



TRIBUNALE ORDINARIO VERONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

33/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO
SOC. COOP.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Paola Salmaso

CUSTODE:

IVG VERONA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/12/2022

INDICE

1. PREMESSE	2
2. QUESITO PER IL CTU	4
3. VALUTAZIONE LOTTI.....	5
LOTTO 1.....	5
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)	24
4. ALLEGATI.....	24

TECNICO INCARICATO:

Dott. Ing. Bruno Bertazzoni

*iscritto all'Albo dei Periti e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio
del Tribunale di Verona al N. 4712*

iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Verona al N. A5002

bruno.bertazzoni@ingpec.eu



1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 7 aprile 2022, il sottoscritto **Ingegnere Bruno Bertazzoni**, con studio in Sirmione (BS), via mazzolari n. 30, a seguito di nomina accettata in data 14 aprile 2022 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima dell'immobile sito in Comune di Castagnaro (VR) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

1.2 Sullo stato dei luoghi

A seguito dell'esame della documentazione catastale, relativa alle Unità Immobiliari Urbane (U.I.U.) oggetto di esecuzione, comparandola con lo stato dei luoghi, così come risultante dai sopralluoghi effettuati, è emersa la non rispondenza tra le risultanze del Nuovo Catasto Terreni Revisionato (N.C.T.R.) con lo stato dei luoghi.

La difformità riguardava il mp. 594, che risultava essere censito come terreno coltivato con qualità "seminativo arborato" (su cui dovrebbero esistere viti o alberi allineati o sparsi), mentre nella realtà è una pertinenza delle U.I.U. censite al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) con i subalterni del mp. 193 del fg. 2.

Per regolarizzare tale difformità è stato necessario predisporre di un atto di aggiornamento al N.C.T.R. (Tipo Mappale), con il quale è stato fuso il mp. 594 nel mp. 193.

Altre difformità sembravano essere l'inserimento del fabbricato nel lotto e la posizione del confine Ovest dei sopraccitati mp. 193 e 594 con i confinanti mp. 739 e 745.

Il dubbio relativo alla posizione del confine emergeva dal fatto che, tra le suddette particelle, esisteva una striscia di terreno larga m 3, che sembrava estendersi per quasi tutta la lunghezza del mp. 193, e fosse accessibile sia dallo stesso mp. 193 che dal confinante mp. 739.

In mappa, il sopraccitato confine corre rettilineo e senza soluzione di continuità tra i mp. 193-594 e i mp. 739-745, mentre sembrava che, partendo da Via Borgonovo a Nord e verso Sud, all'altezza dell'abitazione edificata sul mp. 193, "rientrasse" avvicinandosi parallelamente alla stessa creando uno "scacco/discontinuità", e che proseguendo verso Sud interessasse anche l'intero mp. 594.

Per verificare la corretta posizione dei confini, è stata eseguita un'azione di riconfinazione con la quale è stato rilevato l'intero lotto (mp. 193 e 594) e gli spigoli di fabbricati rappresentati sulla Mappa di Impianto del Casto Terreni ancora esistenti, utilizzandoli come Punti di Appoggio per i necessari calcoli.

Le rilevazioni topografiche ed i calcoli della riconfinazione hanno posto in evidenza che la linea di confine tra i mp. 193-594 e i mp. 739-745, corre a cavaliere, ma non in mezzeria, del prolungamento della striscia di terreno larga m 3.40, che parte da Via Borgonovo a Nord verso Sud, per m 20.75, e separa il mp. 593 e 739, materializzato dallo spigolo di una pavimentazione in cemento.



La correttezza delle operazioni di riconfinazione è stata confermata anche dal fatto che, sul posto, il confine era materializzato da dei paletti in ferro alti circa cm 40, infissi nel terreno da parte dell'esecutato, che partono da Via Borgonovo a una distanza di m 1.10 dall'inizio della recinzione esistente, realizzata in pali in cemento e rete, passa per il termine della stessa ad una distanza di m 1,50 nei pressi del fabbricato edificato sul mp. 193, e termina sullo spigolo Est del mp. 745, incrocio con i mp. 739, 193 e 594.

Il tutto come meglio rappresentato nel grafico qui di seguito esposto



Nelle more di tale verifica dei confini è stato possibile confermare la corretta posizione del fabbricato all'interno mp. 193, e rilevare l'esistenza di un'autorimessa fuori terra, realizzata in pannelli sandwich, tra il sopraccitato fabbricato ed il confine Ovest della proprietà con il mp. 739.

Tale manufatto non ha riscontro nelle tavole grafiche della concessione edilizia e pertanto è da ritenersi abusiva. A seguito del rilievo architettonico interno si ha avuto conferma che al piano terra, l'autorimessa distinta al N.C.E.U. con fg. 2 mp. 193 sub. 2, diversamente da quanto risultava dalla planimetria ad essa associata, è stata oggetto di ampliamento per la sua estensione sotto l'intero sedime dell'abitazione soprastante, e di cambio di destinazione in accessori direttamente collegati alla stessa con una scala a chiocciola.

Tale ampliamento non ha riscontro nelle tavole grafiche della concessione edilizia e pertanto è da ritenersi abusivo.

Inoltre, al fine della conformità catastale, è stato necessario aggiornare l'intero accatastamento per:



- Ridefinire la consistenza dell'abitazione nella sua reale estensione, per l'intero dei due livelli di piano.
- Censire autonomamente l'autorimessa al piano terra, edificata in prossimità al fabbricato principale.
- Rappresentare unitariamente la corte di pertinenza dell'abitazione, comprendendo la superficie del mp. 594.

2. QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene;
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa;
- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.



3. VALUTAZIONE LOTTI

LOTTO 1



3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Villino sito in Comune di Castagnaro (VR), Via Borgonovo n. 545, piano T - 1, censito al foglio 2, particella 193 sub. 5, cat. A/7, rendita € 903,80, particella 193 sub. 6, cat. C/6, rendita € 108,46, particella 193, rendita € 10,01.

Quote di proprietà:

██████████ (1/1 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini

Il compendio immobiliare è posto in zona urbana mista, su area commerciale di completamento.

Il compendio immobiliare risulta accessibile dalla Via Borgonovo attraverso la servitù di passo gravante sul confine est del mappale 593 posto a nord (nel mappale 593 sono confluiti i mappali 185 e 327 richiamati nell'atto di servitù).





◆ CONFINI lotto:

a NORD con i mappali 739 e 593;

a EST con il mappale 65;

a SUD con il mappale 63;

a OVEST con i mappali 50 e 739.

