

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	N.247/2023 R.G.E.
Giudice	Dott.ssa Paola Salmaso
Creditore procedente	INTESA SANPAOLO SPA
Parte eseguita	



Esperto Stimatore

Arch. STEFANO MIOTTO stefano@architettomiotto.it tel. 348 88 246 11

Custode Giudiziario

Avv. DINO SARTORI d.sartori@sartoriefontana.it tel. 045 57 68 18

Architetto STEFANO MIOTTO
Via Marsala, 3 – 37045 Legnago (VR)
C.F. MTTSFN71806E512V
P.Iva 04592110235
e-mail stefano@architettomiotto.it
pec stefano.miotto@pec.it



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	8
D.1.3.1.	Contesto	8
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	8
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	14
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	14
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	14
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	15
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	17
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	18
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	18
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	18
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	19
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	19
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	19
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	19
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	19
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	19
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	20
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	20
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	20
D.1.13.	Valutazione del lotto	20
D.1.13.1.	Consistenza	20
D.1.13.2.	Criteri di stima	21
D.1.13.3.	Stima	21
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	23
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	23
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	24



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 247/2023
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Abitazione con garage e corte esclusiva; Superficie commerciale mq 179.
Ubicazione	Casaleone (VR), Vicolo Sant'Antonio Abate, n° 4
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Casaleone (VR), Foglio 7; Particella 187; Sub. 3-4-9-11
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 120.000,00
Stato di occupazione	Abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 5.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 800,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	No (Vedasi paragrafo D.1.8.2)
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.*

Tribunale di Verona E.I. n. 247/2023 R.E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Arch. Stefano Miotto
Custode: Avv. Dino Sartori



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Il sig. _____ (c.f. _____),

e residente in Vicolo Sant'Antonio Abate n. 4 Casaleone (VR), quale parte esecutata possiede la piena proprietà dei beni oggetto di stima.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

I beni colpiti da pignoramento per caratteristiche di omogeneità ed interdipendenza devono essere convenientemente raggruppati in un UNICO LOTTO risultando così composto da una unità abitativa con accessori pertinenziali. Pertanto si ritiene che gli immobili NON siano comodamente divisibili.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

A partire dal ventennio anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento, in relazione al compendio in oggetto, la titolarità dei beni colpiti sono ricostruibili attraverso i seguenti passaggi:

- a _____ la piena quota di proprietà è pervenuta con atto di compravendita del Not. Giuseppe Chiliberti del 21/11/2013 (Rep. 84192; Racc. 13044) registrato a Legnago il 03/12/2013 (n. 3823 Serie 1T) e trascritto a Verona il 04/12/2013 (R.G. 40321; R.P. 27562) dai sig.ri _____
_____ per la quota di ½ ciascuno.
- ai sig.ri _____ la quota di ½ ciascuno di proprietà è pervenuta con atto di divisione del Not. Sergio Macchi del 24/07/1991 (Rep. 21595) registrato a Legnago il 09/08/1991 (n. 1096 Serie 1V) e trascritto a Verona il 09/08/1991 (R.G. 21836; R.P. 16053) dai sig.ri _____

Ricongiungimento di usufrutto del 19/06/2008 in morte di _____
Ricongiungimento di usufrutto del 03/09/2011 in morte di _____
- ai sig.ri _____ la quota dell'intera



Comune di Casaleone in Vicolo San Antonio, 4 dal 20/12/2013;

- Certificato contestuale di residenza, di Stato di Famiglia nel quale risulta che la famiglia anagrafica dell'esecutato è composta dallo stesso _____ dalla moglie _____

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I beni si trovano nel Comune di Casaleone (VR) in Vicolo Sant'Antonio n. 4.



In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici, i beni oggetto di perizia sono così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Casaleone (VR):

- **Foglio 7; Particella 187; Subalterno 3**

Indirizzo: Vicolo Sant'Antonio Abate n. 4 Piano T-1

Rendita: euro 355,06; Categoria A/2; Classe 4; Consistenza 5,5 vani

Superficie totale: 124 mq

- **Foglio 7; Particella 187; Subalterno 4**

Indirizzo: Vicolo Sant'Antonio Abate n. 4 Piano T

Rendita: euro 38,27; Categoria C/6; Classe 2; Consistenza 19 mq

Tribunale di Verona E.I. n. 247/2023 R.E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Arch. Stefano Miozzo
Custode: Avv. Dino Sartori



Superficie totale: 21 mq

- **Foglio 7; Particella 187; Subalterno 9**

Indirizzo: Vicolo Sant'Antonio Abate n. 4 Piano T

Categoria F/1; Consistenza 188 mq

- **Foglio 7; Particella 187; Subalterno 11**

Indirizzo: Vicolo Sant'Antonio Abate n. 4 Piano T

Categoria F/1; Consistenza 51 mq

Si dichiara la piena corrispondenza dei dati e delle consistenze catastali con i beni indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione.

