

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

| | |
|------------------------|--------------------------------------|
| Esecuzione Immobiliare | 241/2022 |
| Giudice | DOTT. SSA PAOLA SALMASO |
| Creditore procedente | AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. |
| Parte eseguita | |



Esperto Stimatore

Architetto Fabio Faoro | fabiofaoro@viabrenneroarchitettura.it | +39 335 6616297

Custode Giudiziario

Avvocato Giulia Cerato | cerato@mc-studiolegale.com | +39 393 9102781

Via Ponte Pignolo 2 - 37129 Verona
P.IVA 04147560231|C.F. FRAFBA71T29L781X
fabiofaoro@viabrenneroarchitettura.it
www.viabrenneroarchitettura.it

VBA
fabio faoro architetto



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

| | |
|---|----|
| A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO | 3 |
| B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA | 4 |
| C. DIVISIONI IN LOTTI / LOTTO UNICO | 4 |
| D. DESCRIZIONE DEL LOTTO | 4 |
| D.1. LOTTO UNICO | 4 |
| D.1.1. Proprietà | 4 |
| D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio | 5 |
| D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita | 6 |
| D.1.3. Descrizione dei beni | 7 |
| D.1.3.1. Contesto | 7 |
| D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato | 7 |
| D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali | 13 |
| D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile | 13 |
| D.1.4. Situazione urbanistica della zona | 13 |
| D.1.5. Situazione catastale dell'immobile | 14 |
| D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile | 15 |
| D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile | 16 |
| D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti | 16 |
| D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile | 16 |
| D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici | 16 |
| D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura | 16 |
| D.1.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente | 17 |
| D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili | 17 |
| D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile | 17 |
| D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali | 17 |
| D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita | 18 |
| D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata | 18 |
| D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale | 18 |
| D.1.13. Valutazione del lotto | 18 |
| D.1.13.1. Consistenza | 19 |
| D.1.13.2. Criteri di stima | 19 |
| D.1.13.3. Stima | 20 |
| D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima | 20 |
| D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni | 20 |
| E. ALLEGATI LOTTO UNICO | 21 |



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

| | |
|---|---|
| Procedura | RGE 241/2022 |
| Lotto | 1 |
| Diritto oggetto di vendita | Piena proprietà dell'intero |
| Tipologia immobile | Abitazione a cortina terra/cielo con annesso deposito e corti Sup. commerciale mq 123,05 |
| Ubicazione | San Bonifacio (VR) fraz. Locara, Via Fossacan n° 8 |
| Dati catastali | Catasto Fabbricati - Comune di San Bonifacio (VR), Foglio 9 map. n° 137 sub. 1 e Foglio 9 mapp. 758 sub. 1 |
| VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni | € 100.000,00 |
| Stato di occupazione | Attualmente occupato con regolare contratto di affitto congruo. |
| Irregolarità edilizie | Presenti Costi di regolarizzazione € 2.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni) |
| Irregolarità catastali | Presenti Costi di regolarizzazione € 1.500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni) |
| Esistenza di formalità non cancellabili | NO |
| NOTE | |



I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.

L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.

La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I beni oggetto di pignoramento sono siti in via Fossacan n. 8 nel comune di san Bonifacio (Vr) frazione Locara e confinano, a Nord con la via Fossacan, a Sud con il mappale 626, ad Est con i mappali 136 e 366 ed a Ovest con il mappale 854;



I beni in oggetto risultano attualmente identificati al catasto edilizio urbano come segue:

- N.C.E.U.: **foglio 9 mappale 137 sub. 1**, categoria A/3, cl. 2, piano T-1-2, via Fossacan n. 8, cons. 5 vani, sup. cat. 110 mq., rendita catastale € 242,73; generato dalla soppressione del seguente mappale:
- N.C.E.U.: foglio 9 mappale 91 sub. 1, categoria A/3, cl. 2, piano T-1-2, via Fossacan n. 8, cons. 5 vani, rendita catastale € 242,73;
- N.C.E.U.: **foglio 9 mappale 758 sub. 1**, categoria C/2, cl. 1, piano T-1, via Fossacan n. 8, cons. 29 mq., sup. cat. 38 mq., rendita catastale € 37,44;

generato dalla soppressione del seguente mappale:

- N.C.E.U.: foglio 9 mappale 758, categoria C/6, cl. 2, piano T-1, via Fossacan n. 8, cons. 17 mq., sup. cat. 25 mq., rendita catastale € 31,61;

costituito sul Ente Urbano riportato al Catasto Terreni al Foglio 9 mappale 758 (già mappale 134);

Il perito ha provveduto alla correzione dei dati di intestazione catastale dei beni con istanza all'Agenzia delle Entrate, allineando il codice fiscale del sig. _____ con quello assegnato dall'Agenzia delle Entrate.