◆ Villino disposto su due livelli

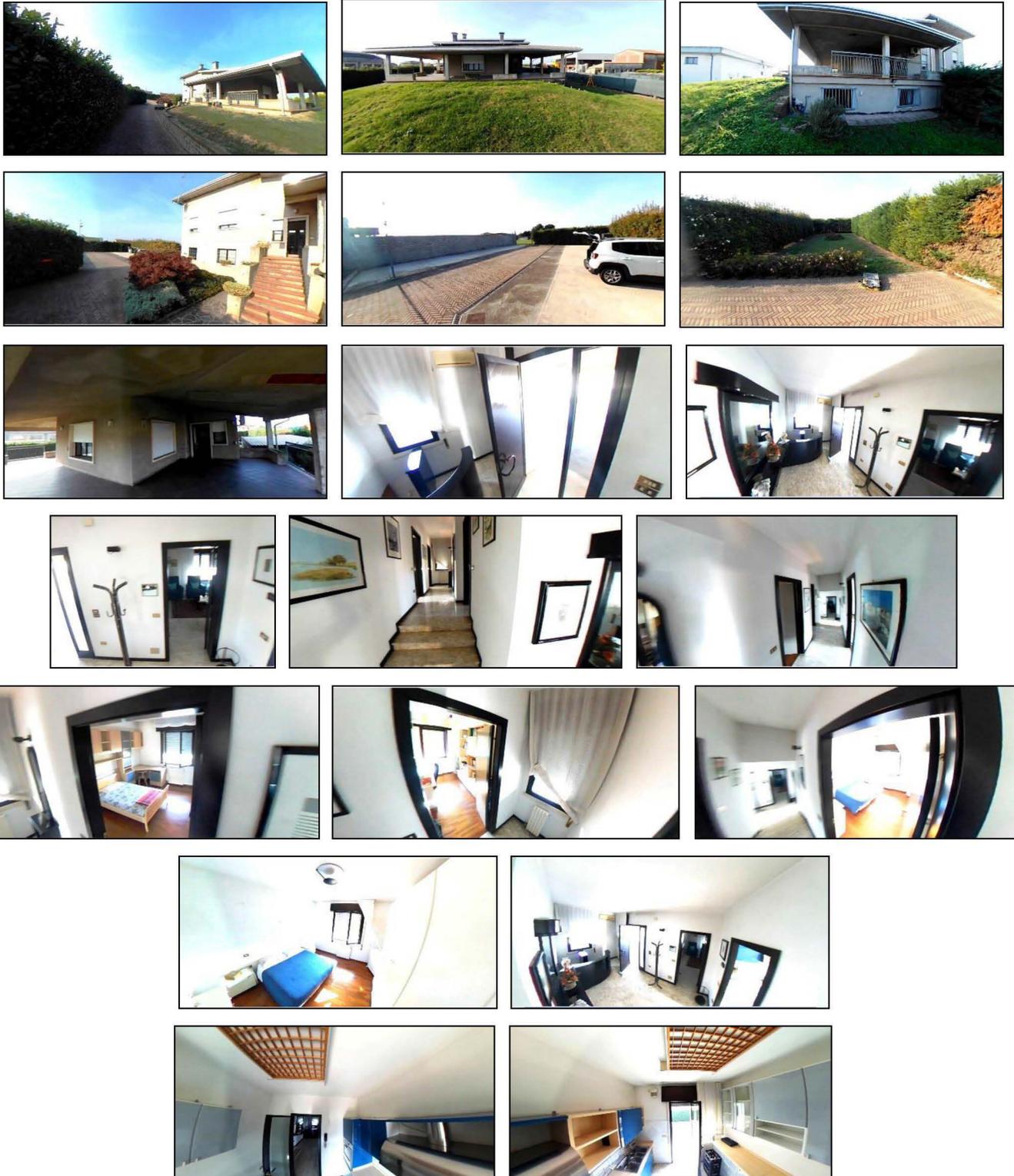
al PIANO TERRA (altezza interna H= 2,50 m):

area ingresso e ufficio, un primo bagno e la centrale termica;



al PIANO PRIMO (altezza interna H= 2,80 m):

la residenza composta da ampio porticato, ingresso, cucina, soggiorno, il secondo bagno e n.3 stanze.



Stato di conservazione e manutenzione:

L'edificio si eleva con struttura portante in muratura con fondazione in c.a., prospetti intonacati e tinteggiati, tetto a falde con manto in tegole.



Impianti tecnologici:

idrico, elettrico, gas, telefonico, fognario e citofonico e videosorveglianza, funzionanti

Finiture:

Il villino ha finiture di pregio; presenta pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; pavimenti in palquet nelle camere, in marmo nei vani principali, in piastrelle di gres 30x60 sul terrazzo, a mosaico nel wc.; serramenti in pvc vetrocamera con persiane in alluminio, porte interne laccate bianche, portone d'ingresso blindato

3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 123,48 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 153,77 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 238'000,00

3.3 SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante i sopralluoghi, con accesso allo stesso, svolti in data 26 agosto 2022 e 14 ottobre 2022.

3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alle date dei sopralluoghi l'immobile è risultato occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario

3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

VINCOLO NON AEDIFICANDI Si segnala che ai fini del rilascio di concessione edilizia il signor [REDACTED] ha sottoposto a vincolo non aedificandi" a favore del comune di Castagnaro il terreno di cui ai mappali 193-327-185-174-362-363-361 foglio 2 comune di Castagnaro, escluso la parte occupata dal fabbricato. Le particelle nn.ri 193 di ha 0.05.48; 595 di ha 0,05,25; 597 di ha 0.00.44; 599 di ha 0,00,71; e 361 di ha 0.00.27; sono poi state soppresse e fuse originando la nuova particella Fg. 2 mapp. 193 ente urbano di ha 0.12.15, particella che con Tipo mappale del 09/03/1994 è poi passata all'urbano, Le particelle nn.ri 594 di ha 0.05.99 e 596 di ha 0.00.51 sono poi state fuse originando l'attuale particella Fg. 2. mapp. 594 - di ha 0.06.50 a favore di Comune di Castagnaro (VR), contro [REDACTED]

Servitù di passo pedonale e carraio la società Elettrodomestici [REDACTED] s. società con sede in Castagnaro ha costituito a favore degli immobili di proprietà del sig. [REDACTED], [REDACTED], siti in comune di Castagnaro censiti al Catasto Terreni foglio 2 mappale 193 e 174, terreno con soprastante fabbricato censito al NCEU di detto comune al foglio 2 mappali 193 sub.1 e sub.2 servitù di passo pedonale e carraio della larghezza di metri quattro, corrente lungo il confine est dei mappali 185 e 327 del foglio



