

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA 264/22

[REDACTED]

PROCEDENTE:

[REDACTED]

INTERVENUTI:

nessuno

CUSTODE:

Avv. Agostinelli Francesca del Foro di Verona
pec: avvfrancescaagostinelli@pec.it

VALUTAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

GIUDICE DELEGATO:

Dott. **G.E. ATTILIO BURTÌ**

ESPERTO INCARICATO:

LUCIANA CORRADINI Architetto
via Piorta, 44 - 37012 Bussolengo (Verona)
iscrizione Albo A PPC di Verona : n.1180
T.045.7153450 m.338.9308778
p.Iva : 02846450233 C.F. CRRLCN58T70G481V
mail: luciana.corradini.vr@gmail.com
pec: luciana.corradini@archiworldpec.it



i n d i c e

PREMESSA

Procedura/svolgimento/pignoramento	pg. 3
Dichiarazione di corrispondenza	pg. 4
Controllo Documentazione EX art.567 cpc	pg. 4
Costi per cancellazione Formalità	pg. 5
Descrizione Catastale	Pg. 6
Proprietà e stato di possesso	pg. 7
Divisibilità Beni pignorati	pg. 8

LOTTO UNICO

Ubicazione e contesto	pg. 8
Descrizione beni pignorati	pg. 9
Superfici	pg. 14
Due Diligence	pg. 15
Vincoli e Oneri Giuridici	pg. 22
Informazione per l'Acquirente	pg. 22
Analisi Estimativa	pg. 22
Procedimento di Stima	pg. 24
Valutazione Immobiliare	pg. 27

RIEPILOGO	pg. 29
-----------	--------



Passaggi di proprietà nel ventennio precedente

- Alla data del 4 Ottobre 2022 (data di trascrizione del pignoramento in oggetto), con aggiornamento al 10 Novembre 2022 (data di aggiornamento dei registri Immobiliari consultabili attraverso l'ispezione telematica) gli immobili risultano di piena ed assoluta proprietà dei [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni.

[REDACTED] gli immobili in oggetto sono pervenuti in forza dei seguenti titoli:

- per quanto concerne le originarie particelle 16 sub. 1, 16 sub. 2 e 16 sub. 7 C.F. per donazione dalla [REDACTED] [REDACTED] in ragione della quota di 1/4 (un quarto) indiviso di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, e dei [REDACTED] [REDACTED] in ragione della quota di 1/4 (un quarto) indiviso ciascuno di piena proprietà con espressa dispensa da collazione, e successivo acquisto da parte dei [REDACTED] della residua quota di 3/4 (tre quarti) indivisi di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, fattone dai [REDACTED] giusta atto di donazione e cessione di quote per Notaio Paolo Angelo Federici di Valeggio sul Mincio in data 12 marzo 1988, Repertorio n. 3916, registrato a Verona il 28 marzo 1988 al n. 1324 e trascritto a Verona in data 1° aprile 1988 al n. 9344 R.G. e al n. 6538 R.P.; a cui ha fatto seguito: la vendita della particella 16 sub. 1 C.F. da parte dei [REDACTED] [REDACTED] giusta atto di compravendita per Notaio Luigi Tuccillo di Villafranca di Verona in data 4 marzo 1998, Repertorio n. 87981, trascritto a Verona in data 12 marzo 1998 al n. 6929 R.G. e al n. 4601 R.P.;

- per quanto concerne la particella 16 sub. 19 C.F. (derivante dalla particella 16 sub. 1 C.F.) per acquisto dei [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, dal [REDACTED] giusta atto di **compravendita** per Notaio Luigi Tuccillo di Villafranca di Verona in data 15 luglio 1999, Repertorio n. 96592, trascritto a Verona in data 28 luglio 1999 al n. 27084 R.G. e al n. 17659 R.P..

COSTI PER CANCELLAZIONE FORMALITA'

Formalità Pregiudizievoli da cancellare

Si precisa che al momento della vendita le formalità da cancellare sono :

1. ISCRIZIONE - **ipoteca volontaria** iscritta a Verona in data 13 dicembre 2018 al n. 51036 R.G. e al n. 8658 R.P., a favore di [REDACTED]

Euro 35,00



3. TRASCRIZIONE - **verbale di pignoramento** immobili trascritto in data 4 ottobre 2022 al n. 41657 R.G. e al n. 30187 R.P., a favore di [REDACTED]

Euro 294,00

Costo per la cancellazione

Il costo per la cancellazione è quantificabile in € (35,00+294,00) = **329,00** o altro diverso importo fornito dall'agenzia delle Entrate. Si informa che le domande giudiziali non possono essere cancellate in sede esecutiva, ma al momento della vendita e a cura della procedura.

DESCRIZIONE CATASTALE

Identificazione Catastale (All.D)

Consistenza immobiliare facente parte della porzione di fabbricato sito in Comune di Mozzecane (VR), Via Quartieri 11, secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

- NCEU Fg 20 Mappale 16 sub. 2, piano T-1, Cat. A/3, classe 3, vani 4,5, superficie catastale totale mq. 170, totale escluse aree scoperte mq.170, R.C. euro 232,41;
- NCEU Fg 20 Mappale 16 sub.10, piano S1, Cat. C./6, classe 1, consistenza mq. 32, sup. catastale totale mq. 32, R.C. euro 59,50;
- NCEU Fg 20 Mappale 16 sub.19, piano T, Cat. F/1, consistenza mq. 5;
- NCEU Fg 20 Mappale 16 sub. 7, piano T, cortile comune ai sub 2 e 10.

I beni risultano intestati a [REDACTED]

Storia catastale

Al Catasto Fabbricati:

- **La particella 16 sub. 2** origina da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 23/10/1997 in atti dal 23 ottobre 1997 da STALLA ad ABITAZIONE (n. B03398.1 /1997), la quale risulta così individuata già all' impianto meccanografico del 01/01/1989.
- **La particella 16 sub.10** origina da VARIAZIONE del 23/09/1997 in atti dal 23/09/1997 GARAGE INTERRATO (n. D04208.1/1997).
- **La particella 16 sub. 19** origina dalla particella 16 sub. 1 giusta VARIAZIONE del 06/04/1999 in atti dal 06/04/1999 RISTRUTTURAZIONE TOTALE (n. F01015.1/1999), la quale risulta da VARIAZIONE del 23/09/1997 in atti dal 23/09/1997 ATTRIBUZIONE CORTILE ESCLUSIVO (n. D04205.1/1997), la quale origina dalla particella 16 sub. 1 senza classamento, la quale risulta così individuata già all'impianto meccanografico del 01/01/1989.
- **La particella 16 sub.7** origina da variazione del 23/09/1997 in atti dal 23/09/1997 INTRODUZIONE DI B.C.N.C. (n. D04206.1/1997).

Al Catasto Terreni:

- **La particella 16** origina da Tipo Mappale del 01/04/2003 Pratica n. 58158 in atti dal 02/04/2003 (n.3904.1/2003) e precedentemente da Tipo Mappale del 10/10/2000 Pratica n.



79434 in atti dal 10/10/2000 (n. 8029.1/2000) dalla particella 16 di are 14.94 che comprende le particelle 357, 419 e 420, la quale origina dalla particella 16 di are 12.35 giusta FRAZIONAMENTO del 13/10/1977 in atti dal 06/06/1982 (n. 5782), la quale origina dalla particella 16 di are 14.67, la quale risulta così individuata già all'impianto meccanografico del 15/03/1980.

La particella 357 di are 00.87 origina dalla particella 357 di are 08.98 giusta FRAZIONAMENTO del 13/10/1977 in atti dal 06/06/1982 (n. 5782), la quale risulta così individuata già all'impianto meccanografico del 15/03/1980.

La particella 419 di are 00.27 origina da FRAZIONAMENTO del 13/10/1977 in atti dal 06/06/1982 (n. 5782) dalla particella 18 di Ha 1.40.72, la quale risulta così individuata già all'impianto meccanografico del 15/03/1980.

La particella 420 di are 01.45 origina da FRAZIONAMENTO del 13/10/1977 in atti dal 06/06/1982 (n. 5782) dalla particella 19 di are 57.83, la quale risulta così individuata già all'impianto meccanografico del 15/03/1980.

PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO

Anagrafica esecutati e stato civile (All.E)

Coniugati **in regime di comunione legale del bene.** Nonché della

società dichiarata fallita in forza di sentenza emessa dal Tribunale di Verona in data 16 marzo 2022 - Fallimento n. 41/2022.

Atto di provenienza (All.F)

1) atto NOTAIO PAOLO ANGELO FEDERICI di Valeggio sul Mincio Rep. N 3916 del 12/03/1988 registrato a Verona il 28/03/1988 al n. 1324 e trascritto a Verona in data 1/04/1988 al n. 9344 R.G. e al n. 6538 R.P per DONAZIONE E CESSIONE QUOTE sub 1-2-7.

2) atto NOTAIO LUIGI TUCCILLO di Villafranca di Verona (VR), Rep. N. 96592 del 15/07/1999 per COMPRAVENDITA sub.19.

