

TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Giudice Dott. Attilio Burti

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

N° ruolo G.E. **246/2021**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Valerio Antonio Rosania

Iscritto all'albo degli ingegneri di Verona al n° A4455

C.F. – RSNVRN76D14H926R

P. Iva – 04198990238

Con studio in Verona – Via Francesco Berni, 9

Telefono – 3288233752

e-mail: valeriosania@gmail.com

e-mail PEC: valerioantonio.rosania@ingpec.eu



Sommario

1.	OGGETTO DELLA PERIZIA.....	3
2.	STATO DI POSSESSO DEL BENE.....	4
3.	DESCRIZIONE SOMMARIA CONTESTO	4
4.	STORIA IPOTECARIA E CATASTALE – ESAME VENTENNALE.....	6
5.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	7
5.1	Vincoli e servitù che resteranno a carico dell'acquirente	7
5.2	Vincoli, oneri giuridici, gravami che saranno cancellati a cura e spese della procedura	7
6.	DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE	8
7.	CONDOMINIO.....	8
8.	AUDIT URBANISTICO/CATASTALE – DUE DILIGENCE.....	8
9.	DESCRIZIONE DI DETTAGLIO DEI BENI	9
9.1	Caratteristiche descrittive edili e impiantistiche.....	9
9.2	Caratteristiche descrittive: distribuzione e dimensioni.....	11
10.	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI	12
10.1	Creazione dei Lotti	12
10.2	Criterio di stima.....	12
10.3	Fonti per la stima	12
10.4	Stima economica analitica dei Lotti	14
10.5	Adeguamenti e correzioni della stima.....	16
10.6	Valore finale dei beni oggetto di procedura.....	16
11.	RIEPILOGO	16
12.	ALLEGATI.....	17



1. OGGETTO DELLA PERIZIA

Pignoramento della piena proprietà di un edificio terra-cielo in contesto rurale nell'agro del paese di Minerbe, con annessa pertinenza di tipo rustico/garage su corte, catastalmente identificati come segue:

COMUNE di MINERBE (VR)

Catasto Fabbricati – Foglio 27 - Via S. Antonio n. 16:

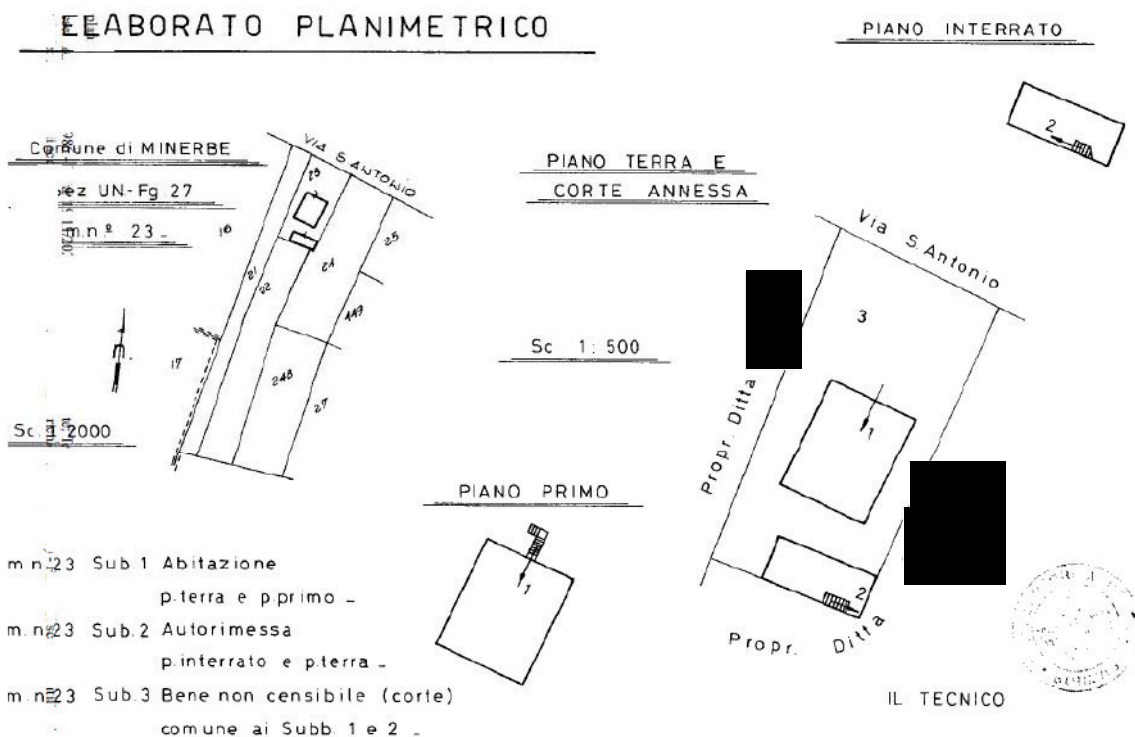
- **MN. 23/sub 1 PT-1° A/7 cl. 2 vani 12 RCE 712,71 - Totale mq 252 – Totale escluse aree scoperte mq 246**
- **MN. 23/sub 2 PS-T C/6 cl. 2 mq 128 RCE 185,10**
- **MN. 23/sub 3 BCNC ai subb 1-2 (corte) – (dato non inserito catastalmente)**

