

TRIBUNALE ORDINARIO - VERONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 34/2019

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A. - villa singola a CERE A Via Barbugine n. civ. 30 angolo Via santi Martiri, frazione San Vito per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

l foglio 33 **mappale 186 sub. 1**, categoria A/7, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 774,69 Euro, indirizzo catastale: Via Barbugine, piano: S-T, intestato a [REDACTED]

Con le congiunte quote di comproprietà sugli enti comuni, come individuati sull'elaborato planimetrico, in particolare sulla corte mapp. 186 sub. 16 (Bene Comune Non Censibile – B.C.N.C.) ai sub. nn. 1-11 e 34.

B. - box doppio a CERE A Via Barbugine n. civ. 32 angolo Via santi Martiri, frazione San Vito per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

l foglio 33 **mappale 186 sub. 10**, categoria C/6, classe 1, consistenza 188 mq, rendita 524,31 Euro, indirizzo catastale: Via Barbugine, piano: T, intestato a [REDACTED]

Con le congiunte quote di comproprietà sugli enti comuni, come individuati sull'elaborato planimetrico, in particolare sulla corte mapp. 186 sub. 43 (Bene Comune Non Censibile – B.C.N.C.) ai sub. nn. 10-35-36-37-41.

C. - box doppio a CERE A Via Barbugine n. civ. 32 angolo Via santi Martiri, frazione San Vito per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

l foglio 33 **mappale 186 sub. 11** categoria C/6, classe 2, consistenza 60 mq, rendita 195,22 Euro, intestato a [REDACTED]

Con le congiunte quote di comproprietà sugli enti comuni, come individuati sull'elaborato planimetrico, in particolare sulla corte mapp. 186 sub. 16 (Bene Comune Non Censibile – B.C.N.C.) ai sub. nn. 1 - 11 e 34.



D.- complesso industriale a CEREALIA Via Barbugine n. civ. 32 angolo Via santi Martiri 30, frazione San Vito per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

I foglio 33 **mappale 186 sub. 34**, categoria D/7, consistenza 0, rendita 1.366,00 Euro, indirizzo catastale: Via Barbugine, piano: T, intestato a [REDACTED]

Con le congiunte quote di comproprietà sugli enti comuni, come individuati sull'elaborato planimetrico, in particolare sulla corte mapp. 186 sub. 16 (Bene Comune Non Censibile – B.C.N.C.) ai sub. nn. 1 - 11 e 34.

I foglio 33 **mappale 184 sub. 35**, categoria D/7, consistenza 0, rendita 1.800,00 Euro, indirizzo catastale: Via Barbugine, piano: T, intestato a [REDACTED]

Con le congiunte quote di comproprietà sugli enti comuni, come individuati sull'elaborato planimetrico, in particolare sulla corte mapp. 186 sub. 43 (Bene Comune Non Censibile – B.C.N.C.) ai sub. nn. 10-35-36-37-41.

I foglio 33 **mappale 186 sub. 36**, categoria D/7, consistenza 0, rendita 662,00 Euro, indirizzo catastale: Via Barbugine, piano: T, intestato a [REDACTED]

Con le congiunte quote di comproprietà sugli enti comuni, come individuati sull'elaborato planimetrico, in particolare sulla corte mapp. 186 sub. 43 (Bene Comune Non Censibile – B.C.N.C.) ai sub. nn. 10-35-36-37-41.

I foglio 33 **mappale 186 sub. 37**, categoria D/7, consistenza 0, rendita 630,00 Euro, indirizzo catastale: Via Barbugine, piano: T, intestato a [REDACTED]

Con le congiunte quote di comproprietà sugli enti comuni, come individuati sull'elaborato planimetrico, in particolare sulla corte mapp. 186 sub. 43 (Bene Comune Non Censibile – B.C.N.C.) ai sub. nn. 10-35-36-37-41.

I foglio 33 **mappale 186 sub. 38**, categoria D/7, consistenza 0, rendita 1.566,00 Euro, indirizzo catastale: Via Barbugine, piano: T, intestato a [REDACTED]

Si segnala che l'unità sub. 38 ha accesso dal sub. 39 che, a sua volta, ha accesso dalla corte comune mapp. 186 sub. 42; tale situazione non trova evidenza sull'Elaborato Planimetrico e sull'elenco dei subalterni.

I foglio 33 **mappale 186 sub. 39**, categoria D/7, consistenza 0, rendita 784,00 Euro, indirizzo catastale: Via Barbugine, piano: T, intestato a [REDACTED]

Con le congiunte quote di comproprietà sugli enti comuni, come individuati sull'elaborato planimetrico, in particolare sulla corte mapp. 186 sub. 42 (Bene Comune Non Censibile – B.C.N.C.) ai sub. nn. 7-39-40.

I foglio 33 **mappale 186 sub. 40**, categoria D/7, consistenza 0, rendita 540,00 Euro, indirizzo catastale: Via Barbugine, piano: T, intestato a [REDACTED]



Con le congiunte quote di comproprietà sugli enti comuni, come individuati sull'elaborato planimetrico, in particolare sulla corte mapp. 186 sub. 42 (Bene Comune Non Censibile – B.C.N.C.) ai sub. nn. 7-39-40.

I foglio 33 **mappale 186 sub. 41**, categoria D/7, consistenza 0, rendita 976,00 Euro, indirizzo catastale: Via Barbugine, piano: T, intestato a [REDACTED]

Con le congiunte quote di comproprietà sugli enti comuni, come individuati sull'elaborato planimetrico, in particolare sulla corte mapp. 186 sub. 43 (Bene Comune Non Censibile – B.C.N.C.) ai sub. nn. 10-35-36-37-41.

E. - appartamento a CEREА Via Barbugine civ. n. 34/A angolo Via santi Martiri, frazione San Vito per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

I foglio 33 **mappale 186 sub. 7**, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: Via Barbugine, piano: T-1, intestato a [REDACTED]

Con le congiunte quote di comproprietà sugli enti comuni, come individuati sull'elaborato planimetrico, in particolare sulla corte mapp. 186 sub. 42 (Bene Comune Non Censibile – B.C.N.C.) ai sub. nn. 7-39-40.

I beni sopraindividati con le lettere A-B-C-D-E insistono su un lotto individuato AL CATASTO TERRENI del Comune di Cerea al foglio 33 mappale 186 qualita/classe Ente Urbano, superficie 5500

Coerenze: In senso NESO, fatti salvi i più precisi: mapp. 668; mapp. 667; mapp. 122; mapp. 245; mapp. 123; mapp. 124; mapp. 339; mapp. 338; mapp. 343 (ora strada); Via Barbugine.

F. - terreno o resede a CEREА Via Barbugine angolo Via santi Martiri, frazione San Vito per la quota di 10/18 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di piccolo terreno o resede posta tra la recinzione del complesso edilizio costituente il presente Lotto e la strada denominata, nel tratto, Via Santi Martiri.

Identificazione catastale:

AL CATASTO TERRENI

I foglio 33 **mappale 338**, qualita/classe seminativo classe 3, superficie 38, deduzione DS1R, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,30 €, intestato a [REDACTED]

Coerenze: In senso NESO, fatti salvi i più precisi: mapp. 186; mapp. 339; mapp. 343 (ora strada).

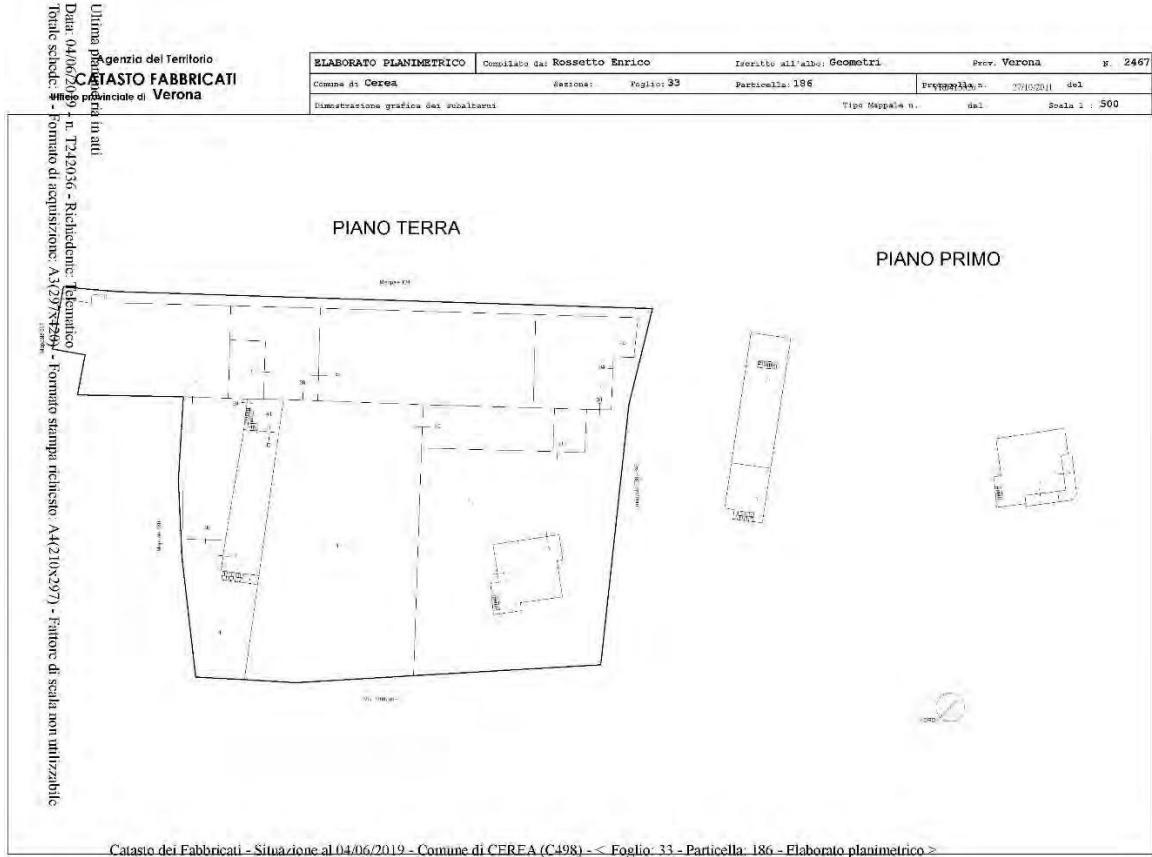




Individuazione generale del compendio sito in Cerea, Frazione S. Vito, Via Barbugine angolo Via Santi Martiri su estratti da Google maps



Elaborato planimetrico mapp. 186 CEU



Data: 04/06/2019 - n. 1742036 - Richiedente: **Temanico**



Schema planimetrico fuori scala del complesso edilizio insistente sul mapp. 186 CT



2. LOTTO 3) - RIEPILOGO DELLA CONSISTENZA E DELLA VALUTAZIONE

Si premette che le valutazioni sono state parametrare alle quotazioni medie espresse dal mercato immobiliare della zona, in forte contrazione per comparti analoghi. La presenza di numerosi annunci di immobili posti all'asta, con valori in forte ribasso rispetto alla stima espressa dal perito, testimoniano la crisi del mercato per immobili analoghi. Le quotazioni individuate attraverso la selezione di annunci comparsi nella stampa specializzata sono inferiori rispetto ai valori catastali ottenuti moltiplicando le rendite per i relativi coefficienti fiscali: si allega una tabella riassuntiva (All. 10) dove prendono evidenza gli scarti tra i valori catastali e quelli di stima riferiti al presente Lotto 3).

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

circa 2.500 m²



Valore di mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€. 412.400,00**

Valore di vendita giudiziaria degli immobili nello stato di fatto e di diritto
in cui si trovano:

€. 335.040,00

Il valore è da ritenersi comprensivo della quota di 10/18 del piccolo terreno o resede mapp. 138 CT di mq 38 catastali e delle superfici comuni di pertinenza.

3. LOTTO 3) - STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

La villa singola mapp. 186 sub. 1 CEU è utilizzata quale abitazione del soggetto esecutato e dalla coniuge. Le restanti unità sono utilizzate sempre dal soggetto esecutato e familiari principalmente come deposito di materiali provenienti prevalentemente dalla cessata attività di falegnameria. Non sono stati rintracciati contratti locativi aventi ad oggetto i beni costituenti il presente Lotto 3 – vedasi risposta dell’Agenzia delle Entrate (All. 5).

4. LOTTO 3) - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.***

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.***

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.***

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.***

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

*4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna.***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, del 18/12/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 10214 di repertorio, trascritta il 27/08/2019 a Verona ai nn. 8288/5550, a favore di [REDACTED]

Colpisce tutti i beni della presente procedura.

