

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	8/2023
Giudice	Dott. A. Burti
Creditore precedente	██████████
Parte eseguita	██████████



Esperto Stimatore

ARCH. CLAUDIA FATTORI arch.fattori@alice.it - 045 8408138

Custode Giudiziario

AVV. RINALDO SARTORI r.sartori@sartoriefontana.it - 045 576818

Claudia Fattori architetto
37131 Verona, Via Fracastoro n.11
C.F. FTTCLD70L53L781U
P.IVA 03017440235
arch.fattori@alice.it claudia.fattori@archiworldpec.it



SOMMARIO

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO.....	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	5
D.1.	LOTTO UNICO	5
D.1.1.	Proprietà	5
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici	6
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	7
D.1.3.	Descrizione dei beni.....	9
D.1.3.1.	Contesto.....	9
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	9
D.1.3.3.	Individuazione di beni condominiali/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	15
D.1.5.	Situazione catastale degli immobili	15
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	16
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	17
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	17
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici.....	18
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	18
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	18
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	18
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	18
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	18
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	18
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	18
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	19
D.1.13.	Valutazione del lotto	20
D.1.13.1.	Consistenza	20
D.1.13.2.	Criteri di stima	20
D.1.13.3.	Stima.....	21
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima.....	24
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	24
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO.....	25



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 8/2023
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Proprietà per la quota di 1/2
Tipologia immobile	Appartamento Sup. commerciale mq 108,6 c.a.
Ubicazione	Castagnaro (VR) Via Rosta n° 99 interno 1.
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Castagnaro (VR): Foglio 3, Part. 21 sub 3, A/3;
VALORE DI STIMA della quota di 1/2 della proprietà al netto delle decurtazioni	€ 14.450,00
Stato di occupazione	Occupato dall'esecutata che non risulta ivi residente
Irregolarità edilizie e catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 3.500,00 (già scomputati nel valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	Vincolo non edificandi
NOTE	Vedasi Nota 1 pag. 6



FRONTE POSTERIORE

*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.*



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Appartamento: proprietà per la quota di ½.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Lotto unico, trattandosi di un'unica unità abitativa.



D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Sulla base della documentazione ipocatastale prodotta e di quanto riportato negli atti di provenienza reperiti dalla scrivente i beni risultano attualmente così intestati:

Abitazione	Fg 3 Part. 21 sub 3	a [REDACTED]	proprietà quota di ½
		a [REDACTED]	proprietà quota di ½

in forza dei seguenti titoli:

- Per possesso antecedente il 01/01/1967, accertato con sentenza di usucapione definitiva del 25.01.1984 n. 9/1984, n. 838/83 R.C. n. 233 Cron. N. 26 Rep. Pretura di Legnago, registrata a Legnago il 6.2.1984 e trascritta a Verona il 20.3.1984 ai nn. 6888/5177 RG/RP i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] sono divenuti proprietari fra l'altro dei seguenti beni immobili in Comune di Castagnaro così censiti: (All. E.1.5 Nota di trascrizione)
Catasto Fabbricati, via Rosta n. 2, Cat. A/4, Fg. 3, Mapp. 21 sub 1 e 746 sub 1, P T.-1-2;
Fg. 3, Mapp. 21 sub 2 e 746 sub 2 piano PT.-1;
Catasto Terreni, Fg. 3, Mapp. 1118 di are 4.87;
- **Successione in morte del Si** [REDACTED] deceduto ab intestato il 23.11.1999 a Castagnaro, Dichiarazione di successione registrata a Legnago il 23.5.2000 al n. 48 vol. 519 trascritta in data 20.03.2001 ai nn. 10169/7135 RG/RP. L'eredità si è devoluta ex lege per la quota di 1/3 alla moglie [REDACTED] per la quota di 2/3 ai figli [REDACTED] (All. E.1.4 Nota di trascrizione)
beni caduti in successione oltre ad altro:
per la quota di 1/2 : Abitazione Fg 3 Part. 21 sub. 3;
per la quota di 1/2 Laboratorio Fg 3 Part. 1118 sub. 1;
- Con **Atto di divisione del 23.05.2000** del notaio L. Alberti Rep. n. 86803 trascritto a Verona in data 07.06.2000 ai n.ri 23339/15803 RG/RP gli eredi procedono alla divisione dei beni in comproprietà con reciproche assegnazioni. (All. E.1.3 Atto+ Nota di trascrizione)
A [REDACTED] proprietà proprietà per la quota di 1/3
A [REDACTED] proprietà proprietà per la quota di 1/3
A [REDACTED] proprietà proprietà per la quota di 1/3
Catasto Fabbricati, Appartamento Fg 3 Part. 21 sub. 3
Catasto Fabbricati, Laboratorio Fg 3 Part. 1118 sub 1
con relativa quota millesimale delle parti comuni (corti) Part. 21 sub 6 e Part 1118 sub 2
- Con **Atto di compravendita del 14.07.2001** del notaio L. Alberti rep. n. 89916 trascritto a Verona in data 02.08.2001 ai n.ri 31149/21714 RG/RP i sig.ri [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/3 pro indiviso, vendevano a [REDACTED] che acquistavano per la quota per la quota di 1/2 pro indiviso ciascuno, la piena proprietà dell'



appartamento al piano terra e 1° sito in via Rosta 5/A, così catastalmente censito al C. F. del Comune di Castagnaro: (All. E.1.2 Atto + Nota di trascrizione)

Fg 3 Part. 21 sub. 3

con relativa quota millesimale delle parti comuni Part. 21 sub 6 (corte comune ai subb. 3,4 e 5 della Part 21) e 1118 sub 2 (corte comune al sub. 1 della Part. 1118 e ai subb. 2, 4 e 5 della Part. 21);

- Con **Atto di donazione del 27/12/2019** notaio L. Paolucci rep. 44436, trascritto a Verona il 30.12.2019 a n. 53296/36635 [REDACTED] donava alla sig.ra [REDACTED] a quota di ½ della piena proprietà dell'abitazione sita in Castagnaro via Rosta 99 e distinta al Catasto Fabbricati al Fg 3 Part. 21 sub 3 (All. E.1.1 Atto+ Nota trascrizione)