Stato di possesso

I beni immobili oggetto di esecuzione siti in Via Quartieri n.11 in Mozzecane (VR), corrispondenti al map.16 sub. 2-10-19-7, risultano in possesso dei



Locazioni (All.G)

Non risultano registrati contratti di locazione relativamente agli immobili esegutati.

DIVISIBILITA'

Divisibilità Lotti

Dopo aver visionato i luoghi e preso atto della loro consistenza, si ritiene che gli immobili esegutati non siano comodamente divisibili.

LOTTO UNICO

Tipologia :

Porzione di casa su due piani con garage al Piano Interrato e area esterna pertinenziale.

UBICAZIONE E CONTESTO

google maps : Individuazione e contesto degli immobili esegutati



Ubicazione

I beni immobili oggetto di pignoramento sono siti in via Quartiere al civico 11, del Comune di Mozzecane in provincia di Verona .

Caratteristiche della zona

Si tratta di una zona residenziale, periferica rispetto al centro storico del comune di Mozzecane, con presenza di aree edificate lungo il reticolo stradale che collega lo stesso



comune a quello di Villafranca. Si caratterizza per edificazione medio/bassa con edifici dotati di area esterna recintata e garages. Le vie interne sono prive di marciapiede e le auto vengono parcheggiate lungo i bordi strada senza obbligo di disco orario.

Servizi presenti nella zona

Nella zona sono presenti i servizi essenziali per la residenza, mentre per quelli di livello superiore sono presenti nel vicino comune di Villafranca che dista circa 5/6 km.

DESCRIZIONE IMMOBILI PIGNORATI

Descrizione Sintetica

Porzione di fabbricato cielo terra della superficie commerciale di circa mq.195, su due livelli, con vani accessori al piano terra, abitazione al piano primo e soffitta ballatoio al piano secondo. L'immobile è dotato di un locale al piano interrato destinato a garage di mq. 32, e di area esterna pertinenziale.

Note : Garages utilizzato come cantina in quanto inaccessibile con l'auto.

Descrizione complesso edificato

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte di un fabbricato di vecchio impianto parzialmente ristrutturato, suddiviso in più unità residenziali. Si distingue per la presenza di due tipologie. La prima in fregio la via Quartieri, si configura come un fabbricato di tipo condominiale con corpo scala centrale n.4 appartamenti su due piani e n.4 garage al piano terra. Il fabbricato è totalmente autonomo. La seconda, più bassa, richiama la tipologia degli annessi agricoli con doppia falda inclinata e si pone in aderenza alla prima sul lato interno rispetto alla via. In questo fabbricato insiste la porzione interessata all'esecuzione. Si tratta di un vecchio fienile che è stato nel tempo trasformato in abitazione dotato di area esterna pertinenziale sul fronte e sul retro. Si presenta quindi con due affacci, uno sul lato Nord (retro) e uno sul lato Sud (fronte), entrambi prospicienti il cortile di proprietà. Quello sul lato Sud, corrisponde all'ingresso principale caratterizzato per metà da una parete vetrata e per metà invece in muratura. La parete vetrata si colloca tra due pilastri in mattoni faccia vista e si sviluppa su due piani intervallata da una tettoia in legno a protezione dell'ingresso al piano terra. La parete in muratura risulta intonacata e tinteggiata con due finestre.

Il prospetto sul lato Nord invece è costituito da muratura intonacata e tinteggiata con finestre sui due piani e una porta al piano terra che accede direttamente al cortile. Il cortile che si estende davanti all'abitazione è totalmente recintato e costituisce l'accesso principale alla residenza dalla via Quartieri, quello sul lato Nord in parte è chiuso da recinzione sul confine con altra proprietà mentre un lato è delimitato da due fioriere. L'ingresso principale è dotato di un solo accesso ed è costituito dal passo carraio.

Caratteristiche : Tutte le superfici sono intonacate e tinteggiate. A differenza di quelle del condominio, la porzione di fabbricato pignorata è priva di balconi esterni e di zoccolatura



alla base delle murature. I contorni delle aperture sono disomogenei, le finestre si presentano in parte con solo bancali in pietra, in parte con bancali e stipiti in pietra e in parte con bancali in mattoncini. La copertura è continua a due falde con manto in coppi e canali di scolo esterni alla muratura in lamiera preverniciata. I serramenti sono in legno con doppio vetro privi di scuri, quelli sul retro dotati di grate alle finestre. Il cancello di ingresso è in ferro di tipo scorrevole.

Il secondo fabbricato, detto condominio, presenta invece parti strutturali a vista in cemento armato come gronda, balconi e contorni aperture, e parti intonacate. La zoccolatura è in pietra e la copertura a falde incrociate con canali di scolo esterni alla muratura in lamiera preverniciata. I serramenti sono in legno, con scuri, mentre il portoncino di ingresso in ferro e vetro.

Impianti : L'impianto elettrico relativo alla porzione di fabbricato interessata alla vendita è presente con l'illuminazione esterna a parete, con l'automatismo del cancello scorrevole, e con i campanelli dell'abitazione posti sulla colonnina del cancello. Sempre sulla recinzione sono presenti i box in ferro dei contatori del gas metano, di entrambi i fabbricati. L'impianto di smaltimento alla fognatura comunale è unico per entrambi i corpi di fabbrica e si sviluppa sul lato Nord.

Accessi: L'accesso all'unità e al garage eseguiti, avviene da via Quartieri in modo indipendente dal condominio adiacente.

Confini: La porzione di fabbricato pignorato e il cortile pertinenziale confinano con il map. 16 sub.8 lato sud, con il map. 16 sub. 12-13-15-16 Condominio lato Ovest, con il map. 851 lato Nord e Est, e strada via Quartieri.

Stato manutenzione : nel complesso buono, si osserva tuttavia all'esterno una carenza di manutenzione degli elementi di finitura del prospetto lato sud e della recinzione. I campanelli e l'apertura automatica del cancello risultano attualmente fuori uso.

Descrizione Unità pignorate

- **Abitazione** (sub.2): Al piano terra, lato sud, si trova l'ingresso principale dell'abitazione che è costituito da un locale chiuso verso l'esterno dalla vetrata. Su un lato è presente la scala che sale al piano primo, sul lato opposto una porta a vetro, mentre sul lato frontale una grande finestra dotata di serramento. Oltre al locale di ingresso, superata la porta in vetro, il piano terra si articola in un vano lungo circa mt.11 suddiviso tra angolo cottura, zona pranzo e soggiorno. Il vano, identificato come Taverna, è dotato di due finestre sul cortile principale in corrispondenza dell'angolo cottura e di una porta che accede al cortile sul retro. L'altezza in corrispondenza dell'angolo cottura è circa m.2,20 quella della zona pranzo mt.2,80, mentre quella del soggiorno mt.2,45. Sono inoltre presenti il bagno e una stanza finestrati con affaccio sul cortile lato Nord e una stanza con finestra che affaccia sul locale d'ingresso. La prima ha una superficie di circa mq.15 mentre la seconda ha una superficie di circa mq.20, anche in questo caso l'altezza è pari a circa mt.2,45. Entrambe le stanze sono accessibili da



un'anticamera con porta sulla Taverna. Il bagno è dotato di vasca, doccia con box in policarbonato, lavandino e sanitari.

Al piano primo (sottotetto) si arriva attraverso la scala in legno dell'ingresso, passando dalla "Veranda" (sopra l'ingresso) e da qui, attraverso una porta a vetro scorrevole, all'abitazione. Il piano risulta mansardato e il soffitto, corrispondente alla falda di copertura, è totalmente rivestito in legno. L'altezza di colmo è pari a circa mt.5, le altezze laterali sono pari a circa mt.3,50, in corrispondenza delle stanze da letto, e m. 1,50 in corrispondenza della "Veranda". Il piano sottotetto si articola quindi in un unico locale centrale in cui si trova l'angolo cottura la zona pranzo e il soggiorno, areato e illuminato da due velux presenti a copertura e dalla porta scorrevole che comunica con la "Veranda". Nella zona a giorno si rileva anche un soppalco accessibile da una scaletta in legno. Il soppalco risulta aperto sul soggiorno e destinato a ripostiglio, l'altezza all'intradosso di colmo è di circa m.2.

La zona notte è separata da una porta ed è composta da due camere da letto e un bagno. Le camere da letto hanno entrambe una superficie di circa mq.11, sono soppalcate e areate da finestre, non ci sono Velux. Il soppalco è costituito da una struttura composta da travetti e assito in legno.

Il bagno è dotato di doccia lavandino e sanitari e attacco lavatrice ed è areato da una finestra della dimensione di circa cm.60x150.

Un'altra camera da letto si trova adiacente l'angolo cottura tra la zona giorno e la "Veranda" e comunica con queste attraverso una porta. Oltre alla porta verso la Veranda è presente una finestra delle dimensioni circa di cm.220x70. Anche in questo caso il soffitto è mansardato con presenza di un Velux. La stanza ha una superficie di circa mq.15,00 e un'altezza media di circa m. 2,35. La parte bassa della copertura è utilizzata invece a ripostiglio. La cosiddetta "Veranda" si presenta come un locale mansardato, sopra il locale di ingresso, chiuso verso l'esterno da una vetrata. La "veranda" e l'ingresso sottostante si identificano con l'area a Portico definita in progetto.

