

**TRIBUNALE DI VERONA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

<b>Esecuzione Immobiliare</b>	<b>94.2024</b>
<b>Giudice</b>	<b>Dott. Attilio Burti</b>
<b>Creditore procedente</b>	<b>AMCO MANAGEMENT COMPANY S.p.A.</b>
<b>Parte eseguita</b>	<b>[REDACTED]</b>

**PERIZIA DI STIMA —**

**LOTTO UNICO**



Esperto Stimatore

arch. MARINA ZUCCOLOTTO marina.zuccolotto@gmail.com 3332429151

Custode Giudiziario

IVG info@ivgverona.it 0454851352



## INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

*pagina*

<b>A</b>	<b>SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO.....</b>	<b>2</b>
<b>B</b>	<b>DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA.....</b>	<b>3</b>
<b>C</b>	<b>FORMAZIONE LOTTI.....</b>	<b>3</b>
<b>D</b>	<b>DESCRIZIONE DEL LOTTO.....</b>	<b>3</b>
<b>D.1</b>	<b>LOTTO UNICO.....</b>	<b>3</b>
<b>D.1.1</b>	<b>Proprietà.....</b>	<b>3</b>
<b>D.1.1.1</b>	<b>Ricerche presso gli uffici anagrafici.....</b>	<b>3</b>
<b>D.1.2</b>	<b>Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....</b>	<b>4</b>
<b>D.1.3</b>	<b>Descrizione dei beni .....</b>	<b>6</b>
<b>D.1.3.1</b>	<b>Contesto.....</b>	<b>6</b>
<b>D.1.3.2</b>	<b>Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....</b>	<b>7</b>
<b>D.1.3.4</b>	<b>Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....</b>	<b>11</b>
<b>D.1.4</b>	<b>Situazione urbanistica della zona.....</b>	<b>11</b>
<b>D.1.5</b>	<b>Situazione catastale dell'immobile.....</b>	<b>11</b>
<b>D.1.6</b>	<b>Situazione edilizia dell'immobile.....</b>	<b>11</b>
<b>D.1.7</b>	<b>Stato di occupazione dell'immobile.....</b>	<b>12</b>
<b>D.1.7.1</b>	<b>Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....</b>	<b>12</b>
<b>D.1.7.2</b>	<b>Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile</b>	
<b>D.1.8</b>	<b>Vincoli ed oneri giuridici.....</b>	<b>12</b>
<b>D.1.8.1</b>	<b>Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....</b>	<b>12</b>
<b>D.1.8.2</b>	<b>Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente</b>	
<b>D.1.8.3</b>	<b>Vincoli e oneri giuridici opponibili</b>	
<b>D.1.8.4</b>	<b>Eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile</b>	
<b>D.1.9</b>	<b>Oneri condominiali.....</b>	<b>13</b>
<b>D.1.10</b>	<b>Valutazione del lotto.....</b>	<b>14</b>
<b>D.1.10.1</b>	<b>Consistenza.....</b>	<b>14</b>
<b>D.1.10.2</b>	<b>Criteri di stima.....</b>	<b>15</b>
<b>D.1.10.3</b>	<b>Stima.....</b>	<b>16</b>
<b>D.1.10.4</b>	<b>Adeguamenti e correzioni della stima.....</b>	<b>17</b>
<b>D.1.10.5</b>	<b>Valore di stima al netto delle decurtazioni.....</b>	<b>17</b>

### **Allegati**

1. Titolo di provenienza
2. Certificato di residenza, Stato famiglia, estratti atto nascita e matrimonio
3. Visure catastali storiche NCT
4. Visure catastali storiche NCEU
5. Planimetrie catastali
6. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
7. Estratto di mappa
8. Visura RR.II.
9. Autorizzazione edilizia
10. Documentazione urbanistica
11. Documentazione fotografica
12. Contratto locazione
13. Ricevuta variazione Docfa



## A. SCHEDE SINTETICALOTTO UNICO

Procedura	RGE 94/2024
Lotto	UNICO
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Appartamento e autorimessa in cortina edilizia tradizionale siti a Castagnaro (VR), Via Sabbioni n. 824
Ubicazione	Castagnaro (VR), Via Sabbioni n. 824
Dati catastali	Comune di Castagnaro(VR), NCEU, Foglio 10 m.n. 192 sub 2 (A3); m.n. 191 sub 1(C6)*
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	<b>€ 25.849,00</b>
Stato di occupazione	LOCATO
Irregolarità edilizie	Copertura autorimessa in eternit Costo di regolarizzazione: 2.000,00 € (già scomputati dal valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Regolarizzate dalla scrivente
Esistenza di formalità non cancellabili	SERVITU' PEDONALE A CARICO DEL m.n. 191 sub 3 (ex sub 1)
NOTE	PROBLEMATICHE RELATIVE ALL'ACCESSO CARRAIO ALL'AUTORIMESSA

\* Si fa presente che, a seguito dell'aggiornamento della planimetria catastale dell'autorimessa eseguita dalla scrivente, l'identificazione catastale del bene è variata rispetto a quella riportata nell'atto di pignoramento: in luogo di m.n. 191 sub 1 il bene è ora identificato dal m.n. 191 sub 3 (il subalterno 1 è stato soppresso).



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 e non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.



## B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

PIENA PROPRIETA' DELL'INTERA QUOTA

## C. DIVISIONI IN LOTTI

I beni pignorati consistono in un appartamento e nell'autorimessa inseriti in cortina edilizia in corte tradizionale a Castagnaro (VR), Via Sabbioni n. 824.

Trattandosi di un'unità abitativa e dell'autorimessa pertinenziale essi costituiscono un lotto unico.

## D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

### D.1 LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN VIA SABBIONI N. 824, CASTAGNARO (VR)

Si tratta di un'abitazione su due piani e autorimessa inseriti in cortina edilizia tradizionale, di origine agricola, tipica della zona, siti a Castagnaro, in zona periferica, Via Sabbioni n. 824.

#### D.1.1 Proprietà

[REDACTED]

L'esecutata è pervenuta alla proprietà dei beni in forza del seguente atto:

Atto di Compravendita del 18/04/2018 [REDACTED] di Padova (PD) rep. [REDACTED] trascritto a Verona il 03/05/2018 ai nn. [REDACTED]

Venditore: [REDACTED] con domicilio in [REDACTED]  
[REDACTED]

#### Stato patrimoniale

Al momento dell'acquisto dei beni la [REDACTED] dichiarava di essere coniugata in regime di separazione dei beni.

Ricostruzione del ventennio come da relazione notarile

Precedenti proprietari:

- [REDACTED] con domicilio in Fiesso  
[REDACTED]

Decreto di trasferimento immobili del tribunale C.P. di Verona del 10/05/2014 [REDACTED] trascritto a Verona il 24/10/2014 al [REDACTED]

- [REDACTED]  
per 1/2 della piena proprietà

[REDACTED]  
per 1/2 della piena proprietà

in forza di Atto pubblico notarile di Compravendita del notaio [REDACTED] di Lendinara (RO) in data 21/09/2007 [REDACTED]

trascritto a Verona il 29/09/2007 ai [REDACTED]  
- [REDACTED]

per 1/1 della piena proprietà



in forza di Atto pubblico notarile di Compravendita del notaio [REDACTED] di Badia Polesine (RO) in data 17/02/1999 [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

#### **D.1.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici**

Si allegano:

- Certificato contestuale di Residenza e Stato famiglia rilasciato dal Comune di Badia Polesine;
- Estratto per riassunto dell'atto di nascita rilasciato dal Comune di Torino;
- Estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Badia Polesine da cui si evince che la [REDACTED] è coniugata in regime di separazione dei beni dal 21/07/2017, data antecedente a quella di acquisto dei beni pignorati (18/04/2018).

#### **D.1.2.1 Intestazione catastale dei beni oggetto della vendita**

Proprietaria dei beni per 1/1 in regime di separazione dei beni

#### **D.1.2.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita**

**Comune di Castagnaro, NCEU, Foglio 10**

**1. m.n. 192 sub 2 - Quota di 1/1 della piena proprietà di appartamento**

Appartamento a Castagnaro, Via Sabbioni n. 824, Piano T-1

#### **Identificazione al catasto fabbricati**

Comune di Castagnaro, NCEU, **Foglio 10, m.n. 192, sub 2**

Categoria A/3, classe 3, Consistenza 5,5 vani - Via Sabbioni n 824 Piano T-1

Totale 103 mq Totale escluse aree coperte 96 mq - Rendita € 190,31

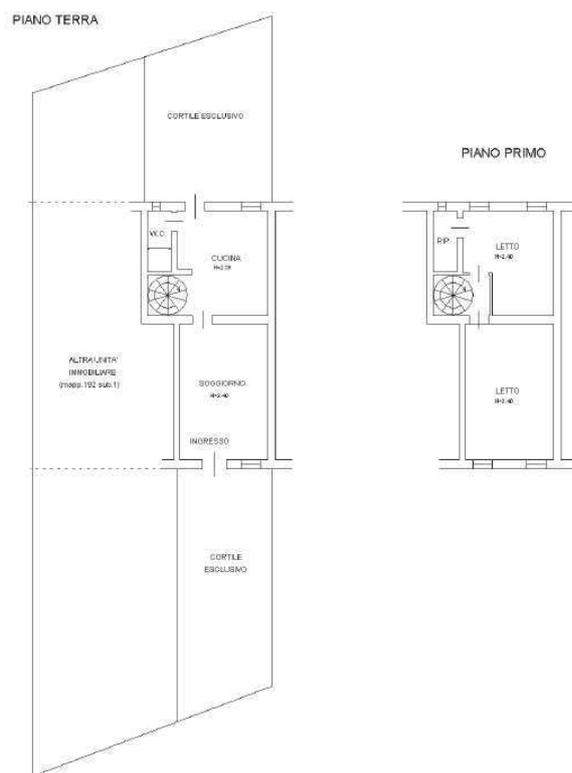
Accessi: pedonale, da strada di pubblico passaggio (Via Sabbioni), attraverso stradello privato comune e cortile in proprietà esclusiva.

Confini appartamento: Nord: m.n. 729 altra proprietà; Est: m.n. 67 (altra proprietà in aderenza); Sud: m.n. 67 altra proprietà; Ovest: m.n. 69 (altra proprietà in aderenza)



*Estratto di Google Maps*





Planimetria catastale appartamento

### Identificazione al catasto terreni

Comune di Castagnaro, NCT, **Foglio 10, m.n. 192**

**ENTE URBANO Superficie 263 mq**

**Confini:** Nord: m.n. 729 altra proprietà; Est: m.n. 67 (altra proprietà in aderenza); Sud: m.n. 67 altra proprietà; Ovest: m.n. 69 (altra proprietà in aderenza)

### **2. m.n. 191 sub 3\* - Quota di 1/1 della piena proprietà di autorimessa con terreno di pertinenza**

Autorimessa a Castagnaro, Via Sabbioni n. 824, Piano T

### Identificazione al catasto fabbricati

Comune di Castagnaro, NCEU, **Foglio 10, m.n. 191, sub 3**

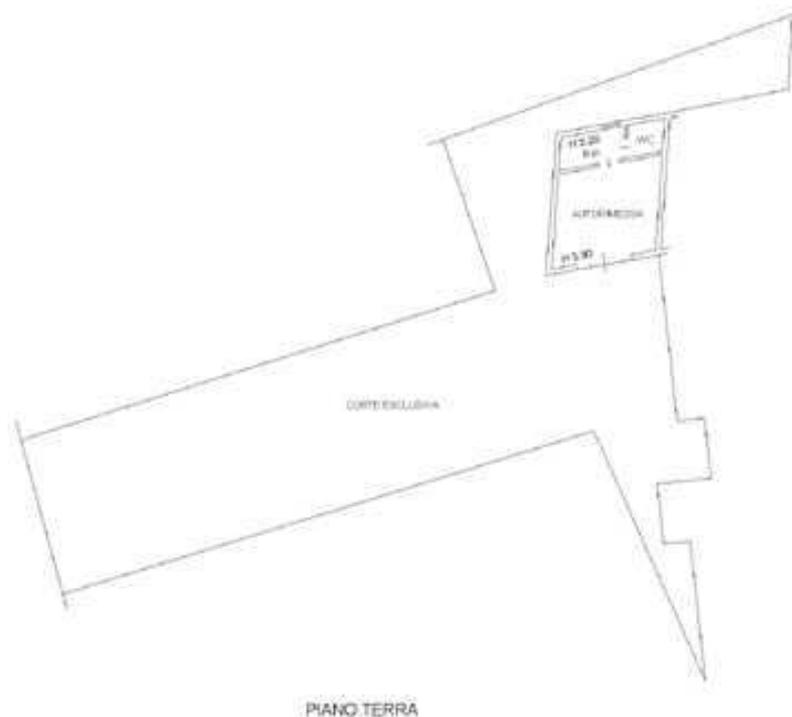
Categoria C/6, classe 2, Consistenza 25 mq - Via Sabbioni Piano T

Totale 31 mq - Rendita € 77,47

Accessi: pedonale, da strada di pubblico passaggio (Via Sabbioni), attraverso stradello privato comune.

\* Si ribadisce che, a seguito dell'aggiornamento della planimetria catastale dell'autorimessa eseguita dalla scrivente, il bene è identificato dal sub 3 e non più dal precedente sub 1 indicato nell'atto di pignoramento.





*Planimetria catastale autorimessa aggiornata*

### **Identificazione al catasto terreni**

Comune di Castagnaro, NCT, **Foglio 10, m.n. 191**

**ENTE URBANO Superficie 494 mq**

**Confini:** Nord: m.n. 729 e 730 (altra proprietà); Est: m.n. 69 (altra proprietà in aderenza);  
Sud: m.n. 362 e m.n. 366 (altra proprietà); Ovest: m.n. 70 (altra proprietà).

- La mappa catastale presenta delle incongruità in merito alla cortina edilizia.  
La scrivente ha inoltrato istanza di correzione.

**Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio risulta che l'identificazione riportata nell'atto di pignoramento era aggiornata; successivamente l'identificazione dell'autorimessa è variata a seguito dell'aggiornamento della planimetria catastale prodotto dalla scrivente. Tutti i beni sono comunque chiaramente individuati e identificabili.**

### **D.1.3 Descrizione dei beni**

#### **D.1.3.1 Contesto**

Gli immobili in oggetto si trovano nel Comune di Castagnaro, in zona agricola e residenziale, inseriti in una corte di origine agricola tradizionale risalente presumibilmente alla prima metà del 1900 sita in Via Sabbioni, a circa 1,4 chilometri dal centro dell'abitato di Castagnaro.



L'appartamento in esame si sviluppa su due piani, terra e primo, ed è la porzione intermedia di una cortina composta da altre due unità abitative in aderenza e da due ulteriori unità pertinenziali.

La zona è agricola, vi si trova la stazione ferroviaria della linea Verona-Legnago-Rovigo; vi sono inoltre scuole (dell'infanzia, primaria e secondaria di primo grado), banche e ufficio postale, negozi e supermercato.

### **D.1.3.2 Descrizione degli immobili**

#### **1. NCEU, Foglio 10 m.n. 192 sub 2 – appartamento in corte.**

Si tratta di un appartamento su due piani porzione intermedia di corte tradizionale.

#### Caratteristiche edificio:

L'edificio, risalente presumibilmente alla prima metà del 1900, consiste in una corte tipica della Bassa Pianura Veronese, con più unità abitative a schiera.

Fiancheggia la strada comunale Via Sabbioni; l'accesso avviene attraverso uno stradello privato comune che insiste sulla porzione Sud di tutti i mappali che la costituiscono.

L'edificio è realizzato con muratura portante in laterizio intonacato, solai e copertura in legno, manto in coppi in laterizio. In generale l'immobile versa in scarse condizioni manutentive.



*La schiera edilizia vista da Via Sabbioni*

#### Caratteristiche appartamento:

L'unità abitativa in esame costituisce la porzione abitativa intermedia della cortina edilizia, si sviluppa su piano terra e piano primo ed è così composta: al piano inferiore ingresso/soggiorno, pranzo con angolo cottura e bagno; attraverso una scala a





*Prospetto principale*



*Prospetto sul retro*

chiocciola si accede al piano superiore composto da un disimpegno, due camere da letto matrimoniali e un ripostiglio.

Sul fronte principale e su quello posteriore vi è spazio cortivo di pertinenza esclusiva delimitato lateralmente da un muretto in muratura con soprastante rete metallica. L'accesso alla proprietà avviene attraverso un cancello metallico.

La fascia del terreno a sud, per una larghezza di 3 metri circa, è occupata dalla porzione dello stradello comune attraverso cui si accede a tutti i beni che costituiscono la corte. I solai sono in legno, come pure la copertura da cui si sono riscontrate cospicue infiltrazioni di acqua.

Il pavimento su entrambi i piani ha finitura in materiale plastico (pvc) incollato sopra le marmette. Non vi è il battiscopa. Le porte interne sono in parte in plastica a soffietto, in parte in legno a battente; gli infissi esterni sono in alluminio e pvc, gli scuri in legno. Il bagno di piccole dimensioni è fornito di lavabo, tazza, e doccia.

Il riscaldamento è assente, al piano terra si trova una stufa a legna. Non sono presenti elementi radianti.

L'impianto elettrico sottotraccia non è conforme alle normative vigenti.

In complesso le finiture sono di qualità pessima in cattivo stato di conservazione, come pure le caratteristiche strutturali e impiantistiche.





*Cortile sul fronte principale*



*Soggiorno*



*Camera da letto matrimoniale*



*Camera da letto matrimoniale*

In complesso l'appartamento versa in cattive condizioni e necessita di un intervento di riqualificazione complessivo per rispondere alle odierne esigenze abitative sia per quanto riguarda le strutture che le finiture e gli impianti.

L'altezza al piano terra è di 234 cm, quella al piano primo è variabile tra 216 cm e 250 cm. L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 100 mq., i cortili una superficie complessiva di circa 68 mq.

## **2. NCEU, Foglio 10 m.n. 191 sub 3 – autorimessa.**

Si tratta dell'autorimessa di pertinenza esclusiva dell'abitazione che appartiene alla stessa cortina edilizia di cui occupa la porzione finale. Il manufatto si sviluppa su di un piano, ha caratteristiche di grande semplicità e si presenta in cattivo stato di conservazione; è circondato sui lati Nord, Sud e Ovest dal terreno di proprietà esclusiva, in parte pavimentato, in parte incolto, che sviluppa una superficie catastale di 494 mq. Il fabbricato si compone di un vano principale di superficie di circa 20 mq. e disimpegno e gabinetto sul retro. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **27,60 mq.** e ha un'altezza media di 285 cm. La muratura perimetrale è realizzata in blocchetti di cemento, la copertura è costituita da lastre in eternit - che dovranno essere bonificate -



sorrette da travi lignee. Il portone di accesso è di metallo. La pavimentazione è in battuto di cemento. E' presente l'impianto elettrico esterno alla muratura. La qualità è molto scarsa come pure le condizioni in cui versa.

### **Problematiche relative all'accesso:**

Si fa presente che la planimetria catastale presente agli atti è stata aggiornata dalla scrivente in quanto presentava evidenti difformità rispetto allo stato dei luoghi: vi era indicato un manufatto non presente sui luoghi e il posizionamento del fabbricato rispetto ai confini Nord ed Ovest presentava delle incongruenze.

Altro punto critico per cui si sono resi necessari approfondimenti, è rappresentato dall'accesso posto lungo il lato Sud. Secondo quanto indicato dalla stessa planimetria, infatti, esso avrebbe avuto una larghezza minima di 1,50 m. e non avrebbe pertanto consentito l'accesso carraio all'autorimessa pignorata.

Per questo la scrivente ha effettuato un'approfondita ricerca presso gli Uffici del Catasto reperendo le mappe catastali di impianto, quelle successive e le pratiche di variazione catastale presentate dai proprietari del terreno in esame e di quelli confinanti.

Ne è emersa una situazione estremamente confusa, complicata da tutti gli interventi che si sono succeduti nel corso del tempo.

Dal rilievo effettuato e dal confronto con le varie pratiche consultate, è emerso chiaramente che la delimitazione presente sui luoghi tra il m.n. 191 sub 3 (ex sub 1), il m.n. 191 sub 2 e il m.n. 366 lungo il lato di accesso a Sud, non corrisponde a quanto rappresentato graficamente e inoltre che, se le recinzioni fossero posizionate correttamente, l'accesso al m.n. 191 sub 3 sarebbe solamente pedonale e non carrabile.