giusta Denuncia di Costituzione del 08.10.1991 n. 4172.L/1986 e successiva Denuncia di Variazione Toponomastica del 26.07.2014 Protocollo n. VR0196715 n. 103242.1/2014 e n. VR0196716 n. 103243.1/2014

Catasto Terreni – Foglio 27 - Via S. Antonio n. 16:

- **MN. 23 ARE 08.51 – ENTE URBANO**

giusta Tipo Mappale del 01.07.1986 Protocollo n. VR0201114 n. 9447.1/1986



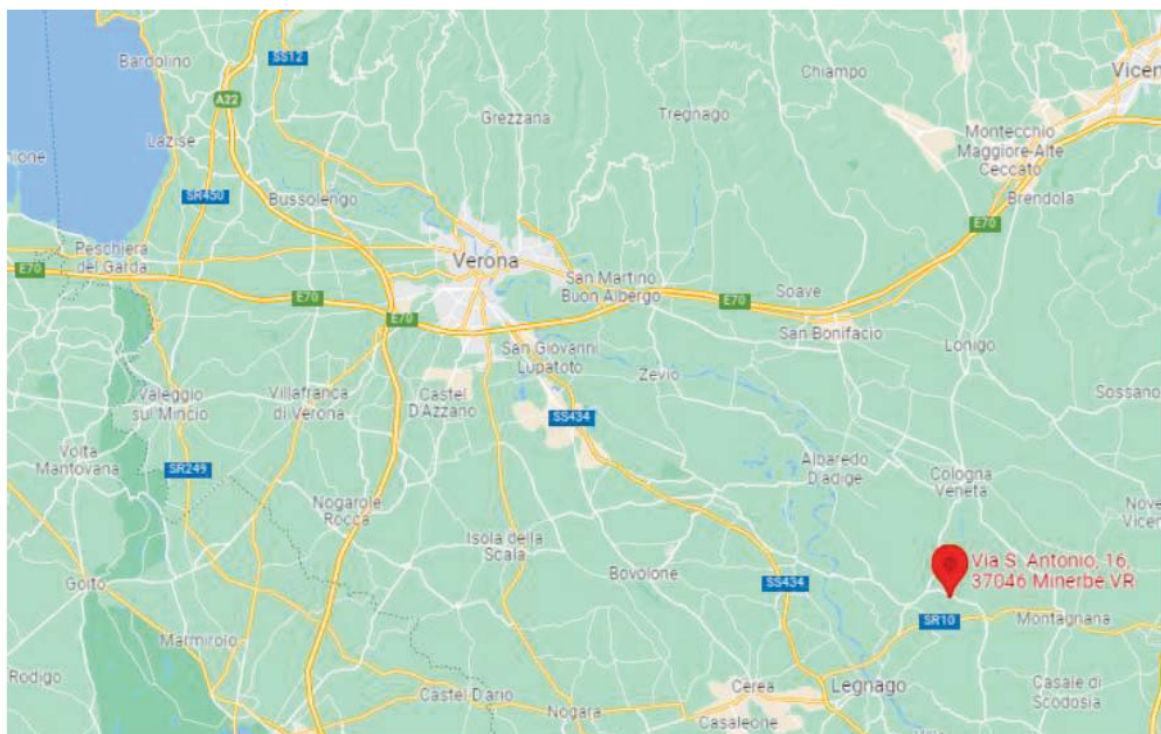
2. STATO DI POSSESSO DEL BENE

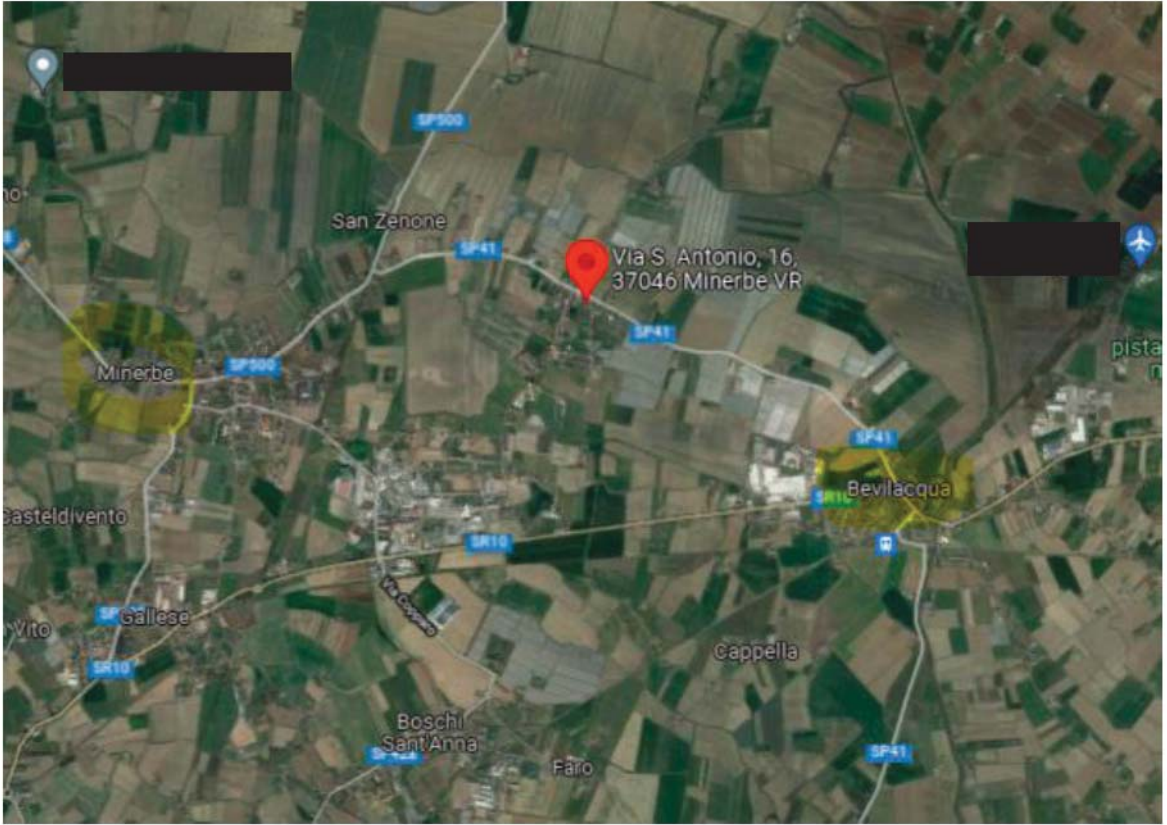
La piena proprietà è della signora:

- [REDACTED] - in regime di stato Libero alla data dell'atto di provenienza ed attualmente.