2 per accedere e recedere alla pubblica via, a rogito Notaio Guido Magrelli di in data 10 maggio 1994, repertorio 4152 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di VERONA in data 9 giugno 1994 al n. 17277/11114 a favore di [REDACTED], derivante da ATTO NOTARILE.
(allegato A.1)

NON oggetto di pignoramento -- Il signor [REDACTED] ha alienato le unità immobiliari site in comune di Castagnaro costituite da appezzamento di terreno con insistente fabbricato rurale il tutto censito al Catasto Terreni di detto comune - Fg. 2 mapp. 185 - mapp. 327 - mapp. 593 a rogito Notaio Magrelli di in data 10 maggio 1994, repertorio 4152 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di VERONA in data 9 giugno 1994 al n. 17276/11113 derivante da ATTO NOTARILE. Non oggetto di pignoramento ma citati nella storia della proprietà.

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

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di VERONA in data 29 giugno 2011 al n. 25084/5096 a favore di Istituto Banca Veneta 1896 - Credito Cooperativo delle Province di Verona e Rovigo - Società Coop., contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 500'000,00.

Beni colpiti di piena proprietà del sig. [REDACTED] - Fg. 2 mapp. 193 sub, 1 - Cat, A/7» Fg. 2 mapp. 193 sub.2 - Cat. C/6- Fg. 2 mapp. 193 sub. 3 - ente comune.

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di VERONA in data , repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di VERONA in data 11 settembre 2020 al n. 30305/5128 a favore di Istituto Cassa Padana Banca di Credito Cooperativo Soc. Coop. a R.L. , contro [REDACTED]. Importo ipoteca: € 203'000,00.

Beni colpiti piena proprietà comune di Castagnaro Catasto Fabbricati:- Fg. 2 mapp. 193 sub. 1 - Cat, A/7 - Fg. 2 mapp. 193 sub. 2 - Cat. C/6- Fg. 2 mapp, 193 sub, 4- Cat. F/1 area urbana di mq. 450 _In comune di Castagnaro Catasto Terreni:- Fg. 2 mapp. 594 - di ha 0,06,50,

Pignoramento a firma di Tribunale di VERONA in data 14 gennaio 2022, repertorio 87 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di VERONA in data 10 febbraio 2022 al n. RG 4508 -- RP 3261 a favore di CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA, contro [REDACTED], derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

Riferito a intero lotto (allegato A.2)

3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- _RGE 33-2022_URBANISTICA_CASTAGNARO (allegato F.1)



3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

- Concessione Edilizia N.60 n. 962/83 del 22 agosto 1983, intestatario P [REDACTED]
[REDACTED] Di demolizione e ricostruzione di casa d'abitazione (allegato B.1)
- C.E. Concessione per esecuzione opere N.357 n. 6048/91 del 11 febbraio 1992, intestatario [REDACTED]
[REDACTED]. Demolizione di fabbricato ad uso abitazione. (allegato B.2)
- Permesso di abitabilità n. 60/1983 n. 4952/92 del 18 gennaio 1993. Permesso di abitabilità relativo alla demolizione di vecchia casa di abitazione e ricostruzione di fabbricato ad uso residenziale di proprietà del sig. [REDACTED] (allegato B.3)

SITUAZIONE URBANISTICA

P.I. Piano degli Interventi 2014/19 var.01 ai sensi dell'Art. 17 LR n°11/2004

elaborato P04

adozione - DCC.30 del 06.11.2018

approvazione - DCC.17 del 29.03.2019

ZONA "D3" COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO

Di interesse della presente Relazione gli articoli:

ZTO (Zone territoriali omogenee)

“Articolo 42 Zona D3 commerciale di completamento

VINCOLI

“L'immobile rientra nella Perimetrazione del centro abitato (D.Lgs. art. n° 285/1992); “Articolo 56.5 b) Vincolo per il rispetto stradale

In base all'attuale Piano degli Interventi,

l'Articolo 42 Zona D3 commerciale di completamento prevede:

1. Trattasi di zone occupate da insediamenti di carattere commerciale e che in relazione all'ubicazione e alla conformazione dell'area vengono confermate.

In questa zona le destinazioni d'uso ammesse sono:

- commerciale all'ingrosso, esercizi di vicinato (sup. di vendita fino a 250 m2) medie strutture di vendita (sup. di vendita compreso tra 251 e 2500 m2), outlet, come previsto dalla LR. 50/2012;
- direzionale, agenzie, studi professionali, sportelli bancari, ecc.;
- residenziale da destinare esclusivamente ad alloggio del proprietario o del custode; -attrezzature pubbliche compatibili;
- pubblici esercizi, strutture sanitarie, servizi educativi e assistenziali, -palestre;
- uffici, magazzini e depositi;



-negozi, ristoranti, attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande in attività commerciali di vicinato (sup. di vendita fino a 251 m2);
-alberghi, affittacamere, strutture ricettive complementari LR. 11/2013; -cinema, teatri ed altri luoghi di svago;
-sale gioco, phone-center, attività o circoli privati.
(vedasi allegato RGE 33-2022_URBANISTICA_CASTAGNARO)

SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:

- Nuovo estratto di mappa. Nuovo estratto mappa in seguito all'aggiornamento catastale approvato in data 31/10/2022 con protocollo n. 2022/VR0160480 (allegato C.1)

Visure catastali:

- Nuova visura catastale. Nuova visura catastale in seguito alla VARIAZIONE del 27/11/2022 Pratica n. VR0174534 in atti dal 29/11/2022 (allegato C.2)

Planimetrie:

- Nuovo accertamento della proprietà. Nuovo catasto in seguito alla VARIAZIONE del 27/11/2022 Pratica n. VR0174534 in atti dal 29/11/2022 (allegato C.3)

L'immobile è conforme allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie dell'immobile come sopra indicato.

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- DEMOLIZIONE manufatto in lamiera prefabbricata adibito a box auto: **€ 2'000,00**
- AREA EDIFICATA ABUSIVA p.Terra -- si può evitare la demolizione mediante la FISCALIZZAZIONE come da dpr 380/2001 art.34: **€ 17'000,00**
- DIFFORMITA' p.Terra -- SCIA TARDIVA manutenzione straordinaria professionista per regolarizzazione area assentita al piano terra: **€ 2'000,00**

1^abuso

Presenza di un manufatto in lamiera prefabbricata adibito a box auto:



- a) tale manufatto NON risulta assentito dai titoli edilizi
- b) Non rispetta quanto disposto per la distanza dai confini

Tale manufatto abusivo, NON può essere sanato e deve essere demolito.

