

Udienza: 25 ottobre 2022

TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

AMCO S.p.A.

contro

N. Gen. Rep. **68/2022**

Giudice: dott. Attilio Burti

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Marina Zuccolotto
Iscritta all'Albo della Provincia di Verona al n. 1572
Iscritta all'Albo del Tribunale di Verona
C.F. ZCC MRN 69M56 L781F – P.IVA 03041320239
Con studio in Negrar (Verona), Via Magellano, 1
Tel e fax: 045.9587125
e.mail: marina.zuccolotto@gmail.com



- BENI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO:

Sono stati colpiti dal pignoramento i seguenti beni di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED]
ciascuna per la quota di 1/2:

- 1) Via Motte Crosaron 43 37040 Arcole (VR), abitazione ai piani terra e primo
Nuovo Catasto Edilizio Urbano Classe A4, **Foglio 8 particella 105 sub 1**, numero vani 4;
- 2) Via Motte Crosaron 43 37040 Arcole (VR), box auto
Nuovo Catasto Edilizio Urbano Classe C6, **Foglio 8 particella 105 sub 2**;
- 3) Via Motte Crosaron 43 37040 Arcole (VR), garage
Nuovo Catasto Edilizio Urbano Classe C6, **Foglio 8 particella 105 sub 3**

La situazione riportata nell'atto di pignoramento è corretta sia per quanto riguarda il Catasto Fabbricati che per quanto riguarda il Catasto Terreni:

I beni sono correttamente identificati e chiaramente individuati.

Si è verificata la corrispondenza con le quote di proprietà indicate nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione ed i beni effettivamente di proprietà delle esecutate.

I - FORMAZIONE DEI LOTTI:

I beni costituiranno un unico lotto.

LOTTO UNICO

Si tratta di una porzione di corte tradizionale in linea con annesso spazio cortivo di pertinenza esclusiva su cui insistono un'autorimessa, il bagno, un box auto e un pollaio, alcuni dei quali abusivi o non conformi ai titoli abilitativi, come meglio spiegato in seguito.

I beni sono i seguenti:

Comune di Arcole, NCEU, Foglio 8, mappale n. 105

- Quota di 1/1 della piena proprietà di appartamento porzione di schiera in corte sub 1
- Quota di 1/1 della piena proprietà di autorimessa sub 2
- Quota di 1/1 della piena proprietà di box in lamiera sub 3 (abusivo e da demolire)
- Quota 1/1 della piena proprietà di corte comune sub 4 pertinenziale ai sub 1, 2, 3

La corte sub 4 non è oggetto di pignoramento ma si tratta di bene comune ai beni pignorati.



PROBLEMATICHE

Bagno

Il bagno si trova in un manfatto a se' stante, insistente sulla corte di pertinenza esclusiva. E' stato realizzato in modo lievemente difforme rispetto al titolo assentito e pertanto dovrà essere ripristinato.

Box in lamiera e pollaio

Sono stati realizzati abusivamente e non sono sanabili. Dovranno pertanto essere demoliti.

Corte di accesso

Si segnala che l'accesso ai beni in esame avviene attraverso il contiguo mappale n. 151 di altra proprietà, in corrispondenza del quale, sulla mappa catastale, è indicato lo stradello di accesso. Inoltre la corte m.n. 105 in oggetto costituisce l'unico accesso al fondo contiguo di altra proprietà (m.n. 110). La scrivente non ha reperito servitu' di passo trascritte, né risultano dall'atto di provenienza.

Si segnala inoltre che le esecutate utilizzano in modo esclusivo solo parte del mappale 105 (corte), quella su cui insistono i manufatti oggetto di pignoramento e lo spazio cortivo pertinenziale. L'altra parte è costituita dalla strada di accesso, da un parcheggio utilizzato dai vicini e da una parte di terreno incolto inutilizzato. Dalle ricerche effettuate dalla scrivente, non risultano diritti di terzi su tale terreno.

