

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUCIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA CON PIU' LOTTI
LOTTI DA 1 A 2

Esecuzione Immobiliare	223 2022
Giudice	Dott.sa Paola Salmaso
Creditore precedente	
Parte eseguita	

Esperto Stimatore

Ing. iu. Alessandro Colognato via Piemonte n°13 – 37060 Lugagnano di Sona (VR)

alessandro.colognato@geopec.it Tel. 045/6090455

Custode Giudiziario

Avv. Adriano Lucchin Via Camporosolo n. 26 – 37047 San Bonifacio (Vr)

adriano.lucchin@maggavvocati.it. Tel. 045 6106167



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO	4
A.1.	SCHEDA SINTETICA LOTTO 1	4
A.2.	SCHEDA SINTETICA LOTTO 2	5
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA.....	6
C.	DIVISIONI IN LOTTI.....	6
D.	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI	7
D.1.	LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA	7
D.1.1.	Proprietà.....	7
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	7
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 dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	16
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	16
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	16
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile.....	17
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	18
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile.....	19
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	19
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	19
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici.....	20
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	20
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	20
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	20
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	20
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	21
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	21
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	21
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	22
D.1.13.	Valutazione del lotto	23
D.1.13.1.	Consistenza.....	23
D.1.13.2.	Criteri di stima.....	23
D.1.13.3.	Stima.....	24
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	24
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	24
D.2.	LOTTO 2 – IMMOBILI SITI IN VIA	25
D.2.1.	Proprietà.....	25

D.2.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	25
D.2.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	26
D.2.3.	Descrizione dei beni.....	27
D.2.3.1.	Contesto	27
D.2.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	27
D.2.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	34
D.2.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	34
D.2.4	Situazione urbanistica della zona	34
D.2.5.	Situazione catastale dell'immobile.....	35
D.2.6	Situazione edilizia dell'immobile.....	35
D.2.7	Stato di occupazione dell'immobile.....	35
D.2.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	35
D.2.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	35
D.2.8.	Vincoli ed oneri giuridici.....	35
D.2.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	35
D.2.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	36
D.2.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	36
D.2.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	36
D.2.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	37
D.2.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	37
D.2.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	38
D.2.12.	Separazione in natura e progetto divisionale.....	38
D.2.13.	Valutazione del lotto	38
D.2.13.1.	Consistenza.....	38
D.2.13.2.	Criteri di stima.....	38
D.2.13.3.	Stima.....	39
D.2.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima.....	39
D.2.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	39
E.	Allegati	41

A. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

A.1. SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Procedura	RGE 223/2022
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Abitazione in villa bifamiliare Sup. commerciale mq 149,55. Garage Sup. Commerciale mq 11,28.
Ubicazione	Soave(VR), Via San Matteo n° 101
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Soave (VR), Foglio 34 mapp. n°: 189 sub. 3 (abitazione) e sub. 4 (garage)
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 155.800/00
Stato di occupazione	Abitato da ██████████ uno degli esecutati
Irregolarità edilizie	Presenti, per un costo di regolarizzazione pari a € 3.500/00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti, per un costo di regolarizzazione pari a € 1.500/00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.
La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.*

A.2. SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

Procedura	RGE 223/2022
Lotto	2
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Abitazione in villa bifamiliare Sup. commerciale mq 170,46.
Ubicazione	Soave(VR), Via San Matteo n° 99
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Soave (VR), Foglio 34 mapp. n°: 189 sub. 2 (abitazione)
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 117.800/00
Stato di occupazione	Libero, parzialmente arredato.
Irregolarità edilizie	Non presenti
Irregolarità catastali	Presenti per un costo di regolarizzazione paria € 1.500/00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.
La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.*

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Per quanto riguarda il lotto 1 il diritto sul bene è il seguente:

- [REDACTED] - 1/1 Piena proprietà.

Per quanto riguarda il lotto 2 il diritto sul bene è il seguente:

- [REDACTED] – Proprieta' 1/4 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- [REDACTED] - Proprieta' 2/4 bene personale;
- [REDACTED] - Proprieta' 1/4 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

C. DIVISIONI IN LOTTI

Trattasi di due unità abitative complete e separate, all'interno di un fabbricato residenziale assimilabile a villa bifamiliare. Considerando l'area esterna del terreno su cui insiste il fabbricato censita al Fg. 34 part. 166 come area comune alle due con accessi da via San matteo e uno dalla strada privata censita al Fg. 34 part. 138 e gli accessi indipendenti possono facilmente essere fruite come entità distinte.

D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1. LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA SAN MATTEO n°101 (appartamento al piano terra censito al sub. 3 e farage a piano terra censito al sub.4)

D.1.1. Proprietà

Da data anteriore al ventennio ad oggi gli immobili erano di proprietà del signor ██████████ per averli acquistati con atto di compravendita del 13.08.1974 n. 16.284 rep. Notaio Mario Mastelli di Soave, reg. a Soave il 28.08.1974 al n. 1043 Mod. I Vol. 112 e trascritto a Verona il 04.09.1974 n. 14282/12201.

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

Vedi allegati E.2. Si precisa che, come da certificato allegato, l'esecutato Ferro Giovanni risulta deceduto in data 06/04/2023.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita



Gli immobili sono localizzati nel comune di Soave (VR) in via San Matteo n° 101 e sono

censiti come segue:

- Appartamento - Foglio 34, Particella 189, Subalterno 3, in Via San Matteo n°101, Piano T, Categoria A/3, Classe 2, vani 6, Rendita catastale Euro 291,28;
- Garage - Foglio 34, Particella 189, Subalterno 4, in Via San Matteo n°101, Piano T, Categoria C/6, Classe 6, Mq. 13 Rendita catastale Euro 21,48;

Il tutto insistente su area urbana censita al Foglio 34 mappale 166.

L'immobile confina a nord con via San Matteo su cui ha l'accesso principale pedonale e carrabile, ad est con il mappale 674, a sud con il mappale 340 e ad ovest con il mappale 138 costituito da strada privata imminente su via San Matteo su cui ha un accesso secondario pedonale e carrabile.