Secondo quanto risulta ai registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio dal ventennio anteriore alla data del pignoramento sono rilevabili i seguenti passaggi:

- Sub 3 -16/10/1990 Classamento automatico in atti dal 23/10/1992 (n. 9048/1990);
-05/03/2013 Diversa distribuzione degli spazi interni Pratica n. VR0061598 (n. 24535.1/2013);
-28/09/2014 Variazione toponomastica Pratica n. VR0308330 (n. 195630.1/2014);
- Sub 4 -16/10/1990 Classamento automatico in atti dal 23/10/1992 (n. 9048/1990);
-05/03/2013 Diversa distribuzione degli spazi interni Pratica n. VR0061598 (n. 24535.1/2013);
-28/09/2014 Variazione toponomastica Pratica n. VR0308331 (n. 195631.1/2014);
- Sub 9 -19/03/2013 Stralcio area urbana sa BCNC Pratica n. VR0084940 (n. 2846.1/1991);
-28/09/2014 Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC Pratica n. VR0308353 (n. 195653.1/2014);
-08/10/2021 Variazione toponomastica d'ufficio Pratica n. VR0147842 (n. 68640.1/2021);
- Sub 11 -19/03/2013 Stralcio area urbana sa BCNC Pratica n. VR0084940 (n. 2846.1/1991);
-28/09/2014 Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC

Tribunale di Verona E.I. n. 247/2023 R.E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmasso
Esperto stimatore: Arch. Stefano Miotto
Custode: Avv. Dino Sarfori



Pratica n. VR0308355 (n. 195655.1/2014);

-08/10/2021 Variazione toponomastica d'ufficio Pratica n. VR0147844 (n. 68642.1/2021);

Confini: a Nord Particella 85; a Est Particella 187 Sub 1-2-8; a Sud Particella 87; a Ovest Particella 187 Sub 5-10.

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

I beni oggetto di stima insistono all'interno del territorio comunale di Casaleone a sud della provincia di Verona. Vicolo Sant'Antonio è una piccola strada chiusa posta perpendicolarmente alla principale Via Roma che attraversa tutto il centro del paese.

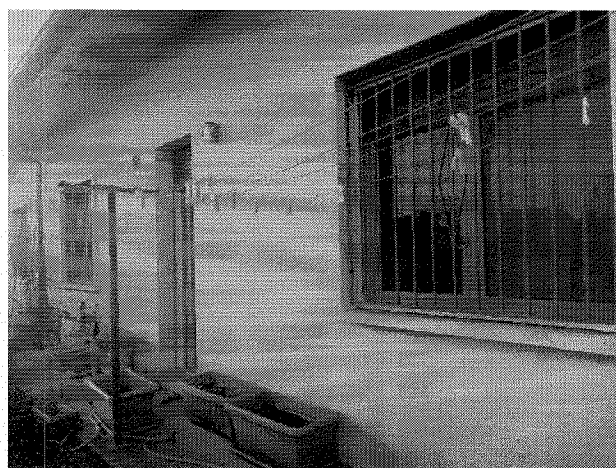
Il contesto è prevalentemente residenziale, il bene pignorato dista circa 800 mt dalla piazza principale del Comune, circa 400 mt dal Municipio e circa 500 mt dalle scuole primarie, uffici postali e centro sportivo.

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

Il compendio immobiliare è composto da un'abitazione, un garage e due pertinenze esterne di uso esclusivo. Il fabbricato è di tipo a schiera ed è edificato su due livelli fuori terra (piano terra e piano sottotetto) con copertura a due falde. L'unità in oggetto fa parte di un fabbricato residenziale costituito da tre abitazioni accostate.