LOTTO UNICO

QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETA' DI EDIFICIO RESIDENZIALE, PORZIONE DI CORTE RURALE TRADIZIONALE, CON ANNESSA AREA PERTINENZIALE, BAGNO ESTERNO, AUTORIMESSA E BOX ABUSIVO, SITI AD ARCOLE, VIA MOTTE CROSARON N. 43

Il compendio in esame consiste in un edificio residenziale su due piani, porzione di corte tradizionale, con prospiciente spazio cortivo di pertinenza esclusiva su cui insistono due corpi di fabbrica adibiti ad autorimessa e bagno esterno all'abitazione e un box in lamiera utilizzato come deposito/autorimessa. I corpi separati (ad eccezione dell'autorimessa) sono stati realizzati abusivamente o in modo difforme rispetto ai titoli autorizzativi e pertanto sono da demolire o modificare. Sul terreno di pertinenza insiste inoltre un manufatto di piccole dimensioni un tempo adibito a pollaio, anch'esso da demolire. I beni sono situati nel Comune di Arcole, in Via Motte Crosaron n. 43. Sono inseriti in corte tradizionale di mediocre qualità. La zona è agricola, la posizione periferica. Si ribadisce che le esecutate utilizzano solo una parte del terreno di loro pertinenza (m.n. 105 sub 4): il cancello è infatti posto a circa metà dello stesso terreno, e delimita la parte su cui si insistono gli edifici (ad eccezione del pollaio) e la porzione di corte utilizzata come cortile. La restante parte del terreno è utilizzata in parte dall'esecutate e dal vicino confinante come strada di accesso alle rispettive



proprietà, in parte dai vicini confinanti come parcheggio, e in parte è incolta e non utilizzata.

1 - Quota di 1/1 della piena proprietà di edificio residenziale

Il bene di cui si tratta consiste nella porzione di un edificio residenziale in corte tradizionale a schiera, sita ad Arcole (VR), in Via Motte Crosaron n 43.

L'edificio, risalente presumibilmente alla prima metà del '900 (e comunque sicuramente ante '67) si sviluppa su due piani fuori terra. L'accesso è posto sul prospetto Sud-Ovest e avviene attraverso la corte di proprietà esclusiva m.n. 105. I lati a Sud Est e a Nord Ovest sono posti in aderenza alle altre unità abitative contigue, il lato a Nord Est affaccia su uno spazio cortivo di dimensioni ridotte, di proprietà esclusiva e non accessibile in quanto delimitato da altre proprietà su tre lati e dal lato dell'abitazione finestrato ma privo di porte.

L'edificio è così composto: al piano terra, dalla corte di pertinenza esclusiva, si accede direttamente alla cucina-pranzo, vi è poi il vano disimpegno/scala e sul retro il soggiorno. La scala che conduce al piano superiore è lignea ed è molto ripida. Al primo piano si trovano due camere da letto matrimoniali. I solai sono lignei. Le finiture sono di scarsa qualità e versano in condizioni mediocri. Il bagno non è presente all'interno dell'edificio. Gli impianti non sono completi nè conformi alle normative. Si sono riscontrate alcune infiltrazioni di acqua dalla copertura che necessita di un intervento di manutenzione e impermeabilizzazione.

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 103 mq. L'altezza al piano terra è pari a 2,47 m, quella al piano primo è variabile tra 2,60 m e 1,98 m.

Il bagno si trova in un corpo di fabbrica esterno, posto a qualche metro dall'edificio principale, con accesso dalla corte. Consiste in un vano con accesso indipendente e posto in aderenza all'autorimessa (sub 2). Sviluppa una superficie lorda di circa 8 mq. e presenta un'altezza interna utile di 2,18 m. Si segnala che, rispetto al progetto autorizzato, presenta dimensioni leggermente diverse e pertanto dovrà essere parzialmente demolito e ricostruito. Inoltre la copertura è realizzata in lastre di cemento amianto che dovranno essere smaltite e sostituite. Di tali elementi si è tenuto conto nella stima del bene.

Intestazione al catasto fabbricati

Proprietà per 1/2

Proprietà per 1/2

Identificazione al catasto fabbricati

Comune di Arcole, NCEU, Foglio 8, m.n. 105 sub 1

Cat. A/4, classe 1, Cons. 4,5 vani, Totale superficie 97 mq, Totale escluse aree scoperte 94 mq
rendita € 109,23.



Identificazione al catasto terreni

Comune di Arcole, NCT, **Foglio 8, m.n. 105** ENTE URBANO – 424 mq.

Accessi: carrabile: da strada di pubblico passaggio (Via Motte Crosaron) attraverso il m.n. 151 in cui è segnato lo stradello di passaggio al m.n. 105 di cui si tratta.

2 - Quota di 1/1 della piena proprietà di autorimessa.

