

TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 43 / 2022 R.G.E.

Promosso da:

Contro:

Giudice: Dott.ssa PAOLA SALMASO

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. STEFANO MIOTTO

Iscritto all'Ordine degli Architetti provincia di Verona n. 1487
C.F. MTT SFN 71B06 E512V P.Iva 04592110235

Studio: Via Marsala, 3 – 37045 Legnago (VR)
Tel.: 0442/603001
Cell: 348/8824611
e-mail: stefano@architettomiotto.it
PEC: stefano.miotto@pec.it

Giuramento: 23/08/2022

Udienza: 08/02/2023



INDICE:

A. Verifica della documentazione ipocatastale	pag. 2
B. Indicazione degli estremi dell'atto di pignoramento	pag. 2
1. Identificazione dei beni oggetto di perizia	pag. 3
2. Proprietà e stato di possesso	pag. 3
3. Ubicazione e contesto	pag. 4
4. Descrizione unità immobiliare	pag. 4
5. Situazione urbanistica	pag. 5
6. Conformità e regolarizzazione urbanistica	pag. 5
7. Accertamento di servitù e diritti	pag. 7
8. Accertamento dei vincoli ed oneri giuridici	pag. 7
9. Indicazioni di quote in caso di comproprietà	pag. 7
10. Valutazione	pag. 8
Riepilogo LOTTO UNICO	pag. 10
ELENCO ALLEGATI	pag. 11

INTRODUZIONE:

La presente relazione è redatta dal sottoscritto Arch. Stefano Miotto, libero professionista con studio in Legnago (VR) Via Marsala, 3, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione dopo aver presentato il giuramento di rito ed assunto l'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati.

Il sopralluogo è avvenuto il giorno 03.10.2022 alla presenza dell'Avv. Federica Micheli in qualità di custode giudiziario e del [REDACTED] quale proprietario dell'immobile.



A - VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione ipocatastale risulta idonea e priva di gravi mancanze.

B – INDICAZIONE DEGLI ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Catasto Fabbricati del Comune di Legnago (VR)

- Sezione E; Foglio 18; Mappale 102; Sub 1
Via Carpaccio Vittore Piano T-1
Cat. A/3 Classe 2 Vani 6,5 RCE 352,48
- Sezione E; Foglio 18; Mappale 102; Sub 2
Via Carpaccio Vittore Piano T
Cat. C/6 Classe 4 mq 14 RCE 44,83
- Sezione E; Foglio 18; Mappale 102; Sub 3
Via Carpaccio Vittore Piano T
Cat. C/6 Classe 4 mq 18 RCE 57,64
- Sezione E; Foglio 18; Mappale 102; Sub 4
Corte comune ai sub. 1-2-3

Intestazione: per la quota di ½ ciascuno

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Catasto Terreni del Comune di Legnago (VR)

- Foglio 85; Mappale 102; Ha 00.04.24 Ente Urbano
- Foglio 85 Mappale 104; Ha 00.18.14 RDE 13,28 RAE 9,69

Intestazione: per la quota di ½ ciascuno

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Vi è piena corrispondenza tra i dati contenuti nell'atto di pignoramento immobiliare ed i beni immobili oggetto della presente stima. Occorre tuttavia precisare gli immobili citati nel pignoramento al Catasto Fabbricati alla Sezione E, Foglio 18, Particella 102, Subalterni 1 – 2 – 3 - 4 sono stati soppressi ed hanno generato gli attuali immobili riportati al Catasto Fabbricati al Foglio 85, Particella 102, Subalterni 1 – 2 – 3 – 4 in base alla variazione del 22.07.2013 pratiche n. VR02616 e n. VR0261604 in atti dal 22.07.2013 bonifica identificativo catastale (n. 150811.1/2013 e n. 150810.1/2013).



1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA:

Trattasi di un edificio residenziale costruito su due livelli (piano terra e piano primo) con annesse due autorimesse e cortile di pertinenza. Fa parte del compendio pignorato anche un terreno posto in confine. Il tutto è all'interno del territorio comunale di Legnago (VR).

Valutate le caratteristiche dei beni, considerate le quote pignorate, si ritiene che gli stessi

NON siano divisibili, pertanto si è proceduto alla stima di **UN LOTTO UNICO**.

Indirizzo: Via Vittore Carpaccio, 4
37045 – Legnago (VR)

Catasto Fabbricati: Foglio 85; Particella 102; Subalterno 1
Categoria **A/3 (Abitazione di tipo economico)**; Classe 2;
Cons. 6,5 vani; Sup. catastale totale 139 mq;
Sup.escl. aree scoperte 139 mq; Rendita 352,48 euro

Foglio 85; Particella 102; Subalterno 2
Categoria **C/6 (Autorimessa)**; Classe 4;
Cons. 14 mq; Sup. catastale totale 14 mq;
Rendita 44,83 euro

Foglio 85; Particella 102; Subalterno 3
Categoria **C/6 (Autorimessa)**; Classe 4;
Cons. 18 mq; Sup. catastale totale 19 mq;
Rendita 57,64 euro

Intestazione catastale: per la quota di 500/1000 ciascuno in regime di separazione dei beni

[REDACTED]

Catasto Terreni: Foglio 85; mappale 104;
Qualità **Semin Arbor**; Classe 1; Superficie 1.390mq;
Reddito Domenicale 13,28 euro;
Reddito Agrario 9,69 euro

Intestazione catastale: per la quota di 500/1000 ciascuno in regime di separazione dei beni

[REDACTED]

2 – PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO

La proprietà dei beni oggetto di questa perizia risultano essere intestati per la quota di 500/1.000 ciascuno a [REDACTED]

(Atto di compravendita del 06.07.2005 notaio Salvatore Pio Agostino, nn. 209272/41701).

Arch. STEFANO MIOTTO
Via Marsala, 3 – 37045 Legnago (VR)
tel-fax 0442/603001
email: stefano@architettomiotto.it
PEC: stefano.miotto@pec.it



Alla data del sopralluogo, effettuato il 03.10.2022, i beni oggetto di pignoramento risultano in pessimo stato di conservazione e apparentemente non abitati.

A seguito di una verifica presso l'Agenzia delle Entrate è stato riscontrato che non esistono contratti di affitto registrati che riguardano le proprietà suindicate.

4

3 – UBICAZIONE E CONTESTO

I beni oggetto di questa perizia si trovano in Via Vittore Carpaccio, a sud del territorio comunale di Legnago (VR). Il contesto è prevalentemente agricolo. Il fabbricato fa parte di un ristretto numero di edifici isolati dal nucleo abitativo del comune di appartenenza e dista circa 10 km dal centro storico del comune di appartenenza dove si trovano tutti i servizi di prima necessità (farmacie, negozi di alimentari, scuole, uffici pubblici ed ospedale).

4 – DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE

Trattasi di un fabbricato residenziale isolato, edificato su due livelli fuori terra (piano terra e piano primo) con annessa cantina, autorimesse e cortile di pertinenza. Completa il LOTTO UNICO un terreno (Particella 104) di forma rettangolare con larghezza pari a 13 mt e lunghezza pari a 109 mt posto in confine e privo di edifici.

L'edificio insiste su di un'area cortiliva di pertinenza esclusiva di forma rettangolare. I confini sono con altre proprietà ad eccezione del lato sud che confina con il terreno facente parte dello stesso LOTTO UNICO. Questo terreno risulta ben identificato da rete metallica posta su pali fissati al terreno. In sede di sopralluogo è stato constatato che lo stato di conservazione e manutenzione complessivo delle parti esterne è pessimo dove è stata rilevata la presenza di detriti e rifiuti di vario genere: tra questi, materiali ferrosi, tubi al neon esauriti, tubi catodici di televisori, monitor di computer, frigoriferi, un veicolo completo di motore e liquidi. Il tutto risulta abbandonato da diverso tempo.

L'abitazione, che si presenta nelle stesse condizioni manutentive e di degrado del cortile, è costituita da un ingresso corrispondente al vano scala che collega il piano superiore, una sala



da pranzo, un cucinino, un bagno, un ampio ripostiglio e due camere da letto. Il primo piano è costituito da un disimpegno corrispondente al vano scala ed una camera da letto. Tutti gli ambienti sono finestrati. In sede di sopralluogo è stato riscontrato che l'ampio ripostiglio del piano terra è utilizzato come cucina. Malgrado l'elevato livello di degrado gli ambienti sono completamente intonacati, tutti i pavimenti del piano terra sono in gres, mentre quelli del primo piano sono in mattonelle di graniglia di marmo. I serramenti sono in legno con vetro semplice ed avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno.

Il corpo di fabbrica dell'abitazione principale si completa con un locale sottotetto posto al piano primo al quale vi si accede da una porta esterna. Questo vano non è collegato direttamente all'abitazione e per accedervi necessita l'utilizzo di una scala a pioli portatile. Completa il Subalterno una cantina posta al piano terra alla quale vi si accede dall'area cortiliva. Questo corpo di fabbrica è costruito in linea con il fabbricato dell'abitazione.

Di pertinenza all'abitazione ed accostati all'edificio principale trovano luogo due autorimesse (Subalterno 2 e Subalterno 3).

