

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	NN. 147/2023 R.G.E.
Giudice	Dott.sa Paola Salmaso
Creditore precedente	[REDACTED]
Parte eseguita	[REDACTED]



Esperto Stimatore

Bertoldo arch. Iunior Matteo, mail: matteo.bertoldo81@gmail.com, Pec: matteo_bertoldo81@archiworldpec.it, cell. 3386347705.

Custode Giudiziario

IVG VERONA, mail: info@ivgverona.it, Pec: vegisrls@pec.it, telefono: 045/4851352.

BERTOLDO arch. iunior MATTEO

Via Martiri della Libertà, 10

C.F. BRTMTT81A07F918E

P.IVA 04149180236

e-mail – PEC: matteo.bertoldo81@gmail.com / matteo_bertoldo81@archiworldpec.it



Sommario

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	4
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	5
C.	LOTTO UNICO	5
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	5
D.1.	LOTTO UNICO	5
D.1.1.	Proprietà.....	5
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici.....	6
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	7
D.1.3.	Descrizione dei beni	12
D.1.3.1.	Contesto	12
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	13
D.1.3.3.	Descrizione terreno pertinenziale (particella 169).....	20
D.1.3.4.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze.....	21
D.1.3.5.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	22
D.1.4	Situazione urbanistica della zona	22
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile.....	23
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile.....	24
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	26
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	26
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	27
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici.....	27
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici – formalità pregiudizievoli	27
D.1.9.	Valutazione del lotto	28
D.1.9.1.	Consistenza.....	28
D.1.9.2.	Criteri di stima	29
D.1.9.3.	Stima	31
D.1.9.4.	Adeguamenti e correzioni della stima.....	31



D.1.9.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	31
D.1.9.6.	Riepilogo.....	32
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO.....	33



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 147/2023
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Abitazione di corte terra/cielo Sup. commerciale mq. 124
Ubicazione	Casaleone (VR), Via Roma, n° 146
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Casaleone (VR), Foglio 13 particella n°: 2 0 9 sub.2 Catasto Terreni, Comune di Casaleone (VR), Foglio 13, particella n°: 169
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 23.700,00
Stato di occupazione	Abitato da tutti gli esecutati
Irregolarità edilizie	Presenti. Non sanabili a mezzo procedura amministrativa.
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 2.500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Il diritto oggetto della vendita esecutiva consiste nella piena proprietà dell'immobile catastalmente censito al Catasto Fabbricati nel Comune di Casaleone, foglio 13, particella 209, subalterno 2, e del terreno censito al Catasto Terreni nel Comune di Casaleone, foglio 13, particella 169.

I beni risultano in proprietà piena, per 1/4 ciascuno, degli esecutati: [REDACTED]
[REDACTED]

C. LOTTO UNICO

I beni oggetto dell'esecuzione sono due. L'abitazione (foglio 13, particella 209, subalterno 2) ed un piccolo terreno (foglio 13, particella 169) posto a pochi metri dall'abitazione. Quest'ultimo è stato acquistato dagli esecutati unitamente all'abitazione quale terreno di pertinenza.

Detto terreno, avente una superficie catastale di mq. 135, rappresenta di fatto una pertinenza dell'abitazione. Infatti, considerandone: le dimensioni, la collocazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il tutto come meglio descritto nel seguito, l'area è priva di un potenziale utilizzo autonomo e conseguentemente di un autonomo valore.

Si ritiene pertanto di proporre la vendita unitamente all'abitazione. Una vendita separata e a sé stante risulterebbe anti economica, sia per il terreno privo di autonomia, sia per l'abitazione, che in quel caso risulterebbe sprovvista di aree pertinenziali esterne ad uso esclusivo.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

L'immobile è pervenuto agli esecutati con atto di compravendita ricevuto dal notaio Cascone Cristiana il 24.09.2004, repertorio n. 90820, raccolta n. 4572, registrato a Verona 1 il 08.10.2004, trascritto a Verona il 12.10.2004 R.G. n. 45061.

In forza del medesimo atto gli esecutati pervenivano all'acquisto con quote di 1/4 ciascuno, dei seguenti beni:



“Porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Casaleone (VR), in via Roma n. 80 e precisamente:

- casa di vecchia costruzione con piccolo terreno pertinenziale.

Quanto in oggetto risulta censito nel Catasto del detto comune con i seguenti dati:

COMUNE DI CASALEONE:

N.C.E.U. – SEZIONE A, FOGLIO 9

- particella 209 subalterno 2, Categoria A/3, Classe 1, vani 5 (cinque), rendita catastale Euro 160,10 (centosessanta virgola dieci) – casa di abitazione;

N.C.T. – FOGLIO 13

- particella 169, di Ha 00.01.35 (ettari zero, are uno e centiare trentacinque), senza rendita – terreno di pertinenza.

...

Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell’art. 1.117 codice civile”.

Da rilevare che nell’atto l’abitazione risulta posta al foglio 9, mentre attualmente è accatastata sul foglio 13, a seguito di intervenute modifiche degli identificativi nel 2007.

Per quanto attiene ai diritti di comproprietà condominiale, va rilevato che nell’atto non risultano richiamati i beni di cui gli esecutati sarebbero comproprietari. Lo scrivente non ha ritenuto di procedere ad approfondimenti, in quanto le particelle oggetto di pignoramento e quindi oggetto della presente relazione, sono quelle richiamate nell’atto come sopra riportate.

Quanto agli atti di provenienza anteriori, si rileva che gli esecutati hanno acquistato i beni oggetto del pignoramento dal sig. [REDACTED] il quale aveva acquistato l’immobile ed il terreno pertinenziale, dalle sig.re [REDACTED], con atto del 04.02.2003, repertorio n. 101754, ricevuto dal notaio Franco Vanzella, registrato a Soave (VR) il 17.02.2003 al n. 111 e trascritto a Verona il 18.02.2003 al n. 6712 R.G. e n. 4271 R.P.

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

A seguito di verifiche presso l’ufficio anagrafe del Comune di Casaleone gli esecutati risultano risiedere tutti presso l’immobile esecutato, come attestato dal *“Certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia”* che si allega.

Al momento dell’acquisto gli esecutati dichiaravano di essere celibi, come riportato



nell'atto di compravendita.

Allo stato attuale, a seguito di verifica eseguita dallo scrivente, non risultano agli atti dell'amministrazione comunale di Casaleone (Comune di residenza) certificati di matrimonio a carico degli esecutati.

In base alle informazioni assunte presso gli uffici comunali ed in sede di sopralluogo, l'immobile è occupato dagli esecutati che ne detengono il pieno possesso, non risultando alcun contratto opponibile alla procedura.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I beni oggetto della procedura possono essere identificati come di seguito:

ABITAZIONE

Ubicazione: L'immobile si trova nel Comune di Casaleone (VR), in via Roma n. 146.