2^Abuso

Al piano terra, è stata edificata un'area, attualmente utilizzata quale residenza, con un'altezza interna di $h=2,33$ m (che tolto il pavimento esistente e tenuto conto delle approssimazioni delle misure del 2%, porta ad una altezza max di $h=2,40$ m) in parziale difformità dai titoli edilizi.

Tale area non assentita, coincide in proiezione verticale con il piano primo dell'immobile assentiti dai titoli edilizi; in particolare le pareti dell'area abusiva, posta al piano terra, sorreggono i muri perimetrali del piano primo.

Analisi FISCALIZZAZIONE.

Preliminarmente lo scrivente procede alla verifica della doppia conformità.

L'immobile oggetto della presente Relazione peritale è stato edificato su titolo edilizio autorizzativo rilasciato in data 22.08.1983 per complessivi circa 720 m³.

In quell'epoca, l'edificio era in zona agricola che consentiva la demolizione e la ricostruzione di edifici residenziali per un massimo di circa 850 m³.

Successivamente ed in seguito al completamento delle demolizioni ordinate dal regolamento, in data 18.01.1993, per l'edificio in parola è stato rilasciato il Permesso di abitabilità.

Per quanto attiene la seconda conformità, invece, attualmente l'immobile è in ZTO D3/3 commerciale di completamento.

L'art.42 del P.I., nello specifico, prevede che in dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di 500 m³ per unità produttiva.

Poiché l'edificio supera abbondantemente tale cubatura, è possibile affermare sin da subito che la seconda conformità NON è soddisfatta.

La mancata verifica della doppia conformità, comporterebbe l'obbligo della messa in pristino dell'abuso.

Per poter procedere alla messa in pristino dell'abuso, si dovrebbe procedere alla demolizione dell'area posta al piano terra in parziale difformità dai titoli edilizi.

La demolizione di questa porzione di immobile abusivo, però, può compromettere la staticità del restante immobile regolare.

E' quindi possibile ricorrere all'Art.34 comma 2 della DPR 380/2001, che così recita:

“ Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso



residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.”

Difformità p.Terra:

In riferimento alle autorizzazioni edilizie in atti, sono stati rilevati:

- diversa destinazione d'uso attuale;
- diversa disposizione tramezze interne.

Riferito a foglio 2, particella 193 sub. 5, cat. A/7

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

Si mette in EVIDENZA che il P.I., per la zona di interesse della presente Relazione, PREVEDE con l'Art. 42 per le destinazioni d'uso ammesse che il RESIDENZIALE è da destinare esclusivamente ad alloggio del proprietario o del custode dell'attività collegata.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Alcuna certificazione impiantistica risulta depositata

Costi di regolarizzazione:

-certificazione impiantistica: € 2'000,00

3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Ulteriori avvertenze per il potenziale acquirente: FISCALIZZAZIONE art. 34 D.P.R. 380/2001

Per 140 m² di superficie abusiva, in base al D.P.R. 380/2001 ART. 33 COMMA 2 e ART. 34 COMMA 2 - (c.d. "FISCALIZZAZIONE"), si calcolano circa 17'000,00 €.

L'importo sopra esposto è stato verificato con l'ufficio tecnico del Comune con valenza alla data della presente Relazione peritale.

3.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- ante ventennio. -- In ditta a ZANCOPÈ PRASSEDE nata a Castagnaro il 29 agosto 1920. la piena proprietà degli immobili in comune di Castagnaro da distinguersi tra altro al NCTR di detto comune; Fg. 2 mapp. 185 - fabb. rur. di ha 0.03.21 Fg. 2 mapp. 327 fabb. rur. di ha 0.00.65 Fg. 2 mapp. 193 - di ha 0.09,55 Fg. 2 mapp. 362 di ha 0.00.95 Fg. 2 mapp. 174 - di ha 0.11.24



- ante ventennio. -- in ditta a [REDACTED]
[REDACTED], la piena proprietà striscia di terreno in Comune di Castagnaro da distinguersi al NCTR di detto comune -Fg. 2 mapp. 363 di ha 0.01,37 Fg. 2 mapp. 361 di ha 0.00,27

- atto di compravendita a rogito Notaio Pio Agostino Salvatore di in data 20 giugno 1983, repertorio 100498 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di VERONA in data 23 giugno 1983 al n. 13457/10107. -- [REDACTED]
[REDACTED] ha ceduto al sig. [REDACTED]

la piena proprietà immobili in comune di Castagnaro da distinguersi tra altro al NCTR di detto comune.

- Fg. 2 mapp. 185 - fabb. rur. di ha 0.03,21 (poi alienato) Fg. 2 mapp. 327 - fabb. rur. di ha 0.00,65 (poi alienato)

- Fg. 2 mapp. 193 - di ha 0.09,55*

- Fg. 2 mapp. 362 - di ha 0.00,95**

- Fg. 2 mapp. 174 - di ha 0.11,24***

* il mapp. 193 è stato poi soppresso e frazionato originando le particelle - Fg. 2 mapp. 193 (ex mapp. 193/a) di ha 0.05,48 - Fg. 2 mapp. 593 (ex mapp. 193/b) di ha 0.04,07

** il mappale 362 è stato poi soppresso e frazionato originando le particelle - Fg. 2 mapp. 596 di ha 0,00,51 - Fg.2 mapp. 597 di ha 0.00,44

*** il mappale 174 è stato poi soppresso e frazionato originando le particelle - Fg. 2 mapp. 594 - di ha 0.05,99 - Fg. 2 mapp. 595 - di ha 0.05,25

- atto di compravendita a rogito Notaio Pio Agostino Salvatore di in data 20 giugno 1983, repertorio 100498 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di VERONA in data 23 giugno 1983 al n. 13457/10107. -- I signori

[REDACTED]
hanno ceduto al sig. [REDACTED] la piena proprietà della striscia di terreno in comune di Castagnaro da distinguersi al NCTR di detto comune - Fg. 2 mapp. 363 di ha 0.01,37* - Fg. 2 mapp. 361 di ha 0,00,27

* il mappale 363 è stato poi soppresso e frazionato originando le nuove particelle -Fg. 2 mapp. 598 (ex mapp. 363/a) - di ha 0.00,66 (poi alienato) - Fg. 2 mapp. 599 (ex mapp. 363/b) di ha 0.00,71

