

TRIBUNALE CIVILE PENALE DI VERONA

Giudice all' Esecuzione Dott. Angelo Franco

Esecuzione Immobiliare n° 427/2019 R.G.

[REDACTED]
[REDACTED]

co n t r o

[REDACTED]
[REDACTED]

Creditori intervenuti:

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

Terzi:

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

C.T.U. Arch. Sonia Iorio De Marco **Custode** Avv. Tommaso Nicoli

Data giuramento: 17.02.2020 **Udienza:** 14.04.2021

INTEGRAZIONE alla RELAZIONE PERITALE

Arch. SONIA IORIO DE MARCO - Via Alto San Nazaro, 4 - 37129 Verona

tel. 045.8013829 - cell. 347.2288502 - s.ioriodemarco@gmail.com – s.ioriodemarco@legalmail.it



LOTTO N. 9: APPARTAMENTO – FG. 40, MN. 113, SUB. 22

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI

Abitazione

C.F. del Comune di Cerea - Vr

Foglio 40, mapp.n° 113, sub. 22 cat. A/2, cl. 5, 5,5 vani, R.C. 582,31 €, Via Paride da Cerea, SNC, piano 1.

- Come precisato nella precedente perizia depositata il 13.03.2021, l'abitazione – (C.F.- Foglio 40, mapp.n° 113 sub. 22), posta al piano secondo di un condominio tra via Olga Visentini e via Paride da Cerea, è costituita da un ampio locale soggiorno-cucina, un disimpegno, un bagno, una camera da letto matrimoniale ed una singola e da un soppalco accessibile dal soggiorno mediante una scala in ferro.

Il soppalco presenta una struttura in travi di legno e parapetto in ferro e consta di una superficie lorda di 20,26 mq. circa. Durante il sopralluogo il varco che avrebbe dovuto collegare il soppalco con il locale di 19,50 mq. netti circa si presentava murato (si veda foto qui a fianco), pertanto il suddetto locale risultava forse inglobato nell'unità adiacente (C.F.- Foglio 40, mapp.n° 113 sub. 37), unità però nella quale non è mai stato effettuato l'accesso in quanto non oggetto di pignoramento.



La planimetria catastale dell'unità sub.22 riporta il locale suddetto annesso all'unità stessa attraverso quel varco trovato chiuso durante il sopralluogo.

Nelle tavole grafiche relative alla pratica edilizia DIA 197 del 2002 il locale suddetto è disegnato e pertanto risulta autorizzato; non vi è alcuna pianta in cui sia rappresentata chiaramente l'appartenenza del locale in questione all'unità abitativa (sub.22), esiste però una sezione (CC') nella quale è rappresentato il varco che collega il soppalco al locale in questione, quello trovato chiuso durante il sopralluogo.

L'unità abitativa, comprensiva del locale suddetto, presenta una superficie commerciale complessiva di **111,17 mq. comm.** circa.



ABITAZIONE				
Comune di Cerea - Fg. 40, mn. 113, sub. 22				
Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. comm. [mq]	Condizioni
Soggiorno/cucina - <i>piano 2</i>	38,28	1,00	38,28	discrete
Soppalco - <i>piano 3</i>	20,26	0,80	16,21	discrete
Ripostiglio – <i>piano 3</i>	19,50	0,80	15,60	<i>non visionato</i>
Disimpegno - <i>piano 2</i>	6,61	1,00	6,61	discrete
Camera - <i>piano 2</i>	11,23	1,00	11,23	discrete
Camera - <i>piano 2</i>	18,34	1,00	18,34	discrete
Bagno - <i>piano 2</i>	4,90	1,00	4,90	discrete
TOTALE Abitazione	119,12		111,17	discrete

Le dimensioni dei vani sono state desunte dalla planimetria catastale e alcune misure sono state verificate in loco.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Dopo aver analizzato l'ultimo titolo edilizio rilasciato avente ad oggetto l'unità di cui al presente lotto ed analizzato la planimetria catastale della stessa, il CTU segnala quanto segue:

- **la situazione urbanistica risulta conforme** allo stato dei luoghi tranne per il varco murato che dovrà essere riaperto per consentire il collegamento tra il soppalco e il locale in questione:
- **la situazione catastale corrisponde alla situazione urbanistica** sono da segnalare solo alcune modeste difformità:
- *errata rappresentazione delle finestre a tetto nel soggiorno/cucina rispetto alla versione autorizzata e allo stato dei luoghi;*
- *errata indicazione delle destinazioni d'utilizzo delle stanze rispetto alla versione autorizzata e allo stato dei luoghi.*

Si veda la pianta stralciata dalle tavole grafiche autorizzate per meglio comprendere le difformità suddette (all.n.3)

Per regolarizzare le difformità catastali riscontrate l'acquirente dovrà presentare una pratica di variazione catastale con una spesa di € 500,00 complessivi. Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

2. DETERMINAZIONE DELLA STIMA

2.1 Criterio di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile in oggetto è il *valore di mercato*. La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita o con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico comparativo.



Nel caso in oggetto la sottoscritta ritiene opportuno ricorrere alla valutazione per via sintetico comparativa, sulla base di valori di mercato di beni simili, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerea – Vr, gli osservatori del mercato immobiliare di Cerea – Vr, e gli operatori del settore edilizio ed immobiliare delle zone limitrofe. Tale procedimento consiste nell'attribuire un valore "a corpo", determinato per confronto con beni simili di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri di computo riportati nella norma UNI 10750 sulla base dei disegni acquisiti presso l'Agenzia del Territorio, planimetria catastale, ed un sommario controllo compiuto sul luogo dal sottoscritto; trattandosi di disegni a volte incompleti, sarà compito dell'aggiudicatario controllare le reali consistenze del compendio immobiliare mediante verifica diretta delle superfici indicate in perizia.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

2.2 Valutazione Lotto n. 9

Il **Valore venale di mercato dell'"appartamento"**, nell'ottobre 2022 è il seguente:

Appartamento

<i>tipo valore</i>	<i>superficie</i>	<i>Valore per mq.</i>	<i>Deprezzamento</i>	<i>Valore</i>
A corpo.	=====	=====	=====	€ <u>96.000,00</u>

2.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Cancellazione pignoramento e ipoteche a carico dell'acquirente	€ 329,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	€ 500,00
Spese condominiali	€ =====
Totale:	€ <u>829,00</u>

* il CTU precisa che non è stato possibile reperire i dati relativi alle spese condominiali del lotto in questione.

2.4 Prezzo a base d'asta

STIMA "**appartamento**", con i dovuti arrotondamenti – ottobre 2022

- Quota di 1/1 della piena proprietà

€ 96.000,00 (novantaseimila//00)

- *Decurtazione, adeguamenti e correzioni della stima (con i dovuti arrotondamenti)*

€ 96.000,00 - € 829,00 = € 95.171,00

€ 95.000,00 (novantacinquemila//00).

I suddetti valori sono comprensivi dell'incidenza della comproprietà sulle parti comuni.



ALLEGATO N. 1 – PLANIMETRIA CATASTALE SUB. 22

Data: 22/02/2020 - n. T43521 - Richiedente: SGNNCL93C15L781Q

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	Dichiarazione protocollo n. 000163210 del 10/06/2002	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Cerea Via Paride Da Cerea civ.	
Identificativi Catastali: Sezione: A Foglio: 5 Particella: 113 Subalterno: 22	Compilata da: Scarmagnani Paolo Iscritto all'albo: Geometri	
	Prov. Verona	N. 2585

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SECONDO
H=2.95

Soggiorno
Pranzo
bagno
Letto
Altra u.i. Altra u.i.

SOPPALCO-SOTTOTETTO

soppalco rip.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/02/2020 - Comune di CERA (C498) - < Foglio: 40 - Particella: 113 - Subalterno: 22 >
VIA PARIDE DA CERA piano: 1;

N

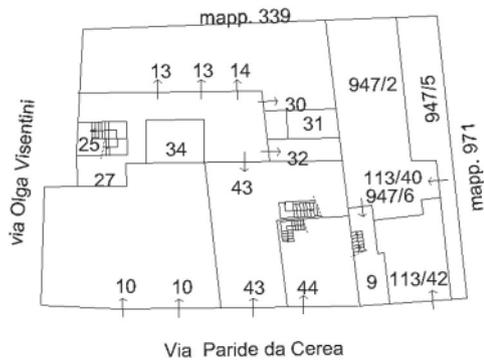
Ultima planimetria in atti
Data: 22/02/2020 - n. T43521 - Richiedente: SGNNCL93C15L781Q
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