NOTA 1 Ante ventennio non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi, tacitamente attestata dal successivo atto di divisione disposto dagli eredi con reciproche assegnazioni, nonché dal successivo atto di vendita all'esecutata da parte degli eredi assegnatari del bene pignorato

Regime patrimoniale della ditta esegutata al momento dell'acquisto dei diritti:

Ditta esegutata

- Nell'Atto di Compravendita del 14.07.2001 del notaio L. Alberti rep. n. 89916: stato civile dichiarato nubile, acquisto della quota di 1/2 del diritto di proprietà;

Ditta comproprietaria

- Nell'Atto di donazione del 27/12/2019 notaio L. Paolucci rep. 44436: stato civile dichiarato coniugata in regime di separazione dei beni, accettazione donazione della quota di 1/2 del diritto di proprietà;

Attuale regime patrimoniale della ditta esegutata:

Risulta aver contratto matrimonio in data 2.09.2001 in regime di separazione dei beni; (All. E.2)

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

In base alla comunicazione resa dalla p.a.:

- La ditta esegutata risulta residente a Cervia (RA) in viale Milano 10; (All. E.3)
- La ditta comproprietaria della restante quota di 1/2, coniugata in regime di separazione dei beni, non risulta residente presso il bene pignorato; (All. E.4)



D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita



INDIVIDUAZIONE DEL BENE NELLA MAPPA CATASTALE

I beni sono ubicati a Castagnaro (VR), via Rosta n. 99 int. 1 (ex civico n. 5/A) e così censiti catastalmente:

Comune di Castagnaro, Catasto Fabbricati :

Appartamento Fg. 3, Part. 21, sub 3, Cat. A/2, Classe 2, Vani 4,5, Sup. Cat. tot. 112 mq, Tot. escluse aree scoperte 112 mq Rendita € 195,22, Via Rosta, piano: T-1;

I beni risultano catastalmente intestati a

██ proprietà per 1/2

██ proprietà per 1/2

in regime di separazione dei beni

Sono altresì ricompresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà sugli enti comuni e di uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c. e seguenti, in particolare gli elaborati planimetrici depositati presso l'Agenzia del Territorio, indicano:

Fg. 3 Part. 21 sub 6 B.C.N.C. "Corte" comune alla Part. 21 sub. 3, 4 e 5

Fg 3 Part. 1118 sub 2 B.C.N.C. "Corte" comune alla Part. 1118 sub. 1 e alla Part. 21 sub. 3, 4 e 5;

Nella mappa del Catasto Terreni l'area su cui insiste il fabbricato risulta posta tra i seguenti confini, in senso NESO, fatti salvi i più precisi: Particelle 1118, 1010, 19 e 18.

I dati indicati nel pignoramento corrispondono all'attuale identificazione catastale dei beni.



Variazioni catastali storiche

Castagnaro Catasto Fabbricati, Abitazione Fg. 3, **Part. 21, Sub 3, A/2 4,5 vani**:

- Così identificata a seguito di Variazione del 09/03/1999 in atti dal 09/03/1999 INT MOD. D N. 393 DEL 16.01.1990 (n. F00676.1/1999) dell'immobile precedentemente così censito:

Catasto Fabbricati, via Rosta n. 2, Cat. A/4, Fg. 3, Mapp. 21 sub 1 e 746 sub 1, P T.-1-2;

Fg. 3, Mapp. 21 sub 2 e 746 sub 2 piano PT.-1;

Catasto Terreni,

Fg. 3, Mapp. 1118 di are 4.87;

la soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

Foglio 3 Particella 21 Subalterno 2; Foglio 3 Particella 746 Subalterno 2; Foglio 3 Particella 21 Subalterno 3; Foglio 3 Particella 21 Subalterno 4; Foglio 3 Particella 21 Subalterno 5; Foglio 3 Particella 21 Subalterno 6; Foglio 3 Particella 1118;

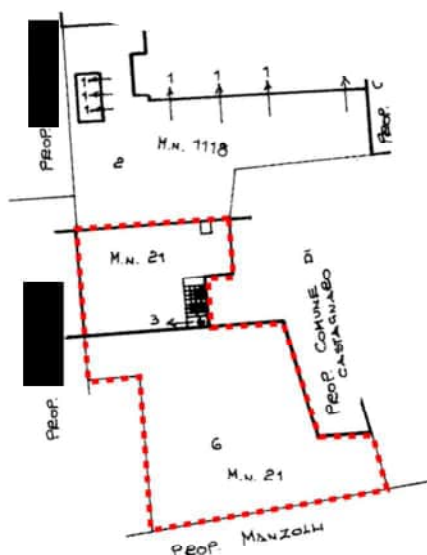
Castagnaro Catasto Terreni, Ente Urbano, Fg. 3, **Part. 21** di are 02.24:

- Così identificata dall'impianto meccanografico del 1979;

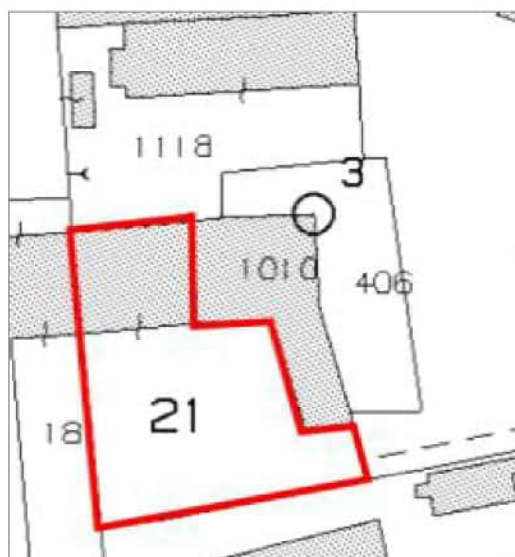
Castagnaro Catasto Terreni, Ente Urbano, Fg. 3, **Part. 1118** di are 04.87:

- Così identificata per variazione identificativi per allineamento mappe del 29.03.2005 Pratica VR0076299 n. (3310.1/2006) e precedente Tipo Mappale del 08/04/2004 Pratica VR0110519 n. 110519.1/1989 dell'immobile precedentemente così censito: Fg 3 Part. 1118 Seminativo di are 04.87;
- Così identificato dall'impianto meccanografico del 1979;

Si evidenzia come l'unità immobiliare, catastalmente identificata con la sola Part. 21, nello stato dei luoghi ricada parzialmente anche sulla Part. 1010. Anche la reale perimetrazione dell'area scoperta comune part. 21 sub 6 non corrisponde alla rappresentazione della Part. 21 indicata in mappa catastale.