Si tratta di un manufatto insistente sulla corte a qualche metro dall'abitazione sub 1 e in aderenza al bagno esterno di cui sopra. La costruzione sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 27 mq., altezza variabile tra 2,39 m e 2,81 m. Realizzata con blocchetti di cemento, controsoffitto in pannelli sconnessi, pavimentazione in battuto di cemento, portone di accesso in metallo e vetro. L'impianto elettrico è esterno. Sono presenti anche l'impianto idrico e lo scaldabagno a servizio del contiguo bagno. Il manufatto è di scarsa qualità e in condizioni scarse. Gli impianti non sono conformi alle normative vigenti.

Intestazione al catasto fabbricati

Proprietà per 1/2

Proprietà per 1/2

Identificazione al catasto fabbricati

Comune di Arcole, NCEU, Foglio 8, m.n. 105 sub 2

Cat. C/6, classe 2, Cons. 23 mq, Totale 30 mq rendita € 17,82.

Identificazione al catasto terreni

Comune di Arcole, NCT, **Foglio 8, m.n. 105** ENTE URBANO – 424 mq.

Accessi: carrabile: da strada di pubblico passaggio (Via Motte Crosaron) attraverso il m.n. 151.

3 - Quota di 1/1 della piena proprietà di box in metallo, da demolire

Si tratta di un manufatto di pessima qualità realizzato in lamiera e adiacente all'autorimessa e al bagno di cui sopra. Sviluppa una superficie di circa 8 mq. E' stato realizzato senza i regolari titoli abilitativi. E' pertanto abusivo, non può essere sanato e dovrà essere demolito.

Intestazione al catasto fabbricati

Proprietà per 1/2

Proprietà per 1/2



Identificazione al catasto fabbricati

Comune di Arcole, NCEU, Foglio 8, m.n. 105 sub 3

Cat. C/6, classe 1, Cons. 10 mq, rendita € 6,20, Via Motte Crosaron 43

Identificazione al catasto terreni

Comune di Arcole, NCT, **Foglio 8, m.n. 105 ENTE URBANO** – 424 mq.

Accessi: carrabile: da strada di pubblico passaggio (Via Motte Crosaron) attraverso il m.n. 151 in cui è segnato lo stradello di passaggio al m.n. 105 di cui si tratta.

4 - Quota di 1/1 della piena proprietà di corte

La parte del terreno m.n. 105 su cui non insistono gli edifici è accatastata al NCEU come sub 4, Corte bene comune ai sub 1, 2, 3. Sviluppa una superficie di 272 mq. (pari alla superficie catastale del m.n. 105 di 424 mq. a cui è stata detratta la superficie di sedime dei fabbricati). In parte è pavimentata ed utilizzata come cortile di servizio agli edifici sub 1 e sub 2, in parte vi insiste la strada di accesso ai beni in oggetto e al m.n. 110 di altra proprietà, in parte è utilizzata a parcheggio dai vicini e in parte è terreno incolto. Trattandosi di pertinenza esclusiva dei beni pignorati, la scrivente ha ritenuto di attribuire un valore anche alla corte.

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio risulta che l'identificazione riportata nell'atto di pignoramento è aggiornata. I beni sono chiaramente individuati e identificabili.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

agricola, parcheggi assenti

la zona è parzialmente provvista dei servizi di urbanizzazione.

Caratteristiche zone limitrofe:

agricola, residenziale

Principali distanze (km):

Municipio Arcole (ca 3 km); Municipio Verona (ca 33 km) Autostrada A4 Soave (ca 9)

3. STATO DI POSSESSO

L'appartamento sub 1 è concesso in locazione in base a regolare contratto.

Conduttore: [REDACTED]

Durata del contratto: dal 01/09/2021 al 31/08/2025 con possibilità di tacito rinnovo.

Canone: 2.400 € annui in rate mensili da 200 €.

Registrato in data 06/09/2021 n. 008252 – serie 3T (data indicata nella ricevuta dal 01/09/2021 al 30/04/2025).



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuna**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Non sono state reperite servitu' di passo

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Si rimanda alla relazione notarile agli atti.

Gli aggiornamenti effettuati dalla scrivente hanno dato esito negativo.

4.2.2. Pignoramenti:

Si rimanda alla relazione notarile agli atti.

Gli aggiornamenti effettuati dalla scrivente hanno dato esito negativo.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

5.1 Attuali proprietari:

[REDACTED]

- Proprietarie ciascuna per la quota di 1/2 della piena proprietà dal 06/04/2004 ad oggi

in forza di Atto di Vendita del 06/04/2004 notaio Mario Mastelli di Soave (VR) rep. 94244/27694, trascritto a Verona il 06/05/2004 ai nn. 19872 R.G./11842 R.P.