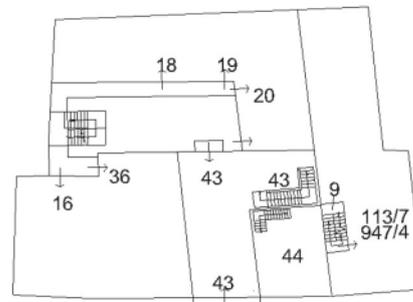
ALLEGATO N. 2 – ELABORATO PLANIMETRICO

Data: 29/02/2020 - n. T41780 - Richiedente: Telematico

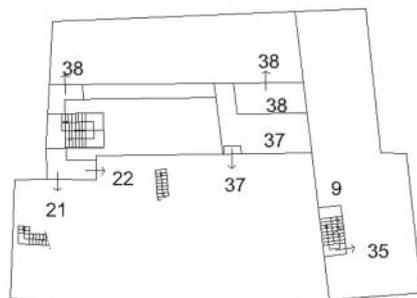
ELABORATO PLANIMETRICO Compilato da: Lonardi Renzo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Verona N. 01500		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	
Comune di Cerea Sezione: Foglio: 40 Particella: 113		Protocollo n. VR0133535 del 23/09/2019 Tipo Mappale n. del	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	



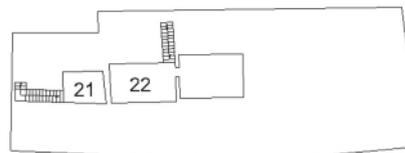
Piano Terra



Piano Primo



Piano Secondo



Piano Terzo



Ultima planimetria in atti

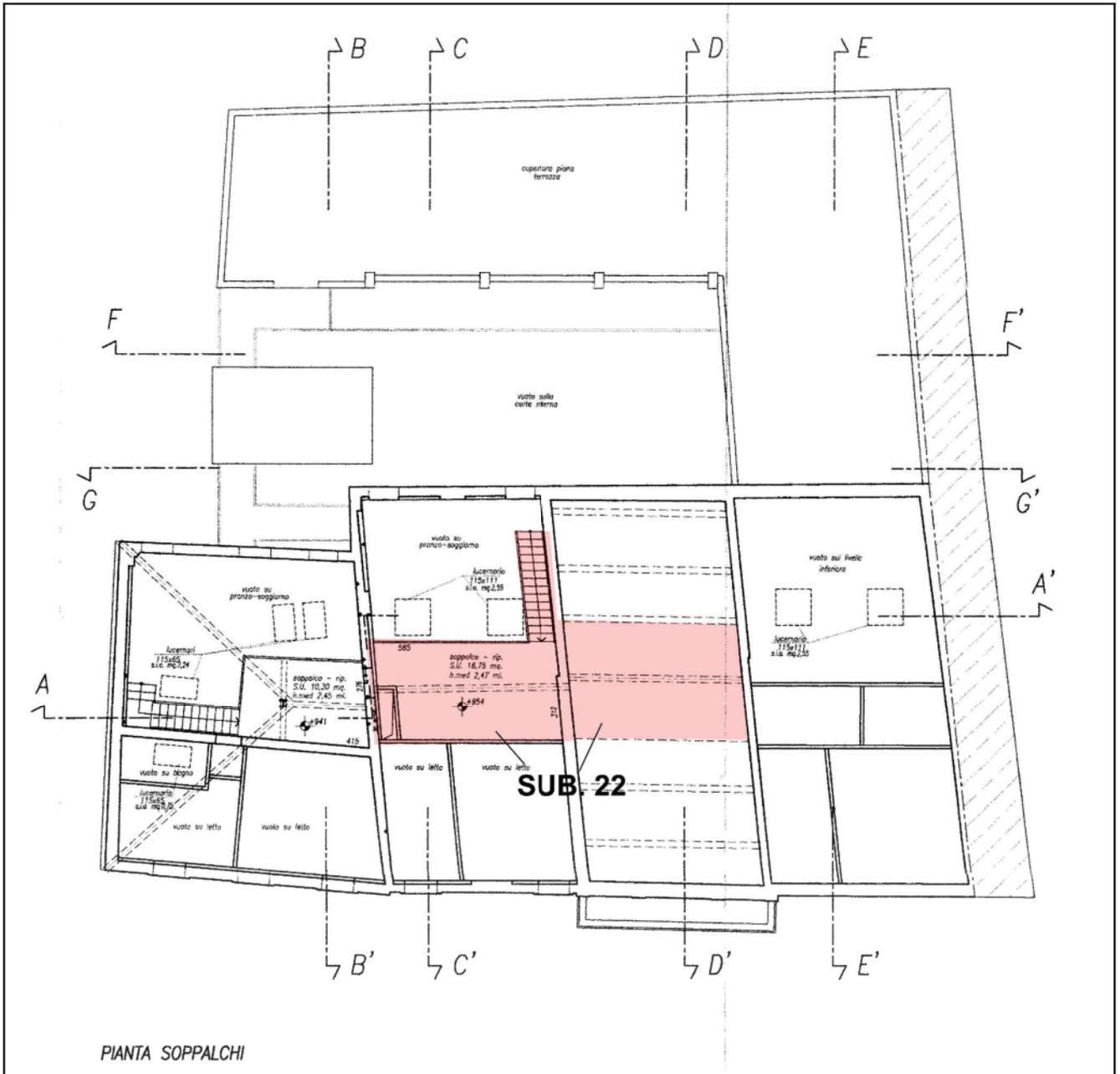
Data: 29/02/2020 - n. T41780 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/02/2020 - Comune di CERA (C498) - < Foglio: 40 - Particella: 113 - Elaborato planimetrico >