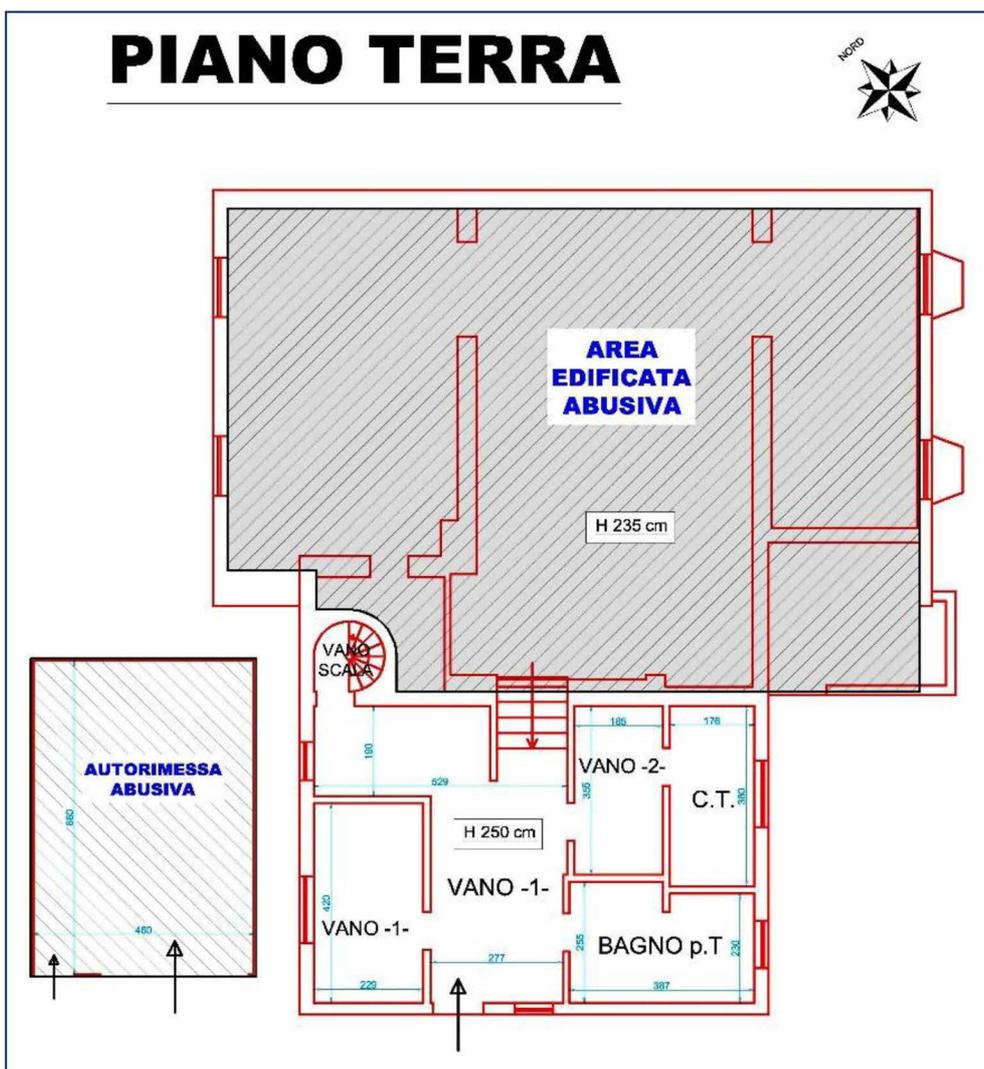
3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

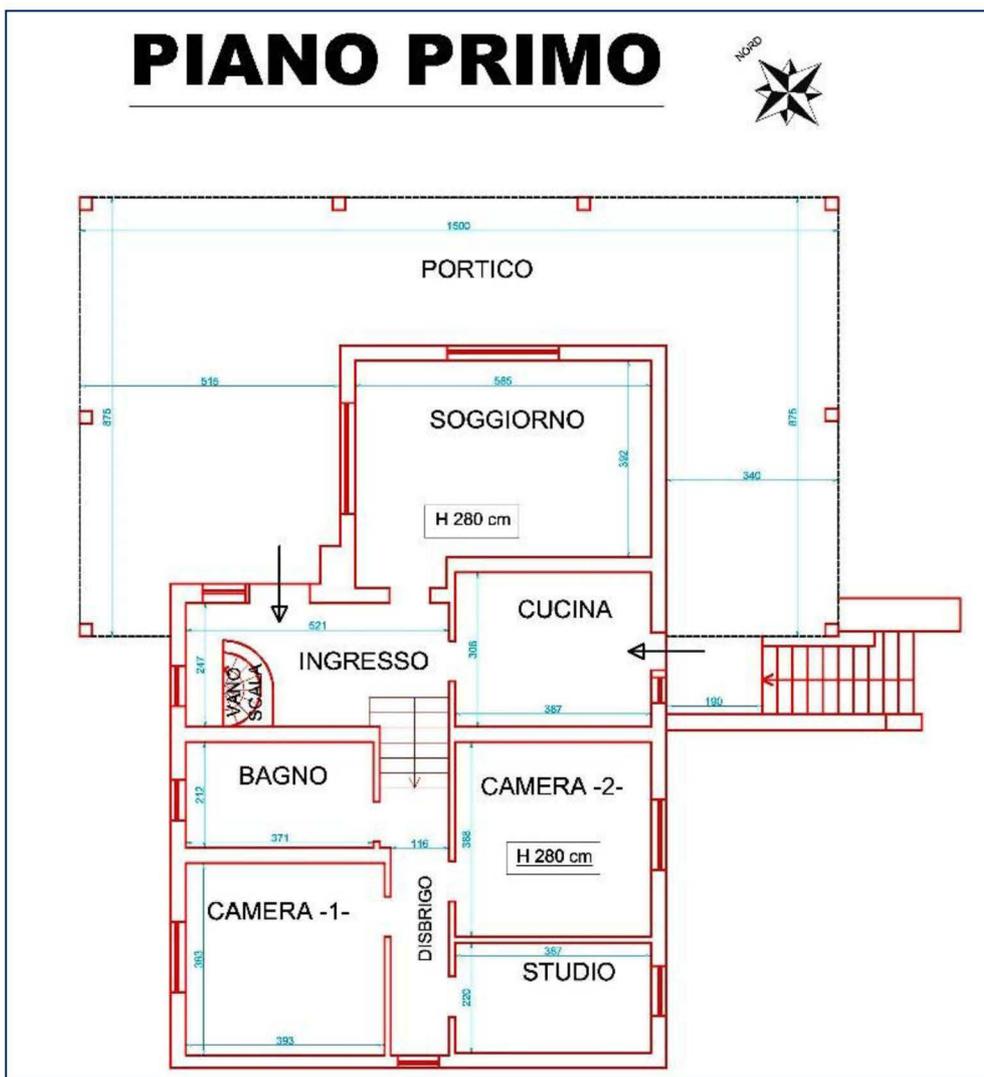
Comune: CASTAGNARO (VR)
Dati catastali: Fg. 2, num. 193, sub. 5