**Dal momento però che tale situazione di fatto – con le recinzioni poste in posizione arretrata rispetto ai confini indicati nelle planimetrie agli atti a favore del m.n. 191 sub 1 e a sfavore dei mappali confinanti – che consente l'accesso carraio risulta assodata nel tempo, si presume che sia stato acquisito il diritto d'uso del bene come autorimessa e che quindi esso sia consolidato.**



*L'autorimessa*





*Il terreno di pertinenza*

### **D.1.3.3 Individuazione dei beni condominiali e delle pertinenze**

**NON VI SONO BENI CONDOMINIALI NE' BENI COMUNI CENSITI**

### **D.1.3.4 Individuazione degli accessi del bene immobile**

#### **- ABITAZIONE mn 192 sub 2**

L'accesso all'appartamento dalla strada principale (Via Sabbioni) avviene attraverso lo stradello comune costituito dalla porzione meridionale di tutti i mappali che compongono la schiera edilizia.

#### **- AUTORIMESSA mn 191 sub 1**

L'accesso al terreno su cui insiste il manufatto avviene dallo stesso stradello di cui sopra.

### **D.1.4 Situazione urbanistica della zona**

Nel Piano degli Interventi vigente nel Comune di Castagnaro, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 29/03/2019, i beni in esame ricadono in:

#### **- ZONA C1/S – EDIFICAZIONE DIFFUSA (art. 38 bis)**

### **D.1.5. Situazione catastale degli immobili**

- Situazione intestatari: conforme

- Situazione planimetrie catastali:

La planimetria catastale dell'abitazione è regolare e così pure quella dell'autorimessa che presentava delle irregolarità ed è stata aggiornata dalla scrivente.

### **D.1.6. Situazione edilizia degli immobili**

Abitazione

L'edificio è stato realizzato ante 1967. Presso l'ufficio tecnico del Comune di Castagnaro risulta il seguente titolo edilizio:

#### **- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 158 del 10/01/2000**



relativa a "Formazione di pareti divisorie interne con formazione di piccolo servizio igienico a piano terreno" intestata a [REDACTED]

### **Conformità edilizia:**

#### Appartamento

Lo stato dei luoghi è conforme al titolo legittimato.

#### Autorimessa

Non sono stati reperiti titoli edilizi. L'immobile è stato realizzato ante 1967.

La copertura è realizzata in eternit e pertanto vengono di seguito indicati i costi per la bonifica che, dato lo scarso valore dell'immobile, si considera realizzata con il metodo dell'incapsulamento.

Si indica un importo complessivo indicativamente pari a : **€ 2.000,00**

### **D.1.7. Stato di occupazione degli immobili**

#### **D.1.7.1 Stato di occupazione degli immobili ed identificazione degli occupanti**

L'immobile è concesso in locazione con regolare contratto in data 02/05/2018 registrato presso l'Ufficio del Registro il 04/05/2018 - anno 2018 serie 3T n. 1725

della durata di 4 anni +4 dal 20/04/2018 al 19/04/2026

L'intestatario del contratto era il signor [REDACTED]

[REDACTED] a cui in data 01/03/2021 - con comunicazione presentata in data 03/03/2021 presso l'Agenzia delle Entrate, prot. N. 21030318513126611 - è subentrato il signor [REDACTED]

Il canone è di 3.000,00 €/anno, pari a 250 €/mese

#### **VERIFICA CANONE CONGRUO**

Giusto prezzo = Valore immobile 35.222,50 € x 5% = 1.761,12 €

**Canone congruo**  $1.761,12 \times 2/3 = 1.174,08 \text{ €} < 3.000,00 \text{ €}$

#### **IL CANONE E' CONGRUO**

### **D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici**

#### **D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

##### **1 - ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA**

#### **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Iscritta ai [REDACTED] il 03/05/2018

Notaio [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

A carico di [REDACTED]

Importo capitale 65.000 €, Montante ipotecario 130.000 € durata 15 anni



## 2 - TRASCRIZIONE DA ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

### VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto ai nn. [REDACTED]

Uff. Giud. Tribunale di Verona in [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

##### SERVITU' DI PASSO PEDONALE A CARICO DEL M.N. 191 sub 1

Costituita con Atto di Divisione del [REDACTED]

Trascritta a Verona il [REDACTED]

*"L'accesso e recesso alle e dalle rispettive proprietà avverrà come sino ad oggi dal passaggio comune anche ad altre proprietà, posto sul limite sud dei mappali 191 sub 1, 191 sub 2, 192 sub 1 e 192 sub 2 Foglio 10, Comune di Castagnaro, direttamente collegato con la Strada Provinciale Via Sabbioni.*

*Al fine di consentire l'accesso all'area ad uso cortivo facente parte dell'unità immobiliare distinta con il m.n. 191 sub 2, viene costituita servitù di passo pedonale per una larghezza di metri 1,50 a carico del mappale n. 191 sub 1 [ora sub 3] ed a favore del mappale n. 191 sub 2 lungo il confine con il m.n. 70 [ora m.n. 366] e quindi proseguendo in linea retta ...".*

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

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

NESSUNO

#### D.1.9. Indicazioni oneri condominiali

L'immobile non è inserito in contesto condominiale e non vi sono spese comuni.



