente informativi e non significativi, per la presente stima, verificati i valori correnti di mercato immobiliare della zona, tenendo conto della posizione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio, assunte informazioni presso i Pubblici Uffici del Catasto, dei RRII, delle Entrate e dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castagnaro (VR), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, circa recenti ed analoghe transazioni, si ritiene di ponderare il valore OMI al fine di ottenere il valore piu realistico possibile in un immobile in stato di normale conservazione

LOTTO UNICO							
	Sup. Reale mq	Coeff.	Sup. Equivalente mq	Quota Prop.	Totale mq	€/mq	€
Abitazione	86,80	1,00	86,80	1/1	86,80	600,00	



soffitta	16,02	0,50	8,01	1/1	8,01		
autorimessa	18,36	0,50	9,18	1/1	9,18		
totale	93,26		103,99		103,99	600,00	62.394,00

Arrotondato a € **62.400,00**

D.1.13.5 Adeguamenti e correzioni della stima

Decremento per assenza di garanzie e vizi 10%	€ 6.240,00
Regolarizzazione edilizia - catastale	€ 3.000,00
Sistemazione copertura garage	€ 3.000,00
Totale decurtazioni	€ 12.240,00

D.1.13.6 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 50.154,00

Arrotondamento a € **50.000,00**

Verona 25 luglio 2024

il perito estimatore
arch. Elisabetta Piccoli



E ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE

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

E.3 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO

E.4 STATO DI FAMIGLIA STORICO

E.5 CERTIFICATO ANAGRAFICO RELATIVO AGLI EVENTUALI TITOLARI DI DIRITTI REALI DI GODIMENTO SUL BENE PIGNORATO

E.6 PLANIMETRIE CATASTALI

E.7 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO

E.8 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE

E.9 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

E.10 TITOLI ABILITATIVI

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

E.12 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI

E.13 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI

E.14 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE