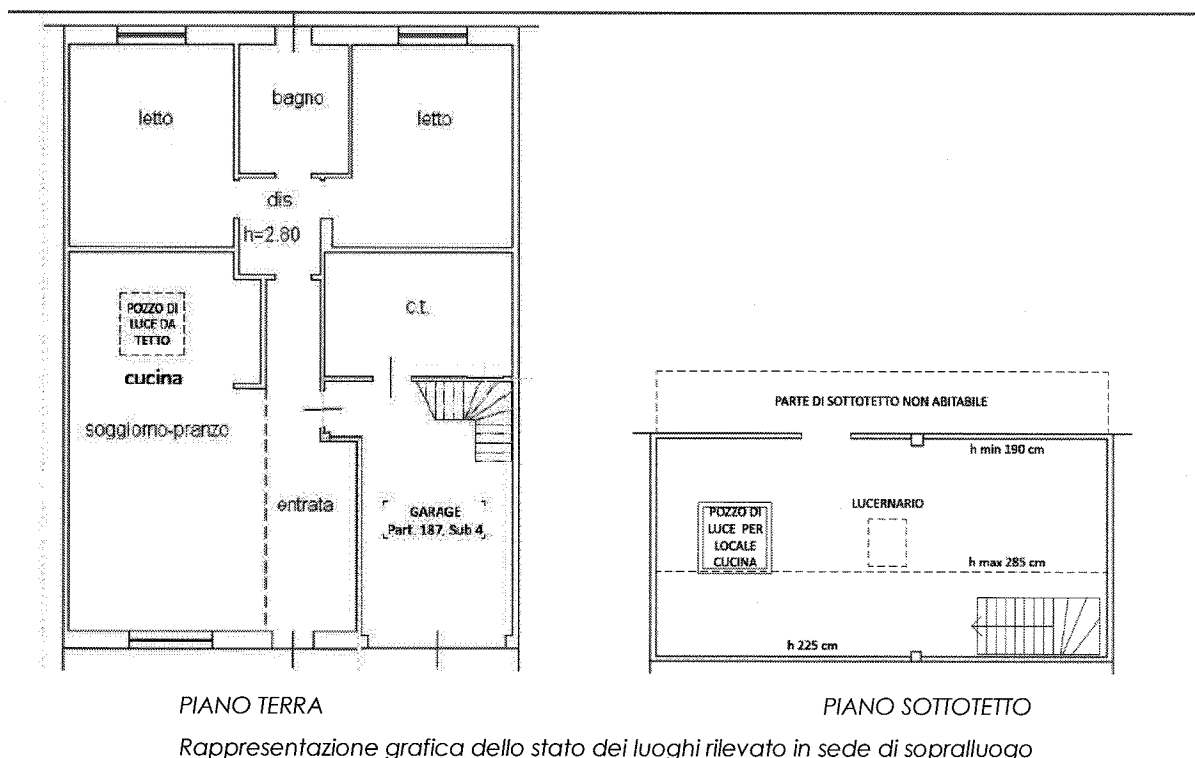


Vista fronte abitazione e garage



Vista retro abitazione





L'unità abitativa è così composta: al piano terra trovano luogo un'entrata collegata direttamente con una cucina aperta sul pranzo-soggiorno di comode dimensioni, un disimpegno, due camere da letto ed un bagno. Attraverso una porta tagliafuoco posta in prossimità dell'entrata ci si collega con il garage (sub 4), che a sua volta è collegato con un locale centrale termica-lavanderia e, attraverso una scala di servizio, con il locale sottotetto.

Le altezze degli ambienti interni sono: 2,80 mt per i locali del piano terra, mentre sono variabili da un minimo di 1,90 mt ad un massimo di 2,85 mt per il locale sottotetto.

Tutti gli ambienti sono finestrati ad eccezione del locale centrale termica-lavanderia.

I muri esterni sono mattoni forati, intonacati e tinteggiati, le forometrie sono incorniciate da marmette dello spesso di 5 cm. Le compartimentazioni interne sono costituite da tramezze.

Il solaio intermedio è in laterocemento come pure quello di copertura. Il tetto a due falde ha il manto in tegole. I canali di gronda ed i pluviali sono in lamiera preverniciata.

I pavimenti degli ambienti interni sono in gres con i battiscopa in legno, i rivestimenti del bagno e della centrale termica-lavanderia sono in ceramica.

I serramenti sono in PVC bianco liscio con vetrocamera ed avvolgibili in plastica, mentre le porte interne sono in laminato effetto legno. Il garage è dotato di basculante in lamiera

Tribunale di Verona E.I. n. 247/2023 R.E.
 Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
 Esperto stimatore: Arch. Stefano Miozzo
 Custode: Avv. Dino Sartori



zincata con porta pedonale inserita.

L'impianto elettrico dell'abitazione risulta completamente sottotraccia con sufficienti punti di utilizzo, è alimentato da fornitura in bassa tensione tramite contatore posto in apposita nicchia inserito nella recinzione fronte strada. L'impianto è dotato di un quadro elettrico generale equipaggiato con interruttori differenziali (salvavita) e magnetotermici. Le prese e gli interruttori visionati sono in buone condizioni.

L'impianto idrico sanitario risulta completo con rete di distribuzione sottotraccia. Nell'unità sono presenti due bagni, dei quali uno ad uso lavanderia. La fornitura idrica è indipendente e viene fornita dal pozzo.

L'impianto termico risulta di tipo autonomo con caldaia interna detenuta nell'apposito locale. Le tubazioni sono sottotraccia ed i corpi riscaldanti (radiatori) sono opportunamente dimensionati e distribuiti nei vari ambienti.

Caratteristiche strutturali:		
	<i>Tipologia</i>	<i>Condizioni</i>
<i>Strutture verticali</i>	muratura portante	buone
<i>Solai</i>	laterocemento	buone
<i>Solaio copertura</i>	laterocemento	buone
<i>Manto</i>	tegole	buone
<i>Scale interne</i>	metallo-legno	buone

Caratteristiche edilizie e costruttive:		
	<i>Finitura</i>	<i>Condizioni</i>
<i>Muri esterni</i>	Intonaco e tinteggiatura	buone
<i>Muri interni</i>	Intonaco e tinteggiatura	discrete
<i>Infissi esterni</i>	PVC	discrete
<i>Oscuramenti</i>	Avvolgibili in plastica	discrete
<i>Pavimentazioni</i>	Gres	buone
<i>Parti comuni</i>	--	--

Caratteristiche impiantistiche:		
	<i>Tipologia</i>	<i>Condizioni</i>
<i>Climatizzazione</i>	--	--
<i>Impianto termico</i>	Caldaia autonoma gas metano	Funzionante
<i>Impianto elettrico</i>	Sottotraccia	Funzionante
<i>Impianto idraulico</i>	Sottotraccia	Funzionante
<i>Fognatura</i>	Allacciato alla rete	Funzionante

Tribunale di Verona E.I. n. 247/2023 R.E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Arch. Stefano Miotto
Custode: Avv. Dino Sartori