## D.1.10 Valutazione del lotto

### D.1.10.1 Consistenza

#### TABELLA SUPERFICI

ABITAZIONE m.n. 192 sub 2				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VALORE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
<b><u>Piano terra</u></b>				
<b>Ingresso/soggiorno</b>	SUP. NETTA	19,50	1	19,50
	SUP. LORDA	24,20		<b>24,20</b>
<b>Cortile</b>	SUP. NETTA	34,60	0,10	3,46
	SUP. LORDA	34,60		<b>3,46</b>
<b>Cucina/Pranzo/disimp/scala</b>	SUP. NETTA	17,50	1	17,50
	SUP. LORDA	22,10		<b>22,10</b>
<b>Cortile</b>	SUP. NETTA	33,80	0,1	3,38
	SUP. LORDA	33,80		<b>3,38</b>
<b><u>Piano primo</u></b>				
<b>Disimpegno</b>	SUP. NETTA	3,40	1,00	3,40
	SUP. LORDA	4,40		<b>4,40</b>
<b>Camera matrimoniale</b>	SUP. NETTA	14,20	1,00	14,20
	SUP. LORDA	17,00		<b>17,00</b>
<b>Ripostiglio</b>	SUP. NETTA	2,60	1,00	2,60
	SUP. LORDA	4,20		<b>4,20</b>
<b>Camera matrimoniale</b>	SUP. NETTA	21,00	1	21,00
	SUP. LORDA	25,00		<b>25,00</b>
<b>TOTALE</b>	SUP. NETTA	146,60		85,04
	SUP. LORDA	165,30		<b>103,74</b>



<b>AUTORIMESSA m.n. 191 sub 3</b>				
<b>DESTINAZIONE</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>VALORE</b>	<b>COEFFICIENTE</b>	<b>VALORE EQUIVALENTE</b>
<b>Fabbricato</b>	<b>SUP. NETTA</b>	23,00	0,50	11,50
	<b>SUP. LORDA</b>	27,00		<b>13,50</b>
<b>Terreno di pertinenza</b>	<b>SUP. NETTA</b>	467,00	0,05	23,35
	<b>SUP. LORDA</b>	467,00		<b>23,35</b>
<b>TOTALE</b>	<b>SUP. NETTA</b>	490,00		34,85
	<b>SUP. LORDA</b>	494,00		<b>36,85</b>

### **D.1.10.2 Criteri di stima**

Il criterio valutativo adottato è il:

#### **Metodo Comparativo (o del Mercato)**

Basato sul confronto tra la proprietà oggetto della stima e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Si assume come parametro il prezzo a metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm. di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm.).

Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- accessori diretti entro l'abitazione: 1
- accessori indiretti (cantine, soffitte, autorimesse): 0,50
- accessori indiretti di buona finitura (taverne, mansarde): 0,60
- balconi: 0,20/0,25
- terrazze: 0,30
- giardini di pertinenza: da 0,05 a 0,10

#### **Fonti:**

Per la stima dei beni sono presi in considerazione i valori medi delle compravendite degli ultimi mesi di edifici con caratteristiche simili in zona desunti dal Borsino immobiliare, da professionisti del settore (agenzie immobiliari, mediatori), da siti



specializzati, dal sito delle aste del Tribunale di Verona, dal Catasto di Verona e dall'Ufficio tecnico di Castagnaro.

**Principali elementi presi in considerazione:**

- Caratteristiche del bene: Appartamento di scarsa qualità che necessita di sostanziali interventi di ristrutturazione per rispondere alle moderne esigenze abitative; le finiture dell'unità sono di qualità molto scarsa in cattive condizioni; presenza di autorimessa.
- Caratteristiche della zona: Zona agricola periferica. Scarsa la domanda e elevata l'offerta di edifici analoghi.