ESTRATTO ELABORATO PLANIMETRICO



ESTRATTO DI MAPPA PART.21



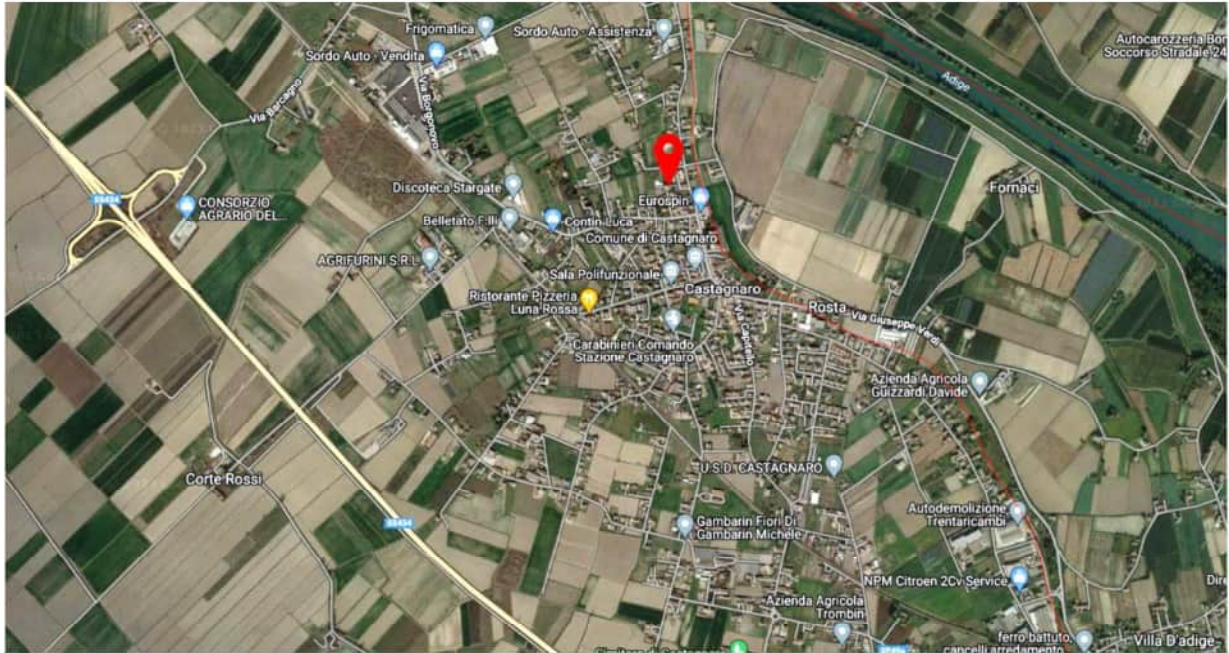
D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

L'immobile è ubicato a Castagnaro, comune di circa 3.600 abitanti sito nella bassa pianura legnaghese, a circa 56 Km da Verona al confine con le province di Rovigo e Padova

I principali servizi distano circa 500 m.

Il contesto è caratterizzato da edifici residenziali a bassa densità a confine con aree agricole.



ORTOFOTO CON LOCALIZZAZIONE DEL BENE

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

L'edificio è parte di una casa di corte, con accesso dalla via Rosta (civico n. 99) per tramite di stradello non asfaltato insistente su proprietà di terzi.



MAPPA CATASTALE SOVRAPPOSTA AD ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE DEL BENE





VISTA DELLO STRADELLO DI ACCESSO ALL'IMMOBILE DALLA PUBBLICA VIA

Il fabbricato in cui insiste l'unità pignorata, ristrutturato alla fine degli anni '80, presenta sviluppo di tre piani fuori terra e si compone di tre alloggi, con sviluppo rispettivamente ai piani terra, primo e secondo.

L'abitazione Part. 21 sub 3 è ubicata al piano terra con accesso dal vano scale condominiale. L'unità si compone di ingresso, soggiorno-cucina, bagno due vani letto e un ripostiglio; da tale vano, mediante botola a soffitto, si accede al vano accessorio sito al piano 1°.

Il vano ripostiglio del piano terra presenta accesso diretto alla retrostante area scoperta comune Part. 1118 sub 2 (b.c.n.c.)

Finiture e dotazione impiantistica paiono risalire alla fine degli anni '80, le condizioni manutentive risultano assai scadenti: murature con scrostature e tracce di interventi riparativi privi di finitura al civile e tinteggiatura, tracce di muffe, presenza di cavillature sul soffitto del soggiorno, bagno da rifare integralmente presumibilmente anche a livello impiantistico.

Sulla base di quanto riferito dalla ditta esecutata la caldaia non risulta funzionante e pertanto l'unità non risulta dotata né di acqua calda né di riscaldamento. E' presente una stufa nel vano ripostiglio.

I vani risultavano completi di arredo con utenze attive, non si è visionato il vano accessorio al piano primo in quanto privo di scala di accesso alla botola a soffitto.