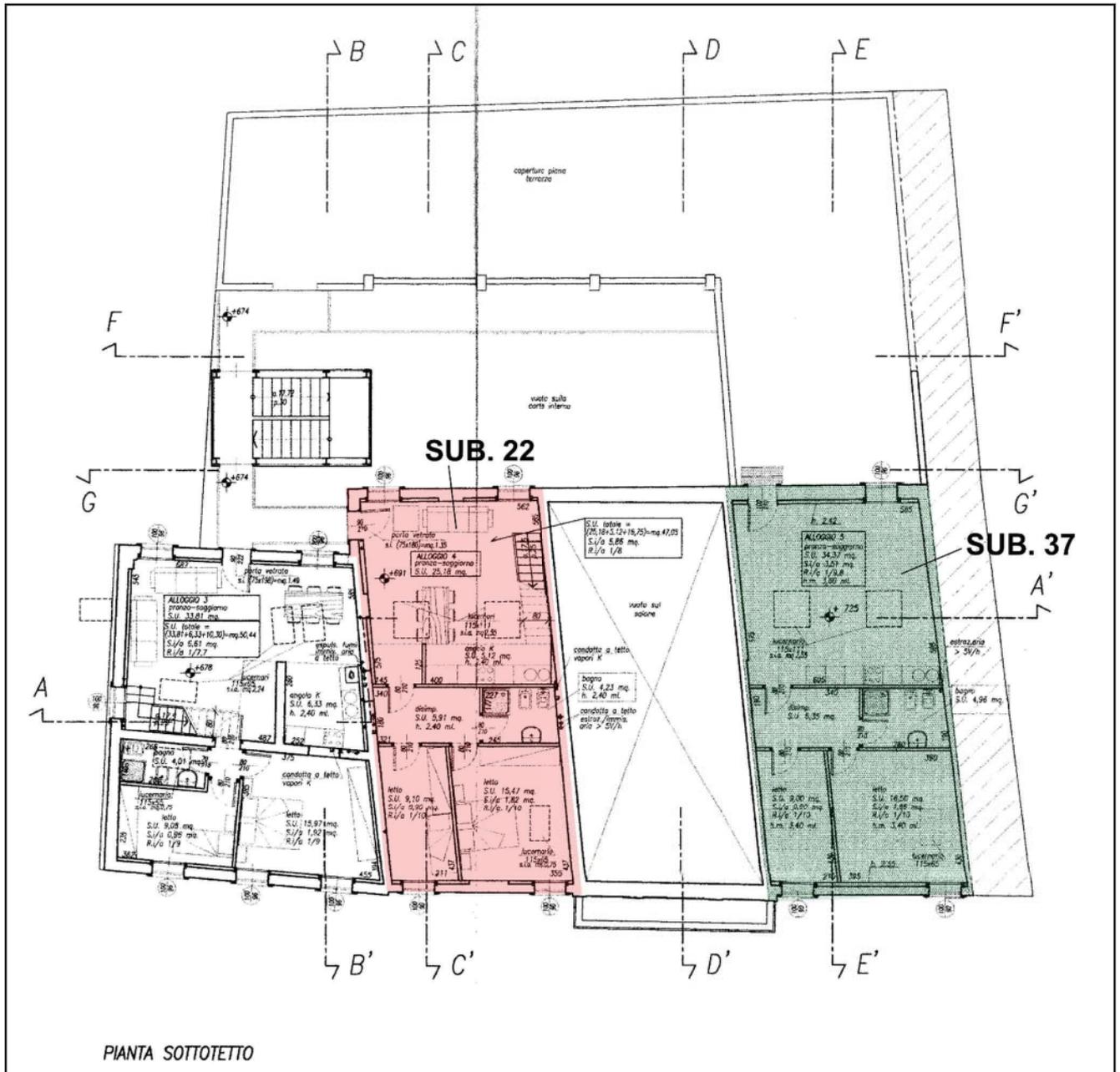


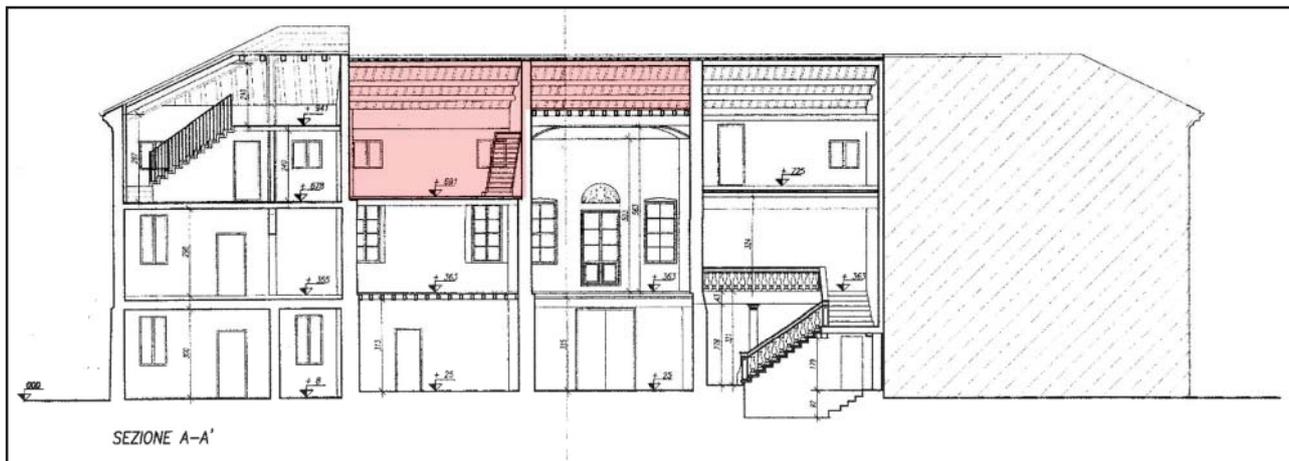
ALLEGATO N. 3 – STRALCI Denuncia Inizio Attività N. 197/2002