3. DESCRIZIONE SOMMARIA CONTESTO

Caratteristiche edificio e zona: la zona ha vocazione agricola, il contesto è uniforme, costituito da edifici autonomi con corte. L'immobile principale di categoria A7 è un corpo di fabbrica autonomo di due piani fuori terra con corte, il bene secondario è allo stato di rustico, di categoria catastale C6, è utilizzato come magazzino e garage.







Contesto rurale tipico della bassa veronese, molti degli edifici prossimi ai beni oggetto di causa, hanno fattura relativamente recente, caratteristiche di maggior pregio e risultano ben mantenuti.

Servizi della zona: i servizi principali sono ricompresi in un raggio di 3 km.

Tono sociale della zona: trattasi di zona agricola, prossima a comuni con una buona industrializzazione (Bevilacqua, Legnago).

4. STORIA IPOTECARIA E CATASTALE – ESAME VENTENNALE

PROVENIENZA

- [REDACTED] come sopra generalizzata, dal padre [REDACTED]
[REDACTED] – con Atto Pubblico in data 24.06.1998 Repertorio N. 9450 Racc. N. 3100 Notaio Guido Magrelli di Cologna Veneta (VR), registrato all'ufficio del Registro di Legnago (VR) il 13.07.1998 n. 895

Prezzo pagato in Atto Lire 183.000.000=

Acquisto Prima Casa.

Normativa Urbanistica e Concessioni citate

TRASCritto a Verona il 21.07.1998 RG 22413 RP 15338 – COMPRAVENDITA



5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si dà atto che la data di aggiornamento dei pubblici registri immobiliari fino alla quale può essere accertato lo stato della proprietà e la sua libertà o meno da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, risale al giorno 19/11/2021.

5.1 Vincoli e servitù che resteranno a carico dell'acquirente

Nessuno.

5.2 Vincoli, oneri giuridici, gravami che saranno cancellati a cura e spese della procedura

GRAVAMI

1) Iscrizione 08.06.1999 NN. 19767/4388 (scaduta e non rinnovata, ma non cancellata)

Atto Privato in data 04.06.1999 Repertorio N. 77517 Notaio Sergio Macchi di Legnago (VR)

A favore: [REDACTED]
[REDACTED]

A carico: [REDACTED]

Somma Iscritta Lire 470.000.000 – Somma Capitale Lire 235.000.000=

Mutuo della durata di anni 15 - Colpisce i beni sopra descritti per la piena proprietà (Fig. 27° mn. 23/subb 1-2-3)

2) Iscrizione 05.11.2004 NN. 49195/10650

Atto Pubblico in data 28.10.2004 Repertorio N 12803/6129 Notaio Claudio Berlini di Legnago (VR)

A favore: [REDACTED]

A carico: [REDACTED]

Somma Iscritta Euro 280.000,00 – Somma Capitale Euro 140.000,00=

Mutuo della durata di anni 30 - Colpisce i beni sopra descritti per la piena proprietà (Fig. 27° mn. 23/subb 1-2-3)

3) Iscrizione 23.07.2008 NN. 3092376421

Atto Pubblico in data 22.07.2008 Repertorio N. 8994/5634 Notaio Francesco Sarullo di Zevio (VR)

A favore: [REDACTED]
[REDACTED]



A carico: [REDACTED]

Somma Iscritta Euro 75.000,00 – Somma Capitale Euro 47.000,00=

Mutuo della durata di anni 26 mesi 4 - Colpisce i beni sopra descritti per la piena proprietà (Fig. 27° c.f. mn. 23/subb 1-2-3 e c.t. mn. 23)

4) Pignoramento 17.08.2021 NN. 38429/27712

Atto Giudiziario in data 20.05.2021 Repertorio N. 2760 Ufficiale Giudiziario UNEP di Verona

A favore: [REDACTED]

A carico: [REDACTED]

Colpisce i beni sopra descritti per la piena proprietà (Fig. 27° c.f. mn. 23/subb 1-2-3 e c.t. mn. 23)

6. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta nella piena disponibilità della esecutata.

7. CONDOMINIO

Non presente.

8. AUDIT URBANISTICO/CATASTALE – DUE DILIGENCE

Presso l'ufficio tecnico del Comune è stato possibile rinvenire il fascicolo tecnico del bene edile oggetto di perizia.