Caratteristiche : Al piano terra le pareti sono intonacate e tinteggiate i soffitti sono in parte realizzati con travi di legno a vista e in parte intonacati, i pavimenti sono in cotto, ad eccezione dell'ingresso e delle stanze che sono in legno. E' presente un caminetto ed elementi di finitura con superfici in mattoni lasciati a vista. I serramenti interni ed esterni sono in legno, le porte sono cieche, tranne quelle verso l'esterno che sono dotate di doppio vetro. La scala che porta al piano primo è totalmente in legno ad una rampa con solo pedate.

Al piano primo le pareti sono per lo più intonacate e tinteggiate il soffitto mansardato è rivestito con perline in legno mentre in corrispondenza del soppalco e del solaio di ingresso è presente un impalcato con travatura e assito di legno. Presenza di superfici di murature lasciate con materiale a vista in sasso o in mattoni.

I pavimenti sono costituiti da assi di legno trattate, i rivestimenti di bagni e cucine con ceramica e cotto. I serramenti esterni ed interni sono in legno con doppi vetri, la porta scorrevole tra la veranda e il soggiorno è in parte con vetro in parte cieca, le porte interne sono cieche in legno. Entrambe le scale hanno struttura e parapetto totalmente in legno.



Impianti : L'impianto elettrico è presente con impianto di sicurezza, la messa a terra e il salvavita, con l'impianto di illuminazione interna ed esterna, con l'impianto di ricezione TV, telefonico e campanello di ingresso.

L'impianto idrico dell'abitazione è alimentato dall'acquedotto comunale.

L'impianto di riscaldamento è generato da due caldaie a gas del tipo Immergas una al piano terra e una al piano primo poste entrambe nella zona cottura, i radiatori sono in alluminio verniciato in ogni stanza mentre nei bagni sono presenti i termoarredo.

L'impianto di raffrescamento è presente con una sola macchina esterna. Non ci sono split.

Accessi : L'accesso all'unità avviene da via Quartieri al civico 11.

Confini : con il sub 12,13,15,16 lato Ovest, con la corte pertinenziale lato Sud e Nord, e con il mappale 851 lato Est in ditta ad altra Unità.

Stato manutenzione : Nel complesso lo stato di manutenzione dell'abitazione è buono, l'impianto di raffrescamento non è funzionante.

- **Garage** (sub.10): Si tratta di un locale interrato della superficie di mq.32,00 con altezza pari a m.2,00. Il locale si colloca all'interno del cortile di pertinenza collegato da una rampa in cls. dotata di caditoia per la raccolta dell'acqua piovana, posta all'inizio e alla fine.

Caratteristiche : La struttura si presenta priva di portone e degli elementi di finitura.

Struttura portante : La struttura portante è in cls. con solai in laterocemento e manto inerbato.

Impianti : L'illuminazione è presente con una lampada neon a soffitto,

Accesso : L'accesso avviene dal cortile sul lato sud.

Confini : L'immobile confina per tre lati con l'area esterna sub.7, e con il mappale 851 lato Est in ditta ad altra Unità.

Stato manutenzione : attualmente è utilizzato solo come cantina/deposito ed è difficile muoversi all'interno per la presenza di materiale costipato ovunque.

Note : Il garage non è accessibile con l'auto in quanto risulta difficoltoso l'ingresso per mancanza dello spazio necessario alla manovra. Sarà quindi considerato nella stima, alla stregua di una Cantina.

- **Area Esterna** (sub.7-19) : L'area esterna sub.7 è classificata come bene comune non censibile ai sub.2 e sub.10 e si identifica come area pertinenziale degli immobili pignorati. E' costituita da uno spazio che si estende dal cancello di ingresso su via Quartieri all'abitazione sul lato Sud e uno spazio sul retro dell'abitazione lato Nord. Il primo è totalmente recintato verso il confine con altre proprietà in parte con rete e muretto in cls e in parte con solo rete, il lato di confine con la strada, invece, è delimitato da un muretto in calcestruzzo con soprastante ringhiera in ferro. All'interno di questo cortile è presente la rampa in cls che scende nel garage, una baracca con elementi prefabbricati in parte coperta dalla vegetazione, e uno slargo non piantumato usato a parcheggio di superficie.

Il secondo sul retro lato Nord si trova nella parte terminale della rampa che accede ai garage del condominio adiacente ed è separato da questa da due fioriere. Si presenta recintato su due lati con muretto in cls e soprastante recinzione in ferro e si estende per circa nove metri di lunghezza e quattro metri di larghezza. La quota di quest'area, rispetto alla



quota stradale, è sotto di circa 50cm. Il sub 19 invece, identificato come area esterna, si presenta come un triangolo di terreno di 5mq. occupato da una siepe/fioriera posta a confine della proprietà del Condominio sul lato Sud.

Caratteristiche : Il cortile a sud si presenta inerbito con qualche olivo e bordure intorno alla reti di confine, presenza di grigliato in pvc in corrispondenza dell'area a parcheggio e dell'acciottolato sparso che arriva fino al marciapiede di ingresso, questo rivestito in cotto. Quello a Nord invece si presenta in parte inerbito con siepe intorno alla recinzione e in parte pavimentato in calcestruzzo.

Impianti : sono presenti due punti illuminanti su entrambi i lati dell'abitazione.

L'impianto di raccolta acque superficiali è presente solo sul cortile principale con la raccolta tramite due griglie una all'ingresso della rampa e una al termine. Non si rilevano invece griglie o pozzetti sul retro nonostante la quota ribassata del cortile rispetto alla strada.

Accessi : L'accesso principale avviene da via quartieri sul lato Sud mentre quello sul lato Nord avviene dal soggiorno al piano terra.

Stato manutenzione : discreto.

Tabella di sintesi

Caratteristiche

ABITAZIONE sub 1	Descrizione	Condizioni
Pavimenti e rivestimenti	In ceramica/cotto e doghe di legno trattate al naturale	buone
Porte interne	In legno	buone
Scala e corrimano	Con struttura portante e pedate in legno senza alzate	buone
Pareti	Intonacate / tinteggiate e in muratura faccia a vista	buone
Sanitari e rubinetterie	In ceramica bianca / acciaio	buone
Portoncino ingresso	In legno e vetro	buone
Serramenti esterni e Oscuranti	In legno	buone
Impianti	Descrizione	Presente
Impianto Idrico	Acquedotto Comunale	si
Impianto Fognario	Fognatura Comunale	si
Impianto Elettrico	Residenziale 3kw	si
Impianto Riscaldamento	Gas metano	si
Strutture portanti	Descrizione	Condizioni
Pareti verticali	Muratura in mattoni e sasso e pilastri in mattoni/cls	buone
Solaio	In laterocemento e impalcato di legno	buone
GARAGE sub 10	Descrizione	Condizioni
Pavimento	In cemento	discreto
Pareti e Solaio	Al grezzo	discreto
Basculante	nessuno	-----
Strutture portanti	Descrizione	Condizioni
Pareti verticali	Calcestruzzo	discreto
Solaio	Laterocemento	discreto
Impianti	Descrizione	Presente
Impianto Elettrico	Illuminazione a neon	Si
Impianto Idrico	nessuno	-----
AREA ESTERNA sub 7	Descrizione	Condizioni
Pavimentazione	Cotto / acciottolato / grigliato / cemento	discreto
Recinzione	Muretto e ringhiera in ferro / rete / rete e muretto	discreto



SUPERFICI IMMOBILI

La consistenza dei Beni è stata desunta dagli elaborati di progetto reperiti durante l'accesso agli Atti e da verifiche in loco. Il calcolo della superficie Lorda commerciale è stato desunto con riferimento ai criteri contabili in applicazione delle norme UNI 10750/05 e al D.P.R. n.138/98 Allegato "C" della Agenzia delle Entrate.