*4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.***

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.***

5. LOTTO 3) - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Gli immobili non sono affidati a Amministrazione condominiale. Non sono stati eseguiti prelievi del terreno al fine di individuare l'eventuale presenza di sostanze inquinanti provenienti dalle precedenti attività produttive.. Si segnala la presenza di coperture in cemento amianto da bonificare con costi assimilabili a:

- Rimozione e smaltimento copertura in amianto cemento 9,00 €/mq (+ IVA)
- Nuova copertura circa 20,00 €/mq (+ IVA – copertura in lamiera grecate)



- Incapsulamento eternit 13,00 €/mq (+ IVA)

I costi di cui sopra sono stati cortesemente forniti dalla ditta "FM Coperture" di S. Martino Buon Albergo (VR).

Tali costi di bonifica sono stati tenuti in considerazione nell'individuazione dei valori di mercato, parametrati a edifici analoghi.

Non si sono reperiti gli attestati di Prestazione Energetica delle diverse unità.

6. LOTTO 3) - ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Provenienza:

_____ per la quota di 1/1 gravata da diritto di usufrutto per la quota di 1/2, in forza di atto di divisione, con atto stipulato il 28/09/1990 a firma di Notaio Lamberto Casalini ai nn. 42528 di repertorio, trascritto il 26/10/1990 a Verona ai nn. 25736/19373. Si allega copia dell'atto (All. 12).

Il titolo è riferito solamente a mapp. 186 sub. 1, 7, 10, 11, 14, 16 del fg. 33 Comune di Cerea; successivamente i sub. nn. 14 e 16 venivano variati originando i sub. da 34 a 41.

A seguito del ricongiungimento del diritto di usufrutto in seguito al decesso della _____ avvenuto in data 01/02/1994, _____ diveniva pieno proprietario dei suddetti beni mapp. 186 sub. 1, 7, 10, 11, 14, 16 del fg. 33 ora mapp. 186 sub. 1, 7, 10, 11 e da sub. 34 a 41.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il titolo è riferito solamente a originari mapp. nn. 118, 186, 185 fg. 33 Comune di Cerea..

Il tutto gravato da diritto di usufrutto sulla quota di 1/2 a favore della _____

_____ per la quota di 1/9 e _____ per la quota di 2/9, in forza di atto, con atto stipulato il 10/11/1976 a firma di Notaio Lamberto Casalini ai nn. 11489 di repertorio, trascritto il 03/12/1976 a Verona ai nn. 21328/16322.

Il titolo è riferito solamente a originari mapp. nn. 118, 186, 185 fg. 33 Comune di Cerea..

Le quote compravendute (1/3 di proprietà del _____ risultavano gravate dal diritto di usufrutto sulla quota di 1/2 a favore della sig. _____. Con il predetto atto il sig. _____ risulta proprietario per la quota di 5/9 del terreno mapp. 338 (ex mapp. 186 parte).

7. LOTTO 3) - PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1. PRATICHE EDILIZIE

A seguito di richiesta di accesso agli atti, dove sono state riportate tutte le indicazioni citate negli atti di provenienza dei beni ed i nominativi degli attuali e precedenti proprietari, sono state reperite le seguenti Pratiche Edilizie presso gli archivi comunali:

P.E. Licenza di costruzione N. n. 579 del 11.1.1960, intestata a _____ per lavori di "costruire un capannone ad uso laboratorio falegnameria sito in località Cerea Via



Barbugine.

La documentazione reperita presso l'ufficio tecnico comunale risulta priva dell'elaborato grafico.

P.E. N. Pratica edilizia n. 1789, intestata a [REDACTED] per lavori di "costruire un nuovo edificio ad uso laboratorio", presentata il 28/05/1968 con il n. 3760 di prot. del 28.5.1968 di protocollo.

La pratica edilizia reperita negli archivi comunali contiene solamente la domanda di concessione di licenza per nuove costruzioni e la domanda di agibilità, quest'ultima protocollata il 15.12.1971 al n. 9612 e contenente il parere favorevole dell'Ufficiale sanitario; non si è invece reperita la Licenza edilizia e il relativo elaborato grafico.

P.E. Licenza di costruzione N. n. 2018, intestata a [REDACTED] per lavori di "costruire un fabbricato ad uso abitazione sito in località Cerea Via Barbugine", presentata il 08/05/1969 con il n. 3000 di prot. di protocollo, rilasciata il 20/05/1969 con il n. 2018 di protocollo. Il Certificato di abitabilità è stato richiesto in data 21/08/1970 ottenendo il parere favorevole del tecnico sanitario, ma nel fascicolo reperito presso gli archivi comunali tale certificato non è però presente. La Pratica edilizia riguarda il fabbricato abitativo ora mapp. 186 sub. 1, successivamente oggetto di sanatoria ai sensi della legge 47/85.

P.E. Licenza di costruzione N. n. 2518 Reg. Costruz. Edil. - n. 8341 di prot.; e successiva variante, intestata a [REDACTED] per lavori di "Costruire una casa di abitazione e ampliare un fabbricato artigianale sito in località Cerea Via Barbugine, rilasciata il 17/11/1971 con il n. 2518 di protocollo. La documentazione reperita presso l'ufficio tecnico comunale risulta priva dell'elaborato grafico.

P.E. Licenza di costruzione N. 2518 bis Registro costruzioni - n. 9944 di prot., intestata a [REDACTED] per lavori di Variante alla Licenza n. 2518 del 17/11/1972, rilasciata il 23/11/1972 con il n. 2518 bis di protocollo, agibilità del 23/01/1974 con il n. 1549-11237-2518 di protocollo. La pratica edilizia è corredata da un elaborato grafico, non particolarmente esaustivo, da cui si può dedurre che il titolo è riferito all'ampliamento di un fabbricato artigianale limitrofo posto verso Nord, all'epoca cointestato ai [REDACTED] non corrispondente all'oggi a porzioni pignorate nella presente procedura; il titolo riguarda inoltre la costruzione di un fabbricato residenziale che, seppur molto simile all'u.i. ora mapp. 186 sub. 1, parrebbe invece riferito ad un analogo fabbricato costruito verso Nord su porzione non oggetto del presente pignoramento.

P.E. Licenza Edilizia N. 2447 di prot. del 13/4/1971; la pratica è stata superata con la successiva Licenza di costruzione N. n. 2447 bis.

P.E. Licenza di costruzione N. n. 2447 bis, intestata a [REDACTED] per lavori di "ampliare un fabbricato artigianale sito in località Cerea Via Barbugine", rilasciata il 14/05/1971 con il n. 2447 bis di protocollo, agibilità del 10/01/1972 con il n. 1397 certif. - 9612 prot. - 2447 pratica edil. di protocollo. La pratica edilizia è corredata da un elaborato grafico, non particolarmente esaustivo, da cui si può dedurre che il titolo è riferito all'ampliamento di un fabbricato artigianale limitrofo posto verso Nord, all'epoca cointestato ai [REDACTED] che non corrisponde all'oggi a porzioni pignorate nella presente procedura.

P.E. Autorizzazione N. n. 4236 reg. costr. - n. 3894 di prot.; intestata a [REDACTED] per lavori di movimenti terra, rilasciata il 27/03/1990.

P.E. Autorizzazione edilizia n. 4236 reg. costr. - n. 3894 prot. del 27/03/1990 intestata a [REDACTED] per lavori di "utilizzare il terreno proveniente esclusivamente da scavi al fine di portare la quota campagna del fondo sito in Via Barbugine"

P.E. N. n. 4236 reg. costr. - n. 9045 prot.; intestata a [REDACTED] per lavori di "realizzare un passo carraio e pedonale", rilasciata il 16/06/1993;



P.E. Autorizzazione/Concessione N. n. 4236 reg. costr. - n. 7451 prot., intestata a [REDACTED] per lavori di "varianti prospettiche e interne a fabbricati esistenti in Via Barbugine", rilasciata il 04/08/1988 con il n. 4236 di protocollo. Dalla lettura dell'elaborato grafico reperito negli archivi comunali si evince che trattasi di modifiche a porzioni non oggetto del presente pignoramento.

P.E. Concessione - Autorizzazione in sanatoria N. SK 408/san. - n. 23758 prot., rilasciata il 13/12/1996, intestata a [REDACTED] per sanatoria di difformità ai sensi della Legge n. 47/1985; l'elaborato grafico allegato riporta la situazione generale delle difformità riferite al complesso edilizio insistente attualmente sul mapp. 186 e sugli attigui mappali non pignorati posti verso Nord. Si evidenzia che, non avendo reperito completamente gli elaborati grafici dei precedenti Titoli abilitativi riferibili alle porzioni oggi pignorate, la documentazione allegata alla Pratica in sanatoria N. SK 408/san costituisce il principale riferimento per la verifica della conformità edilizia.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

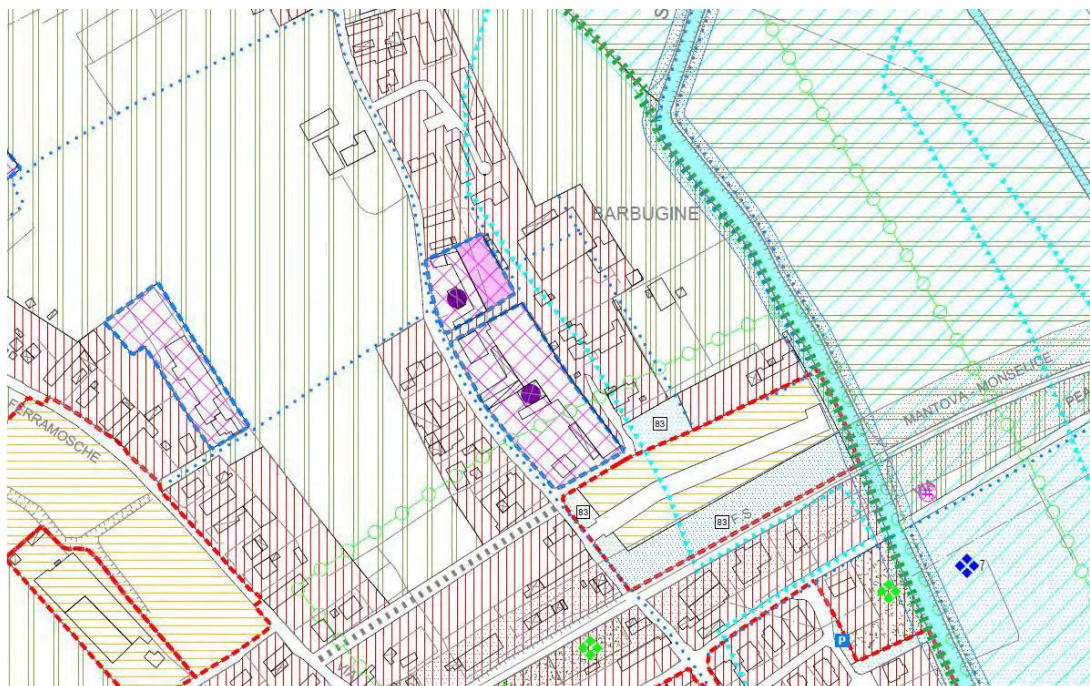
PAT - piano di assetto del territorio vigente l'immobile ricade in zona P.A.T. "ATO 1" - CITTA' - C498 Foglio 33 mappale 186, 338; Art.73 - AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE C498

Foglio 33 mappale 186, 338.

PI - piano degli interventi vigente l'immobile ricade in zona "D" - ZONE DESTINATE ALLA PRODUZIONE DI BENI E DI SERVIZI C498 Foglio 33 mappale 186, 338;. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 30 - Ai fini dell'edificazione, nelle ZTO "D" valgono le norme che seguono: • C = 50%, ridotto al 25 % negli ambiti di edificazione diffusa, al 5% per depositi all'aperto e strutture di servizio • H = 12,00 ml (si possono ammettere altezze fino ad un massimo di ml 35,00 qualora l'area di pertinenza dell'intervento sia di almeno mq 50.000) • Ds = al di fuori del centro abitato, 8,00 ml dalle strade comunali, 20,00 ml dalle strade provinciali • Dc = minimo 5,00 ml • Df = minimo 10,00 ml • almeno il 10% della superficie fondiaria deve essere sistemato a verde alberato. • almeno il 10% della superficie fondiaria deve essere sistemato a parcheggio.