Fronte principale



Fronte posteriore



Corte comune Part. 21 sub 6 di accesso al fabbricato





Vano scale



Ingresso-soggiorno



Soggiorno



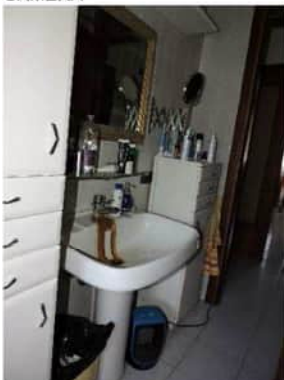
CUCINA



CAMERA



CAMERA



VANO IGIENICO SANITARIO



RIPOSTIGLIO P. TERRA



Caratteristiche strutturali e di finitura generale del fabbricato		
COMPONENTI	DESCRIZIONE	CONDIZIONI
Tipo di Costruzione	Fabbricato in linea di tre piani fuori terra	scarse
Fondazioni	-	non visionabili
Strutture verticali	Originaria struttura in elevazione presumibilmente in mattoni pieni	al mero esame visivo esterno sufficienti
Solai	Presumibilmente laterocemento	
Copertura	A due falde inclinate con manto in tegole, struttura presumibilmente in muricci e tavellonato	non visionata
Prospetti	Intonacati e parzialmente tinteggiati	Scarse, in particolare il fronte
Vano scale	Portoncino in legno con specchiatura vetrata, scala con pedate e alzate rivestite in marmo	Sufficienti

Caratteristiche edilizie e costruttive		
ABITAZIONE PART. 21 SUB. 3		
COMPONENTI	TIPOLOGIA E MATERIALI	CONDIZIONI
Pareti interne	Divisori in laterizio intonacati e tinteggiati.	Assai scadenti
Infissi esterni	Finestre ad anta doppia/singole; telaio ligneo con vetrocamera, protezioni: avvolgibili in pvc ed inferriate	Sufficienti/scarse
Porta di ingresso	Portoncino ligneo	sufficienti
Infissi interni	Porte a battente/scorrevoli tamburate, in parte con sopraluca vetrato. La porta/stipite del bagno è danneggiata	scarse
Pavimenti	In piastrelle di ceramica in tutti i vani	sufficienti
Bagno	Arredo sanitario con vasca	pessime
Impianto idrico	Sottotraccia. Sulla base di quanto riferito dai presenti al sopralluogo, l'erogazione dell'acqua dovrebbe avvenire da pozzo, del quale tuttavia non è stata indicata dalla ditta esecutata l'ubicazione (presumibilmente esterna ed a servizio di tutti i 3 alloggi presenti nel fabbricato) e che non è stato pertanto visionato.	da verificare ai fini di eventuali riparazioni e della conformità alla normativa vigente
Impianto elettrico	Sottotraccia con salvavita	
Impianto di riscaldamento.	Autonomo con radiatori, caldaia murale (Riello) ubicata in cucina e dichiarata dalla proprietà non funzionante	
Impianto fognario	Presumibile con fossa tipo Imhoff	Non visionato

Considerazioni sullo stato manutentivo del fabbricato e dei beni

Le generali condizioni manutentive del fabbricato sono sufficienti, le facciate ed il vano scala necessitano di riparazioni e ritinteggiatura.

L'unità abitativa, in condizioni manutentive scadenti, necessita di interventi di riparazione/rinnovo quanto meno del bagno, della caldaia/dotazione impiantistica e, in alcune parti, della finitura delle superfici murarie interne.



MODULARIO
F. rig. rand. 497



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

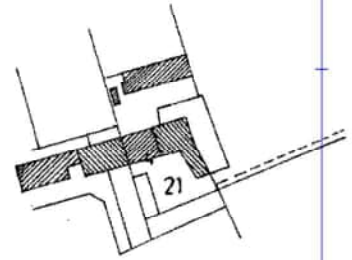
MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di CASTAGNARO via ROSTA civ.

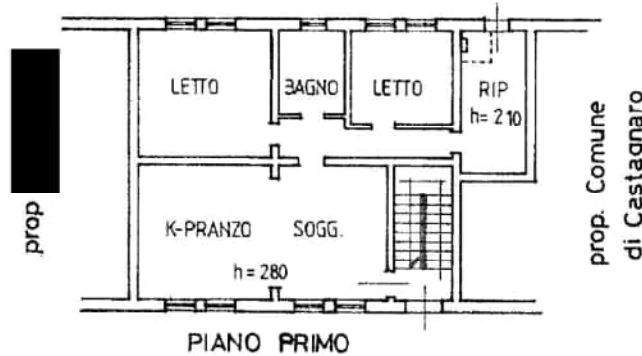
Sez. U Fg.3 mn 21

Estratto non in scala: planimetria Abitazione Fg 3 Part.21 sub 3



PIANO TERRA App.to int. 1 e rip.(P1)

prop. ditta intestata



PIANO PRIMO



prop. [redacted]

prop. Comune di Castagnaro

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Nota: Ufficio Pagine Gialle e Esso della Rete - PV

inquadro 01
Ufficio dei Fabbricati - Situazione al 01/03/2023 - Comune di CASTAGNARO(C04) - < Foglio 3 - Particella 21 - Subalterno 3 >
VIA ROSTA Piano I-1

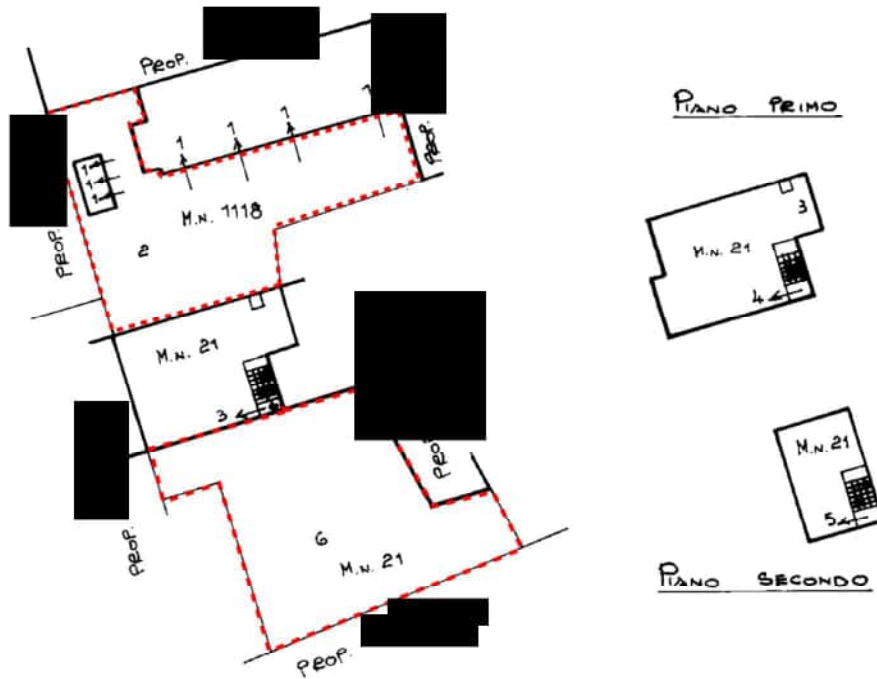
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compilata dal arch. <u>CAMPION CLAUDIO</u> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Iscritto all'albo de <u>ARCHITETTI</u> della provincia di <u>VERONA</u> n. <u>585</u>	
Data presentazione: 16/01/1990 - Data: 01/03/2023 - n. T40973 - Richiedente: FTTCLD70L53L781U	data <u>20.9.1989</u> Firma <u>[Signature]</u>	
Identificativi catastali F. n. <u>21</u> sub. <u>3</u>		