Videocitofono	Presente	Funzionante
Ascensore	--	--



cucina / soggiorno



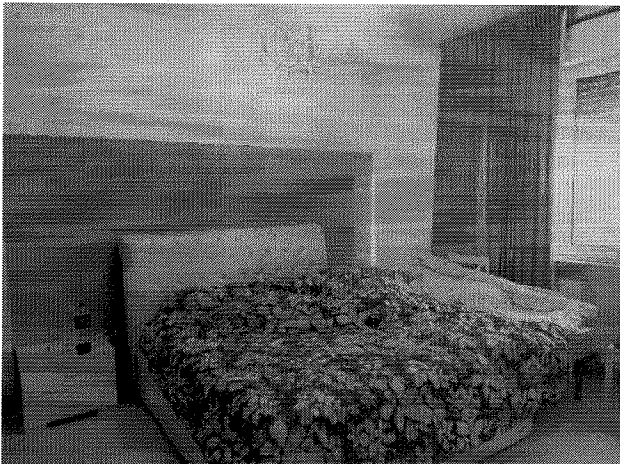
cucina



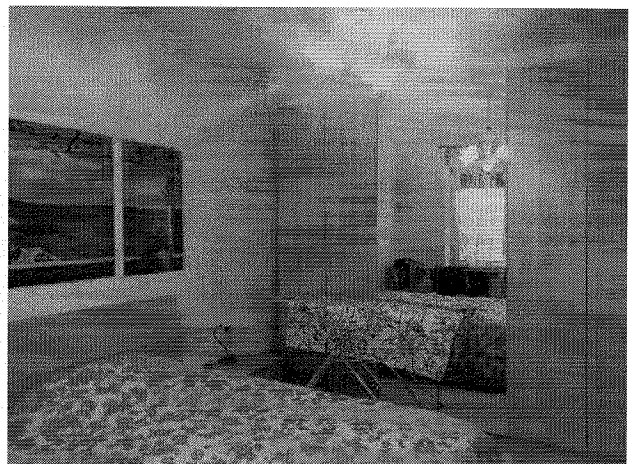
Ingresso /soggiorno



Soggiorno



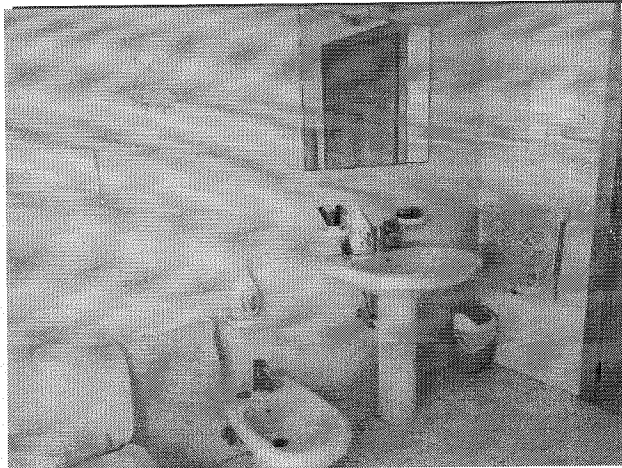
camera da letto 1



camera da letto2

Tribunale di Verona E.I. n. 247/2023 R.E.
 Giudice: Dott.ssa Paola Salmasso
 Esperto stimatore: Arch. Stefano Miotto
 Custode: Avv. Dino Sartori