I beni sono stati edificati con autorizzazione del **1963** e terminati nel 1970, anno a cui risale la abitabilità.

Agli atti vi è un fascicolo tecnico di riqualificazione edilizia con redistribuzione degli spazi interni e interventi di efficientamento energetico, risultato **del tutto inattuato**.

- **Visura catastale:** presente e conforme
- **Mappa catastale:** presente e conforme
- **Elaborato planimetrico:** presente e conforme
- **Planimetria catastale:** presente e conforme



- **Progetto depositato in Comune:** ultimo depositato non conforme non essendo di fatto stati realizzati i relativi lavori
- **Conformità al progetto depositato:** non verificabile
- **Concessioni edilizie:** prima concessione edilizia, di cui alla abitabilità valida ancora oggi, è del 11/09/1963 n° 132. Permesso di costruire risalente al 2006 per interventi poi non realizzati
- **Progetto edificio di cui alla concessione del 1963:** non presente
- **Certificato di abitabilità:** presente

È presente nella corte un manufatto stabile di struttura leggera (plexiglass e correnti di ferro). Non risultano presso gli uffici tecnici del Comune autorizzazioni in merito.

9. DESCRIZIONE DI DETTAGLIO DEI BENI

Segue la descrizione analitica dei beni dal punto di vista topologico, edilizio e impiantistico.

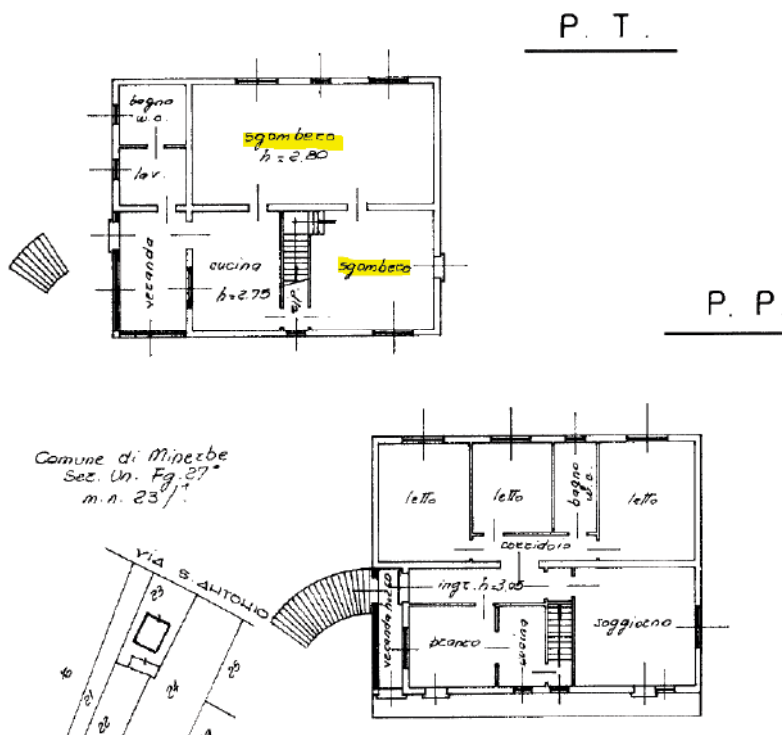
9.1 Caratteristiche descrittive edili e impiantistiche

Bene principale è un edificio terra cielo di due piani fuori terra. Le caratteristiche costruttive sono comuni ai due subalterni.

L'**abitazione** si presenta finita e ben tenuta in tutto il piano primo e in parte del piano terra. I locali in planimetria catastale, posti al piano terra e indicati come "sgomberi" sono al rustico.

Piano primo e piano terra hanno accessi autonomi, sono collegati da una piccola scala interna.

Il **subalterno 2** consta di piano terra e piano interrato ed è allo stato di rustico.



Si descrivono di seguito le caratteristiche strutturali/edilizie desumibili dall'esame visivo e dai progetti depositati.