Si riporta un estratto delle Tavole del Piano degli Interventi





8. LOTTO 3) - GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 - CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate alcune difformità nella distribuzione interna delle unità a destinazione produttiva rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici allegati alla Concessione in sanatoria N. n. SK 408/san. - n. 23758 prot. rilasciata il 13/12/1996, precisamente:

- nell'u.i. mapp. 186 sub. 40 si è rilevata la presenza di una parete divisoria interna non indicata negli elaborati grafici di condono;
- nell'u.i. mapp. 186 sub. 36 il locale denominato C.T. sugli elaborati di condono è stato suddiviso internamente per ricavare un antibagno e due w.c.;
- nell'u.i. mapp. 186 sub. 37 è stata aperta una porta interna che mette in comunicazione un locale ripostiglio con il vano principale ad uso magazzino, porta non indicata negli elaborati grafici di condono;
- nell'u.i. mapp. 186 sub. 38 è stata realizzata una parete divisoria che delimita verso altra unità non pignorata, parete non indicata negli elaborati grafici di condono; è stata inoltre aperta una porta interna che mette in comunicazione il vano principale con il vano secondario, entrambi adibiti a magazzino;
- nell'u.i. mapp. 186 sub. 40 sono state realizzate delle pareti interne che suddividono lo spazio in due locali, pareti non indicate negli elaborati grafici di condono;
- nell'u.i. mapp. 186 sub. 41 sono state realizzate delle pareti divisorie in alluminio e vetro per suddividere lo spazio in 4 vani uffici ed un corridoio.

Sentito il responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cerea, [REDACTED] si ritiene che le difformità siano regolarizzabili mediante: presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria ai sensi degli art. 36-37 del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2002 e corresponsione della sanzione prevista, con un minimo di € 516,00. Per quanto riguarda l'applicazione della sanzione il responsabile dell'Ufficio Tecnico ha precisato che può essere determinata con maggior esattezza solo a seguito dell'effettiva presentazione della pratica. Considerando le spese tecniche per la



predisposizione dell'eventuale suddetta Pratica in sanatoria, quantificabili approssimativamente in € 3.000,00, e la sanzione, si potrebbero quantificare i costi minimi per procedere alla regolarizzazione edilizia in € 3.516,00³.

Non avendo ricevuto indicazioni più precise dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico circa la modalità di calcolo delle sanzioni (se per uu.ii. o complessivamente) e non avendo reperito gli elaborati grafici allegati agli originari Titoli abilitativi (che per il responsabile dell. U.T. dovrebbero far fede ai fini del calcolo delle sanzioni) , a tutela dell'eventuale acquirente, si stimano i maggiori costi per la rimessa in pristino delle opere difformi – demolizioni delle pareti abusivamente realizzate, tamponamenti delle aperture interne abusivamente realizzate, conferimento a discarica dei materiali di risulta, ecc. - in € 12.000,00 circa, cifra che verrà dedotta dall'ammontare di stima dei beni facenti parte del punto D del presente Lotto 3).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.2. -CONFORMITÀ CATASTALE

Rispetto allo stato di fatto le planimetrie catastali presentano le seguenti difformità:

- La parete che divide i sub. Nn. 34 e 35 non è posizionata correttamente;
- non è indicata la porta interna che mette in comunicazioni i vani ripostiglio delle uu.ii. sub. nn. 36-37;
- nell'u.i. mapp. 186 sub. 40 la parete divisoria interna indicata catastalmente non corrisponde allo stato di fatto.

Per l'eventuale correzione delle planimetrie catastali si stima un onere di € 3.500,00.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO DI PIGNORAMENTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

³ L'effettiva possibilità di procedere a sanatoria andrà verificata nel concreto a seguito di presentazione della Pratica Edilizia necessaria; la cifra quantificata è da ritenersi puramente indicativa in quanto in quanto i conteggi effettivi delle sanzioni saranno calcolati dalla Pubblica Amministrazione a seguito dell'effettivo inoltro della pratica edilizia; si fa presente inoltre che le spese tecniche (tariffe professionali) sono pattuite liberamente tra le parti.



LOTTO 3

BENI IN CERIA VIA BARBUGINE N. CIV. 30 ANGOLO VIA SANTI MARTIRI , FRAZIONE
SAN VITO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

A. - villa singola a CERIA Via Barbugine civ. n. 30 angolo Via santi Martiri, frazione San Vito per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

■ foglio 33 **mappale 186 sub. 1**, categoria A/7, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 774,69 Euro, indirizzo catastale: Via Barbugine, piano: S-T, intestato a [REDACTED]

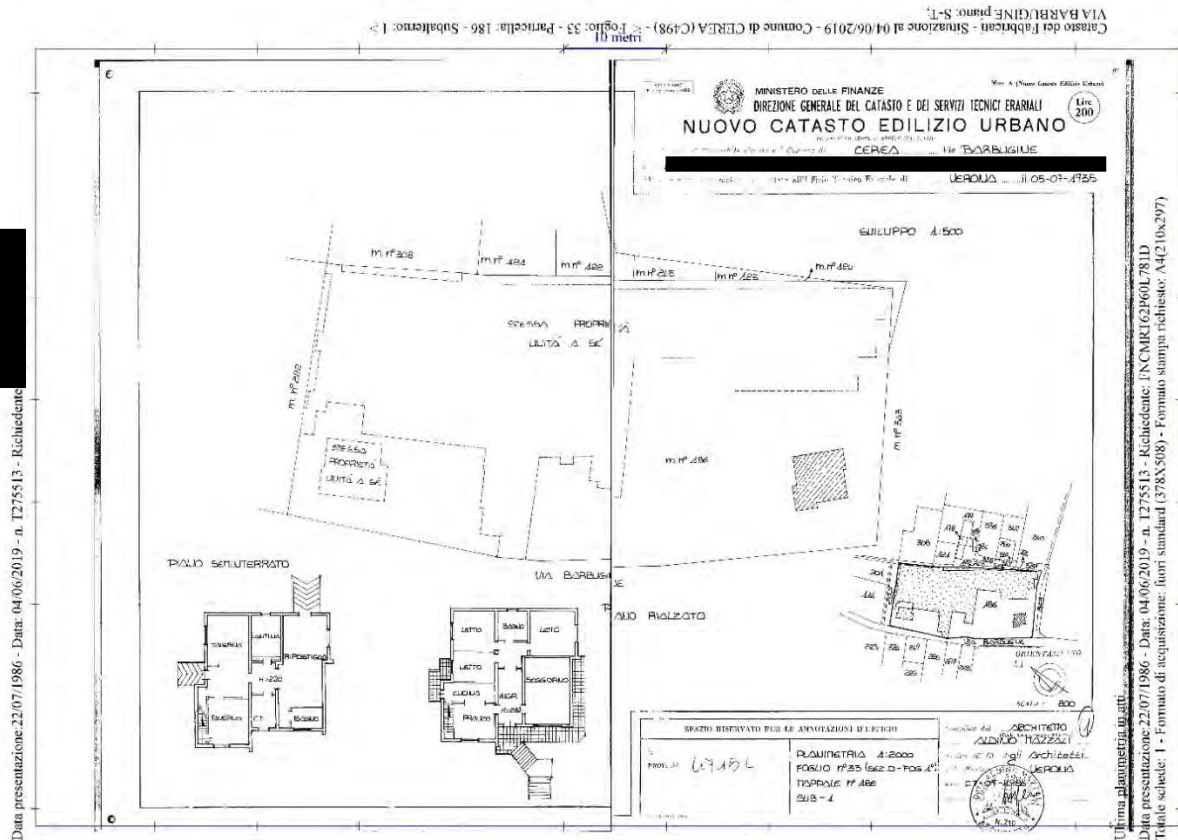
Con le congiunte quote di comproprietà sugli enti comuni, come individuati sull'elaborato planimetrico, in particolare sulla corte mapp. 186 sub. 16 (Bene Comune Non Censibile – B.C.N.C.) ai sub. nn. 11 e 34.

Insistente su terreno individuato al CATASTO TERRENI, foglio 33 mappale 186, qualita/classe Ente Urbano, superficie 5500

Coerenze: In senso NESO, fatti salvi i più precisi: mapp. 668; mapp. 667; mapp. 122; mapp. 245; mapp. 123; mapp. 124; mapp. 339; mapp. 338; mapp. 343 (ora strada); Via Barbugine.



Si riporta di seguito la planimetria catastale.



LOTTO 3) DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica edificata a prevalente destinazione residenziale. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

LOTTO 3) A. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di villa monofamiliare di superficie esterna lorda di mq 352,20 e di mq 246,65 circa commerciali insistente sul mapp. 186 CT, prossima al complesso industriale insistente sullo stesso mappale. La villa mapp. 186 sub. 1 CEU (Catasto Edilizio Urbano) condivide con i subalterni 11 (autorimessa) e 34 (magazzino) il Bene Comune Non Censibile mapp. 186 sub. 16, costituito da un cortile parzialmente mantenuto a giardino. Il fabbricato, che si sviluppa su un piano seminterrato e un piano rialzato, è così composto: a piano seminterrato due locali adibiti a taverna, disimpegno, cantina, locale centrale termica, bagno, ampio vano ripostiglio e piccola scala interna di servizio per il piano rialzato; a piano rialzato, a cui si accede da una scala principale esterna, si trovano ingresso, corridoio, soggiorno, cucina, pranzo, tre vani letto, un servizio igienico sanitario e due balconi. Il piano seminterrato presenta un'altezza interna di m 2,20 circa, il piano rialzato di m 2,90 circa. Le condizioni di manutenzione generali sono buone, benchè le finiture siano per gran parte quelle originarie risalenti alla fine degli anni '60 dello scorso secolo.

LOTTO 3) - A – Villa singola - CEU fg. 33 mapp. 186 sub. 1

Destinazione	Sup. esterna lorda	coeff.	Sup.com.	condizioni
--------------	--------------------	--------	----------	------------

- PIANO SEMINTERRATO				
- taverna 1	mq	37,80 circa	0.5	mq 18,90 circa buone
- taverna 2	mq	19,90 circa	0.5	mq 9,95 circa buone
- disimpegno	mq	8,20 circa	0.5	mq 4,10 circa buone
- cantina	mq	15,10 circa	0.5	mq 7,55 circa buone
- centrale termica	mq	9,90 circa	0.5	mq 4,95 circa buone
- bagno	mq	8,90 circa	0.5	mq 4,45 circa buone
- ripostiglio	mq	47,70 circa	0.5	mq 23,85 circa buone
- scala interna di servizio	mq	7,60 circa	0.5	mq 3,80 circa buone
- PIANO RIALZATO				
- ingresso/corridoio	mq	23,60 circa	1	mq 23,60 circa buone
- soggiorno	mq	39,90 circa	1	mq 39,90 circa buone
- cucina	mq	11,30 circa	1	mq 11,30 circa buone
- pranzo	mq	16,00 circa	1	mq 16,00 circa buone
- vano letto 1	mq	23,40 circa	1	mq 23,40 circa buone
- vano letto 2	mq	19,10 circa	1	mq 19,10 circa buone
- vano letto 3	mq	14,10 circa	1	mq 14,10 circa buone
- bagno	mq	9,70 circa	1	mq 9,70 circa buone
- balconi e scala esterna	mq	40,00 circa	0.3	mq 12,00 circa buone
Totali A		mq 352,20 circa		mq 246,65 circa

LOTTO 3) A. DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**A. unità immobiliare mapp. 186 sub. 1 CEU – Villa singola**