Le variazioni catastali rilevanti storiche sono le seguenti:

a) dalla data dell'1 gennaio 1974, l'immobile in oggetto è descritto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Soave con i seguenti dati: Comune di: Soave Foglio 34, Particella 189, Subalterno 1, in Via San Matteo;

b) per variazione e classamento del 30 ottobre 1987, in atti dal 20 aprile 1999, le suindicate particelle venivano così variate: Particella 189, Subalterno 3, in Via San Matteo, Categoria A/3, Classe 2, vani 6, Rendita catastale Lire 870 Particella 189, Subalterno 4, in Via San Matteo, Categoria C/6, Classe 6, mq. 13;

c) per variazione del quadro tariffario in data 1 gennaio 1992 le suindicate particelle venivano così variate: Comune di: Soave Foglio 34, Particella 189, Subalterno 3, in Via San Matteo, Piano T, Categoria A/3, Classe 2, vani 6, Rendita catastale Euro 291,28 Particella 189, Subalterno 4, in Via San Matteo, Categoria C/6, Classe 6, Mq. 13 Rendita catastale Euro 21,48;

d) per variazione codifica piano incoerente (n. 121207.1/2013) del 26 giugno 2013 (pratica n. VR0220230 G.A.F.) la suindicata particella 189 subalterno 4 veniva così variata: Comune di: Soave Foglio 34, Particella 189, Subalterno 4, in Via San Matteo, Piano T, Categoria C/6, Classe 6, Mq. 13 Rendita catastale Euro 21,48;

e) per indicazione della superficie di impianto, pubblicata il 9 novembre 2015 (dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30 ottobre 1997, prot. n. 362), la suindicata particella 189 subalterno 3 veniva così variata: Comune di: Soave Foglio 34, Particella 189, Subalterno 3, totale e mq. 148 - totale escluse aree scoperte mq. 148.

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

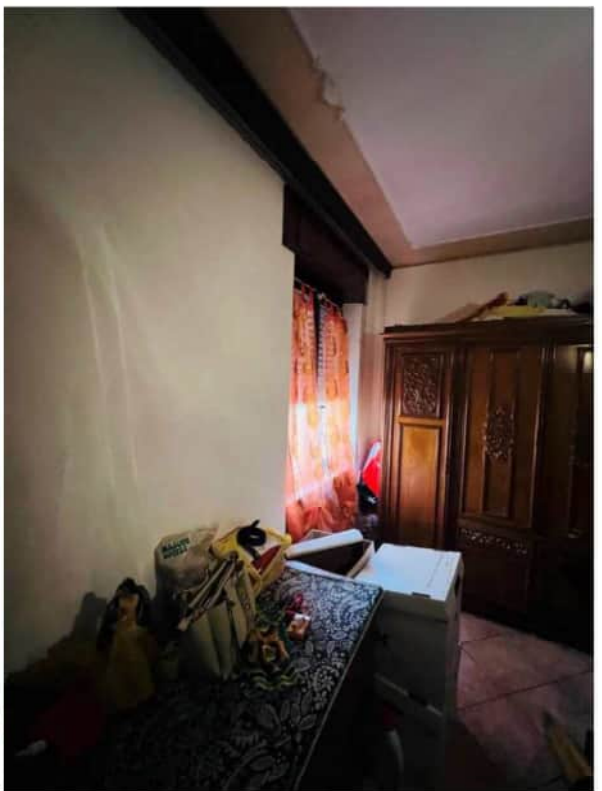
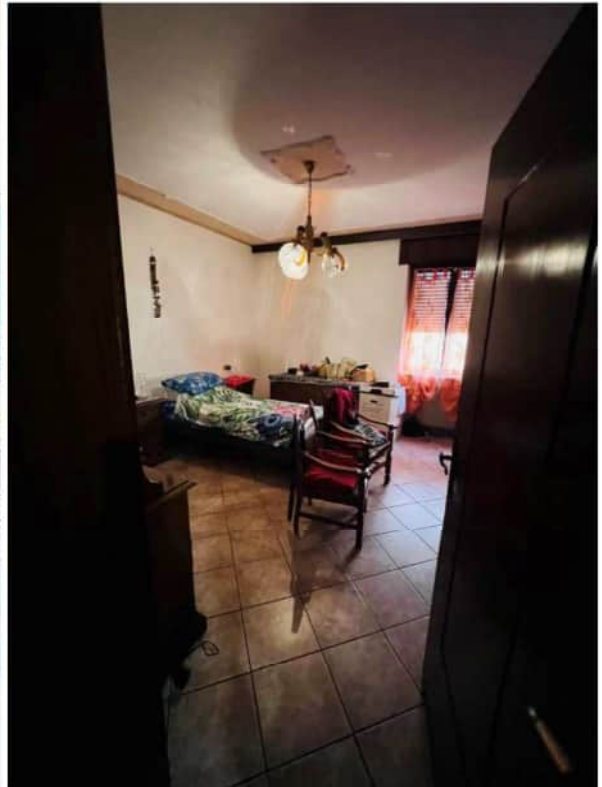
L'immobile sorge in zona periferica rispetto al principale centro urbano a scarsa densità e con carattere prevalentemente rurale/artigianale.