Edifici nel complesso (abitazione principale e rustico adibito ad abitazione)

- Fondazioni: presumibilmente cordolo continuo in cemento
- Strutture portanti verticali: presumibilmente in muratura portante e cemento
- Tamponature/finitura esterna: presumibilmente in laterizio pieno intonacato e tinteggiato
- Copertura: a falde con finitura a coppi
- Serramenti appartamento: in legno, risalenti all'anno di costruzione
- Corte: relativamente ampia corte in stato di incuria.

Nel complesso dal punto di vista della stabilità strutturale generale non si ravvisano criticità all'esame visivo. Per quel che concerne il tetto, gli impianti, le finiture, i serramenti, la copertura, l'intero lotto dovrebbe essere oggetto di ristrutturazione complessiva trovandosi di fatto nelle condizioni dell'epoca di costruzione. Sono presenti a soffitto tracce di umidità.

Il piano primo ha finiture di relativo pregio, come per esempio nei pavimenti in varie tipologie di marmo nei vani principali.

Il piano terra, nelle parti non lasciate al rustico, ossia cucina, bagno e veranda, presenta finiture standard.

I beni sono allacciati alle reti principali di adduzione acqua, gas ed elettrica. I contatori di acqua e gas sono all'esterno, quello elettrico è nel salone al piano terra.

Il riscaldamento, non attivo, avviene tramite termosifoni in ghisa

Nel sub. 7 la caldaia a gasolio è di vecchissima fattura e inutilizzabile. Le cucine, al piano terra e primo sono alimentate da gas di bombola. Il contatore dell'acqua è in strada, quello della energia elettrica al piano terra.

Il sub. A7 ha prospetti finiti al solo intonaco mentre il sub. C6 ha i mattoni a vista (manca anche di intonacatura).

Il piano terra dalla abitazione ha due ingressi, quello posteriore si apre di fronte al sub. 2.



9.2 Caratteristiche descrittive: distribuzione e dimensioni

Il bene, nelle superfici coperte e scoperte, è suddiviso come di seguito riportato.

Sub. 1			
Destinazione	Parametro	m ²	Coefficiente
Piano terra			
Locale rustico grande	Sup. calpestabile	52,5	60%
Locale rustico piccolo	Sup. calpestabile	25,0	60%
Ripostiglio	Sup. calpestabile	4,0	20%
Lavanderia e bagno	Sup. calpestabile	12,5	100%
Veranda	Sup. calpestabile	12,5	80%
Cucina e soggiorno	Sup. calpestabile	20,0	100%
TOT calpestabile coperta		126,5	
Superficie lorda		132,8	ponderato
Corte (sub. 3)	Sup. calpestabile	470,0	2,5%
TOT calpestabile scoperta		470,0	2,5%
Piano primo			
Camera 1	Sup. calpestabile	20,0	100%
Camera 2	Sup. calpestabile	13,7	100%
Bagno	Sup. calpestabile	7,0	100%
Camera 3	Sup. calpestabile	20,0	100%
Salone	Sup. calpestabile	27,0	100%
Cucina	Sup. calpestabile	6,9	100%
Soggiorno	Sup. calpestabile	13,8	100%
Corridoio	Sup. calpestabile	10,5	100%
Veranda	Sup. calpestabile	5,5	80%
TOT calpestabile coperta		124,4	
Superficie lorda		130,6	ponderato
Balcone	Sup. calpestabile	14,0	25,0%
TOT calpestabile scoperta		14,0	25,0%

Sub. 2			
Destinazione	Parametro	m ²	Coefficiente
Piano terra			
Piano terra	Sup. calpestabile	60,0	25%
Piano interrato	Sup. calpestabile	60,0	25%
TOT calpestabile coperta		120,0	
Superficie lorda		132,0	25%



10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI

10.1 Creazione dei Lotti

Con lo scopo di massimizzare le opportunità di vendibilità dei beni, si effettua la seguente valutazione. I due piani del sub. 1 hanno accessi indipendenti. Di fatto un frazionamento con opere edili leggere, principalmente connesse alla separazione delle linee di EE, gas e acqua e al ripristino dei sistemi di riscaldamento che comunque andrebbe fatto, individuerebbe due lotti distinti con aumento del valore dei beni pignorati.