Tabelle di sintesi

Superficie Utile (SU) e Superficie Lorda (SL)

					SU	SL
Unità Residenziale						
Superficie principale (mq)	mp.16	Sub. 2	Piano Primo	h. media 2,70	78,44	92,33
Accessori						
Balcone / Scala (mq)	mp.16	Sub. 2	Piano Primo		8,52	8,52
Stanza (Cantina) (mq)	mp.16	Sub. 2	Piano Terra	h.2,45	35,55	41,66
Taverna (mq)	mp.16	Sub. 2	Piano Terra	h.2,20/2,45/2,80	49,77	58,98
Lavanderia (mq)	mp.16	Sub. 2	Piano Terra	h.2,45	8,00	10,16
Garage impraticabile (mq)	mp.16	Sub. 10	Piano S1	h.2,00	32,00	32,00
Soffitta (mq)	mp.16	Sub. 2	Piano Sec.		46,68	46,68
Locale ingresso/Veranda (Portico) (mq)	mp.16	Sub. 2	Piano Terra	h.2,70	19,20	23,75
Area Esterna (mq)	mp.16	Sub. 7	Piano Terra		135,30	135,30
Area Esterna in eccedenza (mq)	mp.16	Sub. 7-	Piano Terra		201,70	201,70

Superficie ragguagliata : Superficie Lorda (SL) x Coefficiente = Superficie Lorda Commerciale (SLC)

		SL	coeff	SLC	Totali
Unità Residenziale					
Superficie Principale (mq)	Piano terra/Primo	92,33	1,00	92,33	
Accessori					
Balcone / Scala (mq)	Piano Primo	8,52	0,30	2,56	
Stanza (Cantina) (mq)	Piano Terra /Sec.	41,66	0,50	20,83	
Taverna (mq)	Piano Terra	58,98	0,50	29,49	
Lavanderia (mq)	Piano Terra	10,16	0,50	5,08	
Garage impraticabile (mq)	Piano S1	32,00	0,25	8,00	
Soffitta (mq)	Piano Sec.	46,68	0,25	11,67	
Locale ingresso/Veranda (Portico) (mq)	Piano Terra	23,75	0,30	7,13	
Area Esterna (mq)	Piano Terra	135,30	0,10	13,53	
Area Esterna in eccedenza (mq)	Piano Terra	201,70	0,02	4,03	

mq. 194,65

La superficie Lorda Commerciale è comprensiva dell'abitazione e delle parti accessorie "Ragguagliate" quali Balcone (quello autorizzato) Cantina, Taverna, Lavanderia, Soffitta, Portico (Ingresso+Veranda esistente), Box e area Esterna che complessivamente equivale a :

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE = mq 194,65

arrotondato mq. 195,00

La superficie Utile Netta delle singole destinazioni d'uso (arrotondata) è così suddivisa :

SUPERFICIE UTILE NETTA (reale) **NON RAGGUAGLIATA** :

Abitazione	mq. 78,00
Vani Accessori dell'abitazione	mq. 168,00
Garage (assimilato a cantina in quanto impraticabile)	mq. 32,00
Area Esterna	mq. 337,00



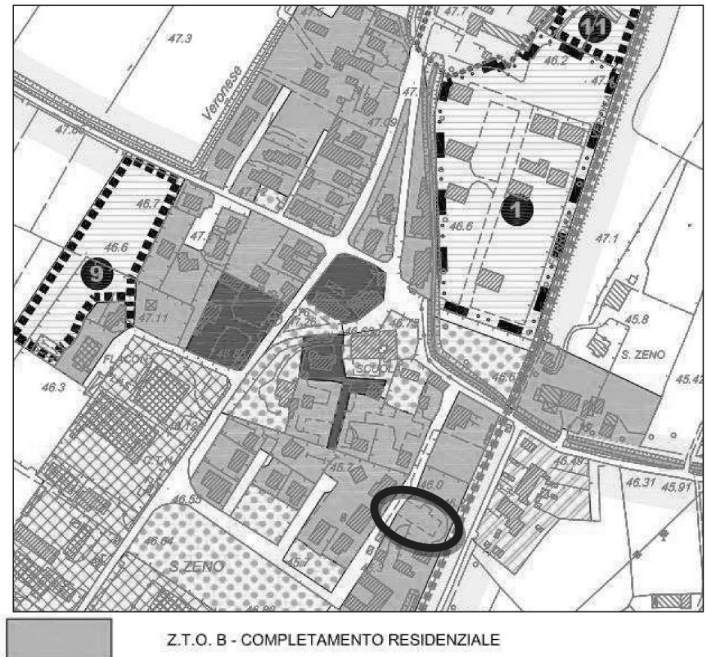
DUE DILIGENCE

Vincoli urbanistici / paesaggistici / artistici / demaniali / civici

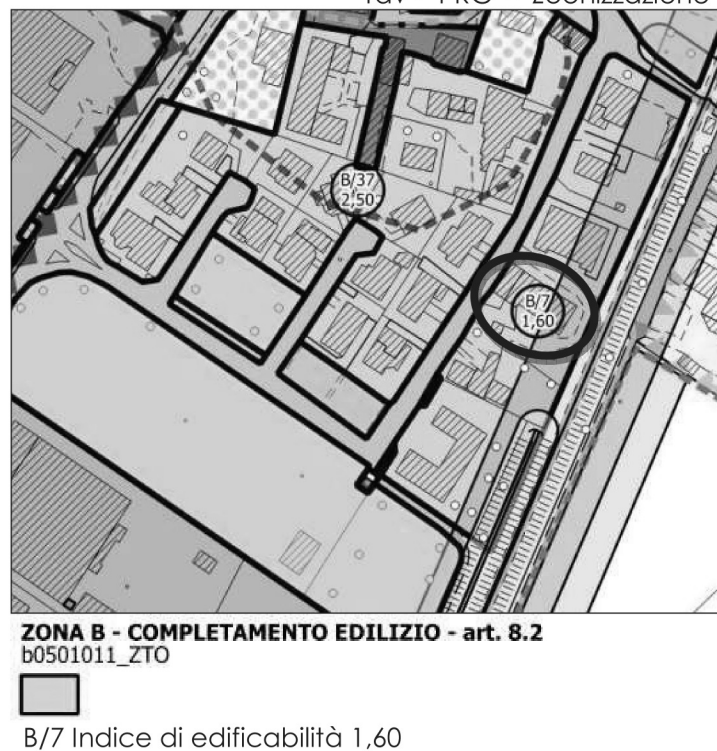
L'immobile ricade all'interno della Zona B di Completamento Residenziale, e del corridoio di difesa dall'inquinamento acustico per la vicinanza alla linea della Metropolitana di superficie. Gli strumenti legislativi di riferimento sono: PRG, PAT, Regolamento Edilizio e Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

Rif. Cartografico :

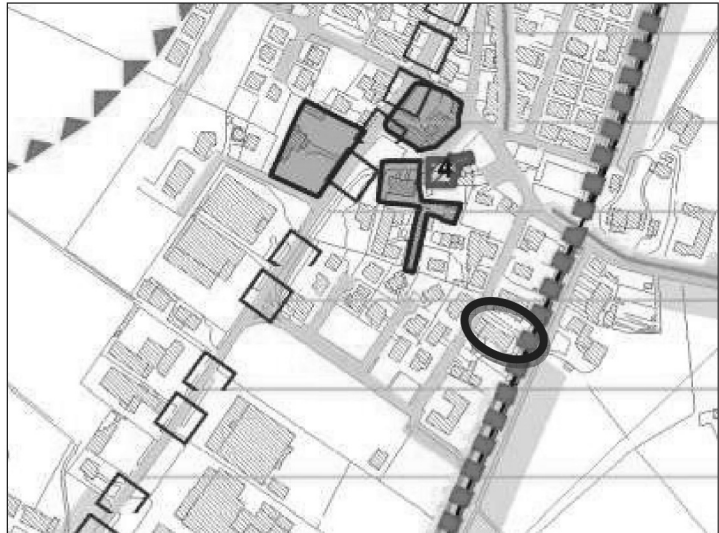
Tav - PRG Variante Generale





Tav - PRG - Zoonizzazione

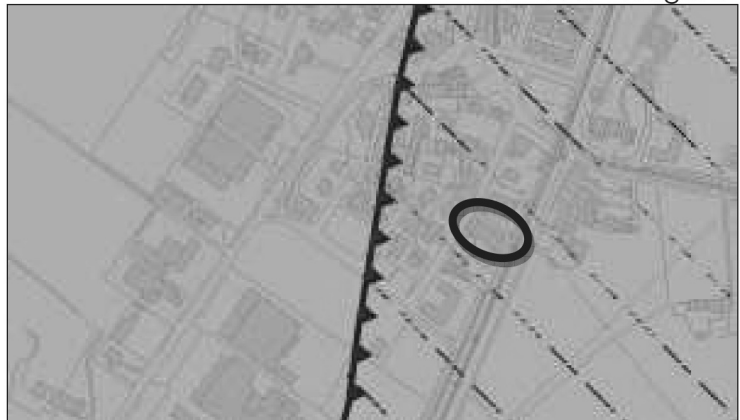


Tav - PAT - Vincoli - Variante 2



- Art. 11  Corridoio di difesa dall'inquinamento acustico (art. 47 N.T.A. - P.A.Q.E.)
- Art. 11  Linea metropolitana di superficie (art. 12 N.T.A. - P.A.Q.E.)

Tav - PAT - Fragilità



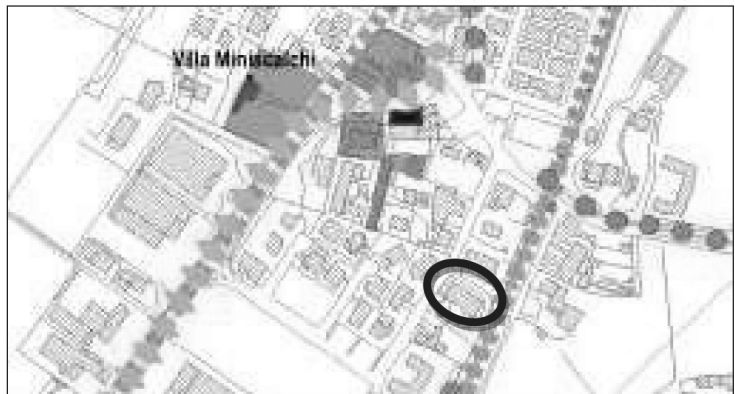
Art. 22 COMPATIBILITA' GEOLOGICA DEI TERRENI AI FINI URBANISTICI

Idoneo

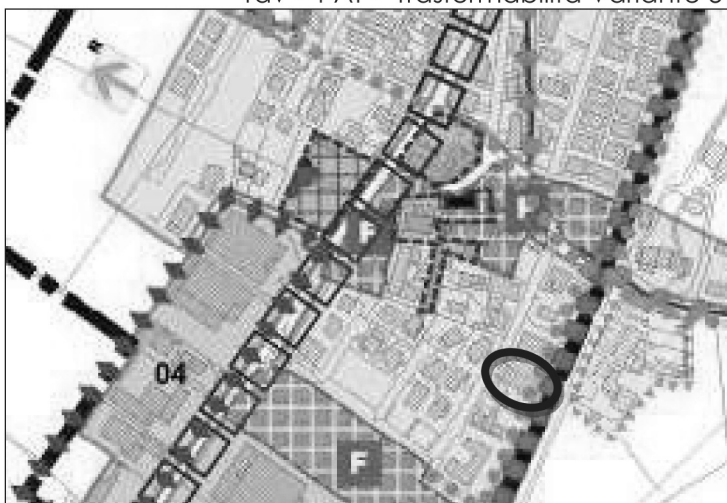


Area idonea per buone caratteristiche geotecniche e soggiacenza della falda maggiore di 2 metri

Tav - PAT - Invarianti



Tav - PAT - Trasformabilità Variante 3



Art. 26  Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale

AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI - ATO

Art. 23  Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.)
ATO 1 - Ambito della residenza e dei servizi

Prescrizioni Urbanistiche

FG	MAPPALI	SUB	ZONA	PAT.	articolazione
20	16	2-7-10-19	Zona B / Completamento Residenziale	NTA / NTO	art.11 -22 -23 -26

Regolamento Edilizio**7.7 Sottotetti**

È ammesso il recupero ai fini abitativi, dei sottotetti esistenti alla data del 31/12/1998 ai sensi della Legge Regionale 6 aprile 1999, n. 12.

È ammesso l'inserimento di soppalchi a dividere vani sufficientemente alti a condizione che l'altezza netta interna media dello spazio soprastante sia di almeno ml. 2,20, l'altezza netta interna dello spazio sottostante sia di almeno ml. 2,40 e l'altezza netta interna media del vano sottostante sia conforme al punto 8.4.

7.8 Scale ed ascensori

Le scale e gli ascensori devono essere conformi alle norme vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche. Non sono ammesse rampe di scale esterne agli edifici al servizio di piani superiori al primo.

Nelle nuove costruzioni e nelle demolizioni e ricostruzioni, scale che mettono in comunicazione spazi di uso comune, devono essere progettate in modo che singole rampe non possano superare dislivelli che comportino più di tredici alzate, se non intervallate da pianerottoli che contengano un cerchio del diametro minimo di cm. 75.

8.3 Ricambi d'aria spazi interni

Tutti i locali abitabili, destinati ad un uso continuativo (spazi di soggiorno, cucina e letto) e, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso edilizia, tutti quelli situati fuori terra, di superficie e altezza utile per essere abitabili, devono fruire di areazione naturale diretta per una superficie finestrata apribile non inferiore ad 1/8 della superficie di pavimento.

8.4 Altezze minime

Negli edifici di nuova costruzione, e negli interventi di ristrutturazione che prevedano la demolizione di interi solai, l'altezza dei locali è regolata come segue:

- i locali di abitazione (locali abitabili) devono presentare una altezza netta interna non minore di m. 2,70 riducibili a m. 2,40 (requisito minimo di agibilità) per i corridoi, disimpegno in genere, i bagni, i gabinetti, i ripostigli.
- nelle autorimesse non soggette a diversa altezza minima prescritta dalla normativa in materia di prevenzione incendi, nelle cantine e nei locali interrati in genere è ammessa un'altezza interna netta di m 2,20.

7.5 Autorimesse e posti auto

Ogni nuovo edificio, secondo la vigente normativa urbanistico edilizia, dovrà prevedere un adeguato numero di posti per auto al coperto (autorimesse) o a cielo libero (piazzole), ma fuori dagli spazi pubblici, in relazione alle destinazione d'uso delle unità immobiliari ed in aggiunta alle quote di parcheggio pubblico derivanti dall'applicazione degli standard previsti dalle norme di attuazione del piano regolatore generale.

In generale deve essere rispettata la dotazione di 1 mq. di parcheggio ogni 10 mc. di volume edificato, al netto del volume di eventuali autorimesse parzialmente o totalmente fuori terra, con le seguenti precisazioni:

- per la residenza deve comunque essere garantito un posto auto per ogni unità immobiliare;

Atti di Asservimento Urbanistici e cessioni di cubatura - nessuno

Conformità Urbanistica (All.H)

Da verifica effettuata presso l'ufficio Tecnico del Comune di Mozzecane (VR) si è accertato che sono stati rilasciati (i seguenti) titoli autorizzativi corrispondenti ai Beni Immobili e relative pertinenze siti in via Quartieri 11 a San Zeno di Mozzecane (VR):

- PROGETTO DEL 27.01.1989 per "Recupero abitativo di parte di un fabbricato Rurale e Costruzione di un garage interrato per conto dei [REDACTED] (Realizzato mq.28 interrati e 12 esternamente)
- CONCESSIONE EDILIZIA N.09 DEL 27.01.1989 per "Recupero abitativo di parte di un fabbricato Rurale e Costruzione di un garage interrato per conto dei [REDACTED]
- AUTORIZZAZIONE provvisoria n.631 del 23.01.96 per scarico in fognatura
- PROGETTO DEL 23.01.1997 Opere di ristrutturazione Fienile e Condominio con n.3 garage interrati (sup.Lotto 720 sup. coperta 135.30 Volume 655.10)
- CONCESSIONE EDILIZIA N.02 DEL 23.01.1997 per "Ristrutturazione di un Fabbricato con ricavo di due alloggi e costruzione di tre garage interrati" a nome di [REDACTED]
- PROGETTO DI VARIANTE DEL 15.04.1999 (parziale) alla C.E. N.02/97 con rif. a "Ristrutturazione di casa di abitazione" a nome di [REDACTED]
- CONCESSIONE EDILIZIA DI VARIANTE N.42 DEL 15.04.1999 (parziale) alla C.E.N.02/97 per "Ristrutturazione di casa di abitazione" a nome di [REDACTED]



Mancano :

L'agibilità dell'Unità residenziale e del garage

L'autorizzazione allo scarico in fognatura

L'autorizzazione presso i vigili Urbani per l'apertura passo carraio

Difformità rilevate

Le operazioni di sopralluogo hanno rilevato difformità rispetto all'ultimo progetto autorizzato e tali difformità consistono in :

Al Piano terra

- Chiusura del "Portico" con serramento vetrato - *non sanabile*
- Diversa destinazione d'uso da "Portico" a "ingresso" chiuso - *non sanabile*
- Diversa destinazione d'uso dei singoli locali da cantina a locali di abitazione
- Altezze intradosso solaio dei singoli locali corrispondente a m. 2,20 / 2,80 / 2,45 anziché m.2,55.
- Presenza di scala ad una rampa che accede al piano primo - non a norma.

Al Piano primo

- Chiusura "Portico" con serramento vetrato e solaio in legno (veranda) - non sanabile
- Presenza di tettoia in legno sulla parete vetrata del "Portico" - non sanabile
- Diversa destinazione d'uso da Portico a "Veranda" - non sanabile
- Porta scorrevole in vetro tra la veranda e il soggiorno parzialmente cieca.
- Finestra nel soggiorno mai realizzata.
- Presenza di soppalco nelle due stanze da letto verso Nord.
- Diversa distribuzione degli spazi interni e della scala che collega il soppalco.
- Diversa posizione delle aperture a Velux sulla copertura.
- Diversa dimensione finestra del bagno largh. m. 0,60, anziché m.1,00.
- Diversa dimensione finestra della stanza prospiciente la veranda alta circa m. 0,70 anziché m.1,50 .
- Diversa destinazione d'uso da soffitta a Letto, stanza adiacente la veranda di mq.15

Area esterna pertinenziale

- Presenza di tettoia prefabbricata (lato Sud) - non sanabile
- Diversa posizione della rampa che scende al garage al Piano interrato.
- Presenza di cancello scorrevole su passo carraio prospiciente la via Quartieri.

Rispetto al progetto autorizzato nell'edificio si sono riscontrate difformità soprattutto dal punto di vista distributivo e delle altezze interne, pur rimanendo invariata la volumetria di progetto e la superficie coperta. Altre difformità si sono riscontrate a livello prospettico e di copertura con riferimento alla modifica di alcune aperture e alla diversa posizione dei velux.

Quasi tutte le difformità risultano sanabili a patto che venga ripristinato il portico come spazio "aperto" verso l'esterno, sostituita la scala di accesso e demolita la tettoia antistante. Non potranno essere destinati ad abitazione i locali al piano terra con altezza inferiore a m.2,70



che dovranno mantenere la sola destinazione di locali accessori. Per tutte le difformità non sanabili sarà calcolata la spesa necessaria per la rimozione, mentre per quelle sanabili sarà calcolata la spesa sulla base delle Oblazioni e delle spese tecniche, tenendo necessariamente conto di alcune precisazioni :

- La stanza di mq.15 vicino alla veranda, che in progetto risulta destinata a soffitta, illuminata da velux e finestra potrà avere destinazione a camera da letto solo per la superficie di mq.9,00 con altezza media m.2,70.
- Per dotare il locale soggiorno/cottura dei rapporti illuminanti secondo normativa sarà necessario sostituire la parte cieca del serramento con il vetro.
- Il passo carraio dovrà dotarsi di autorizzazione da parte dell'ufficio Tecnico dei vigili Urbani.
- Le camere da letto presenti, che hanno una superficie inferiore a mq.14, saranno considerate alla stregua delle stanze singole.

Costi Sanatoria

- Per la demolizione-rimozione e smaltimento degli elementi incongrui quali:

Baracca, Tettoia, Scala interna, Serramento Portico, Solaio Veranda e Vetro Porta soggiorno si stima un costo in economia pari a euro 4.200. Durante il sopralluogo non si è potuto accertare la presenza di amianto sulla struttura (Baracca) prefabbricata, perché occultata dalla vegetazione. Pertanto l'importo stimato sarà arrotondato per prudenza a **E. 5.000**.

- Per la fornitura e la posa di :

Scala, balcone e parapetto con struttura prefabbricata dotati dei requisiti normativi di sicurezza, doppio vetro performante per la porta del soggiorno, sia quantificabile in **E. 8.000**.

Per tutte le difformità sanabili potrà essere richiesto permesso di costruire in sanatoria in base alla doppia conformità. La sanatoria prevede una sanzione unica di euro 1.000 a cui si aggiungono oneri per Costo di Costruzione, con riferimento alle difformità prospettiche, pari a circa euro 2.000 oltre a diritti di segreteria euro 200 e le spese del professionista quantificate in euro 2.500 per un totale complessivo di **Euro 5.700**.

- Sarà poi necessario richiedere domanda di agibilità in sanatoria per un costo stimato in euro 800 allegando documentazione relativa a certificato di conformità strutturale dell'ingegnere costo quantificabile in euro 3.500 per un totale complessivo di **Euro 4.300**.

Importo in detrazione

DEMOLIZIONI e RIMOZIONI = = E. 5.000

NUOVE INSTALLAZIONI = (7.000+1.000)= E. 8.000

SANATORIA E SPESE TECNICHE = (1.000+2.000+200+2.500) = E. 5.700

AGIBILITA' E CONFORMITA' STRUTTURALE (800+3500) = Euro E. 4.300

Sommano Euro (5.000+8.000+5.700+4.300) = **Euro 23.000**



Conformità Catastale

Si è provveduto a richiedere copia della planimetria catastale dei beni oggetto di pignoramento presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Verona.

- La planimetria part.16 sub.2 è raffigurata da una scheda del piano terra e del piano primo che rappresenta l'abitazione principale. La scheda risulta difforme allo stato di fatto e di progetto.
- La planimetria part.16 sub.10 è raffigurata da una scheda del piano interrato che rappresenta il box. La scheda è conforme allo stato di progetto originario ed allo stato di fatto.

Per queste difformità sarà necessario procedere con l'aggiornamento catastale della sola scheda relativa al piano terra e piano primo. L'aggiornamento consiste nella presentazione di una pratica Docfa con una planimetria e il costo stimato è di circa Euro 600 oltre ad euro 50 per diritti di segreteria.

Costi / Importo in detrazione

AGGIORNAMENTO CATASTALE = **Euro 650**

Conformità Impianti

Gli impianti sono stati realizzati secondo le normative vigenti all'epoca della costruzione, ma non risultano dotati dei certificati di conformità, di quello sul contenimento dei consumi energetici (lg.10/91) e di autorizzazione allo scarico in fognatura per la specifica unità. Da un'indagine presso l'ufficio Acque Veronesi risulta che l'utenza è attiva e regolare nei pagamenti ma non risulta rilasciato il Nulla Osta. Dovendo procedere con l'agibilità sarà necessaria anche l'autorizzazione da parte dell'ufficio preposto che provvederà al rilascio a seguito dell'adeguamento dell'impianto alle normative vigenti.

Costi / Importo in detrazione =

COLLAUDO IMPIANTI, LG.10, ALLACCIAMENTO FOGNATURA = E. 2500

ADEGUAMENTO IMPIANTO FOGNARIO = E. 2000

Sommano E. (2500+2000) = **Euro 4.500**

Vizi Occulti

In assenza di garanzia di vizi di cui all'art. 568 comma 2 cpc., dovendo mantenere un apprezzamento prudente si ritiene opportuno applicare una riduzione del valore di mercato pari al **10 %**.



VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Servitù

Sono state rilevate nell'atto di compravendita del Notaio L. Tuccillo di Verona Rep. n.87981 del 04/03/1988 servitù di passo a favore dell'unità immobiliare eseguita, su entrambe le aree scoperte. Tali servitù, ad oggi, risultano decadute in quanto non esercitate da diverso tempo.

INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE E ONERI CONDOMINIALI

Spese Condominiali Non si tratta di condominio.

Quote Millesimali Nessuna

ANALISI ESTIMATIVA

La presente valutazione immobiliare è finalizzata alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecno borsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) che viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il valore che verrà individuato nella valutazione che segue dovrà essere considerato un valore attuale ovvero un valore che nelle presenti condizioni può essere ragionevolmente attribuito ai beni oggetto di stima il più possibile aderente a quanto si possa ottenere dal mercato immobiliare odierno.

La presente valutazione si riferisce a Gennaio 2023.

Premessa

Mozzecane è un comune di 7844 abitanti della provincia di Verona da cui dista circa 25 Km e dal Comune di Villafranca circa 6 Km.. La zona riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. In questa zona il mercato immobiliare è caratterizzato da una dinamicità Medio/Alta.

Banche dati di riferimento

Sono state analizzate le quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio ed effettuate indagini di mercato presso le agenzie immobiliari. In entrambi i casi, seppur con piccole differenze, il



range di stima, per abitazioni civili in normale stato di conservazione, varia tra un minimo di € **900/mq.** ad un massimo di € **1400/mq.**, nello specifico :

- Dati OMI RESIDENZIALE dati riferiti al 1° semestre 2022 nel comune di Mozzecane per abitazioni civili in normale stato di conservazione, in zona Centrale/Fascia di Territorio attraversata dalla S.S. Mn Vr, Comprendente il Capoluogo, la Fraz. S. Zeno e comparti limitrofi, si registra un valore di mercato min. di € 900/mq. e un max. di € 1.300/mq.

VALORI OMI

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1300	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	780	1100	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	1700	L

- VALORE NORMALE - Secondo L'Agenzia delle Entrate per abitazioni in normale stato di conservazione, il Valore Normale si attesta intorno a € **990/mq.** per l'abitazione e € **500/mq.** per il garage.

VALORE NORMALE Ag. ENTRATE

Cat	Stato di conservazione	Sup.Cat. Totale mq.	Piano	OMI		Valore Normale	
				min	max	Euro	Euro/mq
A/3	NORMALE	170	T	900	1300	168.300	990
C/6	NORMALE	32	S-1	450	650	16.000	500

- DATI MERCATO IMMOBILIARE - Dati rilevati per abitazioni civili in normale stato di conservazione, in zona Centrale/Fascia di Territorio attraversata dalla S.S. Mn Vr, Comprendente il Capoluogo, la Fraz. S. Zeno e comparti limitrofi: si rileva che nel comune di Mozzecane Verona, i valori medi di mercato si attestano su un minimo di € **971/mq.** con un valore medio di € **1223/mq.** e un valore massimo di € **1475/mq.** per abitazioni in stabili di fascia Media.

IMMOBILIARE.IT

 Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla med		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 971	Euro 1.223	Euro 1.475

Secondo l'Agenzia "Immobiliare.it" a Dicembre 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.417 al metro quadro, con un aumento del **+4,19%** rispetto a Dicembre 2021 (1.360 €/m²).



PROCEDIMENTO DI STIMA

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU : Highest and Best Use)

Si ritiene che la destinazione attuale dei beni oggetto di vendita forzata, per tipologia e localizzazione, in questo momento sia la migliore possibile.



Scelta del Metodo di Stima in applicazione agli standard internazionali di valutazione

La scelta del criterio di stima è stata orientata sul metodo del "confronto" (MCA) attraverso la comparazione di compravendite di beni simili per la medesima zona omogenea.

Procedimento di Stima

Il Procedimento consiste nel mettere a confronto le caratteristiche dell'oggetto da stimare con caratteristiche tecnico-economiche di altri immobili sulla base dei dati **reali** di mercato.

Caratteristiche dell'immobile da stimare - (Subject)

Rilievo fotografico : esterno	
<p>Breve descrizione (S)</p> <p>Porzione di fabbricato costituito da abitazione cielo/terra su due piani (PT e 1°) con soggiorno, cucina, tre camere letto singole, due bagni e garage, con area esterna pertinenziale.</p>	
Rilievo fotografico : Interno	
N.C.E.U.	Fg.20 PT-1 mp.16 sub.2 PT mp.16 F1 sub.19 sub.7 bcnc S1 mp.16 sub.10
Rendita	A/3 € 232,41 C/6 € 59,50
Localizzazione	Via Quartieri n.11 (VR)
Anno	1999
Destinazione	Civile Abitazione
Tip.Immobiliare	Usato
Tipologia Edil.	Porzione fabbricato Cielo Terra
Superficie Commerciale Totale (SC)	MQ. 195
	

Verifica segmento di mercato del Subject




Gli indicatori economici presi a riferimento sono quelli dello stesso settore immobiliare :

Indicatori economici estimativi	
Localizzazione	Urbana
Tipo di contratto	Vendita
Destinazione	Residenziale / Usato
Tipologia Edilizia	Porzione di fabbricato cielo terra con box e area esterna
Dimensione	Media
Forma di mercato	Concorrenza Monopolistica mercato dell'usato
Livello dei prezzi di mercato	Valore min. € 900/m ² max. € 1.400/m ²



Ricerca Comparabili

Sono stati considerati i dati derivanti da 3 transazioni (A-B-C) corrispondenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare (*Subject*) riferiti a compravendite avvenute di immobili presenti nella stessa zona e con caratteristiche simili, nell'arco temporale di 24 mesi.

Comparabile A			
ATTO : JACOPO BALOTTIN	02/07/2021	Rp. n. 10310	
FG. 2 - MP. 809	SUB. 6-35	A/2 - C/6 - area esterna	
Anno ristrutturazione	2006		
Destinazione	Residenziale		
Tipologia Edilizia	Porzione fabbricato Cielo Terra con box e area est		
Tipologia Immobiliare	Civile abitazione		
Prezzo di mercato	€ 135.000	€/mq 1.124	
Superficie Commerciale Totale (SC)	MQ. 120		
			
Comparabile B			
ATTO: Silvia Chiara Pescetta	25.10.2021	Rp. n. 2347	
FG. 20 - MP.790	SUB. 72-38	A/2 - C/6 -area esterna	
Anno ristrutturazione	2006		
Destinazione	Residenziale		
Tipologia Edilizia	Porzione fabbricato Cielo Terra con box		
Tipologia Immobiliare	Civile abitazione		
Prezzo di mercato	€ 175.000	€/mq 1096	
Superficie Commerciale Totale (SC)	MQ. 160		
			
Comparabile C			
ATTO : P. Angelo Federici	30/09/2022	Rp. n. 65600	
FG. 20 - MP.600	SUB. 6-12	A/2 - C/6 -	
Anno ristrutturazione	2007		
Destinazione	Residenziale		
Tipologia Edilizia	Porzione fabbricato Cielo Terra con box		
Tipologia Immobiliare	Civile abitazione		
Prezzo di mercato	€ 135.000	€/mq 1.108	
Superficie Commerciale Totale (SC)	MQ. 122		
			

Di seguito la tabella con il metodo del confronto tra il comparabile A - B - C e *Subject*

MCA - Calcolo				
1. Tabella dati				
Prezzo caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità B	S
Prezzo totale PRZ (euro)	135.000,00	175.000,00	135.000,00	
dati DAT (mesi)	18,00	15,00	4	0
superficie SUP (mq)	108,00	137,00	108,00	92,33
Balconi BAL (mq)	0,00	0,00	0,00	8,52
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	0,00	41,66
Taverna TAV (mq)	0,00	0,00	0,00	69,14
Autorimessa BOX (mq) Comunicante	0,00	35,00	0,00	0,00
Autorimessa BOX (mq) non comunicante	36,00	0,00	46,00	0,00
Altre superfici Soffitta / Tettoia (mq)	0,00	0,00	0,00	78,68
Altre superfici Portico (mq)	0,00	0,00	0,00	23,75
Superficie est. SUE (mq)	13,00	51,00	0,00	135,30
Superficie est. SUE (mq) eccedente	0,00	0,00	0,00	201,70



Servizi SER (n)	2	2	2	2
Impianto condiz. CON (0-1)	1	1	1	1
Stato manut est. STMe (n)	5	5	5	4
Stato manut int. STMi (n)	5	5	5	5

2. Indici Mercantili		coeff.
Saggio annuo di variazione dei prezzi	p(DAT)/PRZ\ (annuale)	-0,0419
Rapporto Mercantile Balconi	p(BAL)/p(SUP)	0,300
Rapporto Mercantile Cantina	p(CAN)/p(SUP)	0,250
Rapporto Mercantile Taverna	p(TAV)/p(SUP)	0,500
Rapporto Mercantile Box comunicante	p(BOX)/p(SUP) C	0,500
Rapporto Mercantile Box non comunicante	p(BOX)/p(SUP) NC	0,300
Rapporto Mercantile Sottotetto	p(SOT)/p(SUP)	0,250
Rapporto Mercantile Portico	p(PORT)/PRZ	0,300
Rapporto Mercantile area esterna (euro/mq)	p(AE)/PRZ	0,100
Rapporto Mercantile area esterna (euro/mq) ecc.	p(AE)/PRZ	0,020
Prezzo medio area esterna (euro/mq)		60,00

2.1 Calcolo Stato di Manutenzione			
P (STM) (da 1 a 5) (€)			300,00
Costo complessivo da 1 a 5 (€)			58.500,00
Punto	Classe	Incidenza da eseguire fino buono	Importo lavori da eseguire fino buono
1	Scarso	90%	52.650,00
2	Mediocre	70%	40.950,00
3	Sufficiente	50%	29.250,00
4	Discreto	30%	17.550,00
5	Buono	0%	0,00

3. Calcolo sup commerciale		mq.
SUP commerciale comparabile A		120,10
SUP commerciale comparabile B		159,60
SUP commerciale comparabile C		121,80
SUP commerciale subject		194,65

4. Calcolo prezzo marginale		€/mq.
Prezzo medio comparabile A		1.124,06
Prezzo medio comparabile B		1.096,49
Prezzo medio comparabile C		1.108,37
Prezzo marginale		1.096,49

4.1 Calcolo prezzo marginale SUE		€/mq.
Prezzo medio comparabile A		60,00
Prezzo medio comparabile B		60,00
Prezzo medio comparabile C		60,00
Prezzo marginale		60,00

5. Analisi Prezzi Marginali			
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B	p(...) C
p(DAT) (euro/mese)	-471,38	-611,04	-471,38
p(SUP) (euro/mq)	1.096,49	1.096,49	1.096,49
p(BAL) (euro/mq)	328,95	328,95	328,95
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	274,12	274,12	274,12
p(TAV)/p(SUP) (euro/mq)	548,25	548,25	548,25
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq) comunicante	548,25	548,25	548,25
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq) non comunicante	328,95	328,95	328,95
p(SOT)/p(SUP) (euro/mq)	274,12	274,12	274,12
p(TET)/p(SUP) (euro/mq)	328,95	328,95	328,95
p(SUE) (euro/mq)	60,00	60,00	60,00
p(STMe) (euro)	17.550,00	17.550,00	17.550,00
p(STMi) (euro)	0,00	0,00	0,00



6. Tabella di Valutazione			
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	135.000,00	175.000,00	135.000,00
DAT (euro)	8.484,75	9.165,63	1.885,50
SUP (euro)	-17.182,02	-48.980,26	-17.182,02
BAL (euro)	2.802,63	2.802,63	2.802,63
CAN (euro)	11.419,96	11.419,96	11.419,96
TAV (euro)	37.905,70	37.905,70	37.905,70
BOX (euro) comunicante	0,00	-19.188,60	0,00
BOX (euro) Non Comunicante	-11.842,11	0,00	-15.131,58
SOT (euro)	21.567,98	21.567,98	21.567,98
TET (euro)	7.812,50	7.812,50	7.812,50
SUE (euro)	19.440,00	17.160,00	20.220,00
STMe (euro)	-17.550,00	-17.550,00	-17.550,00
STMi (euro)	0,00	0,00	0,00
Prezzi Corretti	197.859,40	197.115,54	188.750,68

Variazione %	Si calcola che la Variazione in % è pari al	4,83 %
---------------------	--	---------------

PREZZI CORRETTI	197.859,40	197.115,54	188.750,68
MEDIA PESATA	33,33%	33,33%	33,33%
VALORE ARROTONDATO	€ 195.000,00		

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Valore di Stima

La valutazione estimativa col metodo MCA è da ritenersi comprensiva del valore dei beni eseguiti e delle pertinenze e corrisponde ai seguenti valori (arrotondati per eccesso o per difetto - D.P.R. 138/98) :

Valutazione Corpi						
ID	Immobili	Sup. utile non raggualitata mq.	Sup. Lorda commerciale mq.	Valore unitario € /mq	Valore intero medio ponderato (€)	Valore Diritto 1 (€)
a.1	Abitazione sub.2 A/3	246	195	1.000	195.000	195.000
a.2	Garage sub.10 C/6	32				
a.3	Area esterna sub.19	337				
a.4	Ente Comune sub.7					

Note : Il garage allo stato attuale non è accessibile per difficoltà legate alla manovra dell'autoveicolo, per questo motivo è stato valutato alla stregua di una cantina.