Tutti gli edifici sono in muratura e presentano diverse tipologie di manti di copertura: la parte bassa posta sul fronte strada è in coppi, il manto della parte di edificio a due livelli è in tegole di cemento, mentre la cantina e parte delle autorimesse è composto da lastre ondulate in fibrocemento contenete amianto ("Eternit"). La copertura di una parte di queste ultime è costituita da pennelli sandwich di lamiera con interposto del materiale isolante.

L'impianto elettrico risulta sottotraccia con sufficienti punti di utilizzo, è alimentato da fornitura in bassa tensione tramite contatore posto in apposito vano, quadro elettrico generale equipaggiato con interruttori differenziali (salvavita) e magnetotermici, le prese e gli interruttori visionati sono in pessime condizioni di conservazione;

L'impianto idrico sanitario risulta completo con rete di distribuzione sottotraccia. Nell'unità è presente un solo bagno. La fornitura avviene da pozzo.



L'impianto termico risulta completamente staccato. All'interno dell'abitazione non sono presenti corpi riscaldanti (radiatori), malgrado sia stata riscontrata presenza di tubi posti sottotraccia a testimonianza di un preesistente impianto.

Complessivamente l'immobile si presenta in un in pessimo stato di conservazione con problematiche di infiltrazioni provenienti dalla copertura ed umidità di risalita. L'impiantistica non risulta corrispondere alle normative vigenti.

6

5 – SITUAZIONE URBANISTICA

In base al Secondo Piano degli Interventi adottato con Delibera del Consiglio Comunale di Legnago (VR) n. 79 del 22.11.2021 ed approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 29.06.2022 la zona è identificata come Zona Territoriale Omogenea "E1 – Agricola di tutela" (art. 45.11 e 45.13 delle relative N.T.O.). La zona è indicata pure come "Ambito per la formazione di parchi e riserve naturali" in base al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) disciplinata dall'art. 59 delle Norme Tecniche di Attuazione.

6 – CONFORMITA' E REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Legnago si attesta che sono depositate le seguenti pratiche edilizie riguardanti i beni oggetto di perizia:

- Concessione in sanatoria n. 3171 del 04.04.1998, prot. 13683/86;

Approfondite ricerche eseguite del personale dell'Amministrazione Comunale e dal sottoscritto hanno escluso l'esistenza di ulteriori pratiche edilizie sugli immobili oggetto di stima come da dichiarazione rilasciata dagli uffici competenti dello stesso Comune. Tuttavia lo scrivente non può escludere in maniera assoluta l'esistenza di altri permessi edilizi in quanto gli archivi comunali risultano spesso incompleti e gli stessi tecnici comunali non sempre sono in grado di risalire alle informazioni richieste.



7 – ACCERTAMENTO DI SERVITU' E DIRITTI

Non sussistono provvedimenti di servitù attive o passive, diritti di abitazione o di usufrutto.

8 – ACCERTAMENTO DEI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Formalità nell'ultimo ventennio che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- Iscrizione del 13.07.2005 ai nn. 29522 R.G. e 6963 R.P. che consiste in una ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo derivante da atto del 06.07.2005 a favore di [REDACTED] contro gli esecutati per i diritti di piena proprietà dei beni indicati nella presente perizia;
- Trascrizione del 03.09.2008 ai nn. 38104 R.G. e 24423 R.P. che consiste in un verbale di pignoramento Immobili del 03.07.2008 n. 4110 Tribunale Civile di Verona, a favore di [REDACTED] a carico degli esecutati per i diritti di piena proprietà dei beni indicati nella presente perizia;
- Trascrizione del 06.10.2008 ai nn. 42044 R.G. e 26595 R.P. che consiste in un verbale di pignoramento Immobili del 18.08.2008 n. 1038 Tribunale Civile di Verona, a favore di [REDACTED] a carico degli esecutati per i diritti di piena proprietà dei beni indicati nella presente perizia;
- Trascrizione del 15.02.2022 ai nn. 5174 R.G. e 3734 R.P. che consiste in un verbale di pignoramento Immobili del 31.01.2022 n. 610 Tribunale Civile di Verona, a favore di [REDACTED] a carico degli esecutati per i diritti di piena proprietà dei beni indicati nella presente perizia;

9 – INDICAZIONI DI QUOTE IN CASO DI COMPROPRIETA'

L'immobile oggetto di perizia è di proprietà degli esecutati per la quota di metà ciascuno.