Confini:

Nord: foglio 13, particella 458;

Sud: foglio 13, particella 210;

Est: foglio 13, particella 209 parte;

Ovest: foglio 13, particella 276 e particella 277.



Figura 1 - Foto area della zona di inserimento con individuazione beni stimati

Catasto fabbricati: Comune di Casaleone, foglio 13, particella 209, subalterno 2,



categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq. 88, superficie catastale escluse le aree scoperte mq. 83, rendita catastale € 160,10.

Il bene risulta catastalmente intestato a:

██████████ quota proprietà 1/4;

██████████ quota proprietà 1/4;

██████████ quota proprietà 1/4;

██████████ quota proprietà 1/4.

Si propone di seguito la planimetria catastale dell'immobile, in atti presso la banca dati catastale. Dalla stessa si evidenzia come il bene in esame, parte di un edificio a schiera, sia composto da un corpo di fabbrica principale distribuito su due piani, da un bagno e ripostiglio esterni, oltre ad aree cortive.

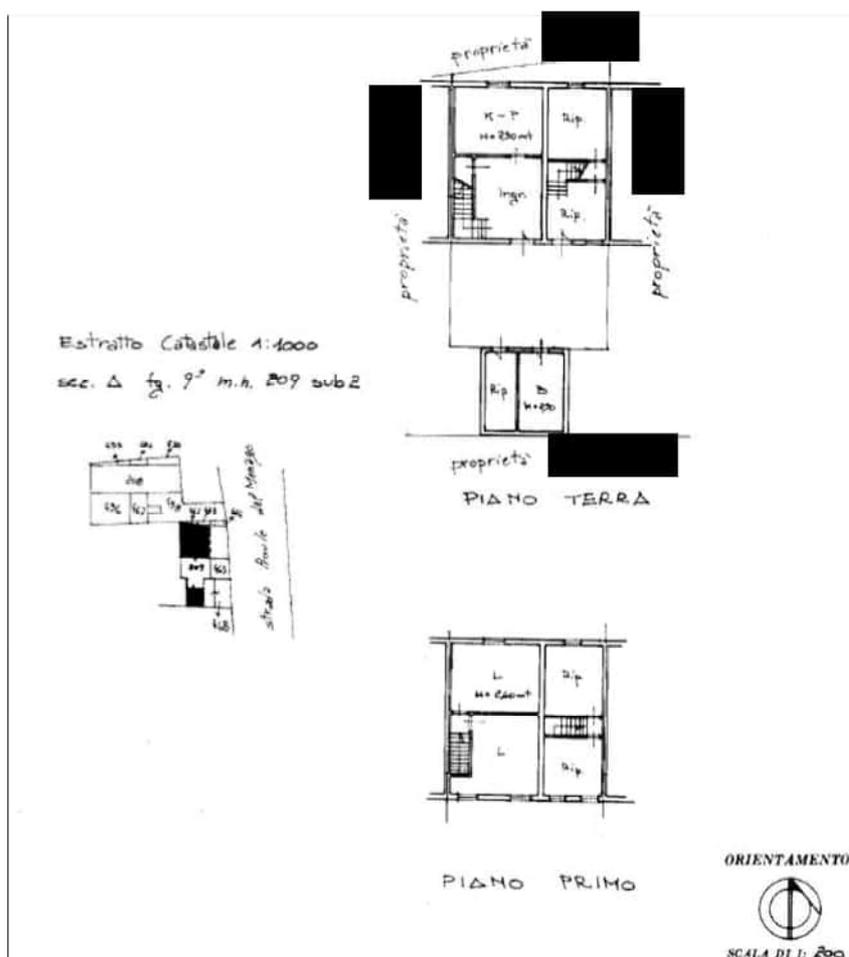


Figura 2 - Planimetria catastale in atti, part. 209, sub. 2

Il subalterno 2 in interesse, rappresenta una porzione della particella 209, risultando sulla medesima particella altri 3 subalterni e quindi altre tre unità immobiliari, intestate ad



altra ditta. La distribuzione delle medesime non è rappresentata, non risultando nella banca dati catastale alcun elaborato planimetrico della particella 209 nel suo complesso.

Catasto Terreni: Comune di Casaleone, foglio 13, particella 209 parte, particella 462, particella 463, particella 466, particella 467.

Si tratta di Enti Urbani sui quali è stata edificata l'unità immobiliare in interesse, censita al catasto fabbricati quale particella 209, subalterno 2.



Figura 3 – Estratto di mappa con individuazione particelle in interesse al catasto terreni

In relazione ai beni oggetto della procedura, confrontando la mappa catastale (catasto terreni), con la planimetria dell'immobile (catasto fabbricati), si riscontrano alcuni disallineamenti, riassumibili come segue:

- Non c'è corrispondenza fra i dati al catasto fabbricati e al catasto terreni. Infatti, mentre nella planimetria (catasto fabbricati) tutti i fabbricati oggetto di pignoramento ricadono sulla particella 209, subalterno 2. Al catasto terreni, il bagno esterno all'unità dovrebbe ricadere sulla particella 467, e l'attiguo ripostiglio sulla particella 466. La tettoia antistante ed in aderenza ai due vani dovrebbe ricadere su entrambe le particelle (466 e 467).
- Risultano inoltre ricompresi sulla planimetria (catasto fabbricati), come parte del sub. 2, anche le particelle 462 e 463 (catasto terreni). Trattasi di due piccole porzioni di area cortiva, a ridosso del perimetro nord del fabbricato in analisi.

Per facilitare la comprensione del disallineamento riscontrato, si riporta di seguito una



sovrapposizione fra le particelle rappresentate al catasto terreni e quella rappresentata in planimetria.