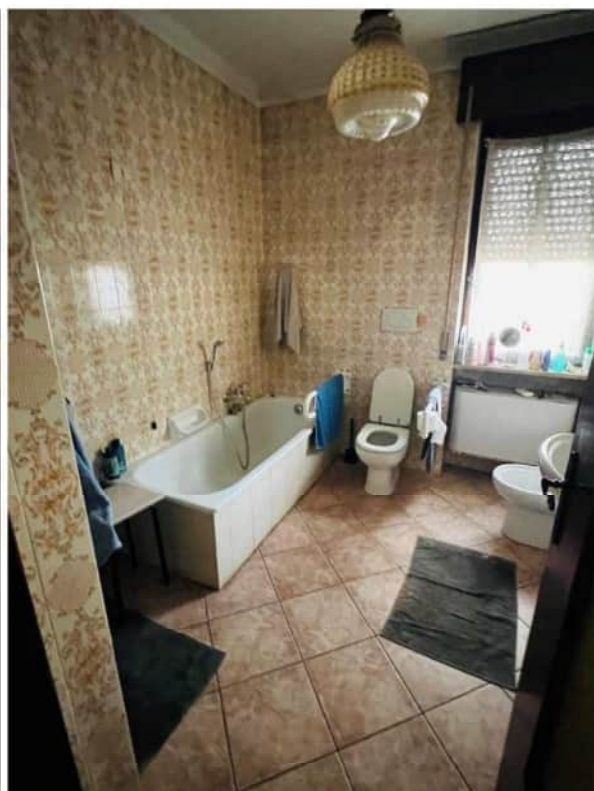
Si trova a circa 1,50 Km dal casello autostradale di Soave e a 1,00 Km dal centro storico e dai principali servizi quali attività commerciali, uffici, istruzione, attrezzature sportive, ecc.

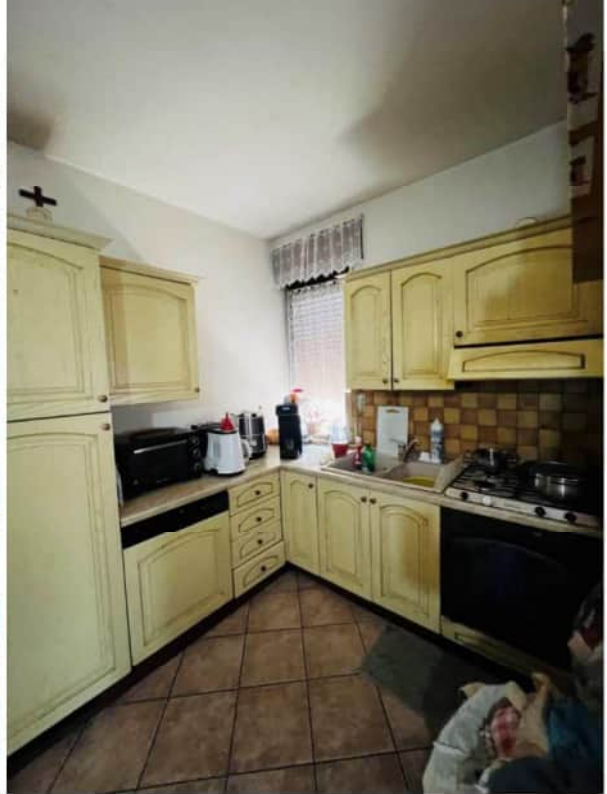
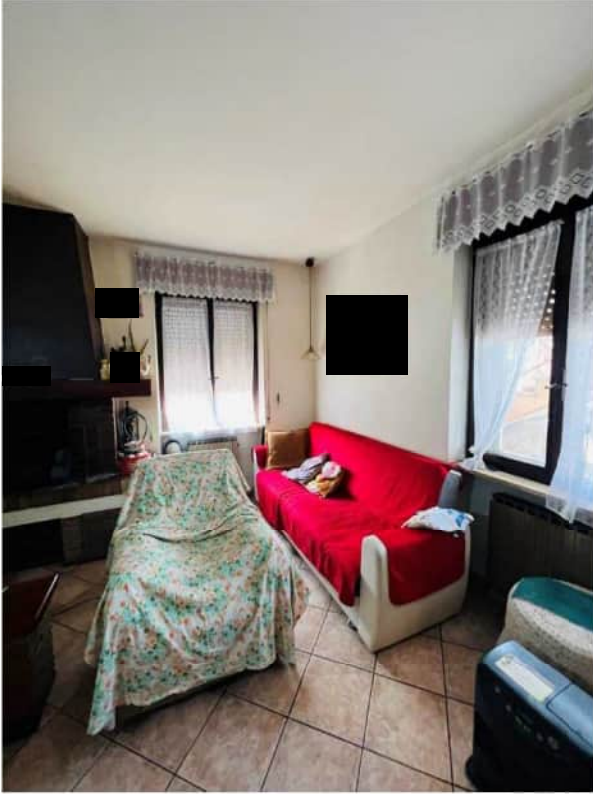
D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

L'immobile è situato al piano terra di un fabbricato residenziale di due piani fuori terra composto da due unità immobiliari distinte. E' composto da un portico da 16,30 mq, un ingresso da 10,45 mq, un soggiorno da 18,55 mq, una sala da pranzo da 14,20 mq con annessa cucina da 10,30 mq, un disimpegno da 10,95 mq, una camera da letto doppia da 16,35 mq, una camera da letto singola da 13,60 mq, un bagno da 7,00 mq con antibagno da 2,50 mq, un ripostiglio da 4,60 mq, un locale cantina ad uso centrale termica da 11,90 mq e il garage (sub. 4) da 15,75 mq. Le superfici indicate sono da ritenersi utili calpestabili.









