

TRIBUNALE DI VERONA

Esecuzione immobiliare
Giudice Dott. Angelo Franco

Promossa da



Contro



R.G.E. Nr. 279/2018

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Massimo Bertolini
Iscritto all'albo degli architetti di Verona al nr. 1886
Cf.: BRTMSM69T09L781G
P.Iva: 03615530239
Con studio in Verona Via Cesena, 22
Telefono 3395357509
e-Mail: arch.bertolini@hotmail.com
Pec: massimo.bertolini@archiworldpec.it



Sommario

1. OGGETTO DELLA PERIZIA.....	3
2. REGIME PATRIMONIALE.....	3
3. LOTTO.....	3
4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONTESTO.....	3
5. STATO DI POSSESSO DEL LOTTO e PROVENIENZA	4
6 . VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	5
6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	7
6.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA	7
7. AUDIT DOCUMENTALE – DUE DILIGENCE.....	8
8. SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE	9
9. DESCRIZIONE IN DETTAGLIO DEL LOTTO.....	9
9.1 CARATTERISTICHE EDILI ED IMPIANTISTICHE	11
9.2 DIMENSIONI	11
10 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	14
10.1 CRITERIO DI STIMA.....	14
10.2 FONTI PER LA STIMA.....	15
10.3 STIMA ECONOMICA DEI BENI	16
Il valore specifico del Mq. commerciale utilizzato è di 850,00 € considerando lo stato dei luoghi e il grado di finitura della rimessa.	16
10.4 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	17
10.5 PREZZO BASE D'ASTA DEI BENI	17
11 RIEPILOGO.....	17
12. ALLEGATI.....	18



1. OGGETTO DELLA PERIZIA

La perizia riguarda un immobile costituito da un corpo di fabbrica adibito a garage, sito alla Via Zambonina, 19 al piano S1 - in Comune di Vigasio (VR),

individuato come:

- Rimessa / autorimessa posta al piano interrato censita al N.C.E.U. del Comune di Vigasio -VR (Codice: L869) al Fg. 16 – map. 530, sub 3 – natura C6 – Rimessa/ autorimessa, consistenza 31 mq, superficie 31 mq.

L'immobile appartiene in piena proprietà (1/1) a

[REDACTED]

2. REGIME PATRIMONIALE

Gli Uffici di Anagrafe di Vigasio e di Villafranca attestano che [REDACTED] con la quale è in regime di comunione dei beni.

3. LOTTO

Unico, come sopra identificato

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONTESTO

Caratteristiche:

L'immobile fa parte di un fabbricato suddiviso in 2 unità abitative composte da piano terra, primo piano e piano interrato, facenti parte di una corte con due ingressi carrai esclusivi, di cui uno posto direttamente sul lato anteriore delle abitazioni con accesso alla corte e l'altro posto sul retro.



Quest'ultimo accesso, chiuso da un cancello d'entrata comune al compendio di fabbrica, conduce attraverso un scivolo direttamente all'autorimessa in oggetto, chiusa a propria volta da un portone in ferro a scorrimento laterale.

Essa si presenta, quindi, come un corpo di fabbrica interrato del tutto indipendente ed esterno al sedime del fabbricato, salvo il comune utilizzo pedonale del cancello che dà sulla Via Zambonina, civico n. 19 (tronco laterale senza sbocco con la stessa denominazione).

La citata Via Zambonina si sviluppa nella zona est del Comune di Vigasio, all'interno di un piccolo agglomerato che dista circa 1200 metri dal centro storico, ed è delimitato dalla Strada Provinciale 25 che collega alla Provincia di Verona.

Servizi della zona.

La zona è provvista di tutti i servizi principali: trasporti pubblici, uffici postali, scuole, presidi sanitari, supermercati e centri commerciali, parrocchie, hotel, ristoranti ecc..

Collegamenti pubblici.

In loco sono presenti mezzi pubblici come l'autobus 148 ,158 e 52 dell'ATV che collegano Vigasio ed i paesi limitrofi con Verona.

Morfologia urbana della zona.

Il fabbricato residenziale e la rimessa di cui trattasi si trovano all'interno di un piccolo agglomerato di case, al limite di una zona prevalentemente agricola, separato dal paese di Vigasio dalla SP 25, ove sorgono edifici residenziali, solitamente villette a due piani, singole o a schiera, di buona fattura, con caratteristiche architettoniche varie, benché in prevalenza di genere rurale.

5. STATO DI POSSESSO DEL LOTTO e PROVENIENZA

Negli atti del Catasto Fabbricati del Comune di VIGASIO (cod.: L869) Provincia di VERONA (visura storica dell'8.06.18), il lotto in esame **risulta**



intestato a [REDACTED]
[REDACTED]

- in piena proprietà (quota 1/1).

La **CERTIFICAZIONE NOTARILE**, sostitutiva ai sensi della Legge n. 302/1998 del certificato ipo-catastale e prodotta dal dott. Andrea Zuccarello Marcolini, Notaio in Messina, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina. Barcellona P.G.. Patti e Mistretta in base alle ricerche effettuate presso l'Agencia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona – Servizio di pubblicità Immobiliare di Verona – rilasciato in data 28/05/2018 e allegato al fascicolo, **attesta che la piena proprietà in capo al citato [REDACTED] deriva dai seguenti atti:**

a) 2/3 in piena proprietà e 1/3 in nuda proprietà, per **atto mortis causa**

[REDACTED]
[REDACTED] come da denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Verona in data 12.12.1968, rep. n. 125/58, trascritto il 10.05.1968 ai nn. 8381/6465,

b) **1/3 usufrutto riunito alla n. p.**(Riunione D'Usufrutto n. 304281.1/2003) a favore del [REDACTED] con voltura n. 334450 del 22.03.1997, **in morte della madre** [REDACTED]

[REDACTED] derivatole per accettazione di eredità in morte [REDACTED] come da atto di Notaio Fantin Giannaugusto di Verona del 171701.1991 n. rep.59474 trascritto il 30.01.1991 ai nn. 3763/3189.

6 . VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ancora dalla CERTIFICAZIONE NOTARILE sostitutiva del certificato ipo-catastale di cui alla Legge n. 302/1998 prodotta dal medesimo Notaio, dott. Andrea Zuccarello Marcolini, di Messina, e datato 08/06/2018, per il ventennio preso in esame risultano a carico del lotto le seguenti **formalità pregiudizievoli:**



- **ISCRIZIONE Nn. 13273/2004 del 26/03/2004** nascente da ipoteca volontaria posta a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Leso Roberto, con sede in Vigasio (VR) in data 19.03.2004, rep. n. 1720/11073 n.1766/2011

- **a favore di:** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

Per sorte capitale di euro 260.000,00 - Ipoteca di Euro 390.000,00, durata mesi 241;

Gravante su immobili di [REDACTED] **fra i quali**

- la **proprietà** di immobile C6 (rimessa/autorimessa) in Vigasio (VR), a Catasto F16, map. 305, sub 3*.

* del compendio risultano inoltre debitori non datori:

[REDACTED]
[REDACTED]

- **TRASCRIZIONE N. 21340/14711 del 01/06/2018** nascente da Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili notif.to da Uff. Giudiz., rep. n.3227 del 20.04.2018

A favore di: [REDACTED]
[REDACTED]

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

*Si rinvia al Certificato Notarile del 12.06.2018 presente in atti per tutti i dati integrativi che si rendessero necessari.



6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
- Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**
- Altre limitazioni d'uso: **nessuno**
- Convenzioni matrimoniali: **Regime patrimoniale in comunione dei beni**

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

Saranno cancellate a cura e spese della procedura le iscrizioni/ trascrizioni rilevate presso gli uffici catastali alla data del 08.06.2018 e relative al ventennio precedente preso in esame dal Notaio dott. Andrea Zuccarello Marcolini, ossia:

- **ISCRIZIONE Nn. 13273/2004 del 26/03/2004** nascente da ipoteca volontaria posta a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Leso Roberto, con sede in Vigasio (VR) in data 19.03.2004, rep. n. 1720/11073 n.1766/2011
- **a favore di:** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

Per sorte capitale di euro 260.000,00 - Ipoteca di Euro 390.000,00, durata mesi 241;

Gravante su immobili di [REDACTED] fra i quali

- la **proprietà** di immobile C6 (rimessa/ autorimessa) in Vigasio (VR), a Catasto F16, map. 305, sub 3*.

*Risultano altresì debitori non datori:



- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- **TRASCRIZIONE N. 21340/14711 del 01/06/2018** nascente da Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili notif.to da Uff. Giudiz., rep. n.3227 del 20.04.2018

A favore di: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

Contro: [REDACTED]

[REDACTED]

*Si rinvia al Certificato Notarile del 12.06.2018 presente agli atti per tutti i dati integrativi che si rendessero necessari.

- Altre trascrizioni: **nessuna**.
- Altre limitazioni all'uso: **nessuna**

7. AUDIT DOCUMENTALE – DUE DILIGENCE

- Elaborato planimetrico: **presente**
 - Mappa catastale: **presente**
 - Conformità catastale: **conforme**
 - Conformità progettuale: **non conforme** *:
- In base all'ultimo progetto presentato in Comune In data 15-02-2007 prot. 2587 – X e successiva integrazione del 17-07-2017 prot. 11263-X, riguardante una variante in sanatoria per diversa distribuzione dei locali al piano interrato, l'autorimessa in oggetto è rappresentata con un'apertura sul fondo di 4 metri che la mette in comunicazione con la autorimessa adiacente.
 - La difformità riguarda unicamente le opere interne ed è quindi sanabile con una semplice C.i.l.a. in Sanatoria.



- Si stima il **costo totale della sanatoria in € 2.300,00**; di cui € 100 per costi vivi, € 1.000,00 per sanzioni ed € 1.200,00 per attività professionale.

- **Concessioni edilizie:**

denuncia inizio attività in sanatoria nr. Prot. 2587 del 15-02-2007

integrazione alla Dia. nr. Prot. 11263 del 17-07-2007

- Certificato di abitabilità: con atto del 08-08-2007, prot. num 12274. Il Comune di Vigasio dichiara agibile l'immobile in oggetto al sub 3.

Nota: Si allega alla presente perizia tutto il fascicolo estratto dagli uffici tecnici del Comune.

8. SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE

Allo stato non risultano oneri o spese condominiali posti a carico dell'autorimessa in oggetto.

9. DESCRIZIONE IN DETTAGLIO DEL LOTTO

- Autorimessa interrata, chiusa da portone sezionale metallico a scorrimento laterale, raggiungibile da scivolo in cemento con accesso diretto attraverso il vano carrabile autonomo chiuso dal cancello motorizzato.

Quest'ultimo è autonomo ma si collega tramite un passaggio pedonale con il fabbricato adiacente.

Il cancello carraio si immette direttamente sulla Via Zambonina e conserva il n. 19 della suddetta via.





immagine aerea generale di Vigasio, con evidenziato l'immobile in oggetto



Vista aerea ravvicinata dell' immobile



9.1 CARATTERISTICHE EDILI ED IMPIANTISTICHE

Rimessa - autorimessa (Lotto unico)

Dall'esame visivo, effettuato con sopralluogo, si evincono le seguenti caratteristiche strutturali-edilizie.

L'autorimessa è completamente interrata e presenta una struttura in cemento armato con solaio di copertura in laterocemento.

Le murature perimetrali e l'intradosso del solaio sono al grezzo con impianti elettrici esterni non a norma.

La chiusura è costituita da un portone sezionale in lamiera a scorrimento laterale.

La pavimentazione interna della rimessa è rifinita in piastrelle ceramiche.

Lo scivolo di accesso presenta pavimentazione in cemento senza rigature.

In fondo alla rampa è presente una griglia per il deflusso delle acque meteoriche, poi convogliate in un pozzo perdente.