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie interna lorda - SIL



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
p. Terra _____ Foglio 2 Particella 193 Subalterno 5			
VANO -1-	38,50	60%	23,10
vano scala p.terra	3,30	50%	1,65
BAGNO p.T	19,20	60%	11,52
Locali tecnici	14,52	15%	2,18
Giardini esclusivi di ville e villini	1'637,00	5%	81,85
p.Primo _____ Foglio 2 Particella 193 Subalterno 5			
Logge, patii e porticati	93,25	35%	32,64
ingresso	14,55	100%	14,55
vano scala p.primo	1,65	50%	0,83
Soggiorno	29,50	100%	29,50
cucina	14,30	100%	14,30
bagno	9,85	100%	9,85
camera -2-	17,30	100%	17,30
disbrigo	9,00	100%	9,00
camera -1-	18,15	100%	18,15
studio	10,83	100%	10,83
Superficie commerciale totale, m²			277,25





3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO

Atteso lo scopo della presente stima, il valore di mercato dell'immobile sarà determinato direttamente, facendo ricorso al metodo comparativo, e nell'indagine si terrà conto dei valori desunti dal l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.)

I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato dei beni, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.

Poiché, inoltre, le unità immobiliari possono essere composte, com'è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

I criteri di calcolo posti alla base della presente perizia sono stati desunti dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare",



il cui principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 che assume il "metro quadrato" di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Stabilita la metodologia,

- a) verrà quindi definito il PRIMO VALORE DI STIMA basato sul "Valore normale del bene";
- b) Dato che ogni immobile, a parità di superficie commerciale e zona OMI, si distingue per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato dei beni, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, verrà definito il SECONDO VALORE DI STIMA "Valore reale del bene" basato sulla determinazione del Coefficiente di merito espressi nella Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008, i cui valori sono stati recepiti nelle disposizioni divenute operative dell'Agenzia dell'Entrate;
- c) Un TERZO VALORE DI STIMA, verrà calcolato rilevando i valori recenti degli Annunci immobiliari per immobili simili.

Dei tre valori di stima come sopra descritti, si ricaverà il valore medio pesato da adottare quale prezzo medio a metro quadro dell'immobile staggito.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

- 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.

E' vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

STIMA METODOLOGIA OMI

=====↓



DATI CATASTALI

foglio 21 mappale 193 subalterno 15 consistenza 348 mq piano pT_Terra --- unico
del solo residenziale assentito consistenza 208

categoria A/7 A/7 Abitazioni in villini

Conversione in m² della consistenza se NON specificata, in base alla Nota metodologica dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

In caso di presenza di anomalia del **gruppo A in vani**, viene sostituita la superficie "critica" con una superficie "corretta" pari al prodotto della consistenza catastale dell'unità immobiliare e il parametro di conversione medio nazionale [Pc] per categoria (superficie media del vano se del gruppo A)

consistenza 208 mq
 parametro Pc 1

consistenza "corretta" **208** m²

Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI

in mancanza di una specifica quotazione OMI per una determinata tipologia edilizia nella zona di interesse, occorre riferire la categoria catastale in esame alla tipologia edilizia OMI più prossima, applicando al valore normale l'ulteriore coefficiente correttivo sotto riportato

Pertanto: VALORE dell'immobile
 accatastato come A/7 quale Abitazioni in villini
 è pari alla quotazione OMI selezionata Ville e villini moltiplicato per il coefficiente **1,00**

VALORI Min - Max OMI 2021- 2^a semestre

CASTAGNARO (VR)
 Codice di zona (OMI): B1

Tipologia	Valore Mercato (€/mq)	
	min	max
<u>Ville e villini</u>	<u>830,00 €</u>	<u>1'000,00 €</u>

Coefficiente K (solo per immobili residenziali)

Per la determinazione del valore normale degli immobili **residenziali** rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K₁ (**taglio superficie**) e K₂ (**livello di piano**)

categoria catastale in stima A/7 Abitazioni in villini

k₁ = 0
 k₂ = 1

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

K = (0 + 3 x 1) / 4 = **0,750**



Determinazione del VALORE NORMALE RESIDENZIALE

Valore normale unitario = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K

Valore normale unitario 957,50 €/m²

Valore normale unitario adeguato alla categoria catastale 957,50 €/m²

con coeff. di adeguamento della quotazione : dalla categoria OMI >Ville e villini< alla categoria catastale -- A/7 -- 1,00

superficie catastale complessiva 208 m²

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)

Valore normale 199'160,00 €

Prima valutazione del Bene

Il bene in esame è accatastato come A/7 Abitazioni in villini

Per la valutazione del valore del bene, viene adottata la tipologia OMI : **Ville e villini**
e, pertanto, secondo l'Agenzia Del Territorio la categoria in esame ricomprende:

*"Ville e villini - Unità immobiliare a destinazione residenziale costituito da Edificio di tipo unifamiliare;
- Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di un villino, le cui caratteristiche sono assimilabili a quelle di abitazione di tipo civile e/o signorile."*

L'agenzia delle Entrate ha diffuso il provvedimento direttoriale 2007/120811 del 27 luglio 2007 con il quale sono state varate le disposizioni, sull'individuazione dei criteri per la determinazione del valore normale dei fabbricati.

L'allegato al provvedimento stabilisce che, il valore normale degli immobili **residenziali** è dato dal prodotto tra il valore normale unitario, come qui di seguito calcolato, e la superficie espressa in metri quadrati.