<i>Fondazioni (struttura):</i>	il fabbricato presenta fondazioni presumibilmente di tipo continuo, in calcestruzzo armato;
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	murature portanti in laterizio.
<i>Travi (struttura):</i>	in calcestruzzo armato.
<i>Solai (struttura):</i>	in latero cemento; condizioni: buone.
<i>Copertura (struttura):</i>	di tipo a falde sorrette da strutture presumibilmente in latero cemento; condizioni: buone.
<i>Scale (struttura):</i>	in calcestruzzo; condizioni: buone.
<i>Infissi esterni (componente edilizia)</i>	le finestre a piano seminterrato presentano serramenti in alluminio con vetro semplice, alcuni muniti di doppio serramento interno in legno con vetro semplice, e grate metalliche; a piano rialzato i serramenti sono in legno con vetro semplice, doppio serramento in alluminio con vetro-camera ed avvolgibili in plastica; condizioni: discrete.
<i>Portoni interni (componente edilizia)</i>	in legno massello; condizioni: buone.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	le facciate sono rifinite in parte con intonaco tintecciato, in parte con laterizio "faccia a vista" e pietra "faccia a vista"; condizioni:



	buone.
<i>Pareti interne</i> (componente edilizia):	le pareti interne sono rifinite con intonaco tinteggiato; a piano rialzato alcuni vani della zona giorno sono rifiniti con carta da parati; condizioni: buone sebbene le finiture appaiono piuttosto datate.
<i>Manto di copertura</i> (componente edilizia)	in tegole;
<i>Pavim. esterna</i> (componente edilizia)	il cortile mapp. n. 186 sub. 16, in comune con altre unità che costituiscono il compendio in oggetto, è parzialmente asfaltato e parzialmente mantenuto a giardino piantumato con essenze ornamentali; il vialetto d'accesso pedonale è rifinito con spaccato di pietra; condizioni: discrete.
<i>Pavim. interna</i> (componente edilizia)	in piastrelle di ceramica a piano seminterrato e nella zona giorno a piano rialzato, in parquet nei vani letto; condizioni: buone, sebbene la tipologia degli elementi sia piuttosto datata. Sui balconi le piastrelle si presentano in mediocri condizioni.
<i>Rivestimento</i> (componente edilizia)	i servizi igienico sanitari e la cucina presentano rivestimenti murari in piastrelle di ceramica, in buone condizioni..
<i>Arredi sanitari</i> (componente edilizia):	il bagno a piano seminterrato è munito di tutti gli elementi d'arredo, con doccia; il bagno a piano primo è munito di tutti gli elementi d'arredo, con vasca e doccia; condizioni: discrete.
<i>Gas (impianto):</i>	la zona è servita da gas metano.
<i>Elettrico (impianto):</i>	sottotraccia, con alcune derivazioni esterne alle murature, munito di dispositivi "salvavita", il tutto per gran parte originario, da revisionare o sostituire .
<i>Fognatura (impianto):</i>	fognatura comunale presente in zona.
<i>Idrico (impianto):</i>	il fabbricato attinge acqua da pozzo presente sulla proprietà, con autoclave marca "Cullingam" e depuratori posti a piano seminterrato; l'acquedotto è comunque presente in zona.
<i>Termico (impianto):</i>	funzionante a gas metano con caldaia a basamento marca "Riello" posta a piano seminterrato; gli elementi radianti sono costituiti prevalentemente da termo-ventil- convettori, con alcuni elementi radianti in gjsa al seminterrato; condizioni: discrete .
<i>Recinzioni):</i>	il mapp. 186 CT è completamente recintato verso Via Barbugine verso Via Santi Martiri con muro sormontato da cancellate metalliche, interrotto da accessi carrabili e pedonali muniti di cancelli. Si segnala che la recinzione verso via Santi Martiri appare arretrata rispetto ai confini catastali.



LOTTO 3) - VALUTAZIONE:**9. - VALUTAZIONE immobile A – Villa singola LOTTO 3):**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *Monoparametrico in base al prezzo medio.*

9.1 Criterio di stima

Dovendo procedere alla stima degli immobili oggetto della procedura esecutiva nell'ipotesi della vendita forzata, si è ritenuto idoneo optare per il metodo sintetico comparativo - assumendo quali parametri gli attuali valori di mercato di edifici mono familiari presenti in zona, risalenti alla metà degli anni '60 o agli anni '70 dello scorso secolo, con finiture originarie dell'epoca.

9.2 Fonti di informazione

Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, le cui quotazioni sono riferite al 2° semestre del 2018 per ville e villini posti nella zona di riferimento (ville e villini min 1.200 max 1.500 €/mq); annunci comparsi nella stampa specializzata.

Consultando la stampa specializzata si sono individuati i seguenti annunci di vendita di beni simili posti nella zona di riferimento (Vedasi all. 9) .

Annuncio	anno costruzione	descrizione	superficie commerciale mq	prezzo richiesto	€/mq
Fonte Casa.it	1965	casa indipendente di mq 220	220	95000	431,8182
Fonte Casa.it	1965	casa singola di mq 240	240	96000	400
Fonte Casa.it	1970	Villa di mq 310	310	139000	448,3871

Operando una media tra le quotazioni degli annunci, si ottiene una richiesta media di € 427/mq circa. Tenendo presente che le richieste sono soggette a trattativa, con margini di ribasso rispetto ai prezzi pubblicizzati nell'ordine del 10% circa (fonte Banca d'Italia – sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, pubblicato il 9 agosto 2019 - https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2019-sondaggio-abitazioni/02/statistiche_SAB_20190809.pdf), si ottiene un prezzo medio di mercato di € 384,30/mq circa.

Si evidenzia l'attuale fase di stagnazione/recessione del mercato; si evidenzia inoltre che la posizione del fabbricato residenziale in oggetto, inserita in contesto industriale dismesso, non risulta appetibile commercialmente; la mancanza di una superficie scoperta ad uso esclusivo penalizza ulteriormente l'immobile.

Da quanto sopra emerge chiaramente che le quotazioni OMI non possono essere tenute in considerazione per edifici analoghi a quello in esame, che presenta un considerevole grado di vetustà.



9.3 Valutazione delle superfici**LOTTO 3)**

A – Villa singola mapp. 186 sub. 1 CEU_

Immobile A	Sup. comm.	Valore intero	Valore diritto 1/1
A - unità immobiliare mapp. 186 sub. 1 CEU	mq 246,65 circa	€ 95.000,00	€ 95.000,00
pari a € 385,16/mq circa			
Totale immobile A. m.n. 186/1 (Lotto 3)		€ 95.000,00	€ 95.000,00

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima**LOTTO 3) u.i. mapp. 186 sub. 1 CEU – villa singola**

- Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 14.250,00

- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

Nessuna

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico

dell'acquirente:

Nessuna

- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:

Nessuna

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ 80.750,00

(Ottantamilasettecentocinquanta/00)



LOTTO 3

BENI IN CERIA VIA BARBUGINE CIV. N. 32 ANGOLO VIA SANTI MARTIRI , FRAZIONE
SAN VITO

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

B. - box doppio a CERIA Via Barbugine civ. 32 angolo Via santi Martiri , frazione San Vito per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Identificazione catastale:

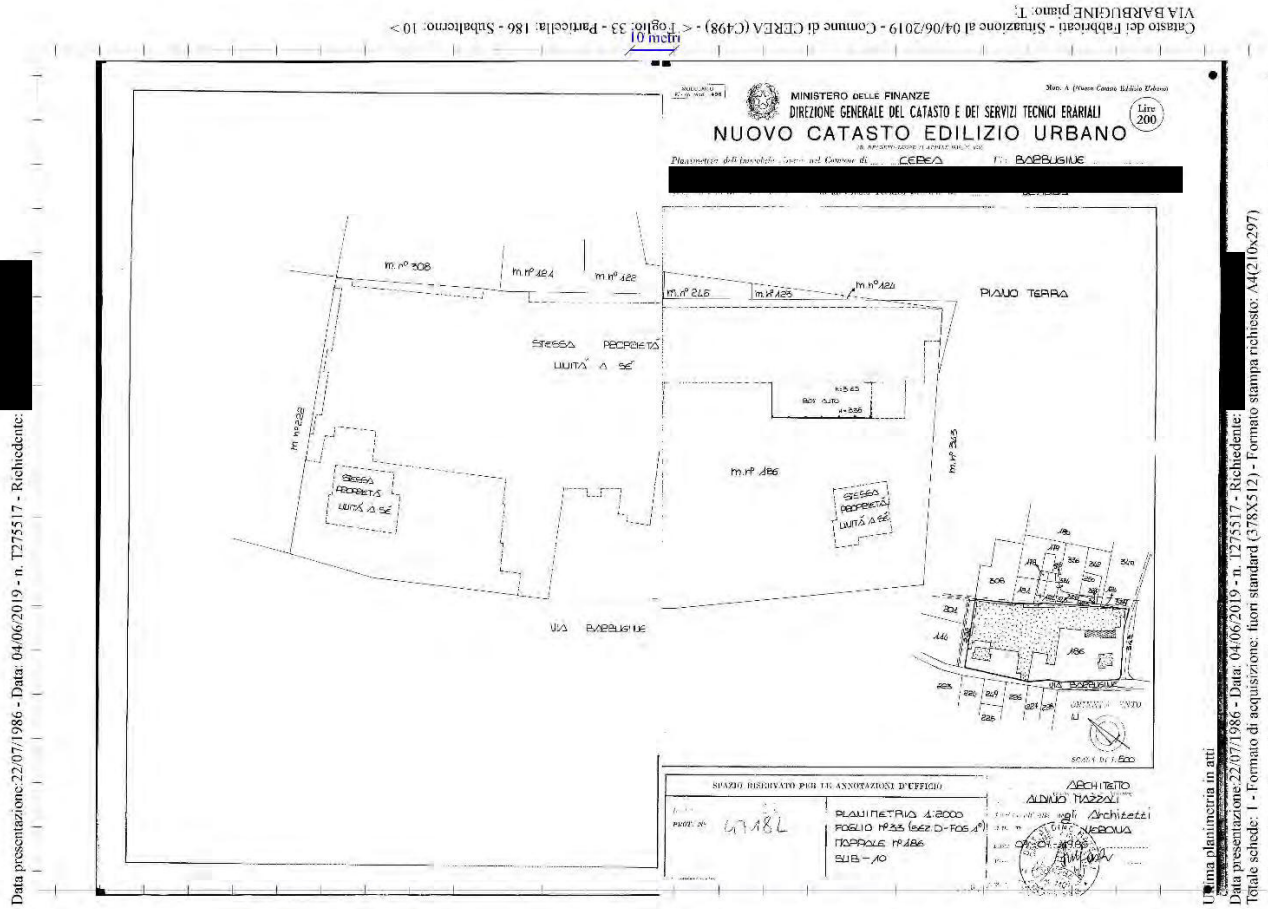
AL CATASTO FABBRICATI

- foglio 33 **mappale 186 sub. 10**, categoria C/6, classe 1, consistenza 188 mq, rendita 524,31 Euro, indirizzo catastale: Via Barbugine, piano: T, intestato a [REDACTED]

Con le congiunte quote di comproprietà sugli enti comuni, come individuati sull'elaborato planimetrico, in particolare sulla corte mapp. 186 sub. 43 (Bene Comune Non Censibile – B.C.N.C.) ai sub. nn. 10-35-36-37-41.



Si riporta di seguito la planimetria catastale dell'immobile.



LOTTO 3) B. DESCRIZIONE SOMMARIA :

Trattasi di box o magazzino posto in aderenza al complesso industriale di cui al successivo punto D (Lotto 3) della presente relazione. Il locale presenta una superficie esterna lorda di mq 188,20 e un'altezza interna media di m 3,40 circa. L'unità condivide con i subalterni nn. 35-36-37-41 il cortile comune mapp. sub. 43 di mq 1.388 circa. Date le caratteristiche costruttive e la tipologia del manufatto, di scarso valore tecnologico e funzionale, la superficie esterna lorda è stata ragguagliata applicando il coefficiente o indice mercantile pari a 0.5.

LOTTO 3) - B – Box doppio - CEU fg. 33 mapp. 186 sub. 10

Destinazione	Sup. esterna lorda	coeff.	Sup.comm.	condizioni
- Unico vano box o magazzino	mq 188,20	0.5	mq 94,10 circa	mediocri
Totali B	mq 188,20 circa		mq 94,10 circa	

LOTTO 3) B. DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**B. - unità immobiliare mapp. 186 sub. 10 CEU – Box doppio**

<i>Fondazioni (struttura):</i>	il fabbricato presenta fondazioni superficiali presumibilmente di tipo continuo, in muratura o calcestruzzo, con trave in ferro a vista su cui poggiano i pilastri in ferro che reggono la copertura;
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	in ferro.
<i>Travi (struttura):</i>	in ferro.
<i>Solai (struttura):</i>	assenti.
<i>Copertura (struttura):</i>	in lamiera grecata zincata; condizioni: mediocri;
<i>Scale (struttura):</i>	assenti.
<i>Infissi esterni (componente edilizia)</i>	finestre in ferro con vetro semplice; condizioni: mediocri. Assente la porta d'accesso.
<i>Portoni interni (componente edilizia)</i>	assenti.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	le pareti sono costituite da pannelli in lamiera grecata accoppiata a sandwich con interposto isolante;
<i>Pareti interne (componente edilizia):</i>	i in lamiera grecata.
<i>Manto di copertura (componente edilizia)</i>	in lamiera grecata;
<i>Pavim. esterna (componente edilizia)</i>	il cortile comune mapp. 186 sub. 43 è parzialmente asfaltato e parzialmente tenuto a giardino;
<i>Pavim. interna (componente edilizia)</i>	in cemento; condizioni: discrete.
<i>Rivestimento (componente edilizia)</i>	assenti.
<i>Arredi sanitari (componente edilizia):</i>	assenti.
<i>Gas (impianto):</i>	la zona è servita da gas metano.
<i>Elettrico (impianto):</i>	essenziale impianto elettrico esterno alle murature.
<i>Fognatura (impianto):</i>	fognatura comunale presente in zona.
<i>Idrico (impianto):</i>	l'unità non è servita da impianto idrico.
<i>Termico (impianto):</i>	assente.
<i>Recinzioni):</i>	il cortile comune m.n. 186 sub. 43 è recintato verso la strada con murature sormontate da cancellate metalliche, mentre sono assenti recinzioni verso il cortile comune limitrofo mapp. 186 sub. 16. Il cancello carraio d'accesso è realizzato con elementi in ferro e apertura scorrevole automatizzata. Si segnala che la recinzione del mapp. 186 CT verso via Santi Martiri appare arretrata rispetto ai confini catastali.