Adeguamenti e correzioni della stima

E' stato calcolato un valore di deprezzamento stabilito in base ai costi da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile e il ripristino dei luoghi, così determinato :

- Sanatoria, Agibilità e Conformità Strutturale = € 10.000
 - Demolizione rimozione e Costruzione = € 13.000
 - Conformità catastale = € 650
 - Adeguamento Impianti e collaudo = € 4.500
- Sommano € (10.000+13.000+650+4.500) = € 28.150

E' stato calcolato un ulteriore valore di deprezzamento per assenza di garanzie di vizi stabilito con un abbattimento del 10% del valore dell'immobile così determinato :

- Abbattimento forfettario per assenza Garanzia di Vizi 10% del Valore dell'Immobile pari a € 195.000 x 0,10 = € 19.500,00
- Sommano € (28.150+19.500) = € 47.650,00 Importo arrotondato per prudenza a € 50.000

Prezzo a Base d'Asta dell'Immobile

Valore dell' immobile a.1+a.2+a.3+a4 = € 195.000

Valore Deprezzamento = € 50.000

Valore Deprezzato a Base d'Asta € (195.000-50.000)=

€ 145.000

(Centoquarantacinquemilaeuro)



RIEPILOGO

LOTTO UNICO

Descrizione sintetica

Porzione di fabbricato cielo terra su due livelli, con vani accessori garage e area esterna.

Note : Garages utilizzato come cantina in quanto inaccessibile con l'auto.

Ubicazione

I beni immobili oggetto di pignoramento sono siti in via Quartiere al civico 11, del Comune di Mozzecane in provincia di Verona.

Anagrafica esecutati e stato civile

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Coniugati **in regime di comunione legale del bene.**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Pignoramento

Atto del 18/08/2022 Rep. N.5359 trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Verona - Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/10/2022 al N.41657 R.G. e al n. 30187 R.P., sui beni immobili siti nel Comune di Mozzecane (VR) in via Quartieri n.11 di cui:

UNITÀ NEGOZIALE 1 -

- a) NCEU FG.20 MAPP. 16 Sub. 2 - A/3 Consistenza vani 4,5 Piano T-1
- b) NCEU FG.20 MAPP. 16 Sub. 10 - C/6 - 32 m² Piano S1
- c) NCEU FG.20 MAPP. 16 Sub. 19 - Area Urbana Piano T
- d) NCEU FG.20 MAPP. 16 Sub. 7 - Ente Comune Piano T

Dichiarazione di Corrispondenza dei Beni Pignorati

C'è piena corrispondenza tra il pignoramento notificato e i dati catastali che colpiscono le singole Unità Immobiliari.

Dati Catastali

Secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali gli immobili siti nel Comune di Mozzecane (VR), Via Quartieri 11 sono così censiti :



- NCEU Fg 20 Mappale 16 sub. 2, piano T-1, Cat. A/3, classe 3, vani 4,5, superficie catastale totale mq. 170, totale escluse aree scoperte mq.170, R.C. euro 232,41;
- NCEU Fg 20 Mappale 16 sub.10, piano S1, Cat. C./6, classe 1, consistenza mq. 32, sup. catastale totale mq. 32, R.C. euro 59,50;
- NCEU Fg 20 Mappale 16 sub.19, piano T, Cat. F/1, consistenza mq. 5;
- NCEU Fg 20 Mappale 16 sub. 7, Via Quartieri n. SN, piano T, cortile comune ai sub 2 e 10.

Intestazione beni e Quote di Proprietà

I beni risultano intestati a :

[REDACTED]

Provenienza

- 1) Per Donazione con Atto NOTAIO PAOLO ANGELO FEDERICI di Valeggio sul Mincio Rep. N 3916 del 12/03/1988 registrato a Verona il 28/03/1988 al n. 1324 e trascritto a Verona in data 1/04/1988 al n. 9344 R.G. e al n. 6538 R.P per DONAZIONE E CESSIONE QUOTE sub 1-2-7.
- 2) Per COMPRAVENDITA Atto NOTAIO LUIGI TUCCILLO di Villafranca di Verona (VR), Rep. N. 96592 del 15/07/1999, sub.19.

Stato di possesso

I beni immobili oggetto di esecuzione siti in Via Quartieri n.11 in Mozzecane (VR), corrispondenti al map.16 sub. 2-10-19-7, risultano in possesso dei [REDACTED]

Locazioni

Non risultano registrati contratti di locazione relativamente agli immobili esegutati.

Spese Condominiali - non è un condominio

Quote Millesimali - non è un condominio

Spese di cancellazione dei vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Il costo per la cancellazione è quantificabile in € **329,00** o altro diverso importo fornito dall'agenzia delle Entrate.

Confini

L'immobile confina per tre lati con l'area esterna sub.7, e con il mappale 851 lato Est in ditta ad altra Unità.



Superfici

La superficie Lorda Commerciale è comprensiva dell'abitazione e delle parti accessorie "Ragguagliate" quali Balcone (quello autorizzato) Cantina, Taverna, Lavanderia, Soffitta, Portico (Ingresso+Veranda esistente), Box e area Esterna che complessivamente equivale a :

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE = mq 194,65 **arrotondato mq. 195,00**

La superficie Utile Netta delle singole destinazioni d'uso (arrotondata) è così suddivisa :

SUPERFICIE UTILE NETTA (reale) NON RAGGUAGLIATA :

Abitazione	mq. 78,00
Vani Accessori dell'abitazione	mq. 168,00
Garage (assimilato a cantina in quanto impraticabile)	mq. 32,00
Area Esterna	mq. 337,00

Valore di Stima

Il valore del compendio immobiliare eseguito è pari a **€ 195.000,00**

Adeguamenti e correzioni della stima

E' stato calcolato un valore di deprezzamento stabilito in base ai costi da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile e il ripristino dei luoghi, così determinato :

- Sanatoria, Agibilità e Conformità Strutturale = € 10.000
- Demolizione rimozione e Costruzione = € 13.000
- Conformità catastale = € 650
- Adeguamento Impianti e collaudo = € 4.500

Sommano € (10.000+13.000+650+4.500) = € 28.150

E' stato calcolato un ulteriore valore di deprezzamento per assenza di garanzie di vizi stabilito con un abbattimento del 10% del valore dell'immobile così determinato :

- Abbattimento forfettario per assenza Garanzia di Vizi 10% del Valore dell'Immobilabile pari a € 195.000 x 0,10 = € 19.500,00

Sommano € (28.150+19.500) = € 47.650,00 Importo arrotondato per prudenza a € 50.000

Prezzo a Base d'Asta dell'Immobilabile

Valore dell' immobile a.1+a.2+a.3+a4 = € 195.000

Valore Deprezzamento = € 50.000

Valore Deprezzato a Base d'Asta € (195.000-50.000)=

€ 145.000

(Centoquarantacinquemilaeuro)

Verona li 16/02/2023

Perito estimatore
arch. Luciana Corradini



Il perito estimatore, nella convinzione di aver sufficientemente e fedelmente risposto al quesito postogli, resta a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento.

ALLEGATI

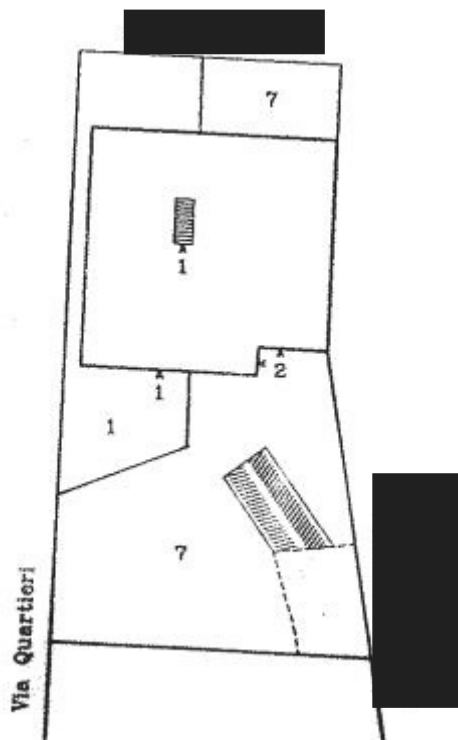
- All.A Trascrizione / Pignoramento
- All.B Certificazione Notarile
- All.C Ispezione ipotecaria
- All.D Documentazione catastale
- All.E Anagrafe / Stato civile
- All.F Atto di proprietà
- All.G Locazioni
- All.H Concessione Edilizia / Ultimo Progetto approvato
- All.I Documentazione fotografica

" 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 previamente il bene mediante sopralluogo sotto ogni profilo . "



LOTTO UNICO

Elaborato Planimetrico : Abitazione sub.2 - Corte Pertinenziale sub.7 - Garage sub.10



GARAGE SUB 10