- Valore normale = Valore normale unitario*superficie (mq)
- Valore normale unitario = Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) * K
- $K = (K1 + 3 * K2) / 4$

Per l'immobile in analisi, pertanto, si calcola:

<u>K</u>	0,750	
<u>Valore normale unitario</u>	957,50	€/m ²
<u>Valore normale unitario adeguato alla categoria catastale</u>	957,50	€/m ²
con coeff. di adeguamento della quotazione : dalla categoria OMI >Ville e villini< alla categoria catastale --A/7 -- pari a	1,00	
<u>superficie catastale</u>	208,00	m ²

Valore normale = 199'160,00 €



Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008
Calcolo del Coefficiente di Merito degli Immobili

VILLINO

Via Borgonovo, Castagnaro(VR)

FOGLIO 2, MAPPALE 193 SUB.5

TOTALE PUNTEGGIO	19,00
Punteggio Massimo	57,10
Punteggio Minimo	-52,10
Scala Totale (min - max)	109,20
PUNTEGGIO	7 su 10

PIANO (se Terra = "", se Primo o oltre = 1)	1
TOT. PIANI FUORI TERRA EDIFICIO	1
PIANI ABIT. INTERNI STESSA UNITA'	1
LOCALI	3
BAGNI	2

FATTORI POSIZIONALI

1	Posizione relativa alla zona OMI	Ricerca Normale Degradata	X	Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico, ecc.		
2	Servizi pubblici	Vicini (< 300m) Lontani (> 300m < 3.000m) Assenti (> 3.000m)	X	Poste, ospedali, scuole, uffici comunali, ecc.	0,3	
3	Trasporti pubblici	Vicini (< 300m) Lontani (> 300m < 3.000m) Assenti (> 3.000m)	X	Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.	0,5	
4	Servizi commerciali	Vicini (< 300m) Lontani (> 300m < 3.000m) Assenti (> 3.000m)	X	Super ed ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.	0,1	
5	Verde pubblico	Vicino (< 300m) Lontano (> 300m < 3.000m) Assente (> 3.000m)	X	Parchi, giardini, boschi, percorsi natura, ecc.	0,1	
6	Dotazione di parcheggi	Normale Scarsa	X	Aree, zone, piazze, strade, con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento).		
					sub totale =	+1,0

CARATT. INTRINSECHE dell'Edificio

7	Stato conservativo	In costruzione Nuovo Realizzato da 5 anni Realizzato da 5 + 10 anni Realizzato da 10 + 15 anni Realizzato da 15 + 25 anni Realizzato da 25 + 45anni Realizzato da oltre 45 anni	X			
8	Livello manutentivo complessivo	Nuovo / Ristrutturato / Ottimo Normale Scadente	X	Non necessita di interventi di manutenzione per i prossimi 20 anni Non necessita di interventi di manutenzione per i prossimi 10 anni Necessita di interventi di manutenzione straordinaria immediata o nei prossimi 10 anni	3	
9	Finiture	Signorili Normali Economiche	X	Dimensioni comuni importanti, ben illuminate, con verde o soluzioni architettoniche pregevoli e/o distintive. Inquillini altolocati. Spazi comuni minim, non curati e privi di servizi (parcheggi, ripostigli). Finiture esterne approssimative, vialetti mal illuminati.	3	
10	Caratteristiche architettoniche	Prestigiose Distintive Normali	X	Presenza di elementi architettonici curati e eleganti. Materiali di finitura prestigiosi (marmi, stucchi, ecc.). Illuminazione scenografica. Presenza di elementi architettonici decorativi e creativi. Uso dei colori appropriato e curato. Progettazione dei percorsi e dell'illuminazione.	1	
11	Pertinenze Comuni	Distintive Normali Scarse	X	Pertinenze comuni curate e ben attrezzate. Pertinenze comuni inesistenti o abbandonate.	0,5	
12	Androne	Distintivo Normale				
13	Prospicienza	Di pregio Normale Degradata	X			
14	Sicurezza	Vigilanza Portierato	X		0,5	
15	Ascensore	Normale Presente Assente		Attenzione: il Punteggio totale sarà calcolato con -0,05 per ogni piano non servito (escluso piano terra)		
16	Nr. Unità nel fabbricato	1 2 da 3 a 9 da 9 a 18 da 18 a 45 oltre 45	X		3	
17	Piani fuori terra	1 2 oltre 2 (fattore x piano)	X	Attenzione: il Punteggio totale sarà calcolato con -0,1 per ogni piano Fuori Terra	1	
18	Destinazione prevalente fabbricato	Residenziale Commerciale	X			
					sub totale =	+7,0

CARATTERISTICHE INTRINSECHE dell'Unità					
19	Livello manutentivo complessivo	Ottimo Normale Scadente	X 	Nuovo o non necessita di manutenzioni straordinarie per i prossimi 20 anni Necessita di interventi di manutenzioni straordinarie immediate o nei prossimi 5 anni	3
20	Finiture	Signorili Normali Economiche	X 	Pavimenti pregiati (gres o legno in grandi formati, veneziane, marmo). Sanitari sospesi di pregio (duravit, Flaminia e simili). Serramenti in essenza di pregio (rovere, teak, noce e simili) o laccati o in alluminio (tipo tedesco). Rubinetteria di pregio (hangrohe e simili). Classe energetica A/B/C Pavimenti in ceramica e/o in legno standard. Sanitari sospesi standard (dolomite, ideal standard e simili). Serramenti in essenza standard (pino svedese, abete e simili) o in pvc. Rubinetteria standard (ideal standard e simili). Classe energetica A/B/C/D Pavimenti in ceramica standard. Sanitari a pavimento. Serramenti in essenza standard o in pvc.	3
21	Caratteristiche architettoniche	Prestigiose (7) Distintive (6) Normali (5)	X 	Piante, volumi e geometrie ricercate con cura dettagliata del particolare architettonico (intersezioni, volumi sospesi, strutture particolari) Pianta, volumi e geometrie ricercate, con doppie altezze, soppalchi, grandi aperture. Pianta, volumi e geometrie semplici.	1
22	Piano (in caso di appart.condom.)	Terra Terra con giardino Mezzanino Ultimo Attico			
23	N. piani interni	1 2 3 più di 3 (fattore x piani)	X 		1
24	Bagni e Servizi	Bagni (n. camere - n. bagni x fattore) Servizio giorno Lavanderia Ripostiglio	X X 	Si considera bagno locale con water, bidet, lavabo, doccia o vasca. Si considera servizio giorno locale con water e lavabo.	-0,3 0,5
25	Vista esterna	Di pregio Normale Scadente	X 	Vista panoramica o libera sulla città, su aree verdi, monti o colline, su edifici importanti, ecc. Vista chiusa da altri edifici, in ombra o su contesti degradati.	
26	Esposizione	Ottimale Normale Scadente	X 	Zona giorno a sud o sud ovest, zona notte a est o nord est, servizi e locali accessori a nord, terrazze abitabili a est o nord est. Zona giorno a nord o nord est, zona notte a sud o sud ovest, servizi e locali accessori a sud, terrazze abitabili a ovest o sud ovest.	1
27	Luminosità	Eccellente Buona Normale Scarsa	X 	(> 1/8 sup. int. + solar design) (>1/8 sup. int.) (= 1/8 sup. int.) (< 1/8 sup. int.)	0,5
28	Impianti	Di lusso Ottimi Buoni Normale Economici	X 	Imp. riscaldamento a pavimento zonale, caldaia a condensazione, domotica, termostati per ogni locale, tapparelle elettriche, predisposizioni, Imp. allarme, clima. Imp. riscaldamento a pavimento zonale, caldaia a condensazione, domotica, termostati per ogni locale, tapparelle elettriche, predisposizioni Imp. riscaldamento a pavimento, caldaia a condensazione, videocitofono, predisposizione per pannelli solari, fotovoltaici, clima, allarme. Imp. riscaldamento a pavimento, caldaia ad alto rendimento, cronotermostato, citofono, SAT,	0,3
29	Spazi interni	Spaziosi Normali Ridotti	X 		1
30	Distribuzione interna	Accurata Normale Approssimativa	X 	Nel senso che le quote sono state studiate per l'ergonomia e l'uso ottimale degli spazi da arredare. Quote che non tengono conto dell'ergonomia e dell'arredo, caratterizzato da perdite di spazi e la necessità di realizzare arredi su misura.	
sub totale =					+11,0
Conclusioni: Considerato il calcolo dei "Coefficienti di merito", il valore OMI potrebbe essere rimodulato del					
+19,0%					