LOTTO 3) - VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

9. - VALUTAZIONE immobile B – Box doppio LOTTO 3):**9.1 Criterio di stima**

Dovendo procedere alla stima degli immobili oggetto della procedura esecutiva nell'ipotesi della vendita forzata, si è ritenuto idoneo optare per il metodo sintetico comparativo, assumendo quali parametri gli attuali valori di mercato di edifici a destinazione produttiva collocati nel medesimo segmento di mercato e aventi un grado di vetustà prossimo al bene oggetto di stima.

9.2 Fonti di informazione

Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, le cui quotazioni sono riferite al 2° semestre del 2018 per capannoni tipici e laboratori in stato conservativo normale (capannoni tipici min € 370 max 510 €/mq - Laboratori min € 325 max € 465/mq); annunci comparsi nella stampa specializzata.

Si evidenzia che il segmento di mercato appare caratterizzato prevalentemente da capannoni realizzati in tempi più recenti rispetto al bene oggetto di stima; tali capannoni più recenti esprimono valori che si attestano sulle quotazioni OMI soprariportate, mentre immobili simili per grado di vetustà sono in numero esiguo ed esprimono quotazioni decisamente inferiori. Si fa inoltre presente che gli annunci di immobili all'asta, a seguito di procedure fallimentari o di esecuzione forzata, sono assai numerosi in zona per beni aventi medesima destinazione d'uso ed esprimono quotazioni in forte contrazione sia rispetto alla stima effettuata dal perito incaricato che alle richieste in libero mercato.

Consultando la stampa specializzata si sono individuati i seguenti annunci di vendita di beni simili posti nella zona di riferimento (Vedasi all. 9) .

Annuncio	immobile	superficie mq	prezzo richiesto	€/mq
fonte "Prima Casa"	capannone vendita Cerea su lotto di mq 3500	600	69.000,00 €	115,00 €
fonte "Prima Casa"	capannone vendita Cerea su lotto di mq 2600	1250	180.000,00 €	144,00 €
fonte "Immobiliare.it"	edificio industriale vendita Cerea	11500	€ 2.200.000,00	€ 191,30

Operando una media tra le quotazioni degli annunci, si ottiene una richiesta media di € 150,10/mq circa. Tenendo presente che le richieste sono soggette a trattativa, con margini di ribasso rispetto ai prezzi pubblicizzati nell'ordine del 10% circa (fonte Banca d'Italia – sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, pubblicato il 9 agosto 2019 - https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2019-sondaggio-abitazioni/02/statistiche_SAB_20190809.pdf), si otterrebbe un prezzo medio



di mercato di € 135,09/mq circa.

In relazione alle caratteristiche dei beni visionati e a quanto sopra esposto si ritiene corretto attestare la stima sul valore monoparametrico in base al prezzo medio in € 135,09/mq circa, richiamando il fatto che la superficie commerciale è già stata calcolata applicando il coefficiente/indice mercantile pari a 0.5.

9.3 Valutazione delle superfici

LOTTO 3)

B – Box doppio mapp. 186 sub. 10 CEU_

Immobile B	Sup. comm.	Valore intero	Valore diritto 1/1
B - unità immobiliare mapp. 186 sub. 10 CEU	mq 94,10 circa	€ 12.700,00	€ 12.700,00
			pari a € 134,96/mq circa

Totale immobile B. m.n. 186/10 (Lotto 3).....€ 12.700,00

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

LOTTO 3) B. u.i. mapp. 186 sub. 10 CEU – box doppio

- Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 1.905,00

- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: Nessuna

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale: Nessuna



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA BENE B- LOTTO3)

dell'immobile al netto delle decurtazioni

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ 10.795,00

(Diecimilasettecentonovantacinque/00)



LOTTO 3
BENI IN CERA VIA BARBUGINE CIV. N. 30 ANGOLO VIA SANTI MARTIRI, FRAZIONE
SAN VITO
BOX DOPPIO
DI CUI AL PUNTO C

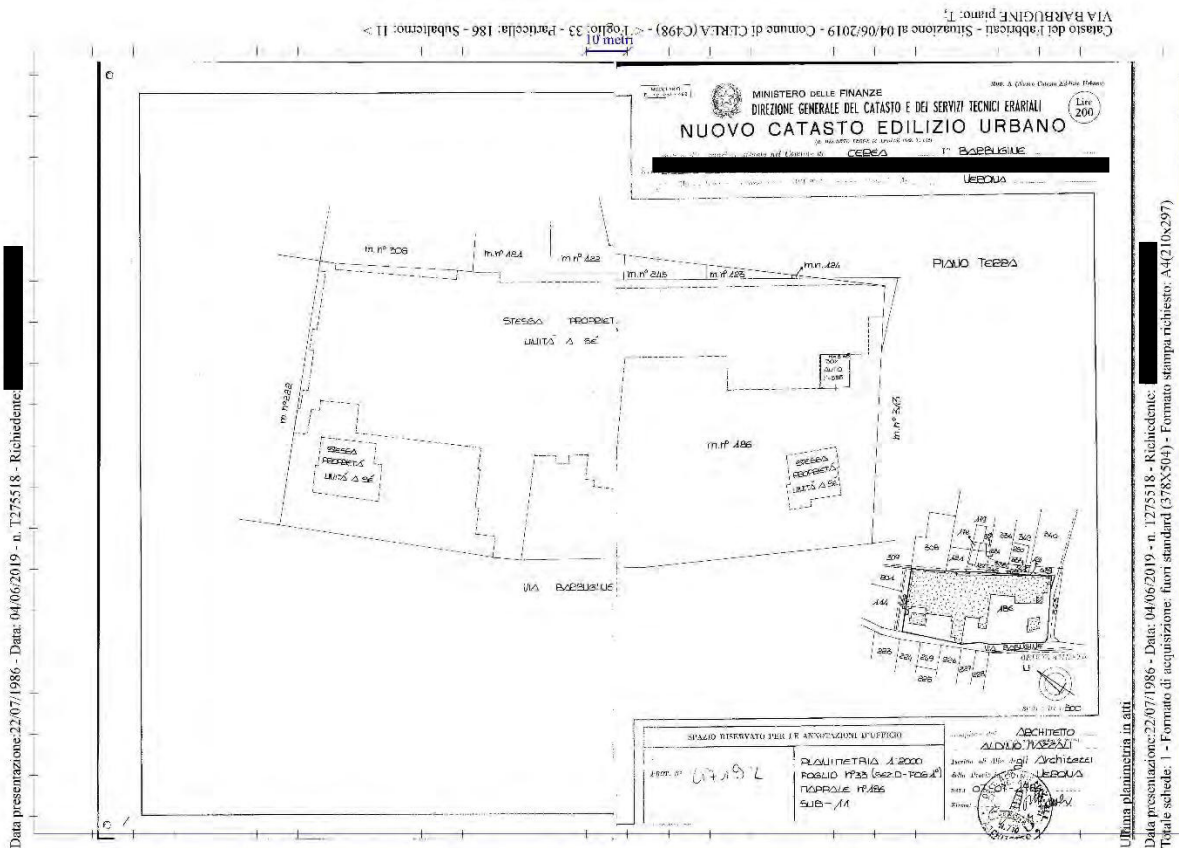
C. - box doppio a CERA Via Barbugine civ. n. 30 angolo Via santi Martiri, frazione San Vito per la quota di 1/1 di piena proprietà

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

- 1 foglio 33 **mappale 186 sub. 11**, categoria C/6, classe 2, consistenza 60 mq, rendita 195,22 Euro, intestato a

Con le congiunte quote di comproprietà sugli enti comuni, come individuati sull'elaborato planimetrico, in particolare sulla corte mapp. 186 sub. 16 (Bene Comune Non Censibile – B.C.N.C.) ai sub. nn. 1 - 11 e 34.



LOTTO 3) C. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di box o magazzino posto in aderenza al complesso industriale di cui al successivo punto D (Lotto 3) della presente relazione. Il locale presenta una superficie esterna lorda di mq 62,70 e un'altezza interna media di m 3,40 circa. L'unità condivide con i subalterni nn. 1 e 34 il cortile comune mapp. sub. 16.

LOTTO 3) - C – Box doppio - CEU fg. 33 mapp. 186 sub. 11

Destinazione	Sup. esterna lorda	coeff.	Sup.comm.	condizioni
- box o magazzino	mq 62,70	0.5	mq 31,35 circa	mediocri
Totali C	mq 62,70 circa		mq 31,35 circa	

LOTTO 3) C. DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**C. - unità immobiliare mapp. 186 sub. 11 CEU – Box doppio**

<i>Fondazioni (struttura):</i>	il fabbricato presenta fondazioni superficiali presumibilmente di tipo continuo, in muratura o calcestruzzo, con trave in ferro a vista su cui poggiano i pilastri in ferro che reggono la copertura;
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	in ferro.
<i>Travi (struttura):</i>	in ferro.
<i>Solai (struttura):</i>	assenti.
<i>Copertura (struttura):</i>	in lamiera grecata zincata; condizioni: mediocri;
<i>Scale (struttura):</i>	assenti.
<i>Infissi esterni (componente edilizia)</i>	finestre in ferro con vetro semplice; condizioni: mediocri. La porta d'accesso è ad ante, in lamiera grecata zincata accoppiata a sandwich con interposto isolante.
<i>Portoni interni (componente edilizia)</i>	assenti.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	le pareti sono costituite da pannelli in lamiera grecata accoppiata a sandwich con interposto isolante;
<i>Pareti interne (componente edilizia):</i>	i in lamiera grecata.
<i>Manto di copertura (componente edilizia)</i>	in lamiera grecata;
<i>Pavim. esterna (componente edilizia)</i>	il cortile comune mapp. 186 sub. 16 è parzialmente asfaltato e parzialmente tenuto a giardino;



<i>Pavim. interna (componente edilizia)</i>	in cemento; condizioni: discrete.
<i>Rivestimento (componente edilizia)</i>	assenti.
<i>Arredi sanitari (componente edilizia):</i>	assenti.
<i>Gas (impianto):</i>	la zona è servita da gas metano.
<i>Elettrico (impianto):</i>	essenziale impianto elettrico esterno alle murature.
<i>Fognatura (impianto):</i>	fognatura comunale presente in zona.
<i>Idrico (impianto):</i>	l'unità non è servita da impianto idrico.
<i>Termico (impianto):</i>	assente.
<i>Recinzioni):</i>	il cortile comune m.n. 186 sub. 16 è recintato verso la strada con murature sormontate da cancellate metalliche, mentre sono assenti recinzioni verso il cortile comune limitrofo mapp. 186 sub. 43. Il cancello carraio d'accesso è realizzato con elementi in ferro e apertura ad ante. Si segnala che la recinzione del mapp. 186 CT verso via Santi Martiri appare arretrata rispetto ai confini catastali.

LOTTO 3) - VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

9. - VALUTAZIONE immobile C – Box doppio LOTTO 3):

9.1 Criterio di stima

Dovendo procedere alla stima degli immobili oggetto della procedura esecutiva nell'ipotesi della vendita forzosu, si è ritenuto idoneo optare per il metodo sintetico comparativo, assumendo quali parametri gli attuali valori di mercato di edifici a destinazione produttiva collocati nel medesimo segmento di mercato e aventi un grado di vetustà prossimo al bene oggetto di stima.

9.2 Fonti di informazione

Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, le cui quotazioni sono riferite al 2° semestre del 2018 per capannoni tipici e laboratori in stato conservativo normale (capannoni tipici min € 370 max 510 €/mq - Laboratori min € 325 max € 465/mq); annunci comparsi nella stampa specializzata.