Il perito ha aggiornato la planimetria del garage portandolo allo stato originario di deposito.

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Gli immobili oggetto di perizia si collocano in un contesto pianeggiante in frazione Locara, situata nella porzione nord/est del territorio comunale di San Bonifacio(Vr). Gli edifici dell'abitato sono principalmente case singole, bifamiliari o corti pluri-familiari. Le zone limitrofe sono prettamente residenziali ed agricole.

Il centro più vicino risulta essere quello di San Bonifacio (Vr). Nelle immediate vicinanze dell'abitazione è presente una farmacia, a meno di 1 km l'intersezione con la S.R. 11 che collega Verona a Vicenza ed a circa 6 Km il casello di Soave - San Bonifacio dell'autostrada A4.

D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Piena proprietà di abitazione in linea disposta su due piani con annesso locale deposito con area a verde esclusiva, il tutto sito in Via Fossacan n. 8, frazione Locara del comune di San Bonifacio (Vr). L'immobile risale a data non precisata anteriore al 1955 e presenta un area esterna pavimentata di



di un portoncino in legno, che apre direttamente sulla zona soggiorno dotata di due finestre che affacciano sul marciapiede prospiciente l'abitazione.



Ingresso/soggiorno



Cucina abitabile

Dal soggiorno, è possibile accedere, mediante un piccolo disimpegno, alla grande cucina abitabile che presenta inoltre un secondo accesso dalla corte di proprietà collocata sul fronte retrostante l'abitazione. Dal disimpegno si accede al sotto-scala, attrezzato a lavanderia e dotato di lavandino e attacchi lavatrice.

Dal soggiorno, mediante una scala a due rampe, si accede al piano primo dove un corridoio distribuisce due grandi camere, ciascuna illuminata da due finestre, ed un bagno di buone dimensioni non finestrato e dotato di sanitari completi, lavandino, doccia con box ed attacchi per la lavatrice.

E' presente una soffitta non abitabile raggiungibile mediante botola posizionata all'interno del bagno.





Bagno p.prime



Camera p.prime



Corridoio p.prime



Camera p.prime



L'intera abitazione è dotata di serramenti esterni in legno con vetro-camera scuri in legno. L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia a gas collocata nella cucina e distribuzione in tutti i locali per mezzo di termosifoni in acciaio. L'unità è dotata di ventilatori a soffitto posizionati nelle diverse stanze ad eccezione della cucina. I pavimenti sono finiti con mattonelle di ceramica in tutte le stanze. Il bagno al piano primo è dotato di pavimento e rivestimento in ceramica fino a circa 210 cm di altezza.