D.1.3.3. Individuazione di beni condominiali/pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

I Beni Comuni Non Censibili all'unità pignorata sono:

Fg. 3 Part. 21 sub 6 B.C.N.C. "Corte" comune alla Part. 21 sub. 3, 4 e 5

Fg. 3 Part. 1118 sub 2 B.C.N.C. "Corte" comune alla Part. 1118 sub. 1 e alla Part. 21 sub. 3, 4 e 5;

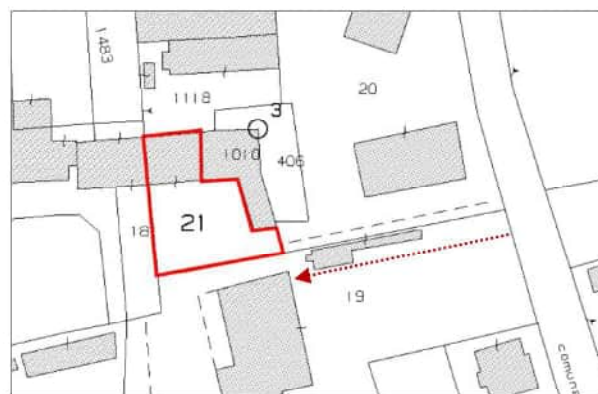


ESTRATTO ELABORATO PLANIMETRICO

D.1.3.4. Individuazione dell'accesso del bene immobile

L'accesso pedonale e carroia ai beni pignorati (ed anche ad altri ovvero Part Ile 1010 e 1118) avviene, a partire dalla via Rosta, per tramite di stradello insistente su terreno di proprietà di terzi catastalmente individuato al Fg. 3 Part. 20.

Tale stradello risulta delimitato da recinzioni da ambo i lati, sia lungo il confine con l'area corrispondente alla contigua Part. 19, sia dal lato del fabbricato edificato sull'area corrispondente alla Part. 20.



D.1.4 Situazione urbanistica della zona

La destinazione ed i vincoli previsti dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigente per l'area di insidenza dell'immobile pignorato, come desumibili dalla cartografia di principale interesse consultabile sul sito del Comune di Castagnaro, sono i seguenti:

Zona C1/3: ZTO B di completamento edilizio



ESTRATTO P.I. DEL 29.03.2019 TAVOLA DISCIPLINA DEL SUOLO CAPOLUOGO

Si rimanda alla consultazione della documentazione originale trattenuta presso la p.a. per la disamina completa ed esaustiva di ogni elaborato.

D.1.5 Situazione catastale degli immobili

Verifica della conformità planimetrica catastale

Abitazione e accessori Part. 21 sub 3

planimetria lievemente difforme

Per erronea rappresentazione grafica del divisorio bagno/corridoio, che nella realtà risulta privo di riseghe conformemente alla variante assentita.

Come già precisato alla pag. 8, si fa presente che, sebbene l'unità immobiliare sia identificata con la sola Part. 21, nello stato dei luoghi essa insista in parte anche sulla Part. 1010.

Anche la reale perimetrazione dell'area scoperta comune part. 21 sub 6 (come illustrata nell'elaborato planimetrico) non corrisponde alla rappresentazione della Part. 21 in mappa catastale.

La rappresentazione planimetrica catastale dell'unità pignorata Part. 21 sub 1 risulta tuttavia corrispondente con lo stato dei luoghi, ciò consentendo la corretta identificazione del bene.



D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Su istanza della scrivente, l'ufficio tecnico del Comune di Castagnaro ha prodotto per il compendio in esame i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 3/1987 Prot. 619 rilasciata a ██████████ ██████████ in data 26.01.1987 per il "Progetto di ristrutturazione dell'edificio di civile abitazione sito in via Rosta"; (*Allegato E.8.1: Titolo e Proroga*)
- Concessione Edilizia n. 566 del 29.09.1994 Prot. 4411/1991 in Variante alla C.E. 3/1987; (*Allegato E.8.2: Titolo - Elab. Grafico*)

Per il fabbricato abitativo risulta rilasciato Certificato di abitabilità n. 3/87 -566/94 del 15.11.1994. (*Allegato E.8.3*)

L'originaria edificazione del fabbricato Part. 21 è databile ante 1942 c.a. in quanto esso risulta rappresentato già nelle mappe catastali d'impianto dei primi decenni del '900, di cui si riporta l'estratto.



Verifica conformità edilizia

La dimensione del foro finestra sul fronte nord (in corrispondenza del ripostiglio del 1° piano) risulta difforme rispetto all'ultimo titolo abilitativo rilasciato.