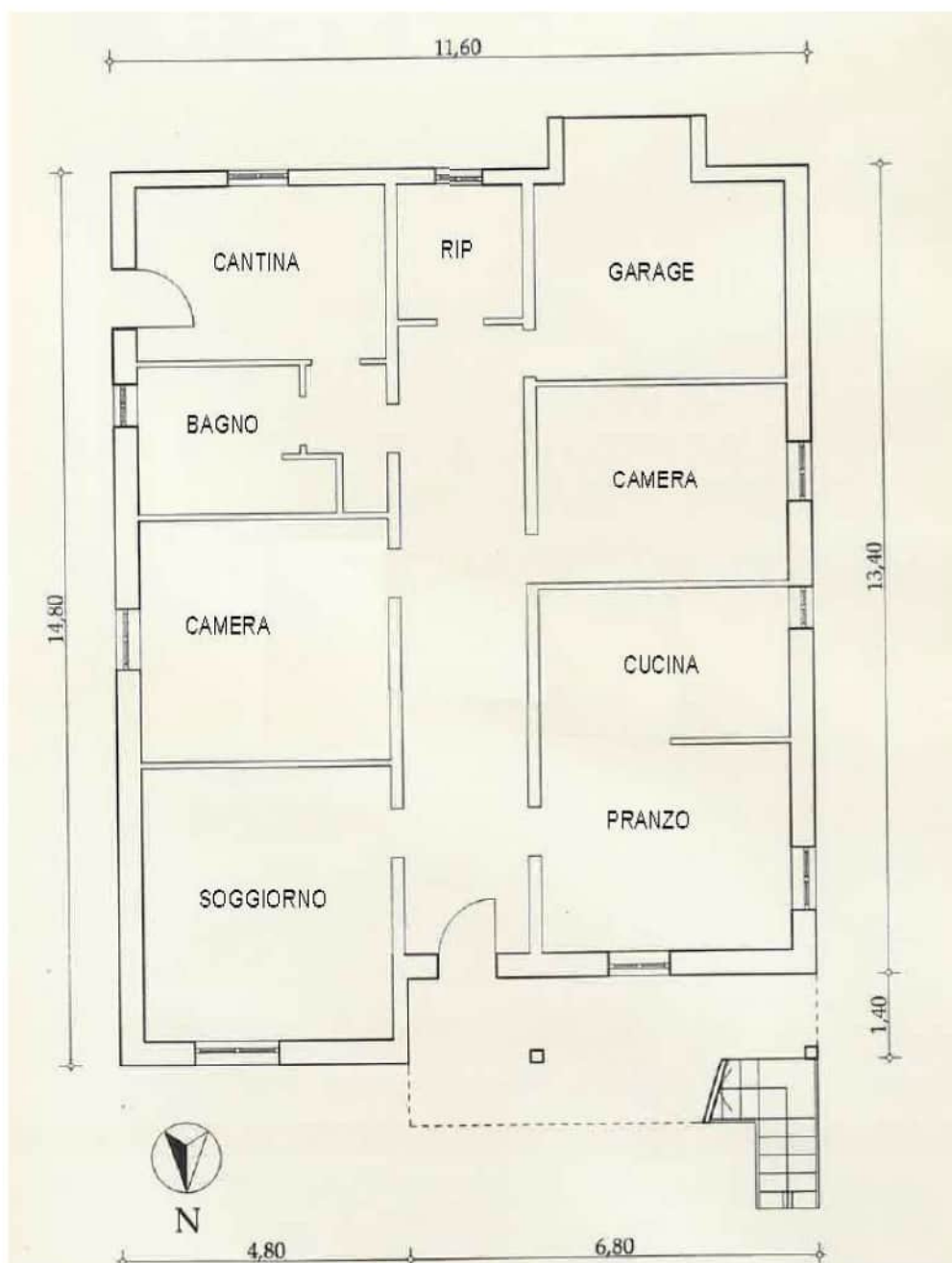




L'immobile insiste su un'area esterna di pertinenza circa 230,00 mq da considerarsi come bene indiviso comune ai subalterni 2, 3 e 4.

L'immobile è dotato d'impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano e termosifoni, impianto elettrico ed impianto idro-sanitario, è altresì installato un impianto di

raffrescamento a split. I pavimenti sono rivestiti in piastrelle in cotto/ceramic/gres porcellanato, gli infissi interni sono in legno, quelli esterni metallici in vetrocamera con chiusure a tapparella in plastica. L'immobile risulta in generale discreto stato di conservazione con elementi di degrado agli intonaci e alle tinteggiature interni ed esterni. L'anno di costruzione del fabbricato è anteriore al 1967 ed è stato sottoposto ad un successivo intervento di redistribuzione interna.



PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

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

L'immobile (sub. 3 e 4) allo stato attuale non è parte di un condominio ed insiste su un'area esterna di pertinenza censita al Fg. 34 Part. 166 di circa 230,00 mq comune ai subalterni 2, 3 e 4. Tale area viene quindi considerata come bene indiviso comune ai subalterni 2, 3 e 4.

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

Il bene è accessibile dall'area esterna di pertinenza e comune ai subalterni 2, 3 e 4 censita al Fg. 34 Part. 166 su cui insiste il sedime dell'intero fabbricato e anch'essa parte dei beni pignorati. Nella recinzione vi sono tre accessi: uno carrabile e uno pedonale su via San Matteo ed uno carrabile sulla strada privata censita al Fg. 34 part. 138.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona



ESTRATTO P.R.G. Comune di Soave

Ai sensi del Piano Regolatore Generale del comune di Soave, l'immobile sorge all'interno di una zona "B1" di Completamento. Si veda art. 7.2.1. delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune per ogni riferimento ai relative parametrici urbanistici

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Vi è conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie. Le planimetrie catastali risultano difformi allo stato dei luoghi, in particolare risulta aperta una porta di collegamento tra l'antibagno e il locale cantina e non risulta presente la scala di collegamento interna con il primo piano rappresentata nel locale cantina. L'estratto mappa non risulta altresì allineato allo stato dei luoghi rappresentando la part. 166 come terreno libero. Si quantifica il costo di regolarizzazione in € 1.500/00.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Come dedotto dall'atto di provenienza del 24 marzo 2004 n. 8.862 del repertorio Notaio Paolo Broccoli di Colognola ai Colli, trascritto a Verona il 2 aprile 2004 al n. 14374/8548 (riguardante l'immobile descritto al lotto 2 ma facente riferimento all'intero fabbricato comprendente anche gli immobili decritti al lotto 1, l'immobile risulta costruito anteriormente al 1967. Successivamente risulta depositata presso il Comune di Soave la pratica di condono edilizio n°134 del 29703/1986 prot. 414 che però non è mai stata conclusa. Le difformità allo stato dei luoghi sono sanabili e per la regolarizzazione è necessaria una nuova pratica il cui costo stimato è pari a € 3.500/00. Non è stata reperita agibilità.

Risulta altresì la pratica edilizia DIA prot. n. 9497 del 3.07.2003, autorizzata con decreto del comqne di Soave n. 9497 del 17.12.2003 per modifiche alla recinzione del lotto.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile**D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti**

L'immobile è attualmente occupato dalla sig.ra [REDACTED] (esecutata) con la nipote [REDACTED] pur essendo, la prima, effettivamente residente nell'unità descritta al lotto 2, attualmente utilizzata come deposito.

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

L'occupazione dell'immobile non è opponibile alla procedura.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

L'immobile è gravato dai seguenti vincoli che non sono opponibili all'acquirente dell'immobile e che saranno cancellati:

- iscrizione di ipoteca giudiziale del 13 giugno 2019 n. 23492/3892;
- iscrizione di ipoteca giudiziale del 21 ottobre 2021 n. 46405/7278;
- trascrizione di pignoramento dell'8 agosto 2022 n. 35593/25945,

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

Non vi sono vincoli che non sono opponibili all'acquirente dell'immobile, ma che non saranno cancellati.

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

Non presenti.

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

Non vi sono diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale e quelli ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'immobile non è parte di un condominio.

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

L'immobile non è strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa e la data di provenienza del bene.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica e non risulta che il costruttore abbia ricevuto sovvenzioni o finanziamenti pubblici, pertanto non vi sono limiti alla circolazione dell'immobile in considerazione delle previsioni della convenzione o se le stesse debbano ritenersi non più in vigore.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

L'immobile non necessita divisioni o frazionamenti.

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Unità residenziale (sub. 3)	Sup. reale lorda	143,85	1,00	143,85
Portico (sub. 3)	Sup. reale lorda	16,30	0,35	5,70
Garage (sub. 4)	Sup. reale lorda	18,80	0,60	11,28
	Sup. reale lorda	178,95		160,83

D.1.13.2. Criteri di stima

L'immobile oggetto della presente perizia viene valutato secondo il più probabile valore di mercato, cioè secondo il più probabile valore attribuibile ai terreni ed edifici con analoghe caratteristiche e ubicazione. Si precisa altresì che il valore medio di mercato è espresso sulla scorta di valutazioni medie operate per immobili similari nella zona d'interesse ed al medesimo periodo di riferimento. In particolare la valutazione base sulla quale lo scrivente ha attuato le dovute riduzioni/maggiorazioni può essere individuato nelle quotazioni pubblicate dall'osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Nella fattispecie le caratteristiche ritenute influenti sulla più probabile quotazione del bene sul mercato immobiliare possono sinteticamente essere distinte in:

- caratteristiche estrinseche, quali il comune di appartenenza del fabbricato, la fascia urbana di ubicazione, il tenore sociale della zona, l'accessibilità, la dotazione di strutture sia pubbliche che private;
- caratteristiche intrinseche, quali la tipologia edilizia, la prospicienza dell'edificio, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e di efficienza, la categoria catastale, la qualità delle colture e lo stato delle stesse per i terreni agricoli, l'eventuale livello del piano di ubicazione nonché la grandezza, la dotazione di balconi e terrazze, la luminosità;
- situazione giuridica, quali la conformazione alle leggi urbanistiche ed alle disposizioni edilizie, la situazione debitoria o creditoria, la presenza di eventuali servitù attive e/o passive, la situazione fiscale.

In aggiunta alle caratteristiche anzi riportate, considerabili puramente a titolo esemplificativo, vengono valutate anche tutte le eventuali variabili di particolarità che non lo rendono comparabile ad altri. Si precisa che il riferimento a mq è stato operato per determinare il valore del bene in relazione all'estensione dello stesso secondo un valore medio di mercato.

D.1.13.3. Stima

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
1	Appartamento con garage	160,83	€ 160.830,00	€ 160.830,00

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Si quantifica il costo di regolarizzazione catastale in € 1.500/00

Si quantifica il costo della pratica di regolarizzazione edilizia in € 3.500,00 *Valore di stima al netto delle decurtazioni*

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni arrotondato **€ 155.800/00**

D.2. LOTTO 2 – IMMOBILI SITI IN VIA SAN MATTEO n°99

D.2.1. Proprietà

A partire dal ventennio l'immobile era di proprietà [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per successione della
suindicata [REDACTED] disponendo delle sue
sostanze con testamento olografo del 25 febbraio 2002, pubblicato con atto del 23 luglio
2002 n. 47.632 del repertorio Notaio Mario Sartori di Grezzana, registrato a Verona il
30 luglio 2002 al n. 857 Mod. 1 (la relativa dichiarazione di successione è stata registrata
a Soave il 6 dicembre 2002 al n. 69 vol. 367 e trascritta a Verona l'11 marzo 2004 al n.
10542/6385). A tal proposito si precisa: che [REDACTED]
[REDACTED] non sono stati indicati quali eredi nel citato testamento; che gli stessi
signori [REDACTED] vengono indicati quindi eredi
nella denuncia di successione sopra citata; che nella stessa il cespite in oggetto viene
attribuito ai signori [REDACTED] per la quota di 1/3
(un terzo) ciascuno, mentre la residua quota di 1/3 (un terzo) veniva attribuita al signor
[REDACTED] che diversamente in catasto il cespite
risultava intestato solo ai signori [REDACTED] per la
quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno; che si può desumere che [REDACTED]
[REDACTED] siano stati chiamati per successione legittima; che
risultano trascritte le accettazioni di eredità della [REDACTED] con nota del
17 febbraio 2023 n. 6010/43 57 a favore del [REDACTED] con nota del 17
febbraio 2023 n. 6011/4358 a favore del [REDACTED] infine dai [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] con
atto di compravendita del 24 marzo 2004 n. 8.862 del repertorio Notaio Paolo Broccoli di
Colognola ai Colli, trascritto a Verona il 2 aprile 2004 al n. 14374/8548.

D.2.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

Vedi allegati E.2.

D.2.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita



L'immobile è localizzato nel comune di Soave (VR) in via San Matteo n° 99 e sono censiti come segue:

- Appartamento - Foglio 34, Particella 189, Subalterno 2, in Via San Matteo n. 99, Piano 1, Categoria A/3, Classe 2, vani 7, Rendita catastale Euro 339,83

Il tutto insistente su area urbana censita al Foglio 34 mappale 166.

L'immobile confina a nord con via San Matteo su cui ha l'accesso principale pedonale e carrabile, ad est con il mappale 674, a sud con il mappale 340 e ad ovest con il mappale 138 costituito da strada privata immittente su via San Matteo su cui ha un accesso secondario pedonale e carrabile.

Le variazioni catastali rilevanti storiche sono le seguenti:

- 1) dalla data del 5 agosto 1974, l'immobile in oggetto è descritto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Soave con i seguenti dati: Comune di: Soave Foglio 34, Particella 189, Subalterno 2, in Via San Matteo n. 99, Piano 1, Categoria A/3, Classe 2, vani 7.

Rendita catastale Lire 1.015;

- 2) per variazione del quadro tariffario in data 1 gennaio 1992 la suindicata particella veniva così variata Comune di: Soave Foglio 34, Particella 189, Subalterno 2, in Via San Matteo n. 99, Categoria A/3, Classe 2, vani 7, Rendita catastale Euro 339,83;
- 3) per variazione di codifica piano incoerente in data 26 giugno 2013 (protocollo n. VR0220226) la suindicata particella veniva così variata: Comune di: Soave Foglio 34, Particella 189, Subalterno 2, in Via San Matteo n. 99, Piano 1, Categoria A/3, Classe 2, vani 7, Rendita catastale Euro 339,83.

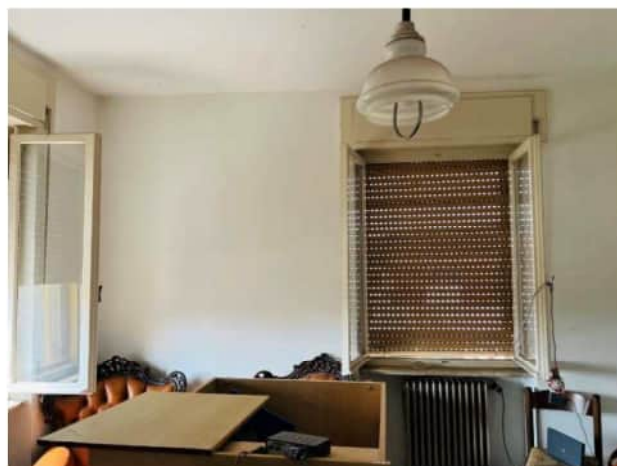
D.2.3. Descrizione dei beni

D.2.3.1. Contesto

L'immobile sorge in zona periferica rispetto al principale centro urbano a scarsa densità e con carattere prevalentemente rurale/artigianale. Si trova a circa 1,50 Km dal casello autostradale di Soave e a 1,00 Km dal centro storico e dai principali servizi quali attività commerciali, uffici, istruzione, attrezzature sportive, ecc.

D.2.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

L'immobile è situato al piano primo di un fabbricato residenziale di due piani fuori terra composto da due unità immobiliari distinte. Accessibile tramite scala esterna, è composto da un terrazzo da 12,15 mq, un corridoio da 27,25 mq, un sala da pranzo da 20,00 mq, una cucina da 15,95 mq con annesso cucinino da 10,15 mq, un disimpegno da 2,05 mq, una camera da letto doppia da 16,90 mq, una camera da letto doppia da 17,00 mq, una camera da letto doppia da 16,85 mq, un bagno da 6,05 mq, un ripostiglio da 3,30 mq, un terrazzo da 11,45 mq. Le superfici indicate sono da ritenersi utili calpestabili.