- **Lotto 1** - costituito da corte, piano terra del sub. 1 e sub. 2
- **Lotto 2** – piano primo del sub. 1 con accesso sia pedonale che carraio dalla corte in cui è riservabile posto auto (necessaria costituzione dei diritti)

Si tratta di considerare il caso di frazionare il diritto di proprietà fra coloro che abbiano formulato un'offerta congiunta.

10.2 Criterio di stima

Considerato lo scopo della presente relazione, finalizzato anche alla ricerca del realistico valore di mercato del compendio immobiliare in esame, considerate le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso, con particolare riferimento all'ubicazione, alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica, si ritiene, quanto a metodologia, di privilegiare la stima sintetica-comparativa assumendo come parametro di superficie il "metro quadro" lordo vendibile ed i fattori incrementativi e decrementativi atti a calibrare i valori di riferimento alla realtà in esame.

Si determina dunque la superficie lorda, successivamente con i coefficienti correttivi per tipologia di utilizzo e stato, viene calcolata una superficie equivalente che viene moltiplicata per un coefficiente di valorizzazione unico espresso in €/m² equivalente. La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri di computo riportati dalla norma UNI 10750.

I valori determinati, anche sulla scorta di informazioni assunte dalle Fonti elencate al paragrafo seguente, si riferiscono a quelli attuali di mercato per immobili analoghi, sia per ubicazione che per tipologia. Si precisa che, nella determinazione del valore a "metro quadro" dei fabbricati si è conglobata l'eventuale l'incidenza del valore dei servizi condominiali comuni e che è stata considerata una eventuale riduzione del coefficiente per contemplare vizi occulti.

10.3 Fonti per la stima

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio Tecnico del Comune di Minerbe, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, annunci periodici immobiliari, Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Ufficio del Territorio – Agenzia delle Entrate, da cui i seguenti estratti.



L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).

Pertanto, ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5.

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Al fine della tassellazione di tutto il territorio comunale, possono essere definite zone omogenee per le quali non sono rilevate quotazioni in quanto prive o quasi di unità immobiliari o nelle quali non risulta significativa la dinamicità del mercato immobiliare.

Un vincolo alla definizione delle zone OMI è stato posto imponendo che ciascuna di esse appartenga ad una ed una sola microzona catastale. Le microzone catastali rappresentano gli ambiti territoriali istituzionalmente rilevanti ai fini della revisione degli estimi catastali e sono state deliberate dai comuni ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138. La scelta di univocità tra zona OMI e microzona catastale è dipesa dall'opportunità di mantenere un sistema di riferimento dell'Osservatorio coerente con quello catastale.

Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: VERONA

Comune: MINERBE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO CAPOLUOGO, FRAZIONI DI S.STEFANO E S.ZENONE E COM PARTI EDIFICATI LUNGO LE PRINCIPALI ARTERIE DI COLLEGAMENTO

Codice zona: B1

Microzona: 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	570	850	L	0	0	
Ville e Villini	Normale	830	1100	L	0	0	

- La forbice di prezzo individuata sul mercato immobiliare per beni analoghi in **normali condizioni di mantenimento** e nella stessa zona è compresa tra 830 e 1.100 €/m².

10.4 Stima economica analitica dei Lotti

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti calcolate precedentemente, tenendo conto dello stato di conservazione, dei costi medi di ristrutturazione minima (250 - 300 €/m²), della luminosità, della esposizione, dei servizi, dell'anno di realizzazione del compendio e consideratane la spendibilità sul mercato immobiliare di Minerbe, la vicinanza ad aree vitali della città e quindi la commerciabilità in termini di affitto, la prossimità a parcheggi. Il valore specifico del m² commerciale utilizzato è di 750,00 € per il Lotto 1 e di 950,00 € per il Lotto 2.