Un cancello carraio motorizzato che apre sulla via Zambonina consente di raggiungere, in via autonoma ed esclusiva, la rampa che conduce al garage.

9.2 DIMENSIONI

Le misure della rimessa, composta da un unico vano/ambiente di forma quadrilatera irregolare, sono state rilevate con sopralluogo del 28-03-2019, e risultano come segue.

Profondità del vano internamente : da ml da 7,53 a ml 7,84;

larghezza all'entrata: ml 4,10 con allargamento verso il fondo fino a ml 5,07;

l'altezza interna è di ml 1,87.

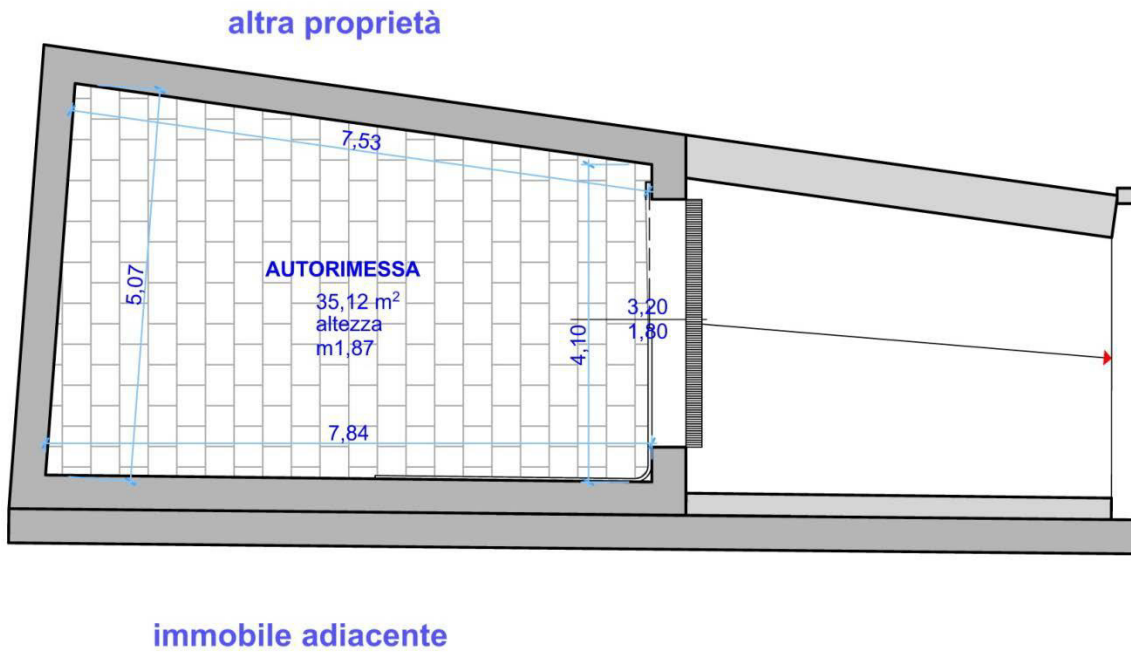
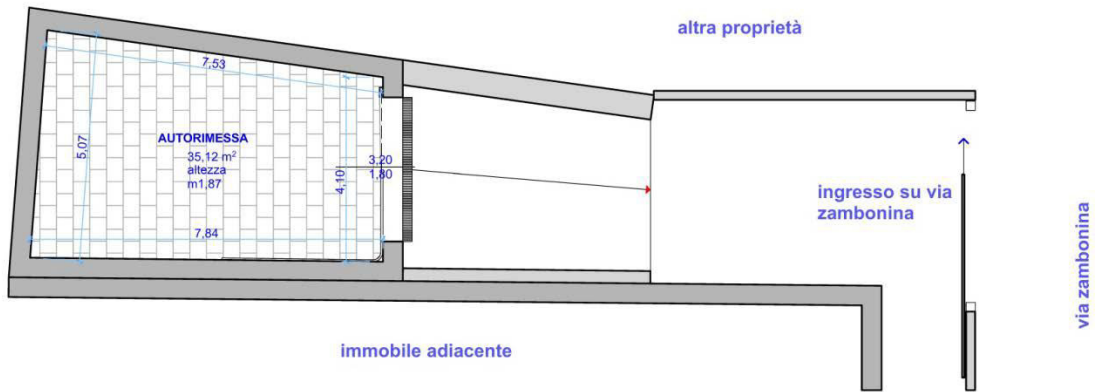
L'ampiezza interna complessiva netta è di mq 35,12.