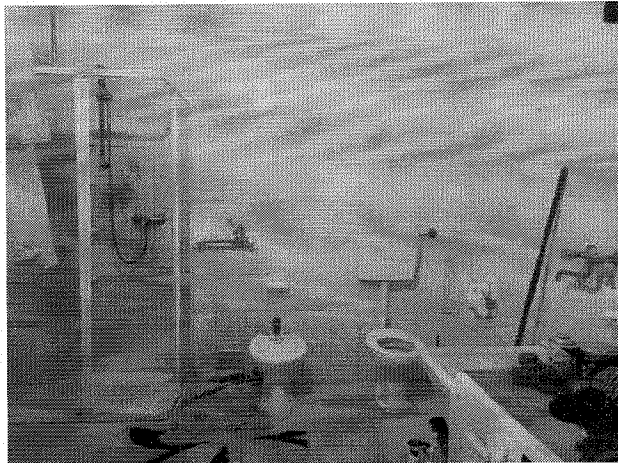




bagno



bagno



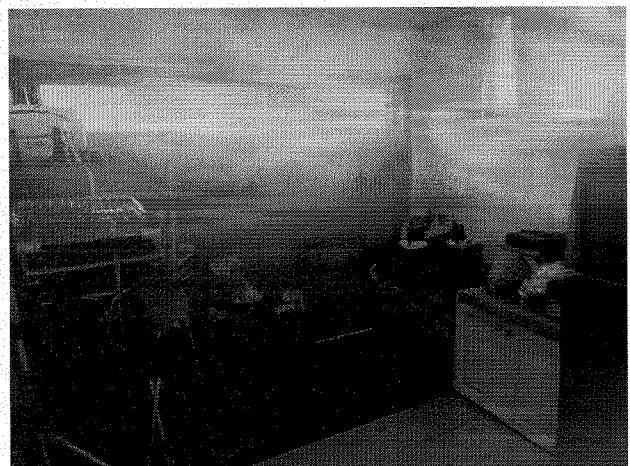
lavanderia / centrale termica



lavanderia / centrale termica



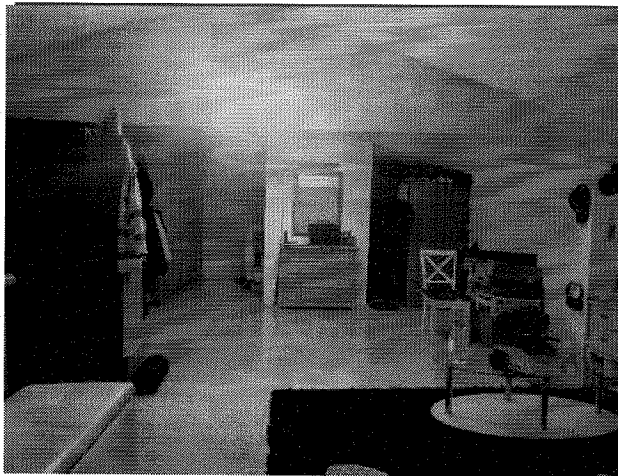
garage



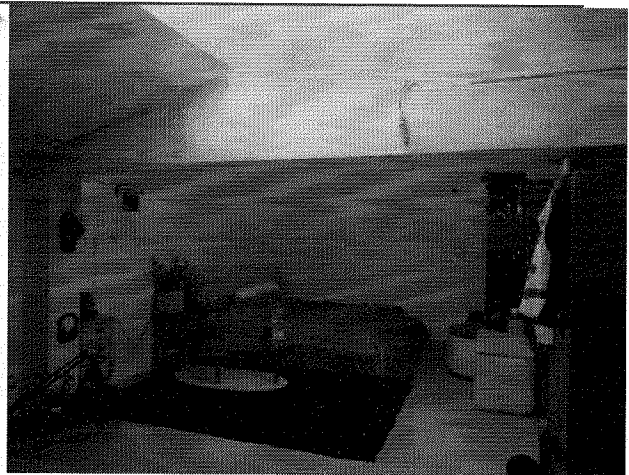
garage

Tribunale di Verona E.I. n. 247/2023 R.E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmasso
Esperto stimatore: Arch. Stefano Miotto
Custode: Avv. Dino Sartori





loCALE sottotetto



loCALE sottotetto

Complessivamente l'immobile si presenta in un discreto stato manutentivo, non presenta particolari problematiche di infiltrazioni o umidità.

Le pertinenze esterne ad uso esclusivo sono due, Sub 9 e Sub 11, rispettivamente di 188 mq e 51 mq. Le aree sono opportunamente recintate con muretto in cemento e ringhiera metallica sul fronte Vicolo Sant'Antonio (Sub 9), mentre con rete plastificate e pannelli in cemento prefabbricato sul cortile posto sul retro (Sub 11).



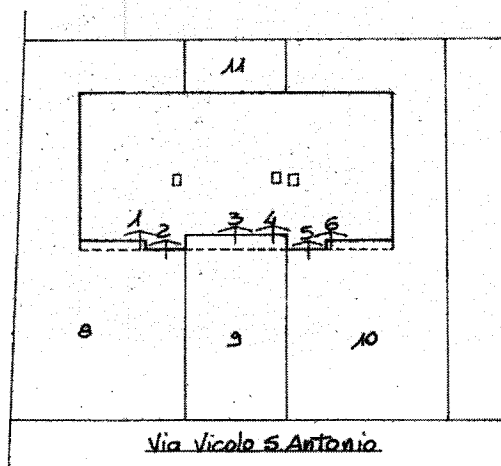
Vista pertinenza esterna fronte strada



Vista pertinenza esterna sul retro



D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali



Non sono presenti beni condominiali, i subalterni colpiti da pignoramento e descritti nella presente perizia, come indica l'elaborato planimetrico, sono di uso esclusivo ed intestati all'esecutato.

D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso alla proprietà avviene solo ed esclusivamente da un cancellino pedonale e da un cancello carraio posti sulla recinzione direttamente dalla strada Vicolo Sant' Antonio Abate.

Dall'atto di provenienza si rileva che *"l'accesso all'immobile in oggetto avverrà dalla strada comunale Via Roma attraverso Vicolo S. Antonio giusta servitù di passo costituita con atto per Notaio Nicoli in data 7 marzo 1967 rep. 47400, registrato a Legnago il 18 marzo 1967 n. 561 vol. 152 Mod. I"*.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Lo strumento urbanistico per la pianificazione vigente nel Comune di Casaleone è attualmente la *"Variante 2019 Secondo Piano degli interventi"*, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 45 del 23.09.2019.

La zonizzazione nella pianificazione urbanistico-edilizia riguardante i beni oggetto di perizia è la seguente: *"C1 - Aree di completamento degli insediamenti residenziali estensivi"*, ed è normata dall'art. 58 delle Norme Tecniche Operative.



Usi previsti ed usi esclusi – La zona C1 è caratterizzata dall'uso principale "Residenze" (R). Nelle zone C1 sono altresì previsti "Attività terziarie (T), limitatamente ai piani terra o immediatamente superiori, "Spazi scoperti (V) e pavimentati (P)". Sono escluse "Attività industriali e artigianali" (I), fatte salve le indicazioni contenute nelle tavole di P.I. e nelle singole "Unità urbanistiche", e le seguenti articolazioni degli usi principali consentiti: "centri commerciali al dettaglio e all'ingrosso".

Regole per gli usi – La caratterizzazione funzionale della zona è garantita dalla prevalenza dell'uso residenza in misura sempre superiore al 65% del volume.

Tipi di intervento – Sono ammessi sia interventi sull'edilizia esistente secondo i tipi di intervento descritti all'art. 26 – Generalità delle presenti norme sia interventi di nuova costruzione sulle aree libere.

Modalità di intervento – Intervento diretto e intervento diretto convenzionato. E' facoltà del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, sentita la C.E.C., richiedere la formazione di un Piano urbanistico attuativo nei casi in cui questo fossa ritenuto necessario. Gli interventi sono regolamentati dai parametri di cui al successivo "Parametri d'intervento".

<i>Parametri di intervento -</i>	Sf min	600 mq
	HEd	10 ml
	P	3 (salvo diversa indicazione nei Progetti Norma e nelle singole Sezioni Urbanistiche)
	Ilv	0,5
	IF	0,23 mq/mq
	IP	0,40

Laboratori artigianali esistenti – E' ammessa la permanenza dei laboratori artigianali esistenti quando indicato nelle singole unità urbanistiche, rispettando i tipi e le modalità di intervento specificati all'interno delle stesse unità. Sono sempre escluse le lavorazioni insalubri di I classe.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Si attesta la conformità tra l'intestatario catastale dell'immobile e quello risultante dalla visura ipotecaria.