Si evidenzia che il segmento di mercato appare caratterizzato prevalentemente da capannoni realizzati in tempi più recenti rispetto al bene oggetto di stima; tali capannoni più recenti esprimono valori che si attestano sulle quotazioni OMI soprariportate, mentre immobili simili per grado di vetustà sono in numero esiguo ed esprimono quotazioni decisamente inferiori. Si fa inoltre presente che gli annunci di immobili all'asta, a seguito di procedure fallimentari o di esecuzione forzata, sono assai numerosi in zona per beni aventi medesima destinazione d'uso ed esprimono quotazioni in forte contrazione sia rispetto alla stima effettuata dal perito incaricato che alle richieste in libero mercato.



Consultando la stampa specializzata si sono individuati i seguenti annunci di vendita di beni simili posti nella zona di riferimento (Vedasi all. 9) .

Annuncio	immobile	superficie mq	prezzo richiesto	€/mq
fonte "Prima Casa"	capannone vendita Cerea su lotto di mq 3500	600	69.000,00 €	115,00 €
fonte "Prima Casa"	capannone vendita Cerea su lotto di mq 2600	1250	180.000,00 €	144,00 €
fonte "Immobiliare.it"	edificio industriale vendita Cerea	11500	€ 2.200.000,00	€ 191,30

Operando una media tra le quotazioni degli annunci, si ottiene una richiesta media di € 150,10/mq circa. Tenendo presente che le richieste sono soggette a trattativa, con margini di ribasso rispetto ai prezzi pubblicizzati nell'ordine del 10% circa (fonte Banca d'Italia – sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, pubblicato il 9 agosto 2019 - https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2019-sondaggio-abitazioni/02/statistiche_SAB_20190809.pdf), si otterrebbe un prezzo medio di mercato di € 135,09/mq circa.

In relazione alle caratteristiche dei beni visionati e a quanto sopra esposto si ritiene corretto attestare la stima sul valore monoparametrico in base al prezzo medio in € 135,09/mq circa, richiamando il fatto che la superficie commerciale è già stata calcolata applicando il coefficiente/indice mercantile pari a 0.5.

9.3 Valutazione delle superfici

LOTTO 3)

C – Box doppio mapp. 186 sub. 11 CEU_

Immobile C	Sup. comm.	Valore intero	Valore diritto 1/1
C - unità immobiliare mapp. 186 sub. 11 CEU	mq 31,35 circa	€ 4.200,00	€ 4.200,00
			pari a € 134/mq circa
Totale immobile C. m.n. 186/11 (Lotto 3)			€ 4.200,00

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;



- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

LOTTO 3) C - u.i. mapp. 186 sub. 10 CEU – box doppio

- Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 630,00

- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

Nessuna

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:

Nessuna

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

dell'immobile al netto delle decurtazioni

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ 3.570,00

(Tremilacinquecentosettanta/00)



LOTTO 3)
BENI IN CERIA VIA BARBUGINE CIV. N. 32 ANGOLO VIA SANTI MARTIRI, FRAZIONE
SAN VITO
COMPLESSO INDUSTRIALE
DI CUI AL PUNTO D

D. - complesso industriale a CERIA Via Barbugine civ. n. 32 angolo Via santi Martiri, frazione San Vito per la quota di 1/1 di piena proprietà

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

l foglio 33 **mappale 186 sub. 34**, categoria D/7, consistenza 0, rendita 1.366,00 Euro, indirizzo catastale: Via Barbugine, piano: T, intestato a

Con le congiunte quote di comproprietà sugli enti comuni, come individuati sull'elaborato planimetrico, in particolare sulla corte mapp. 186 sub. 16 (Bene Comune Non Censibile – B.C.N.C.) ai sub. nn. 1 - 11 e 34.

l foglio 33 **mappale 184 sub. 35**, categoria D/7, consistenza 0, rendita 1.800,00 Euro, indirizzo catastale: Via Barbugine, piano: T, intestato a

Con le congiunte quote di comproprietà sugli enti comuni, come individuati sull'elaborato planimetrico, in particolare sulla corte mapp. 186 sub. 43 (Bene Comune Non Censibile – B.C.N.C.) ai sub. nn. 10-35-36-37-41.

l foglio 33 **mappale 186 sub. 36**, categoria D/7, consistenza 0, rendita 662,00 Euro, indirizzo catastale: Via Barbugine, piano: T, intestato a

Con le congiunte quote di comproprietà sugli enti comuni, come individuati sull'elaborato planimetrico, in particolare sulla corte mapp. 186 sub. 43 (Bene Comune Non Censibile – B.C.N.C.) ai sub. nn. 10-35-36-37-41.

l foglio 33 **mappale 186 sub. 37**, categoria D/7, consistenza 0, rendita 630,00 Euro, indirizzo catastale: Via Barbugine, piano: T, intestato a

Con le congiunte quote di comproprietà sugli enti comuni, come individuati sull'elaborato planimetrico, in particolare sulla corte mapp. 186 sub. 43 (Bene Comune Non Censibile – B.C.N.C.) ai sub. nn. 10-35-36-37-41.

l foglio 33 **mappale 186 sub. 38**, categoria D/7, consistenza 0, rendita 1.566,00 Euro, indirizzo catastale: Via Barbugine, piano: T, intestato a

Si segnala che l'unità sub. 38 ha accesso dal sub. 39 che, a sua volta, ha accesso dalla corte comune mapp. 186 sub. 42; tale situazione non trova evidenza sull'Elaborato



Planimetrico e sull'elenco dei subalterni.

I foglio 33 **mappale 186 sub. 39**, categoria D/7, consistenza 0, rendita 784,00 Euro, indirizzo catastale: Via Barbugine, piano: T, intestato a [REDACTED]

Con le congiunte quote di comproprietà sugli enti comuni, come individuati sull'elaborato planimetrico, in particolare sulla corte mapp. 186 sub. 42 (Bene Comune Non Censibile – B.C.N.C.) ai sub. nn. 7-39-40.

I foglio 33 **mappale 186 sub. 40**, categoria D/7, consistenza 0, rendita 540,00 Euro, indirizzo catastale: Via Barbugine, piano: T, intestato a [REDACTED]

Con le congiunte quote di comproprietà sugli enti comuni, come individuati sull'elaborato planimetrico, in particolare sulla corte mapp. 186 sub. 42 (Bene Comune Non Censibile – B.C.N.C.) ai sub. nn. 7-39-40.

I foglio 33 **mappale 186 sub. 41**, categoria D/7, consistenza 0, rendita 976,00 Euro, indirizzo catastale: Via Barbugine, piano: T, intestato a [REDACTED]

Con le congiunte quote di comproprietà sugli enti comuni, come individuati sull'elaborato planimetrico, in particolare sulla corte mapp. 186 sub. 43 (Bene Comune Non Censibile – B.C.N.C.) ai sub. nn. 10-35-36-37-41.

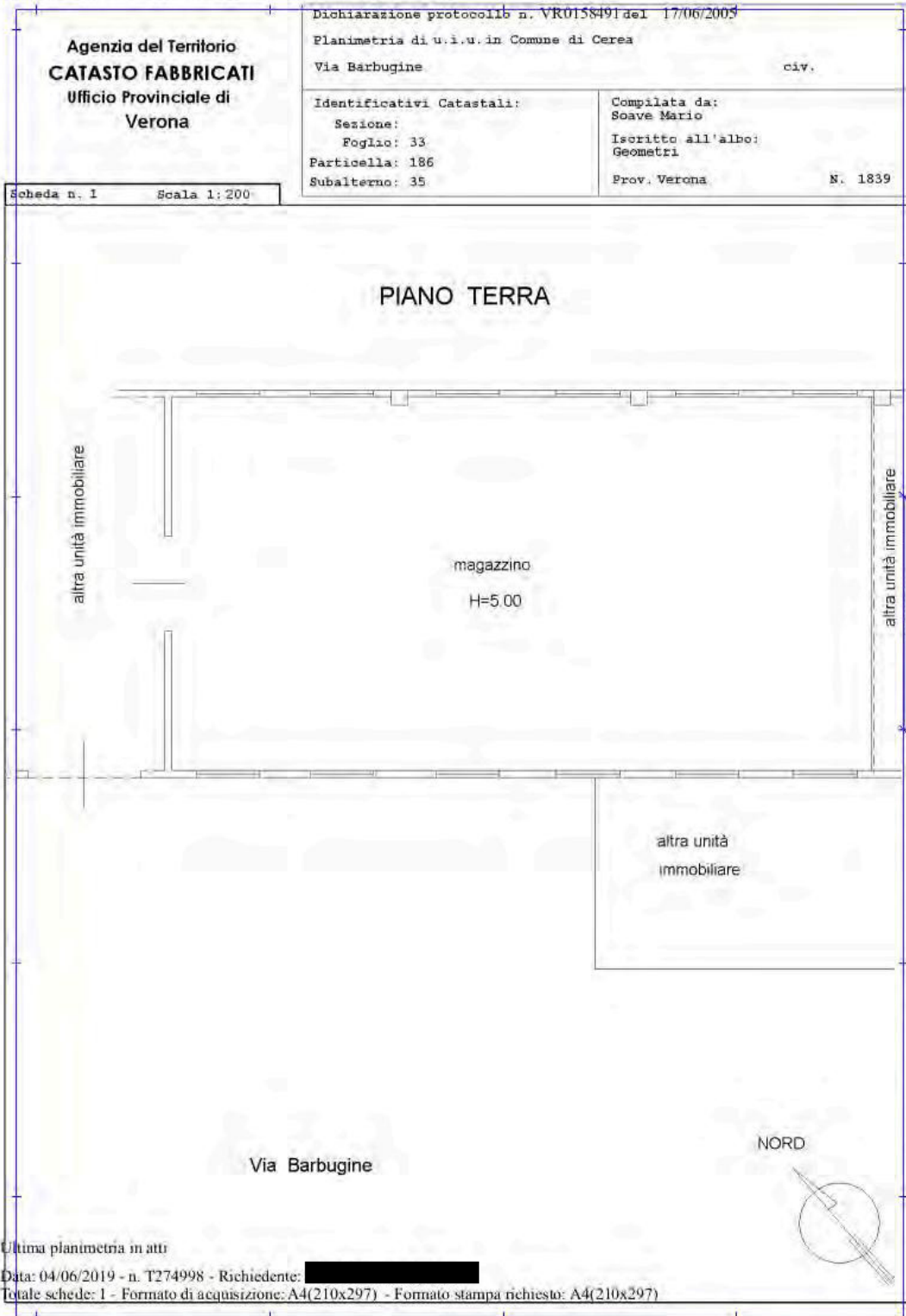
Si riportano di seguito le planimetrie catastali degli immobili



Data: 04/06/2019 - n. T275519 - Richiedente: [REDACTED]



Data: 04/06/2019 - n. T274998 - Richiedente: [REDACTED]



Ultima planimetria in atti

Data: 04/06/2019 - n. T274998 - Richiedente: [REDACTED]

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



Data: 04/06/2019 - n. T274999 - Richiedente: [REDACTED]



Data: 04/06/2019 - n. T275000 - Richiedente: [REDACTED]



Data: 04/06/2019 - n. T275001 - Richiedente: [REDACTED]



Data: 04/06/2019 - n. T275002 - Richiedente: [REDACTED]



Data: 04/06/2019 - n. T275005 - Richiedente: [REDACTED]

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	Dichiarazione protocollo n. VR0158491 del 17/06/2005 Planimetria di u.i.u. in Comune di Cerea Via Barbugine civ.	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 33 Particella: 186 Subalterno: 40	Compilata da: Soave Mario Iscritto all'albo: Geometri Prov. Verona N. 1839
Scheda n. 1 Scala 1:200		