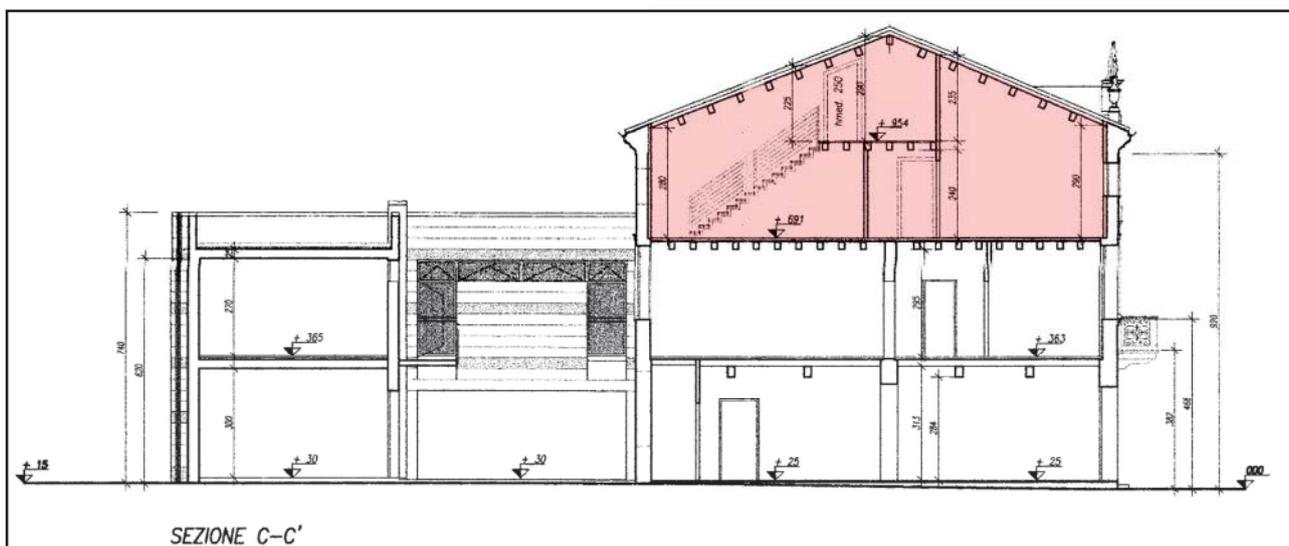
Estratto pianta soppalchi DIA n. 197/2002 con individuazione del sub. 22



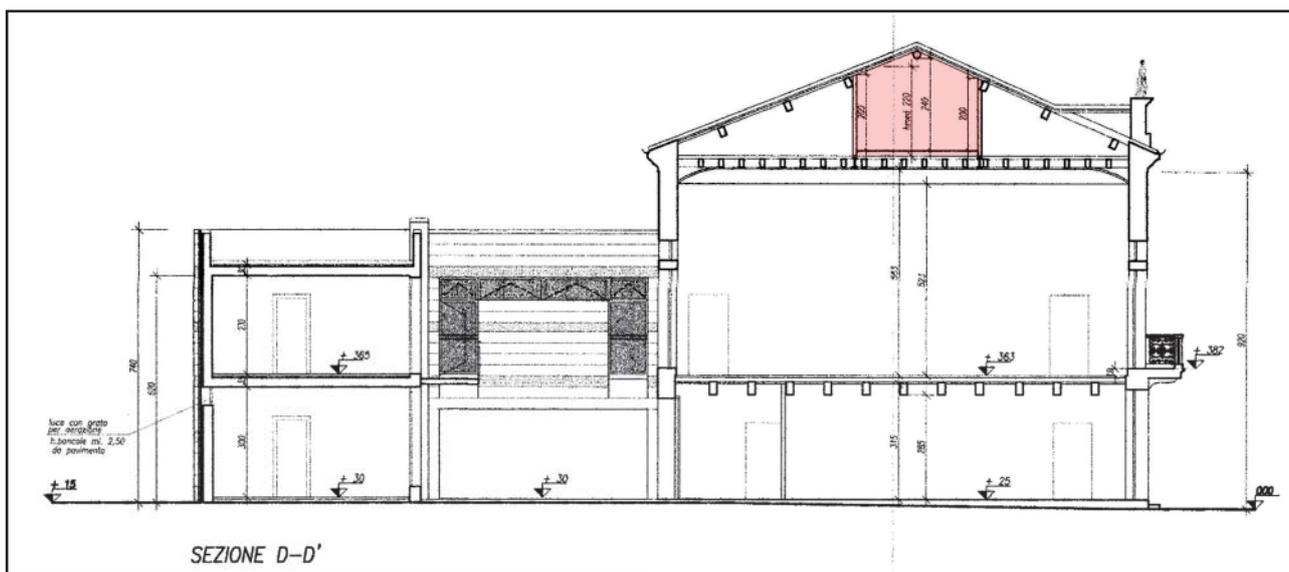




Estratto sezione A-A' DIA n. 197/2002 con individuazione del sub. 22



Estratto sezione C-C' DIA n. 197/2002 con individuazione del sub. 22



Estratto sezione D-D' DIA n. 197/2002 con individuazione del sub. 22