Venditore:

[REDACTED]

Nell'atto di provenienza le signore [REDACTED] hanno dichiarato di essere nubili.

6. DATI CONDOMINIALI

I beni in esame non sono inseriti in contesto condominiale

7. PRATICHE EDILIZIE

- LICENZA DI COSTRUZIONE n. 191/76 prot. n 4563 in data 28/12/1976

Relativa a "Ampliamento di un locale in Via Motte Crosaron da adibirsi a servizi igienici"

Intestata a [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

8.1 Conformità edilizia:

- **Appartamento:**

Non sono stati reperiti titoli abilitativi relativi all'edificio principale che è stato realizzato presumibilmente nella prima metà del 1900. Nell'atto di provenienza è indicato che l'immobile è stato realizzato ante '67.

- **Autorimessa:**

Non sono stati reperiti titoli abilitativi relativi all'autorimessa. Esso però compare nello stato di fatto della planimetria allegata alla Licenza di costruzione n. 191/76 e pertanto si considera legittimata.

- **Bagno:** il manufatto che ospita il bagno è stato autorizzato con la Licenza edilizia n. 191/76 ma nel progetto aveva dimensioni inferiori rispetto a quello realizzato. Pertanto non è regolare e deve essere parzialmente demolito e ricostruito rispettando le misure assentite.

Importo indicativamente quantificabile in **€ 10.000,00**
+ IVA di Legge

- **Manufatto in lamiera:**

Realizzato abusivamente e non regolarizzabile. Per la demolizione e lo smaltimento si indica un importo indicativamente quantificabile in

€ 2.000,00
+ IVA di Legge

Rimozione e smaltimento copertura in eternit

La copertura dei due annessi è realizzata in eternit e pertanto vengono di seguito indicati i costi per la bonifica effettuata previo rimozione e smaltimento delle lastre esistenti e sostituzione con lastre in lamiera grecata (coibentata nel caso del bagno).

Importo indicativamente quantificabile in **€ 6.500,00**
+ IVA di Legge

Demolizione pollaio

Il piccolo manufatto destinato a pollaio e insistente sul terreno incolto è abusivo e deve pertanto essere demolito.

Importo indicativamente quantificabile in **€ 3.500,00**
+ IVA di Legge

Importo indicativo complessivo

€ 22.000,00
+ IVA di Legge



Si fa presente che, a causa del forte incremento e variazione dei prezzi delle materie prime - e quindi anche dei materiali per l'edilizia - i costi indicati sono puramente indicativi e potrebbero subire variazioni anche consistenti in sede di preventivi particolareggiati effettuati in concomitanza con l'esecuzione dei lavori.

8.2 Conformità catastale:

- **Appartamento**: conforme
- **Autorimessa**: conforme
- **Bagno**: conforme allo stato dei luoghi e pertanto difforme dallo stato legittimato. A seguito della regolarizzazione sarà necessario aggiornare la planimetria catastale.
- **Box in lamiera**: La planimetria non corrisponde né allo stato dei luoghi. Dal momento che il manufatto è abusivo e deve essere demolito, il bene dovrà essere soppresso al NCEU.
- **Pollaio**: non accatastato. Poiché deve essere demolito non si considera alcuna modifica catastale.

Costo della pratica catastale indicativamente quantificabile in: **€ 2.500,00**
+ IVA di Legge

9. DESTINAZIONE URBANISITCA

- Nella Prima Variante del Piano degli Interventi del Comune di Arcole (Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 04.04.2014), la zona in cui ricadono i beni in esame ricade in
- **Zona E Agricola**

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Appartamento

Caratteristiche strutturali:

Struttura portante: muratura portante, condizioni mediocri

Copertura: presumibilmente legno (non è possibile accedervi); condizioni mediocri; manto di copertura tegole

Solai: lignei, condizioni mediocri

Finiture:

Pavimentazione: materiale plastico e piastrelle di graniglia, condizioni mediocri

Serramenti esterni: infissi in legno con vetro con intercapedine; doppi infissi esterni in alluminio anodizzato; scuretti esterni in legno; condizioni discrete

Porte interne: legno tamburato, condizioni: discrete



Impianti:

termico: Impianto termico inesistente; stufa a pellet in soggiorno; stufa elettrica in bagno.

idrico: alimentazione da rete comunale, non a norma, senza conformità

elettrico: sottotraccia, 220 V, non a norma, senza conformità

Autorimessa

Caratteristiche strutturali:

Struttura portante: muratura in blocchetti di cemento, condizioni scarse

Copertura: controsoffitto in pannelli sconnessi; condizioni pessime; manto di copertura: lastre in eternit

Finiture:

Pavimentazione: battuto di cemento, condizioni mediocri

Portone: metallo e vetro; condizioni mediocri

Impianti:

termico: assente. Scaldabagno elettrico a servizio del bagno. Non a norma.

idrico: alimentazione da rete comunale, non a norma, senza conformità

elettrico: esterno, 220 V, non a norma, senza conformità

11. TABELLA SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenz.	Coefficiente	Valore equivalente
1 – Appartamento (sub 1)				
<u>Piano terra</u>				
Cucina	Superficie netta	15,80	1,00	15,80
	Superficie lorda	19,80	1,00	19,80
Soggiorno	Superficie netta	17,40	1,00	17,40
	Superficie lorda	22,00	1,00	22,00
Cortile retro	Superficie	6,50	0,10	0,65
Disimp/vano scala	Superficie netta	5,10	1,00	5,10
	Superficie lorda	6,60	1,00	6,60
<u>Piano Primo</u>				
Camera matrim	Superficie netta	17,70	1,00	17,70
	Superficie lorda	20,60	1,00	20,60



Camera matrim	Superficie netta	17,50	1,00	17,50	
	Superficie lorda	20,50	1,00	20,50	
Bagno esterno	Superficie netta	5,30	0,50	2,65	
	Superficie lorda	7,90	0,50	3,95	
Sup. netta		85,30		76,80	
Sup. lorda		103,90		94,10	
2.Autorimessa (sub 2)	Superficie netta	23,40	0,50	11,70	
	Superficie lorda	27,10	0,50	13,55	
Sup. netta		23,40		11,70	
Sup. lorda		27,10		13,55	
3.Area (sub 3)	sedime	Superficie netta	11,00	0,10	1,10
		Superficie lorda	11,00	0,10	1,10
Sup. netta		11,10		1,10	
Sup. lorda		11,10		1,10	
4. Corte (sub 4)	Superficie	320,40	0,06	19,22	

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1 Criterio di Stima

Il criterio valutativo adottato è il:

Metodo Comparativo (o del Mercato) basato sul confronto tra la Proprietà oggetto della stima e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

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



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

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

12.2. Fonti

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio Tecnico di Arcole; OMI, Agenzie ed osservatori del mercato: Arcole, Borsino immobiliare.

12.3. Elementi presi in considerazione

L'edificio principale è una porzione di corte agricola in Comune di Arcole. Il bene si trova in posizione periferica, è parzialmente servito da mezzi e servizi. Presenta caratteristiche di scarsa qualità in mediocre stato di conservazione. Il bagno è esterno e inoltre il manufatto che lo ospita non è conforme al progetto autorizzato e pertanto dovrà essere regolarizzato. Vi sono inoltre un manufatto in lamiera e un pollaio in muratura da demolire. Gli edifici non rispondono alle moderne esigenze abitative e necessitano di un intervento di ristrutturazione complessivo. Nella valutazione del lotto si è considerata anche la corte sub 4, di pertinenza esclusiva ai sub 1, 2, 3 a cui si è attribuito il coefficiente 0,06, ottenuto dalla media aritmetica tra la superficie della corte pavimentata e quella della parte restante del terreno.

12.4. Valutazione corpi

Stima sintetica comp. parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Tabella valori:

Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio pond.	Valore diritto e quota 1/1
<u>1 – appartamento (sub 1)</u>			
<u>Piano terra</u>			
Cucina	19,80	€ 300,00	€ 5.940,00
Soggiorno	22,00	€ 300,00	€ 6.600,00



Cortile retro	0,65	€ 300,00	€ 195,00
Disimpegno/scala	6,60	€ 300,00	€ 1.980,00
Camera matrim	20,60	€ 300,00	€ 6.180,00
Camera singola	20,50	€ 300,00	€ 6.150,00
Bagno esterno	3,95	€ 300,00	€ 1.185,00
			<hr/>
	94,10		€ 28.230,00

2 – Autorimessa (sub 2)

autorimessa	13,55	€ 300,00	€ 4.065,00
			<hr/>
			€ 4.065,00

3 – area di sedime sub 3

Area	1,10	€ 300,00	€ 330,00
			<hr/>
			€ 330,00

4 – Corte (sub 4)

Corte	19,22	€ 300,00	€ 5.766,00
			<hr/>
			€ 5.766,00

- VALORE LORDO COMPLESSIVO € 38.391,00

- VALORE DELLA QUOTA LORDA PIGNORATA DI 1/2 DELLA PIENA PROPRIETA'