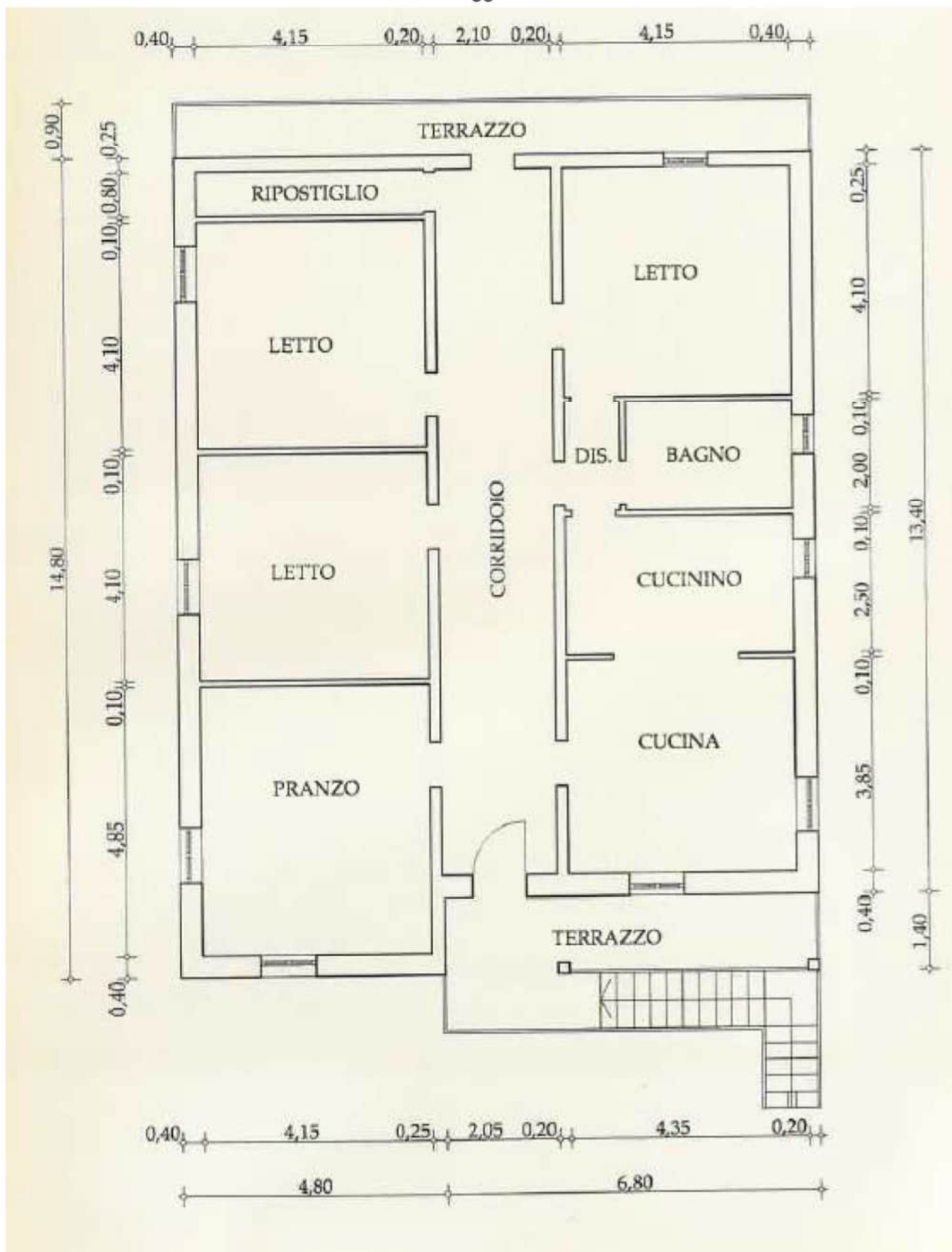




L'immobile insiste su un'area esterna di pertinenza circa 230,00 mq da considerarsi come bene indiviso comune ai subalterni 2, 3 e 4.

L'immobile è dotato d'impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano e termosifoni, impianto elettrico ed impianto idro-sanitario. I pavimenti sono rivestiti in piastrelle in cotto/ceramic/gres porcellanato, gli infissi interni sono in legno, quelli esterni metallici in vetrocamera con chiusure a tapparella in plastica. L'immobile risulta in generale compromesso stato di conservazione con forti elementi di degrado agli intonaci e alle tinteggiature interni ed esterni.

L'anno di costruzione del fabbricato è anteriore al 1967 ed è stato sottoposto ad un successivo intervento di modifiche esterne ed interne nel 2003.



PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Concessione in sanatoria n°572 del 09/12/2003

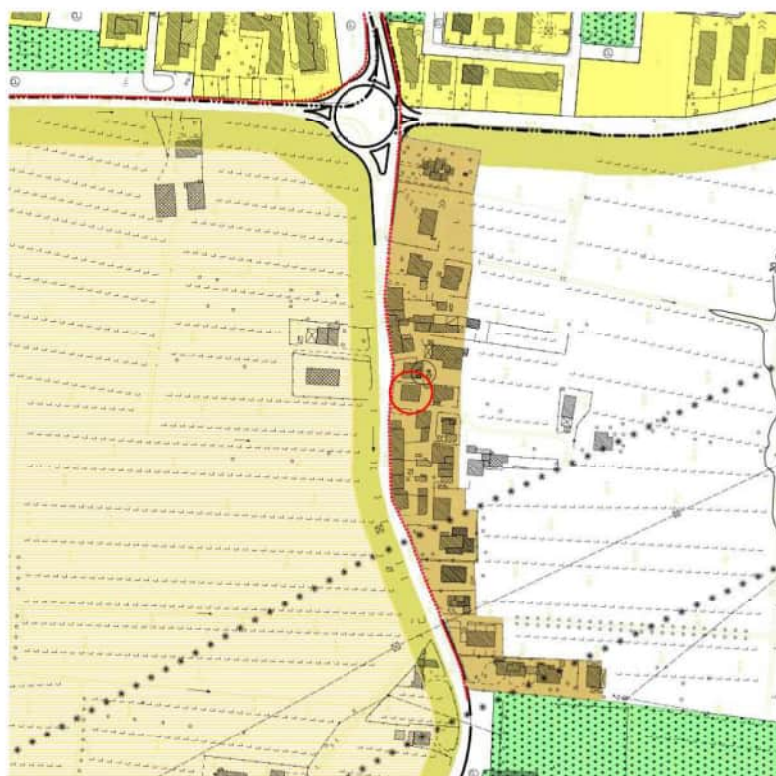
D.2.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

L'immobile (sub. 2) allo stato attuale non è parte di un condominio ed insiste su un'area esterna di pertinenza censita al Fg. 34 Part. 166 di circa 230,00 mq comune ai subalterni 2, 3 e 4. Tale area viene quindi considerata come bene indiviso comune ai subalterni 2, 3 e 4.

D.2.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

Il bene è accessibile, tramite scala esterna, dall'area esterna di pertinenza e comune ai subalterni 2, 3 e 4 censita al Fg. 34 Part. 166 su cui insiste il sedime dell'intero fabbricato e anch'essa parte dei beni pignorati. Nella recinzione vi sono tre accessi: uno carrabile e uno pedonale su via San Matteo ed uno carrabile sulla strada privata censita al Fg. 34 part. 138.

D.2.4 Situazione urbanistica della zona



ESTRATTO P.R.G. Comune di Soave

Ai sensi del Piano Regolatore Generale del comune di Soave, l'immobile sorge all'interno di una zona "B1" di Completamento. Si veda art. 7.2.1. delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune per ogni riferimento ai relative parametric urbanistici

D.2.5. Situazione catastale dell'immobile

Vi è conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie. Le planimetrie catastali risultano difformi allo stato dei luoghi, in particolare risulta la creazione di un antibagno e l'eliminazione della scala interna di collegamento con il piano terra e la creazione di un ripostiglio in corrispondenza della stessa. L'estratto mappa non risulta altresì allineato allo stato dei luoghi rappresentando la part. 166 come terreno libero. Si quantifica il costo di regolarizzazione in € 1.500/00.