L'apertura d' ingresso alla rimessa misura m. 3,20 di larghezza e m. 1,80 di altezza

La rampa esterna d'ingresso misura ml 5,50 di lunghezza e larghezza variabile dai m 3,90 alla sommità, ai ml 4,00 al portone sezionale.

Segue il rilievo e la planimetria catastale, conformi allo stato di fatto.





Data presentazione: 22/08/1995 - Data: 27/03/2019 - n. T310824 - Richiedente: [REDACTED]

MODULARIO
F. fig. mod. 487

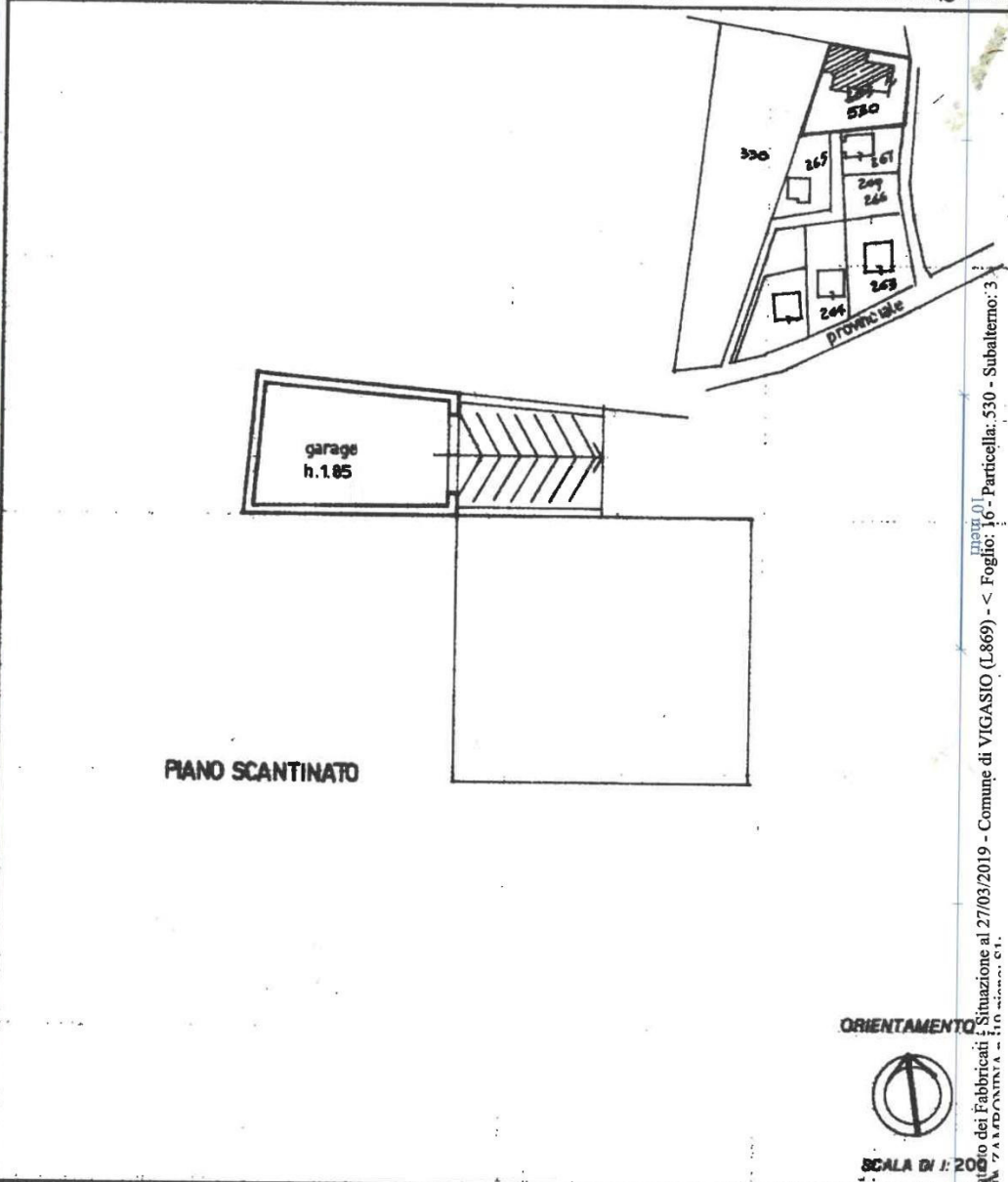


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. UN (CEI)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **VIGASIO** via **ZAMBONNA** civ. **19**



Situazione al 27/03/2019 - Comune di VIGASIO (L.869) - < Foglio: 16 - Particella: 530 - Subalterno: 3
 Firmato da: [REDACTED]

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazioni <input checked="" type="checkbox"/> Data presentazione: 22/08/1995 - Data: 27/03/2019 Totale sch. catastali di acquisizione: 49B F. 16	Compilata dall' ARCHITETTO (Nome, cognome e nome) [REDACTED] della provincia di VERONA	RISERVATO ALL'UFFICIO 2 AGO. 1995 80,95
--	---	---



Il bene è suddiviso come dalla tabella di seguito:

Lotto unico rimessa:

Descrizione	Parametro	Mq.
Piano interrato subalterno 3 - rimessa		
autorimessa	Sup. calpestabile	35,12
	Sup. lorda	43,80

10 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

10.1 CRITERIO DI STIMA

Si procede con la stima dell'autorimessa, tenendo conto della sua destinazione d'uso, normalmente collegata come pertinenza ad una abitazione civile, pur presentando autonomia e singolarità di accesso.