IN CAPO A [REDACTED] € 19.195,50

- VALORE DELLA QUOTA LORDA PIGNORATA DI 1/2 DELLA PIENA PROPRIETA'

IN CAPO A [REDACTED] € 19.195,50

[REDACTED]



Riepilogo valori lordi:

Immobile	Sup. lorda	Valore intero medio pond.	Valore diritto (quota di 1/2)
1. appartamento sub 1	103	€ 28.230,00	€ 14.115,00
2 autorimessa sub 2	27	€ 4.065,00	€ 2.032,50
3 area sedime sub 3	11	€ 330,00	€ 165,00
4 corte sub 4	272	€ 5.766,00	€ 2.883,00
		€ 38.391,00	€ 19.195,50

13. DECURTAZIONI E PREZZO BASE D'ASTA

13.1 Valore del lotto

Valore della quota dell'intero degli immobili: € **38.391,00**

13.2 Decurtazioni

Abbattimento per vizi occulti ai sensi dell'art. 568 secondo comma cpc:

(si considera un abbattimento del 10%)

38.391,00 € x 10% = € **3.839,10 €**

- Costi di regolarizzazione edilizia e catastale:

Costo indicativo complessivo € **24.500,00 €**

TOTALE IN DETRAZIONE

€ **28.339,10 €**

13.3 Prezzo base d'asta

Valore complessivo al netto delle decurtazioni: € **10.051,90**

- **VALORE NETTO COMPLESSIVO** € **10.051,90**

- **VALORE DELLA QUOTA NETTA PIGNORATA DI 1/2 DELLA PIENA PROPRIETA'**

IN CAPO A [REDACTED] € **5.025,95**

- **VALORE DELLA QUOTA NETTA PIGNORATA DI 1/2 DELLA PIENA PROPRIETA'**

IN CAPO A [REDACTED] € **5.025,95**



Riepilogo valori netti decurtati:

Immobile	Sup. lorda	Valore intero medio pond.	Valore diritto (quota di 1/2)
1. appartamento sub 1	103	€ 7.391,60	€ 3.695,80
2 autorimessa sub 2	27	€ 1.064,20	€ 532,10
3 area sedime sub 3	11	€ 86,40	€ 43,20
4 corte sub 4	272	€ 1.509,70	€ 754,85
		€ 10.051,90	€ 5.025,95

RIEPILOGO

LOTTO UNICO

Descrizione sintetica del bene:

Quota di 1/1 della piena proprietà di appartamento porzione di corte tradizionale in linea con annesso, spazio cortivo di pertinenza esclusiva, fabbricati antistanti adibiti a bagno esterno e autorimessa siti ad Arcole (VR), Via Motte Crosaron n. 43.

Dati catastali attuali:

Comune di Arcole, NCEU, Foglio 8, m.n. 105

- Appartamento con bagno esterno sub 1

Cat. A/4, classe 1, Cons. 4,5 vani, Totale superficie 97 mq, Totale escluse aree scoperte 94 mq rendita € 109,23.

- Autorimessa sub 2

Cat. C/6, classe 2, Cons. 23 mq, Totale 30 mq rendita € 17,82.

- Box sub 3

Cat. C/6, classe 1, Cons. 10 mq, rendita € 6,20, Via Motte Crosaron 43

[Costruzione abusiva da demolire]

- Corte sub 4 comune ai sub 1 - 2 - 3

Intestazione dei beni:

Proprietà per 1/2

Proprietà per 1/2



Quota di proprietà pignorata:

Quota di 1/2 della piena proprietà in capo a [REDACTED]

Quota di 1/2 della piena proprietà in capo a [REDACTED]

Valore complessivo del diritto sui beni: € 38.391,00

Prezzo base d'asta del lotto: € 10.051,90

ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Visure catastali NCEU;
- 3) Visura catastale NCT;
- 4) Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- 5) Planimetrie catastali;
- 6) Estratto di mappa;
- 7) Atto di provenienza;
- 8) Copia contratto di locazione;
- 9) Autorizzazione edilizia
- 10) Documentazione urbanistica;
- 11) Visure RR.II.

“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 sotto ogni profilo”.

La presente relazione è stata inoltre redatta in conformità a quanto previsto dai punti da 1 a 6 dell’art. 173 bis D.A. c.p.c.

Verona, 14 ottobre 2022

arch. Marina Zuccolotto