Deposito piano terra

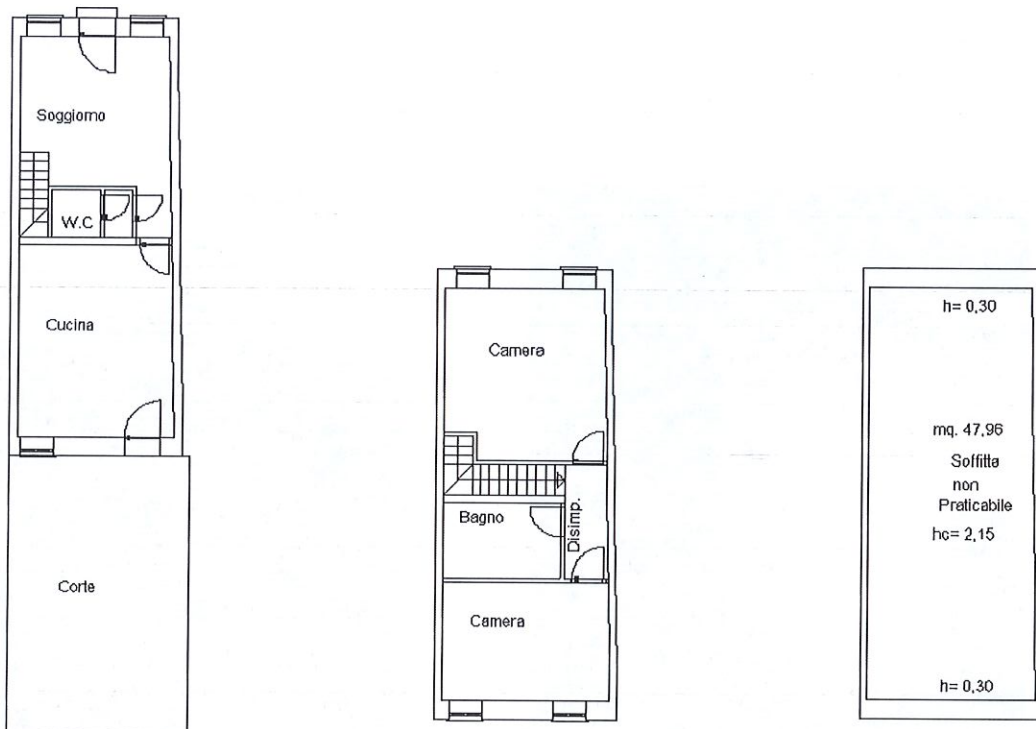


Area pertinenziale deposito

Dalla cucina, mediante una porta vetrata si accede alla corte esterna che collega l'abitazione al locale deposito. Quest'ultimo si compone di un unico ambiente di circa 20,00 mq, illuminato da due finestrelle e dotato di un soppalco in legno non accessibile posizionato ad una quota di circa 2,25 mt da terra. Non sono presenti impianti, il pavimento è in battuto di cemento, i serramenti sono in legno con vetro singolo e la copertura è composta da un orditura lignea sovrastata da un manto in coppi.

Giudizio di conservazione del bene: In sede di sopralluogo si sono riscontrate precarie condizioni di mantenimento e conservazione dell'immobile sia

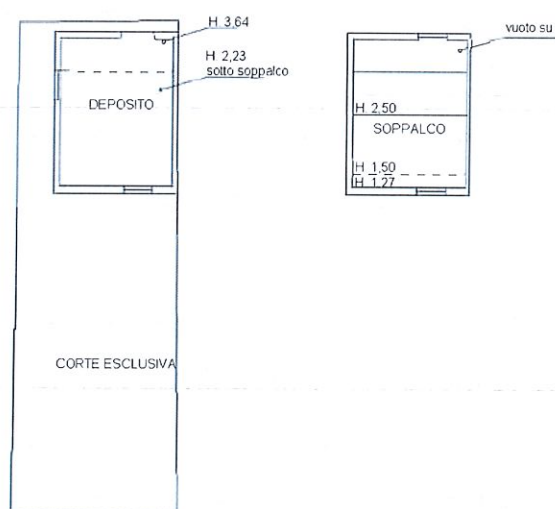
esternamente che internamente; da segnalare la presenza di macchie di muffa a soffitto nella stanze e nel soggiorno sulla parete d'ingresso. Nel deposito si segnala lo spostamento, in alcune parti, del manto di copertura con conseguente esposizione dell'ambiente interno agli agenti atmosferici.



Abitazione e corte p. terra

Abitazione p. primo

Soffitta non praticabile



Deposito ed area esterna p. terra

D.1.13.1. Consistenza

| destinazione | unità di misura | superficie lorda | coefficiente superficie commerciale | |
|--------------------------|-----------------|------------------|-------------------------------------|---------------|
| Abitazione | mq | 113,00 | 1,00 | 113,00 |
| Corte esterna abitazione | mq | 37,18 | 0,10/0,02 | 2,74 |
| Deposito | mq | 20,70 | 0,20 | 4,14 |
| Area esterna deposito | mq | 58,30 | 0,10/0,02 | 3,17 |
| totale abitazione | | 229,18 | | 123,05 |

D.1.13.2. Criteri di stima

Osservatorio del mercato immobiliare dell' Agenzia delle Entrate - OMI, Borsino Immobiliare e Agenzie Immobiliari del comune di SAN BONIFACIO e limitrofi.

ABITAZIONE

| | valore min. (€/mq) | valore max. (€/mq) | valore considerato (€/mq) |
|---|-----------------------|-----------------------|------------------------------|
| OMI 2° sem. 2022 (Osservatorio mercato immobiliare) Abitazioni Civili | 900,00 € | 1.300,00 € | 900,00 € |
| Agenzie immobiliari (valore medio tra quelli presi a campione, 3) | 1.200,00 € | 1.454,00 € | 1.200,00 € |
| Borsino Immobiliare - Abitazioni 2° Fascia | 695,00 € | 1.037,00 € | 695,00 € |
| VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA | | | 931,67 € |

n.b. Il Perito, viste le condizioni dell'immobile, ha scelto di utilizzare il valore di riferimento minimo;

D.1.13.3. Stima

| Corpo | destinazione | superficie equivalente | valore unitario | valore complessivo |
|-------|---|---------------------------|--------------------|-----------------------|
| | Abitazione con adiacente deposito e corte di proprietà | 123,05 | 931,67 € | 114.641,99 € |
| | totale | | | 114.641,99 € |

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

| | |
|--|-------------|
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: | € 2.000,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione catastale: | € 1.500,00 |
| Riduzione per l'assenza di garanzia di vizi del bene 10% | € 11.464,20 |

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

| | |
|--|---------------------|
| Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni | € 99.677,79 |
| Si arrotonda a | € 100.000,00 |

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

Verona, 07/07/2023

Il perito stimatore