ESTRATTO TAV. VARIANTE C.E. 566 DEL 1994

A seguito di verifica telefonica della scrivente, l'ufficio Risorse idriche del Genio Civile di Verona non ha reperito alcuna denuncia di pozzo ad uso domestico a nome E ██████████ ██████████ e successivi



proprietari. Trattandosi di approvvigionamento per uso domestico, veniva altresì riferito che l'esistenza del pozzo poteva essere regolarizzata mediante apposita comunicazione (modulistica disponibile sul sito web del Genio Civile di Verona alla voce derivazione schede pozzi), a parere del preposto ufficio senza l'applicazione di sanzioni rilevanti, viceversa previste in caso di utilizzo non domestico.

Si segnala infine la presenza di manufatti accessori in lamiera edificati sulla corte comune posteriore BCNC Part. 1118 sub 2, non legittimati a livello edilizio né catastale ed edificati in spregio alle norme sulle distanze da confini e da fabbricati.

La ditta esecutata nulla ha riferito sull'utilizzo di tali manufatti per i quali dovrà essere prevista la rimozione.

Oneri di regolarizzazione edilizia

La quantificazione estimativa operata dalla scrivente per la regolarizzazione delle difformità illustrate ammonta approssimativamente a **€ 3.500,00** comprensiva di oneri, diritti, sanzioni ed onorario professionale sia con riferimento alla pratica edilizia in sanatoria per il foro finestra, sia di variazione planimetrica catastale dell'unità abitativa, tenuto anche conto dell'eventuale convenienza di procedere con la ripristino dello stato dei luoghi (per scelta oppure nel caso in cui la sanabilità edilizia della medesima non risultasse conforme con gli strumenti urbanistici approvati ed i regolamenti comunali vigenti).

Si precisa altresì che la quantificazione summenzionata, come anche l'effettiva sanabilità delle difformità rilevate qualora non perfettamente rispondenti alla vigente normativa, potrà essere precisamente definita solo al momento dell'effettiva presentazione della pratica presso i competenti uffici della p.a. e della definizione degli oneri professionali con il professionista delegato all'espletamento dell'incarico.

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

Al momento del sopralluogo i beni risultavano arredati e occupati dalla ditta esecutata.

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

L'agenzia delle entrate ha comunicato l'assenza di contratti locativi in essere. (All. E.9)



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 nn. 26575/4059 RG/RP del 16.06.2021, Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Ravenna Rep. n. 529 del 29.05.2020
a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]
per la quota di 1/2 del diritto di proprietà dei beni in Castagnaro C.F. Fg 3 Part. 21 sub 3;
importo capitale € 42.983,68 Importo complessivo € 60.000,00
- Trascrizione nn. 2030/1482 RG/RP del 23.01.2023, Verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del 10.12.2022 rep. n. 3344 U.N.E.P. Tribunale di Ravenna):
a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]
per la quota di 1/2 del diritto di proprietà dei beni in Castagnaro C.F. Fg 3 Part. 21 sub 3;

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

- Vincolo non edificandi a favore del Comune di Castagnaro (VR), trascritto a Verona il giorno 22 agosto 1986 ai nn. 18303/13271. *(Allegato E.8.4 Atto + Nota di Trascrizione)*

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

Nessuno.

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

Non risulta la presenza di un amministratore condominiale.

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

La categoria catastale dei beni, la provenienza degli stessi e le caratteristiche del soggetto esecutato suggeriscono che non si tratti di immobile strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

No



D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Trattandosi di un'unica unità abitativa, il bene non risulta comodamente divisibile in natura.

L'appartamento allo stato attuale:

- E' dotato di un solo bagno e di una sola cucina;
- Presenta dotazioni impiantistiche e relative utenze predisposte per un solo alloggio;
- Presenta divisori interni non compatibili con la trasformazione in due unità;

Si procederà pertanto alla stima del bene per l'intera proprietà ed il valore della quota pignorata verrà espresso quale frazione dell'intero.



D.1.13. Valutazione del lotto

La stima viene fatta attenendosi alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ. avendo cura di precisare i dati comparativi assunti.

D.1.13.1. Consistenza

La consistenza del bene è stata desunta sulla base della verifica di controllo dello sviluppo planimetrico dell'unità. Per inaccessibilità non è stata verificato dimensionalmente l'accessorio ad uso ripostiglio del piano primo, il cui sviluppo planimetrico ed altimetrico è stato desunto sulla base dell'elaborato di progetto.

CALCOLO DELLE SUPERFICI								
beni	p.	altezza c.a.		sup. lorda c.a.	coeff.	sup.comm. c.a.	espos.	condizioni mautent.
Abitazione Part. 21/3								
abitazione	T	2,74	mq	105,3	1,00	105,3	n/o	scadenti
ripostiglio	1		mq	13,0	0,25	3,3	s/e	
			Totale	mq	118,3		108,6	

Per superficie lorda si intende comprensiva di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altra proprietà), balconi logge, taverne, superfici scoperte, vano scale calcolato una sola volta, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

Fonte dei coefficienti applicati: Agenzia delle Entrate: "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare": (0,25) per accessori;

D.1.13.2. Criteri di stima

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il *Market Comparison Approach (MCA o metodo del confronto di mercato)*, che consente di affidarsi soltanto a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: *"il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili"*.

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche mediante aggiustamenti sistematici sui prezzi reali di mercato, rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative e qualitative immobiliari.

Ai fini della valutazione del bene, si è pertanto proceduto come segue:

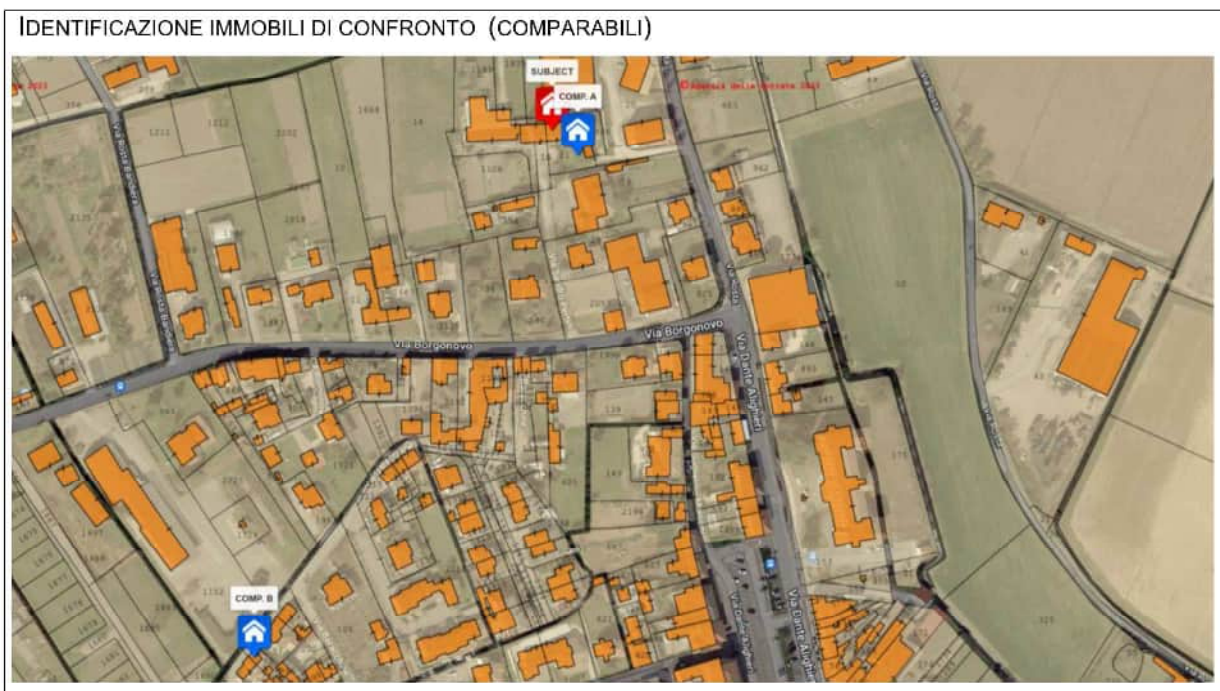
- Analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- Raccolta dei dati immobiliari;
- Individuazione e scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento, con esclusione di quelle irrilevanti per la determinazione del valore del bene;
- Analisi degli indici mercantili;
- Compilazione della tabella dei dati;



- f) Analisi e stima dei singoli prezzi marginali;
- g) Redazione della tabella di valutazione;
- h) Verifica attendibilità del valore di stima;
- i) Test di verifica dei prezzi corretti attraverso il calcolo della divergenza percentuale assoluta;
- j) Valutazione finale;
- k) Identificazione del più probabile valore atteso di mercato del bene;

D.1.13.3. Stima

Le ricerche di mercato operate hanno individuato i sotto-riportati immobili oggetto di compravendite con caratteristiche tipologiche simili al compendio in esame.



	COMPARABILE A – V. Rosta 99 Castagnaro		COMPARABILE B – V. Baracchine 222 Castagnaro	
Tipo di dato	Compravendita		Compravendita	
Anno costruz.	Ante 1960		Ante 1960	
Destinazione	Residenziale		Residenziale	
Tipologia	Medesimo fabbricato del Subject		Porzione cielo terra	
Dimensione	Piccola		Media	
Pratiche edilizie	Ristrutturazione fine anni 80		Nessuna pratica edilizia dopo l'originaria costruzione del condominio	
Fonte dato di Provenienza	Notaio S. Macchi - Atto di compravendita Rep. 164960 del 27.6.22		Notaio M. Wurzer - Atto di compravendita Rep. n. 1.220 del 8.3.23	
Data Atto	27.06.2022		08.03.2023	
Dati Catastali	Foglio 3, Part. 21, sub 5 cat. A/2, vani 3,5, piano 2°;		Foglio 3, Part. 89 cat. A/2, vani 5, piano T e 1°;	
Superfici Commerciali*	Tot. commerciali	49 mq c.a.	Tot. commerciali	66 mq c.a.
Prezzo	15.000,00 €		18.000,00 €	
Parametro €/mq	307,00 €/mq		275,00 €/mq	

**NOTA: per la determinazione della consistenza dei beni comparabili si è fatto riferimento alle superfici rappresentate nelle planimetrie catastali*



Nel MCA i dati immobiliari sono indicati nella "tabella dei dati" che riporta nelle colonne gli immobili di confronto (A, B ,C ..) e l'immobile da valutare (Subject) e nelle righe il prezzo di mercato rilevato e le caratteristiche immobiliari, ovvero: la data del contratto, le caratteristiche superficiali e le altre caratteristiche tipologiche.

TABELLA DEI DATI E DELLE CARATTERISTICHE IMMOBILIARI								
CARATTER. IMMOBIL.	INDICE	ACR.	COMP. A		COMP. B		SUBJECT	
			SUP. REALE	SUP. COMM.	SUP. REALE	SUP. COMM.	SUP. REALE	SUP. COMM.
PREZZO TOTALE		PRZ	€ 15.000,00		€ 18.000,00		?	
Sup. Princip.	100%	SUP	47,0	47,0	62,0	62,0	105,3	105,3
Sup. Balconi	30%	BAL	3,7	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Sup. Rip.	25%	RIP	3,0	0,8	14,0	3,5	13,0	3,3
Livello di Piano	10%	PIANO	2,0		0,5		0,0	
Ubicazione/Manutenz.	35%	MAN	1,0		0,0		1,0	
Sup. reale (mq)			53,7		76,0		118,3	
Sup. commerciale (mq)		SC	48,9		65,5		108,6	

Prezzo medio A	€ 307,00
Prezzo medio B	€ 274,81

Il Prezzo Marginale della Sup. Principale è posto pari al min. dei prezzi medi, considerando il rapporto di posizione < 1; il prezzo medio è calcolato dividendo il prezzo totale per la sup. commerciale.

Il Prezzo Marginale delle Superfici Secondarie è stato calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale per i relativi rapporti mercantili.

Il Prezzo Marginale dello Stato Manutentivo e del Livello di Piano tengono conto delle diverse condizioni manutentive dei Comp. rispetto al Subject.