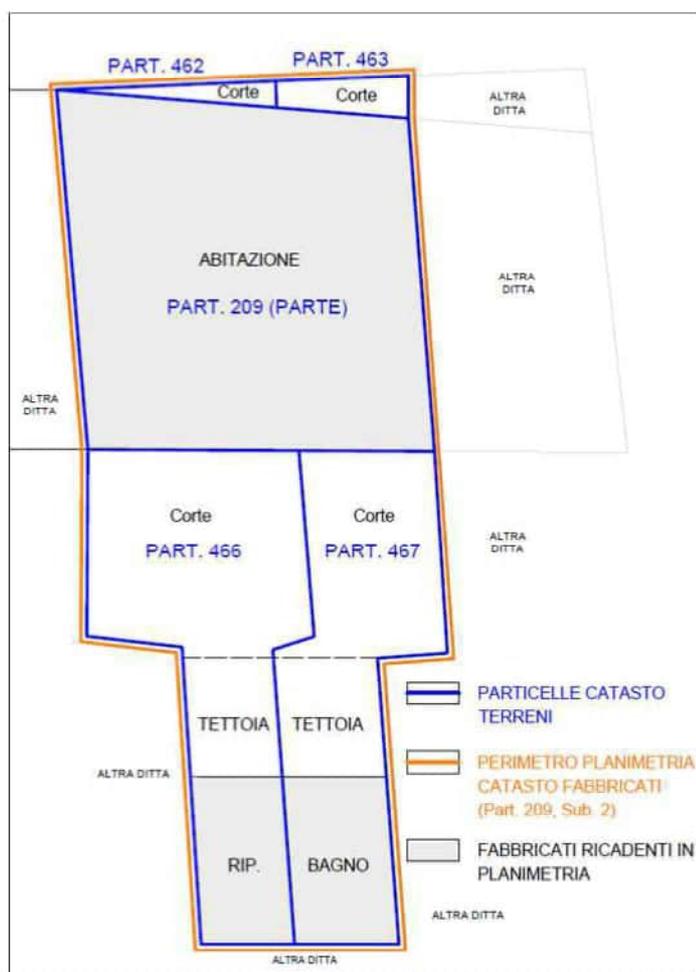


Figura 4 - Sovrapposizione catasto terreni - fabbricati

In buona sostanza, come si evince nell'immagine sopra riportata, a seguito di una variazione, agli atti dal 2007, la particella 209 sub. 2, è stata divisa, al catasto terreni, in quattro particelle (part. 209 parte, part. 462, part. 463, part. 466, part. 467), mentre la planimetria al catasto fabbricati è rimasta immutata (part. 209, sub. 2).

Come si evidenzia nell'immagine, le particelle individuate al catasto terreni, corrispondono al perimetro della planimetria al catasto fabbricati, e quindi vi è una corrispondenza, quanto alle consistenze, fra i beni oggetto di esecuzione, come riportati in planimetria (catasto fabbricati), e le particelle individuate nella mappa (catasto terreni): 209 (parte), 462, 463, 466, 467.

Si tratta quindi di modifiche che non incidono sulla consistenza dei beni oggetto della procedura esecutiva, ma solo sulla loro individuazione catastale.

Si evidenzia che nei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione,



nonché nella Certificazione notarile non sono state rilevate le difformità sopra descritte e viene indicato esclusivamente quanto agli atti del catasto fabbricati "Foglio 13 Particella 209 Subalterno 2", che corrisponde al catasto terreni al foglio 13, part. 209 (parte), part. 462, part. 463, part. 466, part. 467.

TERRENO PERTINENZIALE

Ubicazione: L'immobile si trova nel Comune di Casaleone (VR), in via Roma s.n.c.

Confini:

Nord: foglio 13, particella 41 e particella 47;

Sud: foglio 13, particella 248;

Est: foglio 13, particella 446;

Ovest: foglio 13, particella 185.

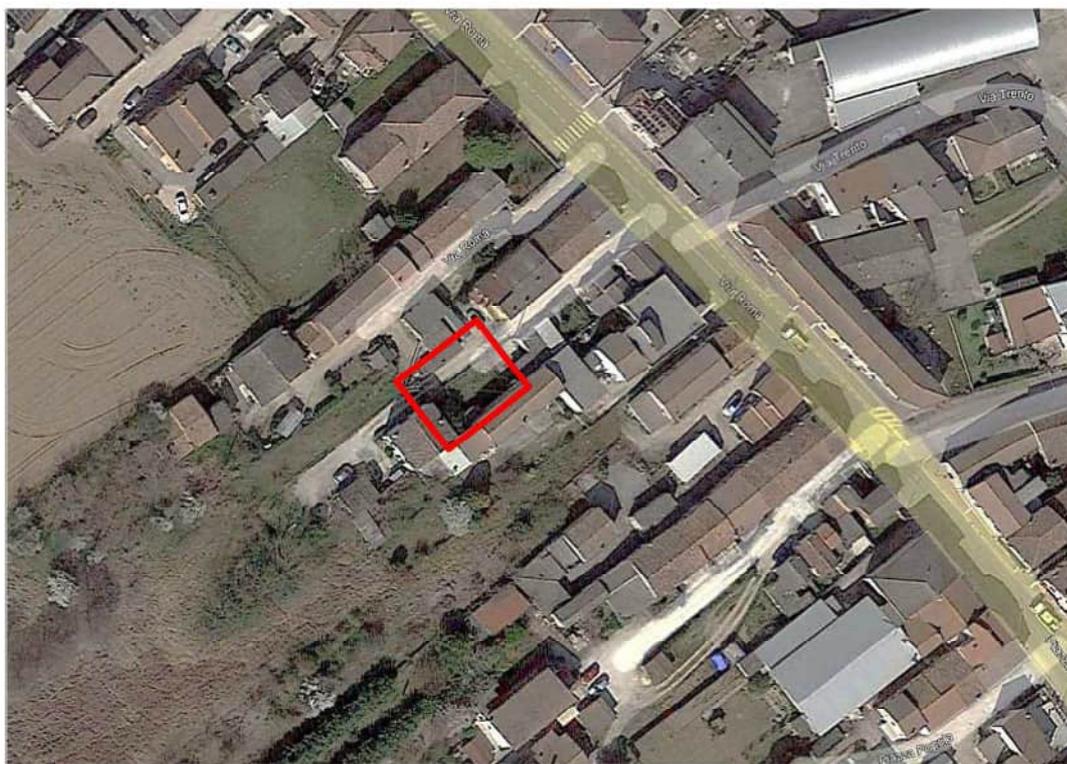


Figura 5 - Foto area della zona di inserimento con individuazione beni stimati

Catasto terreni: Comune di Casaleone, foglio 13, particella 169, destinazione: incolto sterrato, superficie catastale totale mq. 135, senza rendita catastale.

Il bene risulta catastalmente intestato a:

██████████ quota proprietà 1/4;

██████████ quota proprietà 1/4;

██████████ quota proprietà 1/4;



quota proprietà 1/4.

Si propone di seguito estratto di mappa catastale con l'individuazione del terreno.

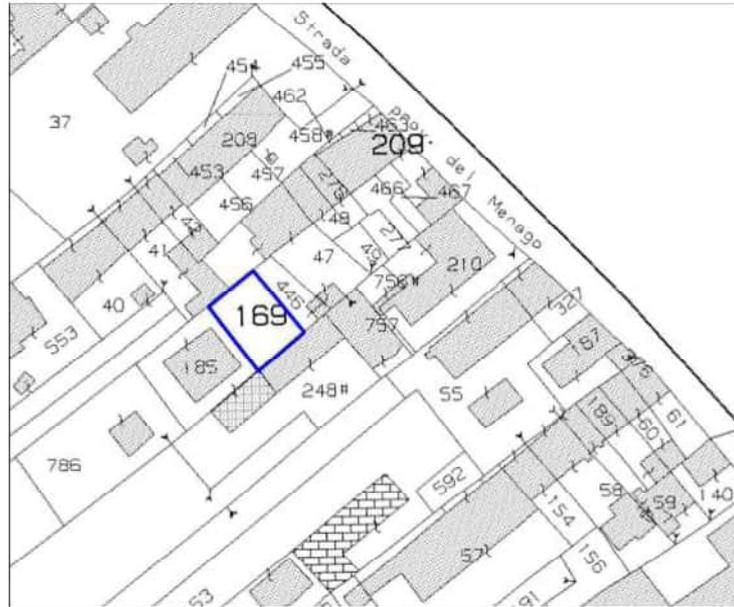


Figura 6 - Estratto di mappa particella 169

Si evidenzia, per la particella 169, che i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nella Certificazione notarile, corrispondono a quanto agli atti del catasto terreni.