Il valore di riferimento è, dunque quello rilevabile nel contesto per una abitazione civile, opportunamente parametrato secondo i coefficienti d'uso.

Considerato lo scopo della presente relazione, finalizzata alla ricerca del realistico valore di mercato dell'immobile in esame, si terrà conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con particolare riferimento all'ubicazione, alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica.

La stima sarà sintetico-comparativa, assumendo come parametro di superficie il "metro quadro" lordo vendibile ed i fattori incrementativi e decrementativi atti a calibrare i valori di riferimento alla realtà in esame.

Determinata la superficie lorda, vi si applicheranno i coefficienti correttivi per tipologia di utilizzo e stato, calcolandone quindi la superficie equivalente che sarà moltiplicata per un coefficiente di valorizzazione unico espresso in €/mq equivalente.

La superficie commerciale dell'immobile è stata desunta secondo i criteri di computo riportati dalla Norma UNI10750.



I valori determinati, anche sulla scorta di informazioni assunte dalle Fonti elencate al paragrafo seguente, si riferiscono a quelli attuali di mercato per immobili analoghi, sia per ubicazione che per tipologia.

Si precisa che, nella determinazione del valore a "metro quadro" dei fabbricati, si suole conglobare l'eventuale l'incidenza del valore dei servizi condominiali comuni e considerare un'eventuale riduzione del coefficiente per l'eventualità di vizi occulti.