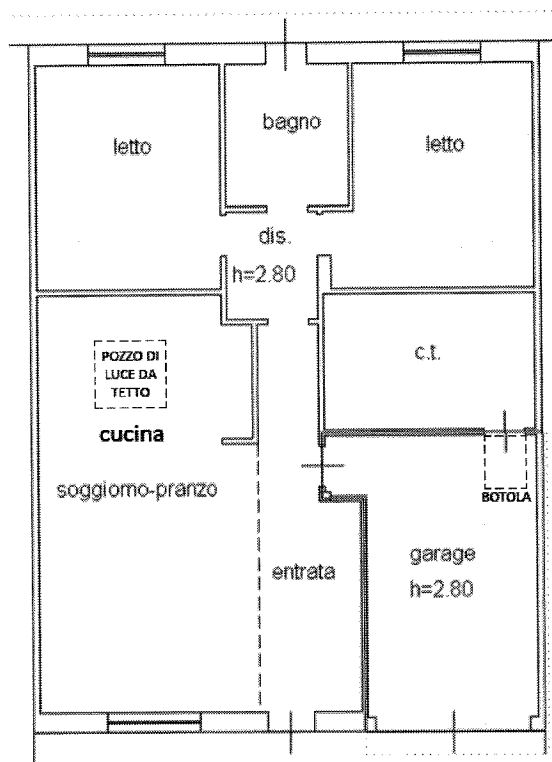
Gli elaborati catastali più recenti risultanti al Catasto Edilizio Urbano della Provincia di

Tribunale di Verona E.I. n. 247/2023 R.E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmasso
Esperto stimatore: Arch. Stefano Miotto
Custode: Avv. Dino Sartori

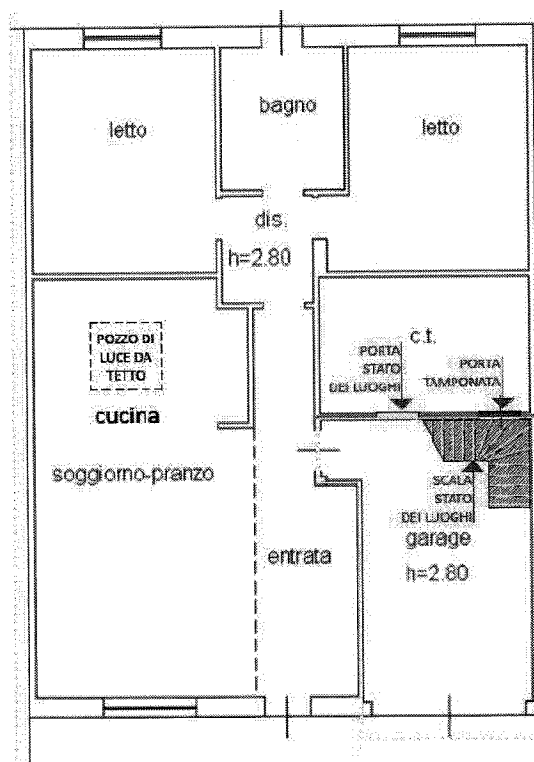


Verona sono conformi allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo ad eccezione delle seguenti difformità:

- Al piano terra la porta di collegamento tra garage (Sub. 4) ed il locale centrale termica/lavanderia del Sub. 3 risulta spostata di 100 cm verso la porta che collega con il disimpegno dell'abitazione;



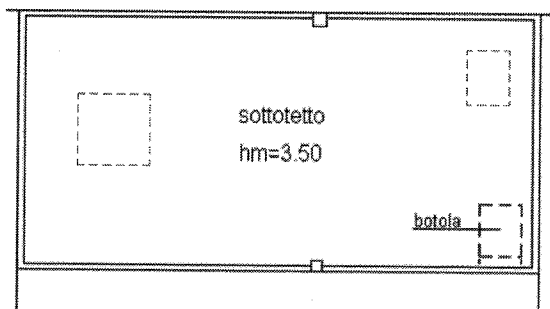
Planimetria catastale - Piano Terra



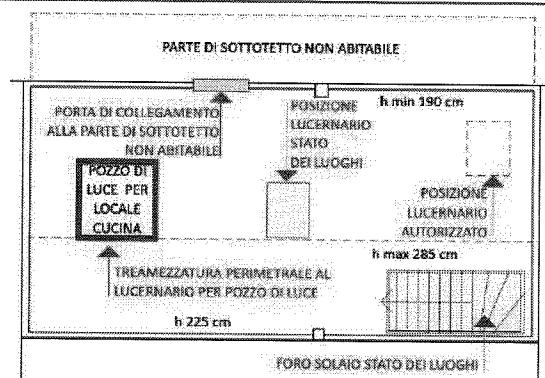
Modifiche - Piano Terra

- In luogo della botola di collegamento tra il garage (Sub. 4) ed il locale sottotetto (piano primo del Sub 3) è stata eseguito un allargamento del foro del solaio delle dimensioni di 2,50 m di lunghezza per una larghezza di 1,00 m che permette l'installazione di una scala in legno e metallo di tipo prefabbricato;
- Al primo piano (sottotetto) l'altezza interna indicata nella planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo;
- Allo stesso piano non risulta indicata la frammontatura perimetrale al lucernario per la creazione di un pozzo di luce collegato direttamente con la cucina del piano terra;
- Nella planimetria catastale, risulta errata la posizione dell'altro lucernario;
- Non risulta indicata la porta di collegamento con la parte di sottotetto non abitabile.