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

L'immobile si trova nel centro abitato del Comune di Casaleone (Vr), ed è inserito in un fabbricato a schiera.

Gli accessi avvengono mediante una corte ad uso comune con altre unità, che si immette direttamente su via Roma, strada comunale costituente uno dei principali assi viari a servizio del centro abitato.

Il contesto urbano è caratterizzato prevalentemente da edifici a destinazione residenziale a cortina, sviluppati parallelamente alla strada, o perpendicolari alla stessa. Questi ultimi accessibili a mezzo di strade e corti comuni di penetrazione.

Il quadro urbanistico complessivo evidenzia una marcata obsolescenza dei fabbricati, con un diffuso degrado.

Nell'area immediatamente circostante al bene stimato non sono presenti attività commerciali e servizi di particolare rilievo.



I servizi si concentrano a nord rispetto all'area in interesse. In particolare a circa 1 km dai beni stimati si trovano le scuole (infanzia, primaria, secondaria), il municipio, ed i centri sportivi. Il tutto raggiungibile percorrendo via Roma. Mentre l'ufficio postale e la chiesa si trovano a circa 1,5 km., sempre a nord rispetto ai beni stimati.

Quanto alla viabilità, si rileva che il Comune non è servito da ferrovia e l'unica strada extraurbana principale, S.R. 10, lambisce il territorio comunale a circa 2,5 km a nord rispetto al bene in interesse.

Nel Comune di Casaleone non sono presenti supermercati, centri commerciali, o simili. Per trovare strutture della grande distribuzione bisogna recarsi nella vicina Cerea che dista circa 4 km dai beni in analisi.

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

Epoca di costruzione

L'epoca di costruzione risulta remota. Nel corso del tempo l'immobile ha subito sicuramente degli interventi di modifica, come prova una sanatoria perfezionata nel 1991, di cui si darà conto in seguito. Tuttavia, le vetuste condizioni del fabbricato escludono che sul medesimo siano stati effettuati recenti interventi di manutenzione, anche solo ordinaria.

Esterno immobile ed area

L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra. L'unità è parte di un fabbricato a schiera e presenta due lati liberi (nord e sud) sui quali si colloca la forometria a servizio dei locali, e due lati in aderenza con altre unità (est e ovest).

Gli ingressi all'abitazione, in numero di due, si aprono su un'area sterrata antistante l'abitazione. Tale area, pur risultando in proprietà esclusiva degli esecutati, costituisce di fatto una porzione della corte comune, utilizzata per l'accesso carrabile e pedonale da via Roma, ad altre unità immobiliari e terreni limitrofi, anche di altre ditte.

Il bagno in uso all'abitazione è esterno, collocato sul lato opposto della corte, sul perimetro sud. Parimenti esterni ed in aderenza al bagno si trovano un locale ripostiglio ed una tettoia.

L'area esterna e le facciate, sia del fabbricato che dei servizi pertinenziali si trovano in pessimo stato di manutenzione.





Vista facciata principale (sud), dalla corte



Vista locali di servizio esterni dalla corte



Vista facciata secondaria (nord)

Descrizione interno abitazione e servizi

Per facilitare l'analisi delle principali caratteristiche dell'immobile e degli spazi in cui è suddiviso, si propone di seguito la planimetria del medesimo.





Figura 7 - Planimetria stato di fatto rilevato

Caratteristiche tipologiche

L'abitazione presenta una pianta quadrata ed è divisa, a mezzo di un muro centrale, in due settori dotati di ingresso autonomo e autonomo vano scala interno di raccordo fra i due piani.

Le due porzioni sono fra loro collegate unicamente a mezzo di una porta interna, posta al piano terra.

La porzione di sinistra (guardando la pianta), si costituisce, al piano terra, di un vano ingresso prospiciente il perimetro sud, ed una stanza prospiciente il perimetro nord. Al piano primo si trovano due stanze da letto.

La porzione a destra (guardando la pianta), presenta al piano terra un locale ingresso-ripostiglio prospiciente il perimetro sud dell'immobile, una latrina, oltre ad un ulteriore vano prospiciente il perimetro nord. Mentre al piano primo si trovano altri due locali.

Tutti i vani, sia al piano terra che al piano primo, sono dotati di luce naturale diretta.

I servizi esterni si costituiscono di un bagno e di un ripostiglio, aventi pianta rettangolare,



con ingresso autonomo e separati da un muro centrale. Completa le pertinenze una tettoia, antistante i due vani.

La distribuzione degli spazi è quella tipica per edifici a schiera costruiti nella prima metà del '900.



Locale, lato nord (porzione sinistra), piano terra



Stanza letto, lato sud (porzione sinistra), piano primo



Stanza letto, lato nord (porzione sinistra), piano primo





Vano, lato nord (porzione destra), piano terra



Vano, lato nord (porzione destra), piano primo



Bagno esterno



Ripostiglio esterno

Caratteristiche strutturali

L'abitazione presenta una struttura di tipo tradizionale, con muratura portante in laterizio.

I solai della porzione di destra (guardando la pianta) sono in legno.

Per quanto attiene la porzione di sinistra (guardando la pianta) i solai sono in parte in _____ legno (solaio soprastante l'ingresso lato sud) ed in parte in laterocemento (solaio



soprastante la stanza lato nord).

La copertura presenta una struttura in legno con travi principali e travetti secondari su cui poggiano delle tavelle in laterizio pieno. In corrispondenza della porzione di sinistra dell'unità, la copertura è controsoffittata con pannelli lignei in materiale leggero, mentre nella porzione di destra dell'unità la copertura è mansardata.

Le pertinenze esterne presentano murature e solai in laterocemento, con copertura a due falde inclinate e manto di copertura in cemento-amianto. La tettoia è in materiale leggero con copertura in cemento-amianto.

Lo stato manutentivo delle strutture è pessimo.

In particolare i solai in legno (porzione destra) e la copertura non possono essere recuperati e necessitano di un integrale rifacimento.

In più punti si sono rilevate fessurazioni sulle pareti perimetrali.

In generale la condizione delle strutture non è compatibile con un normale utilizzo del bene, salvo interventi di ristrutturazione totale dell'immobile.



Particolare fessurazione muri perimetrali



Particolare copertura in legno

Caratteristiche finiture

Con riguardo alle finiture va rilevato che, quando non assenti, presentano una tale condizione di degrado da non poter essere in alcun modo considerate ai fini valoriali in sede estimale. In altri termini, è come non ci fossero.