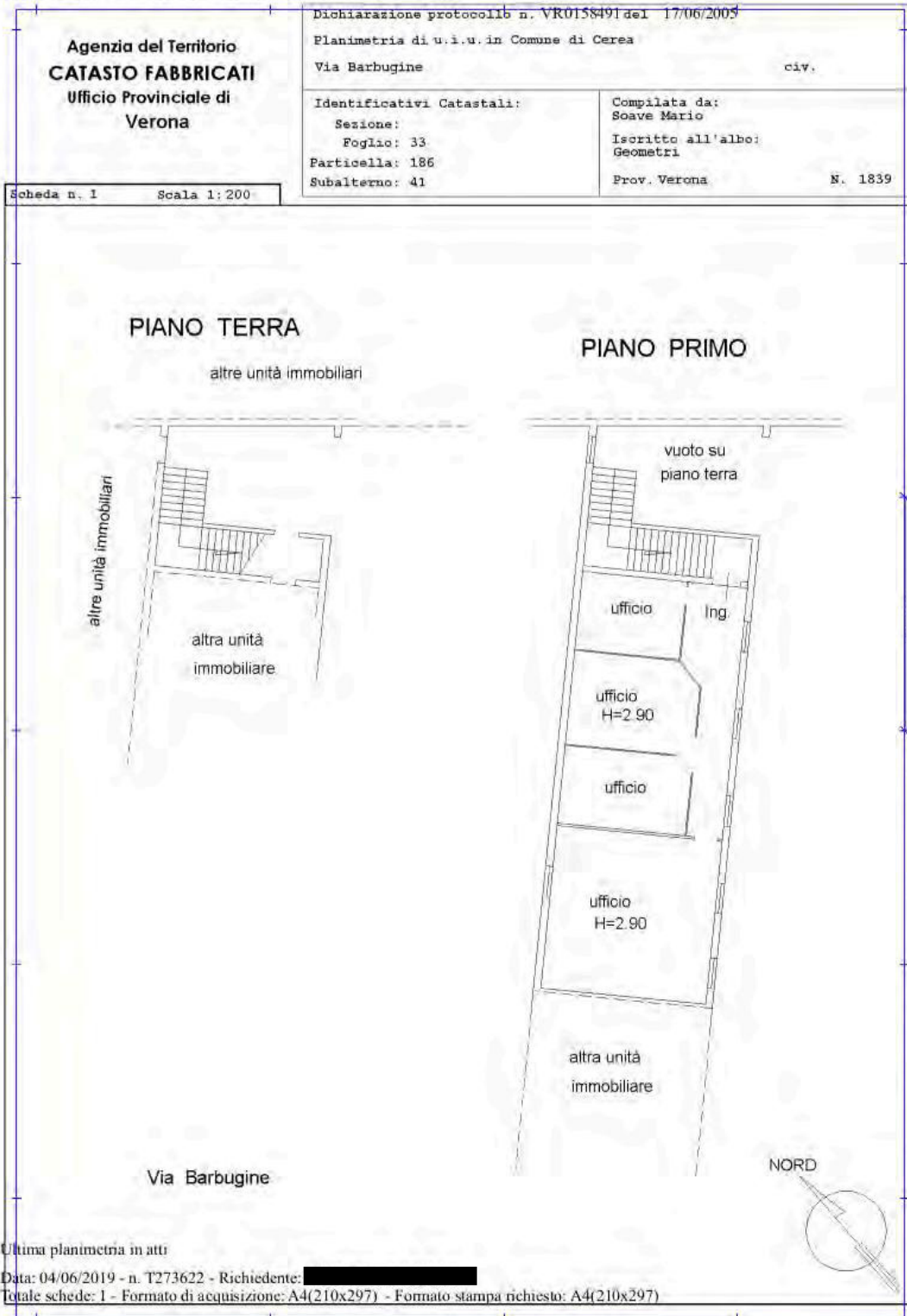
Ultima planimetria in atti

Data: 04/06/2019 - n. T275005 - Richiedente: [REDACTED]

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



Data: 04/06/2019 - n. T273622 - Richiedente: [REDACTED]



LOTTO 3) D. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi della porzione a carattere produttivo del compendio, costituita da un vecchio capannone risalente ai primi degli anni '60 dello scorso secolo, catastalmente suddiviso in diversi subalterni, di fatto tra loro collegati e privi di autonoma funzionalità: mancano infatti alle diverse unità, come accatastate, i rispettivi servizi igienici (fatta eccezione per l'u.i. mapp. 186 sub. 36 che ricomprende una piccola zona uffici con w.c. e per l'u.i. mapp. 186 sub. 38 dove sono indicati catastalmente due piccoli w.c.⁴) e, nel concreto, di autonomi impianti. La presente porzione D. ricomprende inoltre parte di un fabbricato che è stato parzialmente rinnovato nelle finiture interne (sub. 40 e sub. 41), comunque privo di servizi igienico sanitari. La superficie esterna lorda del complesso edilizio di cui alla presente porzione D. è di circa mq 2.126, quella commerciale di mq 2.065,50 circa. L'altezza media dei capannoni, aventi copertura a botte, è di m 6,70 circa (m 5 circa all'intersezione della falda e m 8,40 circa al colmo misurati nell'u.i. sub. 36); all'interno dei capannoni sono presenti controsoffitti posti ad un'altezza di m 5 circa.

LOTTO 3) - D – Complesso industriale - CEU fg. 33 mapp. 186 sub. da 34 a 41

Destinazione	Sup. esterna lorda	coeff.	Sup.comm.	condizioni
- mapp.186 sub. 34 CEU magazzino				
magazzini	mq 381 circa	1	mq 381 circa	scadenti
tettoia (parzialmente crollata) ⁵	-	-	-	pesime
- mapp.186 sub. 35 CEU				
magazzino	mq 361 circa	1	mq 361 circa	scadenti
- mapp.186 sub. 36 CEU				
uffici	mq 58 circa	1	mq 58 circa	discrete
magazzino	mq 130 circa	1	mq 130 circa	scadenti
- mapp.186 sub. 37 CEU magazzino	mq 172 circa	1	mq 172 circa	scadenti
- mapp.186 sub. 38 CEU				
magazzino	mq 410 circa	1	mq 410 circa	scadenti
w.c.	mq 12 circa	0.5	mq 6 circa	scadenti
tettoia	mq 12 circa	0.25	mq 3 circa	scadenti
- mapp.186 sub. 39 CEU				
tettoia	mq 89 circa	0.5	mq 44,50 circa	scadenti
magazzino carico e scarico	mq 168 circa	1	mq 168 circa	scadenti
- mapp.186 sub. 40 CEU magazzini pt	mq 195 circa	1	mq 195 circa	discrete
- mapp.186 sub. 41 CEU uffici p1°	mq 138 circa	1	mq 138 circa	buone
Totali D	mq 2.126 circa		mq 2.066,50 circa	

LOTTO 3) D. DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**D. – uu.ii. mapp. 186 sub. 34-35-36-37-38-39-40-41 CEU – Complesso industriale**

⁴ Tali w.c. non sono stati visionati in quanto la porta d'accesso interna era bloccata/fuori uso.

⁵ Date le pessime condizioni del manufatto, parzialmente crollato, non si ritiene di computarne la superficie.



<i>Fondazioni (struttura):</i>	i fabbricati presentano fondazioni presumibilmente miste, di tipo continuo, in muratura, e a plinti in calcestruzzo armato.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	murature portanti in blocchi e pilastri.
<i>Travi (struttura):</i>	in ferro per sorreggere le coperture dei capannoni, in elementi prefabbricati di calcestruzzo armato per il corpo di fabbrica che ricomprende i sub. nn. 7-40-41.
<i>Solai (struttura):</i>	in calcestruzzo armato e laterizio per il corpo di fabbrica che ricomprende i sub. nn. 7-40-41; condizioni: buone. assenti i solai nei capannoni, fatta eccezione per la porzione soppalcata presente nei sub. nn. 34-35 che è realizzata con strutture portanti in ferro e assito, condizioni: discrete.
<i>Copertura (struttura):</i>	i capannoni presentano coperture a botte in lastre di cemento amianto (da bonificare) sorrette da travi reticolari in ferro; condizioni: mediocri.
<i>Scale (struttura):</i>	la scala che immette al soppalco presente nei sub. nn. 34-35 è in ferro e legno; le scale esterne che immettono al sub. 41 sono in muratura e, presumibilmente, in calcestruzzo armato per le pedate; condizioni: buone.
<i>Infissi esterni (componente edilizia)</i>	le finestre e gli accessi dei capannoni sono muniti di serramenti in ferro e vetro semplice; condizioni: mediocri; le finestre delle unità sub. 40-41 sono in alluminio anodizzato con vetrocamera, in buone condizioni; le due porte d'accesso all'u.i. sub. 40 sono rispettivamente in alluminio anodizzato con vetrocamera e in ferro e vetro semplice; la porta d'accesso all'u.i. sub. 41 è in alluminio anodizzato con vetrocamera.
<i>Portoni interni (componente edilizia)</i>	le aperture che mettono in comunicazione i diversi vani che costituiscono la struttura produttiva sono munite di serramenti in ferro e vetro semplice, in mediocri condizioni; la zona uffici (sub. 36-37 parte) presenta porte in legno tamburato, in buone condizioni; il sub. 41 a piano primo presenta pareti e porte in alluminio e vetro, recenti e in buone condizioni;
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	le facciate del complesso edilizio sono completamente intonacate e tinteggiate, in mediocri condizioni.
<i>Pareti interne (componente edilizia):</i>	il complesso produttivo è completamente intonacato all'interno; le condizioni delle finiture sono prevalentemente mediocri, con porzioni ammalorate a causa di infiltrazioni d'acqua provenienti dalle coperture; gli intonachi della zona uffici si presentano in discrete condizioni di manutenzione; gli intonachi interni dei sub. nn. 40-41 sono stati per gran parte rinnovati e si presentano in buone condizioni.



<i>Manto di copertura (componente edilizia)</i>	in lastre di cemento amianto da bonificare per quanto attiene alla zona produttiva; in tegole per quanto attiene al fabbricato che ricomprende i sub. nn. 7-40-41;
<i>Pavim. esterna (componente edilizia)</i>	le superfici scoperte comuni sono in parte asfaltate, in mediocri condizioni, in parte mantenute a giardino;
<i>Pavim. interna (componente edilizia)</i>	i capannoni presentano pavimentazioni in piastrelle di graniglia di marmo – sub. nn. 37-38-39 - e in cemento – sub. 34-35-36-40 parte -; nella zona uffici i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, in marmette di graniglia e in moquette; nel sub. 40 – parte - è stata posizionata una recente pavimentazione in parquet tipo laminato, come pure nella soprastante unità sub. 41.
<i>Rivestimento (componente edilizia)</i>	i servizi igienici presenti nell'u.i. sub. 36 presentano rivestimenti murari in piastrelle di ceramica in buone condizioni;
<i>Arredi sanitari (componente edilizia):</i>	i servizi igienici presenti nel sub. 36 sono muniti di vaso alla turca, tazza, bidet e lavandino; condizioni: discrete;
<i>Gas (impianto):</i>	la zona è servita da gas metano.
<i>Elettrico (impianto):</i>	all'interno dei capannoni sono presenti essenziali impianti elettrici realizzati con canaline esterne alle murature e dispositivi "salvavita"; gli originari impianti elettrici della parte produttiva sono stati staccati e non risultano funzionanti; negli uffici presenti nel sub. 36 gli impianti elettrici sono sottotraccia, originari; nel subalterno 40 (parte) e 41 sono stati realizzati nuovi impianti elettrici esterni alle murature, dotati di dispositivi "salvavita";
<i>Fognatura (impianto):</i>	fognatura comunale presente in zona.
<i>Idrico (impianto):</i>	come riferito dal soggetto esecutato l'approvvigionamento idrico avviene da pozzo presente nella proprietà; l'acquedotto è comunque presente in zona;
<i>Termico (impianto):</i>	assente nei capannoni; negli uffici sono presenti radiatori in ghisa; nelle u.i. sub. 40 (parte) e 41 è stato installato un sistema di climatizzazione caldo/freddo funzionante con pompa di calore e split.
<i>Recinzioni):</i>	il mapp. 186 CT è completamente recintato verso Via Barbugine e verso Via Santi Martiri con muro sormontato da cancellate metalliche, interrotto da accessi carrabili e pedonali muniti di cancelli; il civ. n. 32 consente l'accesso alla corte comune mapp. 186 sub. 43 e il civ. n. 34 alla corte



comune mapp. 186 sub. 42 Le corti comuni mapp. 186 sub. 42-43 non presentano delimitazioni materiali. Si segnala che la recinzione del mapp. 186 CT verso via Santi Martiri appare arretrata rispetto ai confini catastali.

LOTTO 3) - VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

9. - VALUTAZIONE: immobili D – unità a destinazione speciale uu.ii. mapp. 186 sub. da 34 a 41 LOTTO 3):

9.1 Criterio di stima

Dovendo procedere alla stima degli immobili oggetto della procedura esecutiva nell'ipotesi della vendita forzata, si è ritenuto idoneo optare per il metodo sintetico comparativo, assumendo quali parametri gli attuali valori di mercato di edifici a destinazione produttiva collocati nel medesimo segmento di mercato e aventi un grado di vetustà prossimo al bene oggetto di stima.