Planimetria catastale - Piano Primo



Modifiche - Piano Primo

Si consiglia di procedere all'aggiornamento catastale solo a seguito della regolarizzazione urbanistica. Per l'aggiornamento catastale della planimetria, è possibile prevedere sommariamente una cifra complessiva di € 800,00.

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

Da verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Casaleone risultano i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia (C.E.) n. 2, prot. 8655/89 del 11.01.1990 – Costruzione di un edificio trifamiliare;
- Variante alla C.E. n. 118, prot. 4732/90 del 12.10.1990 – Variante in corso d'opera per la costruzione di un edificio trifamiliare;
- Certificato di abitabilità n. 32, prot. 9619 del 30.11.1990 – Per la costruzione di un edificio ad uso abitazione trifamiliare;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. 10660 del 18.09.2003 – Costruzione di una recinzione;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 32, prot. 1110 del 04.02.2013 – Modifica prospettica e chiusura foro porta interno.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e gli elaborati grafici a corredo dei titoli edilizi sopraelencati si evidenziano le seguenti difformità:

- Risulta spostata di circa 100 cm la porta di collegamento tra garage ed il locale centrale termica/lavanderia;
- E' stato demolito parte del solaio in corrispondenza di una preesistente botola per il



-
- posizionamento di una nuova scala di tipo prefabbricata in legno e ferro;
 - Al primo piano (sottotetto) non risulta indicata la tramezzatura perimetrale al lucernario per la creazione di un pozzo di luce collegato direttamente con la cucina del piano terra;
 - Allo stesso piano, negli elaborati grafici a corredo dell'ultimo titolo abilitativo, risulta errata la posizione dell'altro lucernario;
 - Non risulta indicato il collegamento alla parte di sottotetto non abitabile.

Lo scrivente vuole precisare che nell'elaborato grafico allegato all'ultima pratica edilizia depositata (SCIA prot. 1110 del 04.02.2013) non risulta indicata la botola di collegamento tra i due piani. Essendo la stessa giustamente rappresentata in tutte le precedenti pratiche edilizie depositate, tale omissione può trattarsi di mero errore grafico e che lo stesso è facilmente giustificabile inserendo una nota nella relazione tecnica a corredo della sanatoria da eseguirsi.

Da colloqui intercorsi con l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Casaleone emerge che la regolarizzazione di tali difformità sono sanabili tramite presentazione di SCIA in sanatoria per la quale è possibile prevedere sommariamente una cifra complessiva pari a € 5.000,00, comprensiva di spese tecniche, diritti di segreteria e sanzione pecuniaria, esclusi accessori di legge.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Alla data del sopralluogo del 18/12/2023 i beni oggetto della presente perizia risultano occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Si precisa che l'immobile costituisce abitazione principale della parte eseguita.

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

Non risultano titoli opponibili alla procedura.

Da una ricerca eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Legnago, non risultano registrati contratti di locazione, affitto o comodato ancora in essere sui beni oggetto di stima.



D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici**D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della Procedura**

- ISCRIZIONE CONTRO del 04/12/2013 – Registro Particolare 5471, Registro Generale 40310 - Pubblico Ufficiale Notaio Chiliberti Giuseppe (Repertorio 84193/13045 del 21/11/2013) - Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 30/08/2023 – Registro Particolare 26502, Registro Generale 35356 – Pubblico Ufficiale Giudiziario (Repertorio 4877 del 27/07/2023) – Atto esecutivo – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

D.1.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Nessuno.

Si precisa che nell'atto di compravendita del Not. Giuseppe Chiliberti del 21/11/2013 (Rep. 84192; Racc. 13044) registrato a Legnago il 03/12/2013 (n. 3823 Serie 1T) e trascritto a Verona il 04/12/2013 (R.G. 40321; R.P. 27562) viene menzionata una servitù di passo per l'accesso alla proprietà.

Dall'atto di provenienza si rileva che *"l'accesso all'immobile in oggetto avverrà dalla strada comunale Via Roma attraverso Vicolo S. Antonio giusta servitù di passo costituita con atto per Notaio Nicoli in data 7 marzo 1967 rep. 47400, registrato a Legnago il 18 marzo 1967 n. 561 vol. 152 Mod. I"*.

D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

Non risultano vincoli o oneri giuridici opponibili alla procedura.

D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Nessuno.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Sui beni oggetto di stima non risultano unità immobiliari costituite in condominio.



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

Non si tratta di bene strumentale.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Non si tratta di immobile costruito in condizioni di edilizia convenzionata.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Trattasi di un'abitazione con relativo garage e pertinenze esterne esclusive, le quote pignorate corrispondono all'intero, pertanto il compendio non è divisibile in natura.

D.1.13. Valutazione del lotto

Con riferimento alla precisazione di cui all'art 568 comma 2 del Codice di Procedura Civile la presente valutazione immobiliare è finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame.

Nella valutazione che segue, il valore che verrà individuato è da considerare un valore attuale (febbraio 2024), ovvero un valore che nelle presenti condizioni può essere ragionevolmente attribuito a beni il più possibile similari ed aderenti a quanto si possa ottenere dal mercato immobiliare odierno.