In generale la condizione delle finiture (serramenti, pavimenti, rivestimenti, intonaci, ecc.) non è compatibile con un normale utilizzo del bene, salvo un loro completo rifacimento



nell'ambito di un intervento di ristrutturazione totale dell'immobile.



Particolare controsoffitto ammalorato



Particolare sanitari bagno esterno

Impianti

Valgono, per gli impianti, le medesime considerazioni formulate per le finiture.

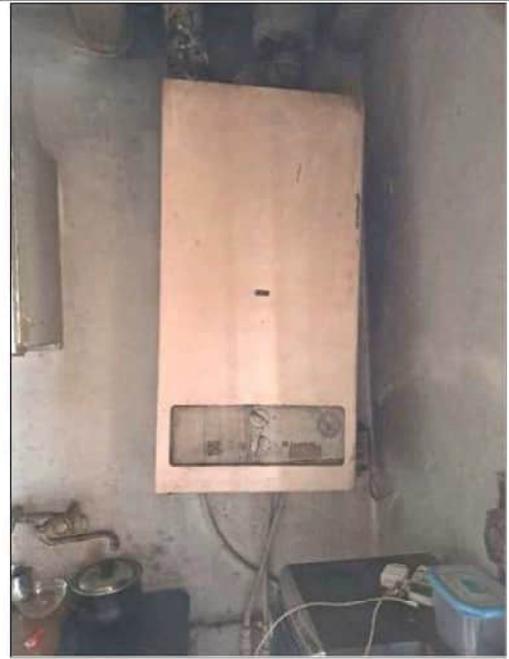
- Impianto elettrico: presente e funzionante, non a norma.
- Impianto di riscaldamento: assente.
- Impianto di raffrescamento: assente.
- Impianto idrico: presente, non a norma, con pozzo di prelievo collocato all'interno del bagno e autoclave priva di accumulo.
- Impianto fognario: presente, non a norma. L'unità non è allacciata alla fognatura pubblica, e lo smaltimento avviene a mezzo di due fosse biologiche collocate nell'area antistante la latrina ed il bagno esterno.

Lo stato degli impianti è tale da non consentire alcun recupero dei medesimi, salvo il loro integrale rifacimento nell'ambito di una ristrutturazione totale dell'immobile.





Particolare rete impianto elettrico



Particolare vecchia caldaia non funzionante



Particolare biologica a servizio latrina

D.1.3.3. Descrizione terreno pertinenziale (particella 169)

Il terreno pertinenziale è delimitato su tutti i lati da proprietà confinanti, e la delimitazione è costituita da recinzioni (perimetro nord, est, ovest) e dalle murature dei fabbricati confinanti (perimetro sud).



L'area è utilizzata in parte come "stradello" di accesso comune alle unità immobiliari circostanti (porzione nord). Tale porzione si presenta come terreno sterrato.

La rimanente parte del bene (porzione sud), parzialmente recintata, si presenta incolta.

Da rilevare che sul terreno sono stati edificati alcuni manufatti, evidenziati nelle foto che seguono.



Vista terreno pertinenziale e manufatti ivi esistenti



Vista terreno pertinenziale e manufatti ivi esistenti

Nel complesso il terreno pertinenziale si trova in una condizione di ordinarietà, fatta salva la presenza dei manufatti sulla cui connotazione ai fini urbanistici diremo nel seguito.

D.1.3.4. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze

Dall'analisi della documentazione catastale e comunale non risultano beni condominiali, né quote di parti comuni legati agli immobili oggetto della procedura.



Anche l'area antistante all'abitazione, che di fatto viene utilizzata quale porzione di "stradello" comune per l'accesso a più unità immobiliari, risulta in proprietà esclusiva degli esecutati.

Quanto alle pertinenze, si rimanda al terreno catastalmente censito al catasto terreni del Comune di Casaleone al foglio 13, particella 169, come oggetto di analisi nella presente perizia.

D.1.3.5. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso all'abitazione stimata avviene dalla strada comunale, via Roma, attraverso la corte comune, che funge da "stradello" di ingresso non solo per l'unità in esame, ma anche per altre unità.

Nello specifico per arrivare all'ingresso dell'abitazione si deve obbligatoriamente passare su un tratto di corte (stradello) di altra ditta, che separa il bene in analisi dalla strada comunale. Detta porzione, costituisce corte della particella 209, sub. 1.

Mentre per giungere al terreno di pertinenza, le porzioni di corte (stradello) di altra proprietà da attraversare sono: particella 209 sub. 1, particella 276, particella 48, particella 47, particella 446.

Non si è rinvenuto alcun atto formale che istituisca diritti di servitù e nell'atto di compravendita non vi alcun richiamo ad eventuali atti in tal senso.

Tuttavia è pacifica e consolidata l'esistenza di un diritto di servitù a favore dei beni stimati sulle aree sopra elencate, in assenza del quale i fondi sarebbero interclusi.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Dalla consultazione del Piano degli Interventi vigente nel Comune di Casaleone è emerso che i beni stimati ricadono nella zona territoriale omogenea A1/32 "*Insedimenti di antico impianto*", "*Edilizia civile da salvaguardare*". Trattasi in sostanza della zona di centro storico.

Con riguardo agli interventi ammissibili, si rileva quanto segue:

- Abitazione principale - edificio sez. 21, scheda 61: è ammessa la destinazione a residenza. È ammessa la ristrutturazione totale.
- Bagno / ripostiglio / tettoia – edificio sez. 21, scheda 57: è ammessa la destinazione a residenza. È ammessa la demolizione con ricostruzione. La nuova costruzione deve rispettare l'allineamento indicato nella tavola delle zone significative e l'altezza



massima non può superare quella degli edifici circostanti di carattere storico artistico.

- Terreno di pertinenza. Non è ammesso alcun tipo di intervento.