PREZZI MARGINALI			COMP. A	COMP. C
Sup. Principale	100%	€/mq	€ 274,81	€ 274,81
Sup. Balconi	30%	€/mq	€ 82,44	€ 82,44
Sup. Rip.	25%	€/mq	€ 68,70	€ 68,70
Livello di Piano	10%	€/n	-€ 1.500,00	-€ 1.800,00
Ubicazione/Manutenz.	35%	€/n	€ 5.250,00	€ 6.300,00

Anche la tabella di valutazione riporta gli immobili di confronto nelle colonne ed il prezzo e le caratteristiche di mercato nelle righe.

In corrispondenza delle caratteristiche viene indicato il prodotto tra la differenza degli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e del singolo immobile di confronto ed il prezzo marginale della caratteristica (presi con il proprio segno).

Il prodotto rappresenta l'aggiustamento del prezzo rilevato; per ogni colonna si effettua quindi la somma algebrica del prezzo rilevato e degli aggiustamenti, ottenendo il prezzo "corretto".

Concettualmente il prezzo corretto di un immobile di confronto rappresenta il prezzo che avrebbe spuntato oggi l'immobile da valutare se fosse stato al posto di quello di confronto.



TABELLA DI VALUTAZIONE	u.m.	acron.	COMPARABILE A				COMPARABILE C			
			subject	A	prezzo marg. A	COMP. A	subject	C	prezzo marg. B	COMP. B
Prezzi totali	€	PRZ				€ 15.000,00				€ 18.000,00
Sup. Principale	€/mq	SUP	105,3	47,0	€ 274,81	€ 16.021,37	105,3	62,0	€ 274,81	€ 11.899,24
Sup. Balconi	€/mq	BAL	0,0	3,7	€ 82,44	-€ 305,04	0,0	0,0	€ 82,44	€ 0,00
Sup. Rip.	€/mq	CAN	13,0	3,0	€ 68,70	€ 687,02	13,0	14,0	€ 68,70	-€ 68,70
Livello di Piano	€/mq	TERR	0,0	2,0	-€ 1.500,00	€ 3.000,00	0,0	0,5	-€ 1.800,00	€ 900,00
Ubicazione/Manutenz.	n	MAN	1,0	1,0	€ 5.250,00	€ 0,00	1,0	0,0	€ 6.300,00	€ 6.300,00
PREZZI CORRETTI						€ 34.403,36				€ 37.030,53

Verifica e attendibilità dei valori di stima

In linea di principio nella tabella di valutazione i prezzi corretti degli immobili di confronto dovrebbero coincidere, tuttavia nella realtà essi possono divergere per effetto della casualità nella rilevazione dei prezzi, nella misura delle caratteristiche e nella stima dei prezzi marginali.

La presenza di differenze nei prezzi corretti si accerta con il test estimativo della divergenza percentuale assoluta $d\% = (V_{max} - V_{min}) / V_{min}$, che si considera superato per valori risultanti inferiori al 10%.

DIVERGENZA PERCENTUALE ASSOLUTA	$d\% = (V_{max} - V_{min}) / V_{min} < 10\%$
$d\% = \frac{€ 37.030,53 - € 34.403,36}{€ 34.403,36}$	$7,64\% < 10\%$

Sintesi di stima e valore atteso del subject

Il campo di variazione dei prezzi corretti, se inferiore al 10%, rappresenta di per sé la stima ad intervallo dell'immobile da valutare, con pari probabilità di figurare nella sintesi conclusiva.

In tale ottica equiprobabilistica si propone, quale valore atteso di stima, il valore medio dei prezzi corretti ottenuti.

SINTESI DI STIMA E VALORE ATTESO				
Descrizione		COMP. A	COMP. B	SUBJECT
PREZZO CORRETTO		€ 34.403,36	€ 37.030,53	
VALORE ATTESO SUBJECT		valore medio		€ 35.716,95
VALORE ATTESO SUBJECT ARROTONDATO				€ 36.000,00
		Valore unitario €/mq		€ 329,04

Così indicativamente ripartito per l'intero compendio, in ragione della singola individuazione catastale dei beni.

VALORE DI STIMA				
Beni	Sup. commerciale	Valore unitario €/mq	Valore di stima per l'intera proprietà	Valore di stima della quota pignorata pari a 1/2
Abitazione Part 21/3	mq 108,6	€ 331,49	€ 36.000,00	€ 18.000,00



D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

VALORE DEL BENE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA				LOTTO UNICO	
Beni	Abitazione Part. 21 Sub 3			Piena proprietà	Quota pignorata 1/2 della piena proprietà
Probabile valore di mercato				€ 36.000,00	€ 18.000,00
Assenza di garanzia sull'immobile	Livello di rischio assunto per l'assenza di garanzia	10%	-€ 3.600,00	-€ 1.800,00	
Regolarizzaz. Edilizia e catastale				-€ 3.500,00	-€ 1.750,00
Spese di gestione condominiale				-	
Oneri per lo stato di possesso				-	
Valore del bene detratti adeguamenti e correzioni				€ 28.900,00	€ 14.450,00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

VALORE DI STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI			LOTTO UNICO
Beni	Abitazione Part. 21 Sub 3	proprietà per 1/2	€ 14.450,00

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, 28/06/2023

Il perito estimatore

Claudia Fattori architetto



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titoli di provenienza del bene:
 - E1.1 Atto di donazione del 2019 e Nota di Trascrizione;
 - E1.2 Compravendita del 2002 e Nota di Trascrizione;
 - E1.3 Divisione del 23.5.2000 e Nota di Trascrizione;
 - E1.4 Nota di Trascrizione della denuncia di successione;
 - E1.5 Nota di Trascrizione della sentenza di Usucapione;
- E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutata
- E.3. Certificato di residenza/stato di famiglia e certificato storico di residenza dell'esecutata;
- E.4. Certificato di residenza ed estratto matrimonio della ditta proprietaria;
- E.5. Planimetria catastale;
- E.6. Estratto storico del Catasto;
- E.7. Ispezioni ipotecarie aggiornate;
- E.8. Titoli Abilitativi;
- E.9. Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate circa l'assenza di contratti locativi;
- E.10. Documentazione Fotografica;
- E.11. Dati comparativi acquisiti;