9.2 Fonti di informazione

Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, le cui quotazioni sono riferite al 2° semestre del 2018 per capannoni tipici e laboratori in stato conservativo normale (capannoni tipici min € 370 max 510 €/mq - Laboratori min € 325 max € 465/mq); annunci comparsi nella stampa specializzata.

Si evidenzia che il segmento di mercato appare caratterizzato prevalentemente da capannoni realizzati in tempi più recenti rispetto al bene oggetto di stima; tali capannoni più recenti esprimono valori che si attestano sulle quotazioni OMI soprariportate, mentre immobili simili per grado di vetustà sono in numero esiguo ed esprimono quotazioni decisamente inferiori. Si fa inoltre presente che gli annunci di immobili all'asta, a seguito di procedure fallimentari o di esecuzione forzata, sono assai numerosi in zona per beni aventi medesima destinazione d'uso ed esprimono quotazioni in forte contrazione sia rispetto alla stima effettuata dal perito incaricato che alle richieste in libero mercato.

Consultando la stampa specializzata si sono individuati i seguenti annunci di vendita di beni simili posti nella zona di riferimento (Vedasi all. 9) .

Annuncio	immobile	superficie mq	prezzo richiesto	€/mq
fonte "Prima Casa"	capannone vendita Cerea su lotto di mq 3500	600	69.000,00 €	115,00 €
fonte "Prima Casa"	capannone vendita Cerea su lotto di mq 2600	1250	180.000,00 €	144,00 €
fonte "Immobiliare.it"	edificio industriale vendita Cerea	11500	€ 2.200.000,00	€ 191,30

Operando una media tra le quotazioni degli annunci, si ottiene una richiesta media di €



150,10/mq circa. Tenendo presente che le richieste sono soggette a trattativa, con margini di ribasso rispetto ai prezzi pubblicizzati nell'ordine del 10% circa (fonte Banca d'Italia – sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, pubblicato il 9 agosto 2019 - https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2019-sondaggio-abitazioni/02/statistiche_SAB_20190809.pdf), si otterrebbe un prezzo medio di mercato di € 135,09/mq circa.

In relazione alle caratteristiche dei beni visionati e a quanto sopra esposto si ritiene corretto attestare la stima sul valore monoparametrico in base al prezzo medio in € 135/mq circa.

9.3 Valutazione delle superfici

LOTTO 3)

D –unità a destinazione speciale uu.ii. mapp. 186 sub. da 34 a 41

LOTTO 3):

Immobili D	Sup. comm.	Valore intero	Valore diritto 1/1
------------	------------	---------------	--------------------

unità immobiliari

mapp. 186 da sub. 34 a sub. 41CEU mq 2.066,50 circa € 279.000,00 € 279.000,00

pari a € 135,01/mq circa

Totale immobili D. m.n. 186 da sub. 34 a sub. 41 (Lotto 3) € 279.000,00

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

LOTTO 3) uu.ii. mapp. 186 sub. da 34 a 41 CEU – immobili a destinazione speciale

- Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per eventuali



differenze di onerosità per la regolarizzazione edilizia:	€ 41.850,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuna
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:	€ 15.500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ 221.650,00

(Duecentoventunomilaseicentocinquanta/00)



LOTTO 3)
BENI IN CEREIA VIA BARBUGINE CIV. N. 34/A FRAZIONE SAN VITO
APPARTAMENTO
DI CUI AL PUNTO E

E. - appartamento a CEREIA Via Barbugine civ. n. 34/A, frazione San Vito per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted] Identificazione catastale:
 AL CATASTO FABBRICATI

■ foglio 33 **mapp. 186 sub. 7**, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: Via Barbugine, piano: T-1, intestato a [redacted]

Con le congiunte quote di comproprietà sugli enti comuni, come individuati sull'elaborato planimetrico, in particolare sulla corte mapp. 186 sub. 42 (Bene Comune Non Censibile – B.C.N.C.) ai sub. nn. 7-39-40.

LOTTO 3) E. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di appartamento posto a piano primo accessibile da scala esterna con partenza dal cortile comune individuato sull'Elaborato Planimetrico con il sub. 42. L'alloggio è composto da sala da pranzo/cucina, disimpegno, ripostiglio, un servizio igienico sanitario e due vani letto; sviluppa una superficie commerciale di mq 61,40 circa e un'altezza interna di m 2,90 circa. Le condizioni manutentive sono discrete.

LOTTO 3) - E – Appartamento - CEU fg. 33 mapp. 186 sub. 7

Destinazione	Sup. lorda	coeff.	Sup.comm.	condizioni
- scala esterna	mq 13,00 circa	0.3	mq 3,90 circa	discrete
- pranzo/cucina	mq 20,90 circa	1	mq 20,90 circa	discrete
- disimpegno	mq 1,20 circa	1	mq 1,20 circa	discrete
- w.c.	mq 6,70 circa	1	mq 6,70 circa	discrete
- letto 1	mq 17,00 circa	1	mq 17,00 circa	discrete
- letto 2	mq 11,70 circa	1	mq 11,70 circa	discrete
Totale E	mq 70,50 circa		mq 61,40 circa	

LOTTO 3) E. DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

E. - unità immobiliare mapp. 186 sub. 7 CEU – Appartamento

Fondazioni (struttura): il fabbricato che ricomprende l'unità presenta fondazioni presumibilmente di tipo continuo, in muratura o calcestruzzo;



<i>Strutture verticali (struttura):</i>	murature portanti in blocchi.
<i>Travi (struttura):</i>	in calcestruzzo.
<i>Solai (struttura):</i>	in calcestruzzo armato; condizioni: buone.
<i>Copertura (struttura):</i>	il fabbricato che ricomprende l'unità presenta coperture di tipo a falde sorrette da strutture presumibilmente in calcestruzzo;; condizioni: discrete;
<i>Scale (struttura):</i>	le scale esterne poggiano su muratura e presentano pedate in cemento; condizioni: discrete.
<i>Infissi esterni (componente edilizia)</i>	le finestre sono tutte rifinite con serramenti in alluminio anodizzato con vetrocamera; la porta d'ingresso è in alluminio e vetro; condizioni: discrete.
<i>Portoni interni (componente edilizia)</i>	in legno tamburato; condizioni: buone;
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	le facciate del fabbricato che ricomprende l'alloggio sono rifinite con intonaco e tinteggiatura, in mediocri condizioni.
<i>Pareti interne (componente edilizia):</i>	rifinite con intonaci e tinteggiatura, in discrete condizioni..
<i>Manto di copertura (componente edilizia)</i>	in coppi o tegole, in discrete condizioni.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia)</i>	il cortile comune mapp. 186 sub. 42 è asfaltato, in mediocri condizioni.
<i>Pavim. interna (componente edilizia)</i>	in piastrelle di ceramica, in discrete condizioni.
<i>Rivestimento (componente edilizia)</i>	il w.c. e l'angolo cottura presentano rivestimenti murari in piastrelle di ceramica, in discrete condizioni..
<i>Arredi sanitari (componente edilizia):</i>	il w.c. è munito di tutti gli elementi d'arredo, con doccia e secondo lavello per il bucato; condizioni: discrete.
<i>Gas (impianto):</i>	la zona è servita da gas metano.
<i>Elettrico (impianto):</i>	sprevalentemente stotraccia, munito di dispositivo "salvavita"; sono presenti derivazioni esterne alla muratura, il tutto da revisionare.
<i>Fognatura (impianto):</i>	fognatura comunale presente in zona.
<i>Idrico (impianto):</i>	l'acquedotto è presente in zona, ma nella proprietà è presente un pozzo che serve gli impianti idrici;
<i>Termico (impianto):</i>	di tipo autonomo collegato a caldaia murale interna all'appartamento e radiatori in ghisa; l'acqua calda è prodotta da scaldabagno elettrico; condizioni: non si è potuto verificare il funzionamento degli impianti che appaiono piuttosto datati.
<i>Recinzion):</i>	il mapp. 186 CT è completamente recintato verso Via



Barbugine verso Via Santi Martiri con muro sormontato da cancellate metalliche, interrotto da accessi carrabili e pedonali muniti di cancelli; il cortile comune mapp. 186 sub. 42 non è delimitato da recinzioni.

9. – VALUTAZIONE: immobili E – appartamento mapp. 186 sub. 7 - LOTTO 3):

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

9.1 Criterio di stima

Dovendo procedere alla stima degli immobili oggetto della procedura esecutiva nell'ipotesi della vendita forzata, si è ritenuto idoneo optare per il metodo sintetico comparativo – tenendo presente il parametro individuato per il fabbricato residenziale di cui al punto A del presente Lotto 3), calibrato in relazione alle minori caratteristiche qualitative dell'appartamento in oggetto; l'unità, probabilmente realizzata come alloggio del custode, è funzionalmente inserita nel contesto industriale e non trova autonomi riferimenti commerciali nell'ambito delle offerte presenti sul mercato. L'alloggio, realizzato negli anni '80 dello scorso secolo come cambio di destinazione d'uso da produttivo a residenziale con opere⁶, presenta finiture originarie di tipo economico.

9.2 Fonti di informazione

Per le fonti di informazione si rimanda a quanto dettagliato per i beni di cui al punto A del presente Lotto 3); le quotazioni sono state adeguate, mediante sintesi pinderale, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'alloggio mapp. 186 sub. 7 CEU, a cui si attribuisce un valore monoparametrico di € 350/mq circa.

9.3 Valutazione delle superfici

LOTTO 3)

E –appartamento . mapp. 186 sub. 7

LOTTO 3):

Immobili E	Sup. comm.	Valore intero	Valore diritto 1/1
unità immobiliare mapp. 186 sub. 7 CEU	mq 61,40 circa	€ 21.500,00	€ 21.500,00
			pari a € 350,16/mq circa
Totale immobili E. m.n. 186 da sub. 7 (Lotto 3)			€ 21.500,00

⁶ Come da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà allegata alla Pratica in sanatoria ai sensi della L. 47/85.



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima**LOTTO 3) E mapp. 186 sub. 7 CEU – appartamento**

- | | |
|--|------------|
| - Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: | € 3.225,00 |
| - Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: | Nessuna |
| - Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | Nessuna |
| - Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale: | Nessuna |

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ 18.275,00

(Diciottomiladuecentosettantacinque/00)



LOTTO 3

BENI IN CEREIA VIA BARBUGINE ANGOLO VIA SANTI MARTIRI, FRAZIONE SAN VITO

**TERRENO O RESEDE
DI CUI AL PUNTO F**

F – Terreno o resede a CEREIA Via Barbugine angolo Via santi Martiri, frazione San Vito per la quota di 10/18 di piena proprietà

Trattasi di piccolo terreno o resede posta tra la recinzione del complesso edilizio costituente il presente Lotto e la strada denominata, nel tratto, Via Santi Martiri.

Identificazione catastale:

AL CATASTO TERRENI

- I** Foglio 33 **mappale 338**, qualita/classe seminativo classe 3, superficie 38, deduzione DS1R, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,30 €, intestato a

Coerenze: In senso NESO, fatti salvi i più precisi: mapp. 186; mapp. 339; mapp. 343 (ora strada).

LOTTO 3) F - DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di terreno o resede di complessivi mq 38 catastali, di forma triangolare, posto a confine con il mapp. 186 CT a Sud Est e prospiciente Via Santi Martiri.

LOTTO 3) - F – Terreno o resede - CT fg. 33 mapp. 338

Destinazione	Sup. catastale	coeff.	Sup.comm.	condizioni
- mapp. 338 CT	mq 38	1	mq 38 circa	normali
Totali F	mq 38 circa		mq 38 circa	

LOTTO 3) F - DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come già accennato trattasi di terreno o resede di complessivi mq 38 catastali, di forma triangolare, posto a confine con il mapp. 186 CT a Sud Est e prospiciente Via Santi Martiri. Il terreno non è delimitato sul posto da elementi materiali e si configura, di fatto, come parte della strada di penetrazione denominata Via Santi Martiri.

9. – VALUTAZIONE: immobile E – terreno o resede. mapp. 338 CT LOTTO 3):

Il piccolo terreno, date le caratteristiche descritte, non esprime alcun autonomo e significativo valore commerciale. Le valutazioni rese per i beni costituenti il Lotto 3) sono da intendersi comprensive del valore della quota di 10/18 del mapp. 338 CT.



9.3 Valutazione delle superfici**LOTTO 3)**

E –terreno o resede mapp. 338 CT

LOTTO 3):

Immobile E	Sup. catastale	Valore intero	Valore diritto 10/18
unità immobiliare mapp. 338 CT	mq 38 circa	privo di valore	€ -
Totale immobile E. m.n. 338 CT (Lotto 3)			€ -

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