10.2 FONTI PER LA STIMA

Catasto di Verona Comune di Vigasio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona Comune di Vigasio, Ufficio Tecnico di Vigasio, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, annunci periodici immobiliari, Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Ufficio del Territorio, da cui si rileva quanto in appresso (v. tabella)

The screenshot shows the 'Agenzia Entrate' website interface. The main heading is 'Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato'. Below this, it specifies the search parameters: 'Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2'. The search criteria include: Provincia: VERONA, Comune: VIGASIO, Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO, FRAZIONI DI FORETTE E CROCETTA, COMPARTI EDIFICATI LIMITROFI E ZONA ARTIGIANAI, Codice di zona: B1, Microzona catastale n.: 1, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale. A table provides market value ranges (Min/Max) and surface area (Superficie [L/N]) for 'Abitazioni civili' and 'Ville e Villini'.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie [L/N]
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1200	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1700	L



Identificato il valore di mercato delle abitazioni in zona si procede parametrando il valore al mq secondo la destinazione d'uso ad autorimessa considerandola come di fatto si trova, a se stante e con accesso indipendente; moltiplicando quindi il valore per il corretto parametro.

10.3 STIMA ECONOMICA DEI BENI

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti della tabella che segue.

Il valore specifico del Mq. commerciale utilizzato è di 850,00 € considerando lo stato dei luoghi e il grado di finitura della rimessa.

Lotto unico

Descrizione	Parametro	Mq.	coefficiente	Mq equivalenti	€/mq	€
Piano interrato subalterno 3 autorimessa						
	Sup. calpestabile	35,12				
Autorimessa	Sup. lorda	43,80	50%	21,9	850	€ 18.615,00
	TOTALE IMMOBILE Lotto			21,9	€ 850	€ 18.615,00

LOTTO UNICO:

Valore del lotto costituito da una ampia autorimessa interrata singola, con accesso esclusivo e cancello carraio motorizzato: **€ 18.615,00**

Concludendo, in ragione dello stato dei luoghi, del grado di finitura e dello stato di conservazione dell'autorimessa, si indica la seguente valorizzazione arrotondata: **Lotto unico : € 18.600,00**



10.4 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni/iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

Spese di sanatoria progettuale stimate: € 2.300,00

10.5 PREZZO BASE D'ASTA DEI BENI

Valore arrotondato dell'immobile considerato lo stato di fatto e detratte le spese stimate

Lotto unico: € 16.300,00 (diconsi euro sedicimilatrecento)

11 RIEPILOGO

Lotto unico:

Il lotto è situato in via Zambonina, 19 nel Comune di Vigasio, composto come segue.

Autorimessa indipendente, situata al piano interrato con accesso carraio esclusivo tramite cancello motorizzato posto sul retro dello stabile al nr 19 di via Zambonina. L'accesso carraio è prospiciente a via Zambonina dal quale si accede direttamente ed esclusivamente alla rimessa tramite uno scivolo.

La rimessa è ulteriormente protetta da un portone in lamiera di tipo a scorrimento laterale.

La pavimentazione interna è in piastrelle ceramiche mentre le murature e l'intradosso del solaio sono lasciati al grezzo.

Gli impianti elettrici sono esterni e privi di certificazione; lo scivolo e il corridoio di accesso sono in battuto di cemento.

L'altezza netta interna è di 1,87 mentre il portone di accesso posto a ridosso dello scivolo misura una larghezza di m 3,20 e un'altezza di m.1,80

La rimessa è censita al catasto fabbricati del Comune di Vigasio Foglio 16 particella 530 sub 3 cat. C/6 S1 è di piena proprietà del [REDACTED]



Il Valore del bene è stimato in € 16.300,00 (diconsi euro sedicimilatrecento)

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

Essa è stata redatta in conformità a quanto previsto dall'art. 173 bis disp.att C.P.C. ed è composta da 18 pagine oltre agli allegati.

12. ALLEGATI

- 1 Atti di provenienza
- 2 Documentazione edilizia
- 3 Documentazione catastale Lotto
- 4 Rilievo lotto
- 5 Visura Agenzia Entrate per verifica locazioni / comodati
- 6 Stato famiglia e civile
- 7 Verbale di sopralluogo
- 8 Rilievo fotografico
- 9 Ricevute invio alle parti
- 10 Urbanistica

Tanto il sottoscritto espone e sottoscrive in esito all'incarico ricevuto.

Verona 03.08.2019

arch. Massimo Bertolini