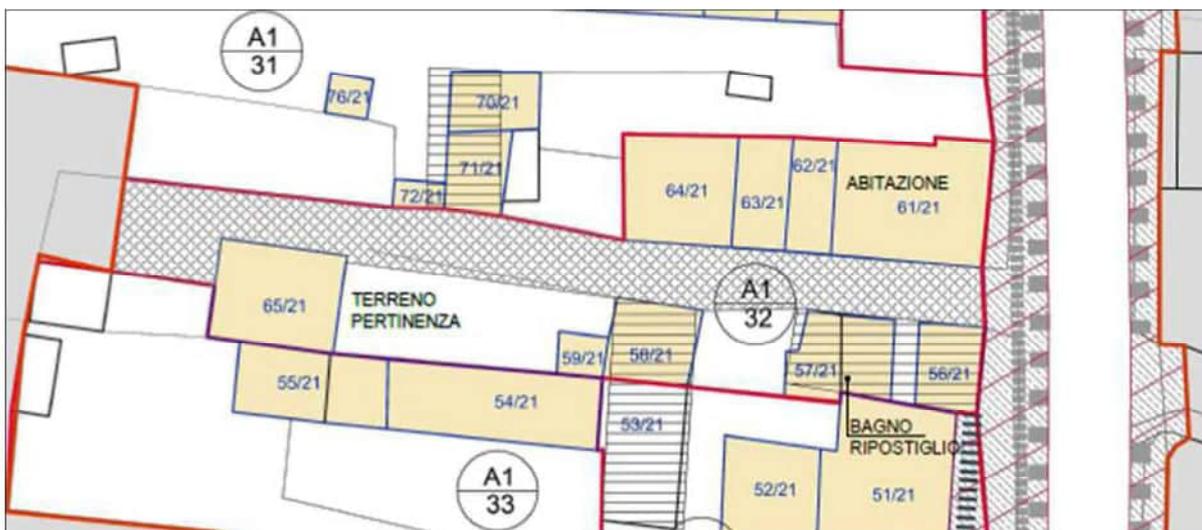


Figura 8 - Estratto tavola zone significative P.I. comunale

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Catasto fabbricati:

La planimetria catastale in atti al catasto fabbricati (vedi figura 2), presenta delle difformità rispetto allo stato di fatto dell'immobile, come rappresentato nella planimetria dello stato di fatto rilevato (figura 7).

In particolare, nella planimetria agli atti:

- non è rappresentata la tettoia antistante il bagno e ripostiglio esterni;
- è difforme il numero ed il posizionamento delle aperture perimetrali a servizio dell'abitazione;
- non è rappresentato un vano latrina presente al piano terra dell'abitazione;
- non è rappresentata una porta interna, presente al piano terra, che funge da collegamento fra le due porzioni che costituiscono l'abitazione.

Catasto terreni:

- Il bagno ed il ripostiglio, posti all'esterno dell'abitazione, rappresentati nella planimetria (catasto fabbricati) non sono rappresentati in mappa (catasto terreni). Parimenti in mappa (catasto terreni) non è rappresentata la tettoia antistante i medesimi vani.

Correzione difformità:

Per quanto esposto al precedente Capitolo D.1.2, nel caso in esame non ci si può



limitare alla correzione della planimetria, adeguando le piante allo stato di fatto. In quanto la variazione catastale dovrà essere accompagnata dall'allineamento degli identificativi fra il catasto terreni e fabbricati, con la divisione dei beni in più particelle fra loro "graffate" e in più planimetrie. Ferme restando le consistenze dei beni, che restano immutate, come illustrato in precedenza.

Inoltre, dovranno essere inseriti in mappa i vani pertinenziali (bagno, ripostiglio, tettoia). Quindi dovrà essere presentata una variazione al catasto fabbricati (adeguamento planimetrico e allineamento identificativi) ed una al catasto terreni (inserimento in mappa dei vani mancanti).

Il costo di dette modifiche ed adeguamenti, comprensivo dei diritti catastali, può essere stimato in **€ 2.500,00**.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Casaleone, sono state rinvenute le seguenti pratiche:

- Concessione in sanatoria, del 26.11.1991, n. 605. Domanda di concessione presentata il 17.03.1986, pratica n. 110, prot. 1735. Richiesta per "*Concessione condono edilizio Legge 47/85 fabbricato sito in via Roma*".
- Certificato di Abitabilità / Agibilità del 20.10.1997, riferito alla concessione di cui sopra.

Corrispondenza fra lo stato approvato / legittimo e lo stato di fatto

A seguito del sopralluogo eseguito presso i beni in analisi si è potuto constatare che lo stato di fatto dell'immobile non corrisponde a quanto approvato con le autorizzazioni edilizie sopra richiamate.

Al fine di meglio esplicitare le difformità riscontrate si riportano di seguito gli elaborati grafici di comparazione fra lo stato legittimo e lo stato di fatto in cui si trova l'immobile.



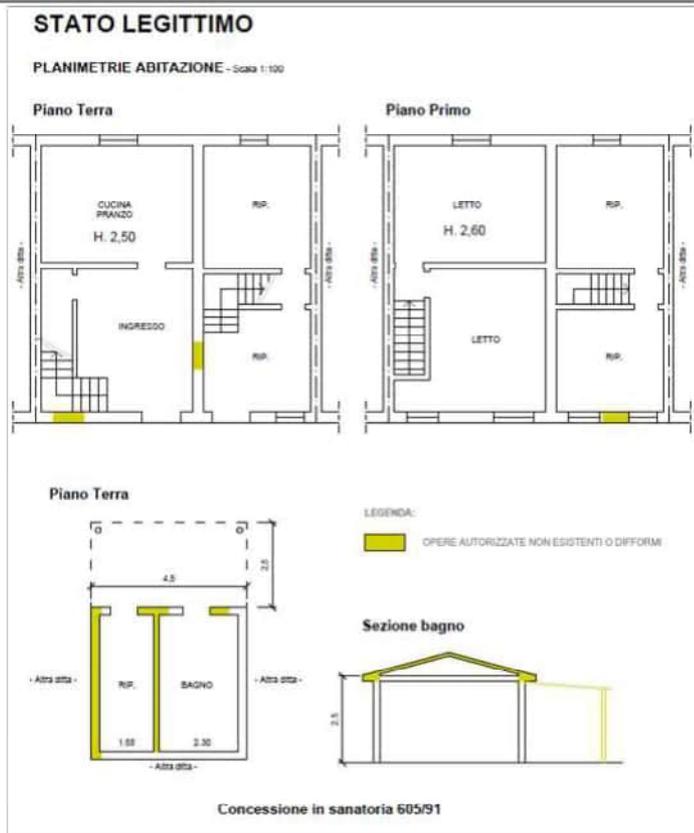


Figura 9 - Elaborati grafici stato legittimo - approvato

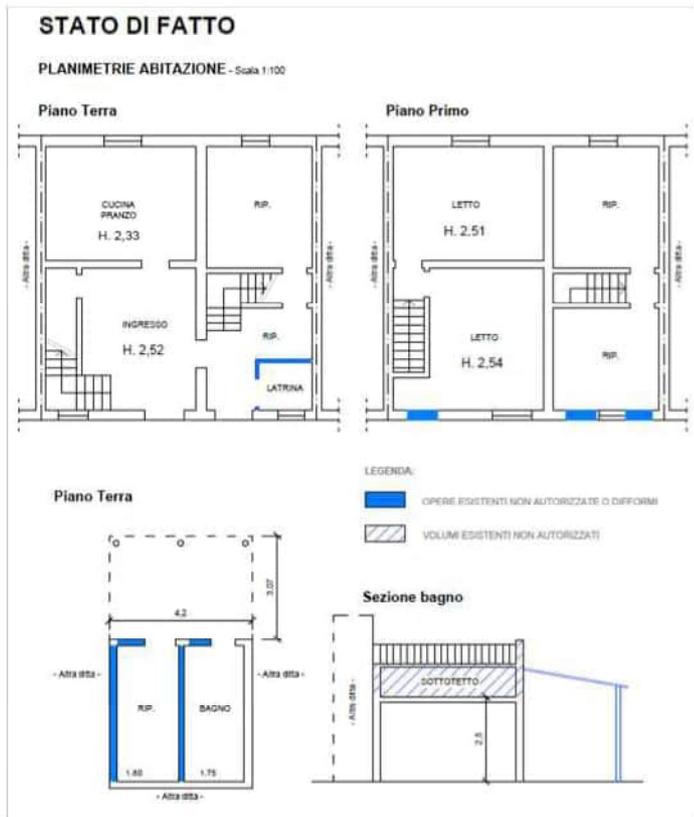


Figura 10 - Elaborati grafici stato di fatto



Dal raffronto di cui sopra emergono le seguenti difformità, fra lo stato legittimo e quello di fatto:

- diversa distribuzione e numero delle aperture;
- diversa altezza dei locali interni all'abitazione;
- parziale diversa distribuzione dei locali interni all'abitazione (presenza latrina al piano terra);
- diversa dimensione dei vani pertinenziali esterni e della tettoia, e loro maggior volume.

Si tratta di difformità non sanabili amministrativamente.

Infatti, non sono superabili le difformità di altezza interna all'abitazione, nonché il maggior volume delle pertinenze esterne (bagno, ripostiglio, tettoia). Inoltre, va considerato che una eventuale sanatoria non può trascurare lo stato complessivo dell'immobile, come precedentemente descritto, che si presenta di fatto non agibile, per l'assenza dei requisiti igienico sanitari minimi previsti ai fini residenziali, e quindi non potrebbe ottenere l'agibilità.

La regolarizzazione dello stato di fatto per i beni in esame non potrà prescindere dalla ristrutturazione totale dell'abitazione e delle pertinenze, nel rispetto delle prescrizioni indicate dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale vigenti, come illustrati al capitolo D.1.4.

Corrispondenza fra lo stato legittimo e lo stato di fatto – terreno di pertinenza (part. 169)

Come già evidenziato in sede di analisi del bene, sul terreno di pertinenza insistono dei manufatti di remota costruzione.

Gli stessi non sono sanabili e andranno demoliti, con rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

Da rilevare che al momento non risultano emessi provvedimenti amministrativi e ordinanze di demolizione, inerenti ai medesimi manufatti.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

In base alle informazioni assunte presso i competenti uffici comunali (vedi certificazione di residenza) e verificate in sede di sopralluogo, l'immobile risulta occupato dai soggetti



esecutati, che ivi risiedono. L'edificio costituisce abitazione principale della parte eseguita.

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

Non risultano contratti opponibili alla procedura.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici – formalità pregiudizievoli

Dall'esame della relazione notarile, per gli immobili, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Cascone del 24 settembre 2004 repertorio n. 90821/4573 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 12 ottobre 2004 al numero generale 45062 e al numero particolare 9665 a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni a Responsabilità Limitata con sede in Vicenza C.F. 00204010243, per capitale di € 95.000,00, oltre a d interessi e spese per una somma complessiva di € 190.000,00, durata 20 anni, a carico dei quattro eseguiti, proprietà su immobili distinti:
in NCEU a Sezione Urbana A Foglio 9 Particella 209 Subalterno 2,
in NCT a Foglio 13 particella 169.
- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Cascone del 24 settembre 2004 repertorio n. 90821/4573 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 01 agosto 2005 al numero generale 33377 e al numero particolare 7853 a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni a Responsabilità Limitata con sede in Vicenza C.F. 00204010243, per capitale € 95.000,00, oltre a d interessi e spese per una somma complessiva di € 190.000,00, durata 20 anni, a carico dei quattro eseguiti, proprietà su immobili distinti:
in NCEU a Sezione Urbana A Foglio 9 Particella 209 Subalterno 2,
in NCT a Foglio 13 particella 169.
- Ipoteca Legale ai sensi art. 77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs atto Equitalia Nomos Spa di Torino del 10 luglio 2007 repertorio n. 120310/122 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 17 luglio 2007 al numero generale 34615 e al numero particolare 8342 a favore di Equitalia Nomos Spa con sede in Torino



C.F. 05165540013, domicilio ipotecario eletto in Verona via Giolfino, 13, per capitale di €. 9.115,06 oltre ad interessi legali e spese per una somma complessiva di € 18.230,12, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/4 di proprietà su immobili distinti:

in NCEU a Sezione Urbana A Foglio 9 Particella 209 Subalterno 2,

in NCT a Foglio 13 particella 169.

- Verbale di Pignoramento Immobili atto Tribunale di Verona del 29 novembre 2007 repertorio n. 7375/2007 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 14 dicembre 2007 al numero generale 58757 e al numero particolare 33458 a favore di Berica 6 Residential Mbs S.r.l. con sede in Vicenza C.F. 03267070245, a carico dei quattro esecutati, proprietà su immobili distinti:
in NCEU a Sezione Urbana A Foglio 9 Particella 209 Subalterno 2,
in NCT a Foglio 13 particella 169.
- Verbale di Pignoramento Immobili atto uff. Giud. Unep presso il Tribunale di Verona del 18 aprile 2023 repertorio n. 2463 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 30 maggio 2023 al numero generale 21675 e al numero particolare 16158 a favore di Amco-Asset Management Company S.p.A. con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico dei quattro esecutati, proprietà su immobili distinti:
in NCEU Foglio 13 Particella 209 Subalterno 2,
in NCT a Foglio 13 particella 169.

Si sottolinea che non è indicata nella relazione notarile alcuna ulteriore formalità, e non risultano vincoli ed oneri giuridici opponibili alla procedura quali diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale e quelli ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

D.1.9. Valutazione del lotto

D.1.9.1. Consistenza

La consistenza viene determinata in base ai criteri per il calcolo della superficie commerciale secondo il D.P.R. 138/1998.



ABITAZIONE					
Piano	Destinazione	S.U.	Coef. Superficie	Coef. Raguaglio	S.C.
Terra	Ingresso	13,70	1,1	100%	15,06
Terra	Cucina - pranzo	15,77	1,1	100%	17,35
Terra	V. scala	4,15	1,1	100%	4,57
Primo	Letto 1	13,94	1,1	100%	15,34
Primo	Letto 2	16,35	1,1	100%	17,99
Terra	Ingresso - Rip. 1	6,30	1,1	100%	6,93
Terra	Latrina	2,17	1,1	100%	2,39
Terra	V. scala	2,70	1,1	100%	2,97
Terra	Rip. 2	12,00	1,1	100%	13,20
Primo	Rip. 3	12,00	1,1	100%	13,20
Primo	Rip. 4	8,70	1,1	100%	9,57
					118,56
PERTINENZE ESTERNE					
Terra	Bagno esterno	6,65	1,1	25%	1,83
Terra	Rip. Esterno	6,84	1,1	25%	1,88
Terra	Tettoia	10,97		15%	1,65
					5,36
TOTALE					123,91

Figura 11 – Tabella di calcolo della consistenza

- La superficie commerciale dei locali (S.C.) è stata ricavata applicando alla superficie utile (S.U.) una maggiorazione del 10% per ricomprendere l'incidenza dei muri (coefficiente superficie).
- I locali dell'abitazione vengono considerati al 100%.
- I locali esterni all'abitazione, essendo vani accessori non collegati direttamente ai vani principali, vengono considerati al 25%.
- La tettoia viene considerata al 15%.