D.2.6 Situazione edilizia dell'immobile

L'immobile risulta conforme alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°572 del 9/12/2003 rilasciata dal Comune di Soave con contestuale rilascio del certificate di agibilità.

Risulta altresì la pratica edilizia DIA prot. n. 9497 del 3.07.2003, autorizzata con decreto del comque di Soave n. 9497 del 17.12.2003 per modifiche alla recinzione del lotto.

D.2.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.2.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

L'immobile è attualmente libero da persone ma parzialmente arredato e utilizzato come deposito. Si precisa che in base a quando indicato sul certificate di residenza in allegato la ██████████ (esecutata) risulta residente nella presente unità immobiliare ma di fatto la stessa occupa quella descritta al lotto 1.

D.2.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

L'occupazione dell'immobile non è opponibile alla procedura.

D.2.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.2.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- iscrizione di ipoteca giudiziale del 21 ottobre 2021 n. 46405/7278;
- trascrizione di pignoramento dell'8 agosto 2022 n. 35593/25945;

Si precisa:

- che con contratto preliminare di compravendita in data 19 ottobre 2011 n. 62.136 del repertorio Notaio Domenico Fauci di Verona, trascritto a Verona il 27 ottobre 2011 al n. 40271/25306, i suindicati [REDACTED]

promettevano di vendere alla signora [REDACTED]

[REDACTED] l'immobile individuato dalla suindicata particella 189 subalterno 2, del fogli 34 del catasto dei fabbricati del Comune di Soave;

- che successivamente è stato stipulato atto di vendita del 31 luglio 2014 n. 63.771 del repertorio Notaio Domenico Fauci di Verona, trascritto a Verona l'1 agosto 2014 al n. 25554/18108, con cui la [REDACTED] acquistò la piena proprietà del cespite in oggetto;

- che con sentenza della Corte d'Appello di Venezia, n. 2372/2021 pubblicata il 13 settembre 2021 R.G. 1973/219, Rep. 2534/2021 del 13 settembre 2021, il suindicato atto del 31 luglio 2014 n. 63.771 del repertorio Notaio Domenico Fauci di Verona, è stato dichiarato nullo (annotazione a trascrizione del 12 ottobre 2021 n. 44860/5627). In detta sentenza la signora [REDACTED] fu condannata a restituire a [REDACTED]

[REDACTED] l'immobile individuato dalla suindicata particella 189 subalterno 2 ed i signori [REDACTED] furono condannati a restituire il prezzo di compravendita simulata pari ad euro 80.000,00 (ottantamila/00).

D.2.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Non vi sono vincoli che non sono opponibili all'acquirente dell'immobile, ma che non saranno cancellati.

D.2.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

Non presenti.

D.2.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non vi sono diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale e

quelli ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

D.2.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'immobile non è parte di condominio.

D.2.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

L'immobile non è strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa e la data di provenienza del bene.

D.2.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica e non risulta che il costruttore abbia ricevuto sovvenzioni o finanziamenti pubblici, pertanto non vi sono limiti alla circolazione dell'immobile in considerazione delle previsioni della convenzione o se le stesse debbano ritenersi non più in vigore.

D.2.12. Separazione in natura e progetto divisionale

L'immobile non necessita divisioni o frazionamenti.

D.2.13. Valutazione del lotto

D.2.13.1. Consistenza

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Unità residenziale (sub. 2)	Sup. reale lorda	162,20	1,00	162,20
Terrazze (sub. 2)	Sup. reale lorda	23,60	0,35	8,26
	Sup. reale lorda	178,95		170,46

D.2.13.2. Criteri di stima

L'immobile oggetto della presente perizia viene valutato secondo il più probabile valore di mercato, cioè secondo il più probabile valore attribuibile ai terreni ed edifici con analoghe caratteristiche e ubicazione. Si precisa altresì che il valore medio di mercato è espresso sulla scorta di valutazioni medie operate per immobili simili nella zona d'interesse ed al medesimo periodo di riferimento. In particolare la valutazione base sulla quale lo scrivente ha attuato le dovute riduzioni/maggiorazioni può essere individuato nelle quotazioni pubblicate dall'osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Nella fattispecie le caratteristiche ritenute influenti sulla più probabile quotazione del bene sul mercato immobiliare possono sinteticamente essere distinte in:

- caratteristiche estrinseche, quali il comune di appartenenza del fabbricato, la fascia urbana di ubicazione, il tenore sociale della zona, l'accessibilità, la dotazione di strutture sia pubbliche che private;
- caratteristiche intrinseche, quali la tipologia edilizia, la prospicienza dell'edificio, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e di efficienza, la categoria catastale, la qualità

delle colture e lo stato delle stesse per i terreni agricoli, l'eventuale livello del piano di ubicazione nonché la grandezza, la dotazione di balconi e terrazze, la luminosità;

· situazione giuridica, quali la conformazione alle leggi urbanistiche ed alle disposizioni edilizie, la situazione debitoria o creditoria, la presenza di eventuali servitù attive e/o passive, la situazione fiscale.

In aggiunta alle caratteristiche anzi riportate, considerabili puramente a titolo esemplificativo, vengono valutate anche tutte le eventuali variabili di particolarità che non lo rendono comparabile ad altri. Si precisa che il riferimento a mq è stato operato per determinare il valore del bene in relazione all'estensione dello stesso secondo un valore medio di mercato.

D.2.13.3. Stima

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
2	Appartamento	170,46	€ 119.322/00	€ 119.322/00

D.2.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Si quantifica il costo di regolarizzazione catastale in € 1.500/00

D.2.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni arrotondato **€ 117.800/00**

.....
 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, 14/09/2023

Il perito estimatore

Ing. lu. Alessandro Colognato

(timbro e firma)