D.1.13.1. Consistenza

Destinazione	SL (mq)	Coeff.	SLC (mq)
Abitazione	109,00	1,00	109,00
Garage	21,00	0,50	10,50
Piano Primo (mansarda)	47,00	0,75	35,25
Area esterna (Sub. 9)	188,00	0,10	18,80
Area esterna (Sub. 11)	51,00	0,10	5,10
			178,65
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA ARROTONDATA			179,00

Note:

- SL: Superficie Lorda, si intende la superficie comprensiva di murature interne e perimetrali per intero e per il 50% quelle confinanti con altre proprietà;
- SLC: Superficie Lorda Commerciale, è calcolata applicando i coefficienti riduttivi in



ragione della destinazione d'uso in applicazione a quanto indicato alle norme UNI 10750/05 e al D.P.R. 138/98.

D.1.13.2. Criteri di stima

La stima viene determinata sulla base delle considerazioni derivanti dal riscontro geometrico e fotografico eseguito in sede di sopralluogo, in raffronto con gli elaborati grafici del più recente titolo edilizio abilitativo reperito presso gli archivi del Comune di Casaleone – Ufficio Edilizia Privata.

Si sono considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso con particolare riferimento all'ubicazione, alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e manutenzione, al grado di finitura ed alla situazione urbanistica.

Sono state prese in esame le quotazioni indicate dall' l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate del Comune di Casaleone in relazione all'ultimo periodo utile di riferimento (1° semestre del 2023).

Si è tenuto conto inoltre della domanda e dell'offerta corrente considerando le informazioni assunte presso gli operatori del settore immobiliare locale parametrando il compendio in esame con beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia.

Si è ritenuto di adottare il metodo della stima sintetico-comparativa assumendo come parametro il prezzo al metro quadro di Superficie Commerciale Lorda dei locali rilevati.

D.1.13.3. Stima

Tenuto conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile ed in relazione ai valori medi di mercato correnti della zona, si valuta l'intero compendio come segue:

TABELLA SINTETICA DEI VALORI OMI Agenzia Entrate

	Valore di Mercato (€/mq)	
	valore minimo	valore massimo
Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia delle Entrate Comune di Casaleone Abitazione civile residenziale Stato conservativo NORMALE	600,00	850,00
VALORE UNITARIO PONDERATO PER IMMOBILE OGGETTO DI STIMA	800,00	

Tribunale di Verona E.I. n. 247/2023 R.E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Arch. Stefano Miotto
Custode: Avv. Dino Sartori



TABELLA SINTETICA DEI VALORI **Mercato Immobiliare di Zona (Casaleone)**

	Valore di vendita richiesto	Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)
Unità comparabile 1 Immobile bifamiliare Via Traversa	135.000,00 €	360,00	375,00
Unità comparabile 2 Immobile residenziale zona centro	170.000,00 €	140,00	1214,29
Unità comparabile 3 Immobile bifamiliare Via Tiepolo	175.000,00 €	160,00	1093,75
Unità comparabile 4 Immobile quadrilocale Via V. Veneto	70.000,00 €	96,00	729,17
Unità comparabile 5 Immobile trilocale Via Veronese	99.000,00 €	119,00	831,93
VALORE UNITARIO MEDIO DELLE UNITA' COMPARABILI			848,83
VALORE UNITARIO MEDIO ARROTONDATO DELLE UNITA' COMPARABILI			850,00

TABELLA DI RIEPILOGO DEI VALORI MEDI

	€/mq	VALORE UNITARIO MEDIO €/mq
VALORE UNITARIO PONDERATO OMI Agenzia delle Entrate	800,00	825,00
VALORE UNITARIO MEDIO DELLE UNITA' COMPARABILI	850,00	

	Superficie commerciale lorda mq	VALORE UNITARIO MEDIO €/mq	Valore Totale
LOTTO UNICO	179,00	825,00	147.675,00 €
VALORE LOTTO UNICO ARROTONDATO			148.000,00 €

Tribunale di Verona E.I. n. 247/2023 R.E.
 Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
 Esperto stimatore: Arch. Stefano Miotto
 Custode: Avv. Dino Sartori



D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Valore di partenza del LOTTO UNICO	€ 148.000,00
- Spese tecniche per regolarizzazione urbanistica	€ - 5.000,00
- Spese tecniche per regolarizzazione catastale	€ - 800,00
- Riduzione del valore di mercato del 15% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ - <u>22.200,00</u>
TOTALE	€ 120.000,00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni **€ 120.000,00**

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, 19/02/2024

Il perito stimatore

ORDINE
degli
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
della provincia di
VERONA



Stefano Mietto
n° 1487
sezione A
settore architettura
ARCHITETTO

Stefano Mietto



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titoli di provenienza del bene
 - 1.1 Atto 2013
 - 1.2 Atto 1991
 - 1.3 Atto 1989
- E.2. Anagrafe - Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato
- E.3. Anagrafe - Certificato storico di residenza dell'esecutato
- E.4. Anagrafe - Stato di famiglia
- E.5. Anagrafe - Estratto per sunto dell'atto di nascita
- E.6. Catasto - Planimetrie catastali
- E.7. Catasto - Estratto storico del Catasto
- E.8. Catasto - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- E.9. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.10. Titoli Abilitativi
 - 1.1 C.E. n. 2 del 1990
 - 1.2 Var. 118 del 1990
 - 1.3 Certificato agibilità
 - 1.4 DIA del 2003
 - 1.5 SCIA del 2013
 - 1.6 Elaborato grafico SCIA del 2013
- E.11. Verifica contratti locazione
- E.12. Fotografie degli interni
- E.13. Fotografie degli esterni
- E.14. Dati comparativi acquisiti e fonte



Tribunale di Verona E.I. n. 247/2023 R.E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmasso
Esperto stimatore: Arch. Stefano Miotto
Custode: Avv. Dino Sartori