10 – VALUTAZIONE

La stima viene determinata sulla base delle considerazioni derivanti dal sopralluogo e da informazioni ed indicazioni assunte che hanno permesso di valutare lo stato di conservazione, di manutenzione, la tipologia edilizia, la destinazione d'uso, il grado di finitura, l'ubicazione e la panoramicità. Si tiene conto inoltre della domanda e dell'offerta corrente considerando il mercato immobiliare della zona e sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto e l'Ufficio Tecnico del Comune. Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la superficie in proprietà esclusiva comprensiva delle superfici nette delle stanze più i muri interni e perimetrali per l'intero e per il 50% se confinanti con altre proprietà, mentre vengono moltiplicate per il coefficiente di riduzione le seguenti superfici:

- Cantina, sottotetto e autorimesse: 0.50
- Area cortiliva di pertinenza: 0,10

Per procedere alla stima della Particella 104 si assumerà la situazione odierna, cioè quella di un terreno pianeggiante non coltivato, da bonificare e disboscare privo di accesso diretto dalla pubblica strada.

Si è proceduto quindi a definire il valore, quello più rispondente ad essere ritenuto il "valore veniale" e cioè quello che un bene assume in regime di libero mercato scegliendo fra i vari metodi di stima il metodo sintetico-comparativo, che consiste nell'accertare il mercato, in un momento storico determinato come quello presente, considerando terreni che hanno caratteristiche simili a quello in oggetto in modo da formare una scala comparativa di riferimento. Pertanto si assume come parametro il prezzo di euro 3,85 al metro quadro.



Lo scrivente quindi procede alla seguente valutazione:

LOTTO UNICO

	<i>Sup. Reale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Equivalente</i>	<i>Totale</i>	<i>€/mq</i>	<i>€</i>
ABITAZIONE	134,70	1,00	134,70	206,55	€ 570,00	€ 117.733,50
CANTINA SOTTOTETTO AUTORIMESSA	83,00	0,50	41,50			
AREA CORTILIVA DI PERTINENZA	303,50	0,10	30,35			

	<i>Sup. Reale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Equivalente</i>	<i>Totale</i>	<i>€/mq</i>	<i>€</i>
TERRENO	1390,00	1,00	1390,00	1390,00	€ 3,85	€ 5.351,50

Valore arrotondato del lotto unico: 117.700,00 + 5.300,00 = € 123.000,00

A tale valore bisogna sottrarre le seguenti voci:

La bonifica della parte di copertura interessata da presenza di materiali contenenti fibre di amianto e ripristino della stessa parte con utilizzo di laste in fibrocemento viene quantificata in € 5.000,00.

Valore finale del Lotto UNICO : € 118.000,00

(centodiciottomila/00)



RIEPILOGO LOTTO

Descrizione sintetica del bene: Piena proprietà di un terreno e di un fabbricato residenziale isolato di due livelli fuori terra (piano terra e piano primo) con annessa cantina, autorimesse e cortile di pertinenza.

10

Indirizzo: Via Vittore Carpaccio, 4
37045 – Legnago (VR)

Catasto Fabbricati: Foglio 85; Particella 102; Subalterno 1
Categoria **A/3 (Abitazione di tipo economico)**; Classe 2;
Cons. 6,5 vani; Sup. catastale totale 139 mq;
Sup.escl. aree scoperte 139 mq; Rendita 352,48 euro

Foglio 85; Particella 102; Subalterno 2
Categoria **C/6 (Autorimesse)**; Classe 4;
Cons. 14 mq; Sup. catastale totale 14 mq;
Rendita 44,83 euro

Foglio 85; Particella 102; Subalterno 3
Categoria **C/6 (Autorimesse)**; Classe 4;
Cons. 18 mq; Sup. catastale totale 19 mq;
Rendita 57,64 euro

Catasto Terreni: Foglio 85; mappale 104;
Qualità **Semin Arbor**; Classe 1; Superficie 1.390mq;
Reddito Domenicale 13,28 euro;
Reddito Agrario 9,69 euro

Intestazione catastale: per la quota di 500/1000 ciascuno in regime di separazione dei beni

[REDACTED]

Valore del bene: Lotto Unico € 118.000,00 (centodiciottomila/00).



Tanto il sottoscritto Arch. Stefano Miotto espone in esito all'incarico ricevuto precisando che l'elaborato comprende, oltre alla presente relazione, anche i seguenti allegati che ne fanno parte integrante precisando che la presente perizia è stata redatta conformemente a quanto prescritto nell'art. 173/bis del C.p.c.:

11

- A.1 Elaborato fotografico;
- A.2 Planimetrie Lotto Unico;
- A.3 Titoli autorizzativi e dichiarazione ufficio tecnico;
- A.4 Documentazione catastale;
- A.5 Atto di provenienza;
- A.6 Norme Tecniche Operative;
- A.7 Certificato di Destinazione Urbanistica;
- A.8 Ispezione ipotecaria.

Verona, 27 dicembre 2022

Il perito estimatore
Arch. Stefano Miotto



Arch. STEFANO MIOTTO
Via Marsala, 3 – 37045 Legnago (VR)
tel-fax 0442/603001
email: stefano@architettomiotto.it
PEC: stefano.miotto@pec.it