La superficie commerciale così determinata, risulta pari a mq. 123,91 che si approssimano a **mq. 124,00**.

D.1.9.2. Criteri di stima

Valutazione con criterio sintetico comparativo

L'immobile oggetto della presente perizia viene valutato secondo il più probabile valore di mercato, con metodo sintetico comparativo.

La comparazione avviene tenendo conto dei prezzi di mercato della zona per immobili simili a quello in esame in relazione alle caratteristiche sia intrinseche (proprie degli immobili), che estrinseche (legate al contesto di inserimento).

Si assume quale parametro di riferimento la superficie commerciale del bene, e quale parametro valoriale il valore unitario di mercato (€/mq).

Il valore dell'area cortiva e del terreno pertinenziale (part. 169), vengono ricompresi nel



valore del fabbricato.

Nel caso in esame il valore unitario di base viene ricavato consultando le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), con riferimento al primo semestre del 2023.

La rilevazione, per l'area di interesse, zona centrale del Comune di Casaleone, e per la specifica tipologia di fabbricato, "abitazioni civili", fornisce una forbice valoriale compresa fra un minimo di €/mq. 600,00 ed un massimo di €/mq. 850,00, per immobili in uno stato di conservazione "normale".

Considerate le finalità della presente stima, lo scrivente ritiene equo stabilire un valore unitario da applicare alla superficie commerciale pari ad €/mq. $806,25 + 30\% = \underline{\text{€/mq. 1.048,12}}$.

Il valore è stato ricavato applicando le indicazioni contenute nel Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate "*Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della Legge 27 dicembre 2006*" (Legge finanziaria 2007). In particolare sulla base delle indicazioni contenute nell'Allegato al Provvedimento, è stato calcolato il valore normale unitario, a cui si applica un aumento del 30%, per portare il valore dallo stato di conservazione "normale", allo stato di conservazione "ottimo" corrispondente a quello ristrutturato, come da previsioni che si diranno in seguito.

Valutazione costi per la ristrutturazione di cui necessita l'immobile

Come in precedenza illustrato al fine di rendere l'immobile agibile, occorrerà sottoporlo ad una ristrutturazione totale. Con l'esecuzione dei seguenti interventi, che si elencano in via essenziale e sommaria:

- Rifacimento parziale solaio interpiano;
- Rifacimento integrale copertura;
- Tramezzature;
- Impermeabilizzazioni, isolamenti, coibentazioni;
- Opera in pietra;
- Serramenti;
- Pavimenti e rivestimenti;
- Lattonerie;
- Pitturazioni;
- Impianti (elettrico, riscaldamento, idraulico).



Tali costi sono stati qualitativamente stimati, per il tipo di fabbricato in esame, sulla base di un costo medio di ristrutturazione censito dalla banca dati CRESME, sulla base delle categorie che caratterizzano l'intervento, delle caratteristiche del fabbricato e del suo contesto di inserimento. Il costo stimato (come da documento allegato alla presente relazione) incide nella misura pari ad €/mq. 836,60.

D.1.9.3. Stima

Valutazione dell'immobile

Il valore dell'immobile in condizioni normali, applicando la metodologia sopra descritta, è pari a: €/mq. 1.048,12 (valore al nuovo) - €/mq. 836,60 (costo di ristrutturazione) = €/mq. 211,52 * mq. 124 = **€ 26.228,48**.

<i>Identificazione catastale</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Quota in vendita</i>	<i>Valore di stima</i>
<i>Comune di Casaleone, Foglio 13, Part. 209, Sub. 2</i>	124 mq.	€ 211,52	100%	€ 26.228,48

Nota: nel valore di stima viene ricompreso il valore del terreno pertinenziale Fg. 13, part. 169.

D.1.9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Il valore di stima, come sopra calcolato, deve essere decurtato degli oneri quantificati per l'adeguamento delle planimetrie catastali e l'allineamento dei dati fra il Catasto Fabbricati ed il Catasto terreni, che si sono precedentemente quantificate in € 2.500,00.

D.1.9.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Il valore finale del bene, al netto delle decurtazioni è pari a: € 26.228,48 - € 2.500,00 = 23.728,48 che si approssimano in € 23.700,00.

Valore finale di stima: € 23.700,00



D.1.9.6. Riepilogo

Trattasi di abitazione ubicata in via Roma n. 146 nel Comune di Casaleone (VR), oltre a terreno pertinenziale.

L'abitazione ed il terreno sono pignorati per intero.

Dati Catastali attuali:

Catasto Fabbricati: Comune di Casaleone, foglio 13, part. 209, sub. 2, categoria A/3, classe 1, vani 5, superficie catastale totale mq. 88, rendita € 160,10. Che corrisponde all'abitazione.

Catasto Terreni: Comune di Casaleone, foglio 13, part. 169, incolto sterrato, superficie 135 mq. Che corrisponde al terreno pertinenziale.

Il tutto catastalmente intestato ai quattro esecutati [REDACTED] [REDACTED] ciascuno con per la quota di proprietà di 1/4.

Identificazione catastale beni	Quota pignoramento	Valore DI STIMA
- Foglio 13, Part. 209, Sub. 2 - Foglio 13, Part. 169	100%	€ 23.700,00

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.

Il sottoscritto perito estimatore, nel dichiarare di aver redatto la presente relazione nel pieno rispetto dell'etica professionale, ritiene di aver espletato il suo compito tenendo debito conto di tutte le circostanze e nella massima obiettività.

Gazzo Veronese, 13/11/2023



Il perito estimatore
Bertoldo arch. iunior Matteo



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Certificato di residenza degli esecutari
- E.3. Planimetria catastale
- E.4. Estratto di mappa
- E.5. Visure storiche del catasto fabbricati – (fg. 13, part. 209, sub. 2)
- E.6. Visure storiche catasto terreni – (fg. 13, part. 169, 209, 462, 463, 466, 467)
- E.7. Elaborato sovrapposizione catasto terreni e fabbricati
- E.8. Titoli Abilitativi
- E.9. Estratti pianificazione urbanistica e norme
- E.10. Planimetrie stato legittimo
- E.11. Planimetrie stato di fatto
- E.12. Fotografie degli interni
- E.13. Fotografie degli esterni
- E.14. Dati comparativi acquisiti e fonte
- E.15. Tabella costi di ristrutturazione