Lotto 1

Sub. 1						
Destinazione	Parametro	m ²	Coefficiente	m ² equivalenti	€/m ²	Stima
Piano terra						
Locale rustico grande	Sup. calpestabile	52,5	60%			
Locale rustico piccolo	Sup. calpestabile	25,0	60%			
Ripostiglio	Sup. calpestabile	4,0	20%			
Lavanderia e bagno	Sup. calpestabile	12,5	100%			
Veranda	Sup. calpestabile	12,5	80%			
Cucina e soggiorno	Sup. calpestabile	20,0	100%			
TOT calpestabile coperta		126,5				
Superficie lorda		132,8	ponderato	98,8	€ 750,00	€ 74.085,00
Corte (sub. 3)	Sup. calpestabile	470,0	2,5%	con diritto di passaggio da costituirsi		
TOT calpestabile scoperta		470,0	2,5%	11,8	€ 750,00	€ 8.812,50

Sub. 2						
Destinazione	Parametro	m ²	Coefficiente	m ² equivalenti	€/m ²	Stima
Piano terra						
Piano terra	Sup. calpestabile	60,0	25%			
Piano interrato	Sup. calpestabile	60,0	25%			
TOT calpestabile coperta		120,0				
Superficie lorda		132,0	25%	33,0	€ 750,00	€ 24.750,00

Tot € 107.647,50

Lotto 2

Sub. 1						
Destinazione	Parametro	m ²	Coefficiente	m ² equivalenti	€/m ²	Stima
Piano primo						
Camera 1	Sup. calpestabile	20,0	100%			
Camera 2	Sup. calpestabile	13,7	100%			
Bagno	Sup. calpestabile	7,0	100%			
Camera 3	Sup. calpestabile	20,0	100%			
Salone	Sup. calpestabile	27,0	100%			
Cucina	Sup. calpestabile	6,9	100%			
Soggiorno	Sup. calpestabile	13,8	100%			
Corridoio	Sup. calpestabile	10,5	100%			
Veranda	Sup. calpestabile	5,5	80%			
TOT calpestabile coperta		124,4				
Superficie lorda		130,6	ponderato	135,6	€ 950,00	€ 128.856,34
Balcone	Sup. calpestabile	14,0	25,0%			
TOT calpestabile scoperta		14,0	25,0%	3,5	€ 950,00	€ 3.325,00

Tot € 132.181,34



I beni complessivamente oggetto di procedura, tenuto conto dello stato di conservazione, ha la seguente valorizzazione arrotondata:

- Valore complessivo diritto e quota beni 240.000,00 €

10.5 Adeguamenti e correzioni della stima

• Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuna
• Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
• Spese e oneri di adeguamento dello strumento urbanistico/variazione catastale e demolizione manufatti abusivi (tettoia):	5.000,00 €
• Adeguamenti per frazionamento e spese tecniche:	5.000,00 €

10.6 Valore finale dei beni oggetto di procedura

• Valore arrotondato complessivo dei beni per lo stato di fatto	230.000,00 €
• Valore arrotondato Lotto 1	103.000,00 €
• Valore arrotondato Lotto 2	127.000,00 €

11. RIEPILOGO

Lotto 1

Piano terra con accesso da corte di pertinenza. L'abitazione si presenta parzialmente al rustico. Il lotto è completato da un immobile di categoria C6 di ampie dimensioni posto sul retro sempre all'interno della corte.

Totale valore del Lotto in procedura: 103.000,00 €

Lotto 2

Piano primo in condizioni di conservazione buone per quel che riguarda i pavimenti e la integrità delle strutture, in condizioni mediocri per quel che concerne finiture di prospetto sia interne che esterne, serramenti, impianti. Serramenti e impianti sono in condizioni mediocri per ragioni di vetustà principalmente.

Totale valore del Lotto in procedura: 127.000,00 €

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 586 C.P.C. e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare previamente il bene sotto ogni profilo.



La presente relazione è stata redatta in conformità a quanto previsto dall'art. 173 bis disp. att. C.P.C.

12. ALLEGATI

- Atto di provenienza
- Estratti da ispezione ipotecaria e catastale
- Visure catastali per immobile
- Fascicolo Ufficio Tecnico del Comune
- Verifica locazioni
- Foto

Verona,13/12/2021

Ing. Valerio Antonio Rosania