Seconda valutazione del Bene

Il bene in esame è accatastato come **A/7** Abitazioni in villini

Per la valutazione del valore del bene, viene adottata la tipologia OMI : **Ville e villini**

e, pertanto, secondo l'Agenzia Del Territorio la categoria in esame ricomprende:

- "Ville e villini - Unità immobiliare a destinazione residenziale costituito da Edificio di tipo unifamiliare;
- Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di un villino, le cui caratteristiche sono assimilabili a quelle di abitazione di tipo civile e/o signorile."*

Secondo quanto stabilisce l'agenzia delle entrate, il valore normale dell'immobile può anche essere il prodotto di tre elementi:

- Superficie commerciale (di regola risultante dal certificato catastale);
- Valore unitario, determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI);
- Coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile, dato che ogni immobile, a parità di superficie commerciale e zona OMI, si distingue per le caratteristiche costruttive.

Questo elemento rappresenta la parte variabile oggetto delle principali oscillazioni dovute ad interpretazioni non oggettive e che di fatto definisce effettivamente la qualità dell'immobile.

Esistono varie tabelle che suggeriscono la determinazione dei coefficienti di merito ma generalmente viene utilizzato un sistema riconosciuto sostenuto dalla direttiva dell'agenzia del territorio e che considera tre fattori:

- fattori posizionali
- caratteristiche intrinseche
- costruttore

$$VR = sc * vu * cm$$

con

- VR**_ valore reale dell'immobile espresso in €
- sc**_ sommatoria della superficie commerciale in mq
- vu**_ valore unitario commerciale espresso in €/m²
- cm**_ coefficiente di merito dell'immobile in %

Si ritiene opportuno adottare i coefficienti di ragguglio indicati nelle tabelle TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008 per il calcolo dei coefficienti di merito degli immobili.

Per l'immobile in analisi, pertanto, si calcola:

<u>sc</u>	277	m ²
<u>vu</u>	957,50	€/m ²

Verificata la Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, per il calcolo del coefficiente di merito degli immobili ai punti fattori Posizionali, caratt. Intrinseche dell'edificio e dell'unità, ed infine il costruttore, si calcolano

+1,0	+18,0	+0,0
------	-------	------

da cui il coefficiente di merito (maggiorativo/riduttivo)

cm +19,0%

$$VR = 277,2405 * 957,5 \text{ €/mq} * (+19,0\%) = \boxed{315'894,76} \text{ €}$$

pari a 1'139,43 €/m²



VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Rilevamento operatori immobiliari per casa indipendente in zona omi B1	€ 900,00
Annuncio vendita casa indipendente anno costruzione 1988	€ 633,00
Annuncio vendita villetta a schiera in via Stazione	€ 816,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 783,00

Riepilogando le risultanze dei criteri estimativi si ha:

1. Valore risultante dalla stima per valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni immobiliari e del provvedimento direttoriale 2007/120811 del 27 luglio 2007:

immobile FOGLIO 2, MAPPALE 193 SUB.5 € 199'160,00

2. Valore risultante dalla stima per valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni immobiliari e dalle tabelle TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008 per il calcolo dei coefficienti di merito degli immobili:

immobile FOGLIO 2, MAPPALE 193 SUB.5 € 315'894,76

3. Valore medio calcolato sui dati rilevati dagli Annunci immobiliari

immobile FOGLIO 2, MAPPALE 193 SUB.5 € 217'079,31

Da cui eseguendo la media pesata dei 3 valori risulta: 261'111,24 €
(30% stima 1 + 50% stima 2 + 20% stima 3)

corrispondente al valore metro quadro di superficie commerciale pari a **941,82** €/m²

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 940,00
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale: € 128'670,89
Valore OMI: € 306'588,00
Valore medio di mercato: € 217'086,75 = € 783,00 x m² 277,25
Valore stimato: € 260'615,00 = € 940,00 x m² 277,25
Valore stimato arrotondato: € 261'000,00

VALORE STIMATO € 261'000,00
(euro duecentosessantunomila/00)



VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 23'000,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 238'000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 238'000,00

Per il Lotto 001 "unità negoziale 1 in Nota di trascrizione VR RG 4508 - RP 3261 del 10/02/2022"

il possibile prezzo a base d'asta, per diritto e quota di 1000/1000, può essere fissato in

€ 238'000,00

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. (considerato l'art. 173 bis c.p.c.) e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

L'Esperto Stimatore
Dott. Ing. Bruno Bertazzoni



4. ALLEGATI

A.1 - Servitù di passo pedonale e carraio

A.2 - Pignoramento

B.1 - Concessione Edilizia N.60 n. 962/83 del 22 agosto 1983

B.2 - C.E. Concessione per esecuzione opere N.357 n. 6048/91 del 11 febbraio 1992

B.3 - Permesso di abitabilità n. 60/1983 n. 4952/92 del 18 gennaio 1993

C.1 - Nuovo estratto di mappa

C.2 - Nuova visura catastale

C.3 - Nuovo accertamento della proprietà

D.1 - Conformità edilizia

E.1 - Ulteriori avvertenze per il potenziale acquirente

F.1 - _RGE 33-2022_URBANISTICA_CASTAGNARO