**TABELLA VALORI**

<b>APPARTAMENTO m.n. 192 sub 2</b>			
<b>DESTINAZIONE</b>	<b>SUP. COMMERCIALE</b>	<b>VALORE INTERO MEDIO PONDERALE</b>	<b>VALORE DIRITTO (QUOTA 1/1)</b>
<b>Ingresso/soggiorno</b>	<b>24,20</b>	€ 250,00/mq	<b>€ 6.050,00</b>
<b>Cortile</b>	<b>3,46</b>	€ 250,00/mq	<b>€ 865,00</b>
<b>Cucina/pranzo/disimp</b>	<b>22,10</b>	€ 250,00/mq	<b>€ 5.525,00</b>
<b>Cortile</b>	<b>3,38</b>	€ 250,00/mq	<b>€ 845,00</b>
<b>Disimpegno</b>	<b>4,40</b>	€ 250,00/mq	<b>€ 1.100,00</b>
<b>Camera matrimoniale</b>	<b>17,00</b>	€ 250,00/mq	<b>€ 4.250,00</b>
<b>Ripostiglio</b>	<b>4,20</b>	€ 250,00/mq	<b>€ 1.050,00</b>
<b>Camera matrimoniale</b>	<b>25,00</b>	€ 250,00/mq	<b>€ 6.250,00</b>
<b>TOTALE</b>	<b>103,74</b>		<b>€ 25.935,00</b>



<b>AUTORIMESSA CON TERRENO m.n. 191 sub 3</b>			
<b>Fabbricato</b>	<b>13,80</b>	€ 250,00/mq	<b>€ 3.450,00</b>
<b>Terreno di pertinenza</b>	<b>23,35</b>	€ 250,00/mq	<b>€ 5.837,50</b>
<b>TOTALE</b>	<b>37,15</b>		<b>€ 9.287,50</b>

**VALORE LORDO DELLA QUOTA PIGNORATA DI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA' IN CAPO A [REDACTED] € 35.222,50**

#### **D.1.9.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

- Spese di regolarizzazione edilizia: 2.000,00 €
- Spese di cancellazione iscrizioni e trascrizioni: 329,00 €
- Riduzione valore per assenza garanzia per vizi (20%) 7.044,50 €

La percentuale applicata tiene conto delle pessime condizioni dell'immobile

- Altri adeguamenti: nessuno -----

Totale in detrazione: 25.849,00 €

#### **D.1.9.5 Valore di stima al netto di tutte le decurtazioni**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni **25.849,00 €**

### **RIEPILOGO**

#### **LOTTO UNICO**

##### **Descrizione sintetica dei beni:**

Quota di 1/1 della piena proprietà di appartamento con autorimessa siti in edificio a schiera tradizionale in Via Sabbioni n. 824 a Castagnaro (VR).

##### **Dati catastali attuali:**

#### **Comune di Castagnaro, NCEU, Foglio 10**

##### **1. Appartamento m.n. 192 sub 1**

Categoria A/3, classe 3, Consistenza 5,5 vani - Via Sabbioni n 824 Piano T-1  
Totale 103 mq Totale escluse aree coperte 96 mq - Rendita € 190,31

##### **2. Autorimessa m.n. 191 sub 3**

Categoria C/6, classe 2, Consistenza 25 mq - Via Sabbioni Piano T  
Totale 31 mq - Rendita € 77,47



## **Intestazione dei beni:**

Proprietaria dei beni per 1/1 in regime di separazione dei beni

## **Quota di proprietà pignorata:**

**Quota di 1/1 della piena proprietà in capo a**

**Valore complessivo del diritto sui beni (quota dell'intero): € 35.222,50**

**Prezzo base d'asta del lotto: € 25.849,00**

## **E. ALLEGATI**

1. Titolo di provenienza
2. Certificato di residenza e Stato famiglia
3. Visura catastale storica NCT
4. Visure catastali storiche NCEU
5. Planimetrie catastali
6. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
7. Estratto di mappa
8. Visura RR.II.
9. Autorizzazioni edilizie
10. Documentazione urbanistica
11. Documentazione fotografica
12. Copia contratto di locazione
13. Ricevuta variazione Docfa

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, 23/09/2024

Il perito estimatore

Arch. Marina Zuccolotto

