

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	196/2023
Giudice	Dott. A. Burti
Creditore precedente	██████████
Parte eseguita	Xxxxxxx Xxxxxx e Xxxxxxx Xxxxxxxx



APPARTAMENTO AL PIANO 1 E DUE AUTORIMESSE° - VIA PRIMO MAGGIO 59 SCALA B INT. 3 - S. GIOVANNI LUPATOTO (VR)

Esperto Stimatore
ARCH. CLAUDIA FATTORI arch.fattori@alice.it - 045 8408138

Custode Giudiziario
IVG VE.GI. Verona immobiliare@ivgverona.it - 045 4851352

Claudia Fattori architetto
37131 Verona, Via Fracastoro n.11
C.F. FTTCLD70L53L781U
P.IVA 03017440235
arch.fattori@alice.it claudia.fattori@archiworldpec.it



SOMMARIO

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
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	10
D.1.3.1.	Contesto.....	10
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	11
D.1.3.3.	Individuazione di beni condominiali/pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	17
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	18
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	19
D.1.5.	Situazione catastale degli immobili	20
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	20
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	21
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	21
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	21
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	21
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	22
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	22
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	22
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	22
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	23
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	23
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	24
D.1.13.	Valutazione del lotto	25
D.1.13.1.	Consistenza	25
D.1.13.2.	Criteri di stima.....	25
D.1.13.3.	Stima.....	26
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	29
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	29
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	30



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 196/2023
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà
Tipologia immobile	Appartamento al piano 1° con cantina e due autorimesse Sup. commerciale mq 136 c.a.
Ubicazione	San Giovanni Lupatoto (VR), Via Primo Maggio n. 59 scala B interno 3
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di S. Giovanni Lupatoto Fg. 9, Part. 1580: Sub 12 , Cat. A/2, Cons. 7 vani, Sup. cat. tot. 119 mq, R. € 632,66 Sub 209 , Cat. C/6, Cons. 16 mq, R € 47,93 Sub 210 , Cat. C/6, Cons. 17 mq, R € 47,93
VALORE DI STIMA della piena proprietà al netto delle decurtazioni	€ 156.400,00 (senza decurtazione onere di riscatto) € 143.400,00 (con decurtazione onere di riscatto)
Stato di occupazione	Occupato dall'esecutata ivi residente
Irregolarità edilizie e catastali	Presenti Costi di regolarizzazione mediante riduzione in pristino € 3.000,00 (già scomputati nel valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	Nessuna
NOTE	Trattasi di edificio realizzato in area P.E.E.P. Per l'eliminazione dei vincoli imposti dall'originaria convenzione è previsto l'onere del riscatto. Vedasi paragrafo D.1.11



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



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Appartamento con cantina e due autorimesse: piena proprietà

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Lotto unico, trattandosi di un'unica unità abitativa.



D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1 LOTTO UNICO

D.1.1 Proprietà

Sulla base delle certificazioni notarili prodotte e delle verifiche operate dalla scrivente i beni pignorati, attualmente censiti al C.F. del Comune di S. Giovanni Lupatoto (VR):

Abitazione Fg. 9, Part. 1580, sub 12, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 7 vani, Sup. cat. tot. 119 mq, escluse aree scoperte mq 117, R. € 632,66, Piano S1- 1°, via 1° Maggio 59, scala B, interno 3;

Autorimessa Fg. 9, Part. 1580, sub 209, C/6, Cl. 4, Cons. 16 mq, Sup. Cat. 16 mq, R € 47,93, Piano S1, via 1° Maggio 59;

Autorimessa Fg. 9, Part. 1580, sub 210, C/6, Cl. 4, Cons. 17 mq, Sup. Cat. 16 mq, R € 47,93, Piano S1, via 1° Maggio 59

risultano così intestati: a XXXXXXX XXXXXX proprietà per la quota di 1/2

a XXXXXXX XXXXXXXX proprietà per la quota di 1/2

in forza dei seguenti titoli

- Per **Atto di compravendita del 13.07.2006** del notaio C. Raiola rep. n. 29120/8825 trascritto a Verona in data 18.07.2006 ai n.ri 36175/21266 RG/RP. (All. E.1.1)

a favore XXXXXXX XXXXXX quota 1/2 proprietà

XXXXXXXXXXXXXXXXX quota 1/2 proprietà

contro [REDACTED] quota 1/2 proprietà in regime di comunione legale

[REDACTED] quota 1/2 proprietà in regime di comunione legale

Beni: Appartamento Fg. 9 Part. 1580 sub. 12 e Autorimesse Fg. 9 Part. 1580 subb. 209 e 210

- Per **Atto di compravendita del 24.10.2002** del notaio G. Vacirca di Bergamo rep. n. 97225/24660 trascritto a Verona in data 24.10.2002 ai n.ri 43475/29897 RG/RP.

La [REDACTED] vendeva ai Sig.ri [REDACTED] i beni pignorati, giusta autorizzazione del Ministero delle Attività Produttive n. P/1478756 del 14.10.2002 alla vendita a trattativa privata dell'alloggio sul valore stimato. (All. E.1.2)

a favore [REDACTED] quota 1/2 proprietà in regime di comunione legale

[REDACTED] quota 1/2 proprietà in regime di comunione legale

contro [REDACTED]

piena proprietà

Beni: Appartamento Fg. 15 Part. 1580 sub 12 e Autorimesse Fg. 15, Part. 1580 subb. 209 e 210

- Per **Atto pubblico di cessione di aree del 31/03/1982** del notaio R. Dioguardi di Verona, rep. n. 209638, trascritto a Verona il 11/05/1982 ai nn. 9741/7513 RG/RP; (All. E.1.3)

a favore e contro [REDACTED]

contro e a favore [REDACTED]



Beni: Aree censite al CT: Sez. A Fg. 15 Mapp. 296/d, 297/n, 297/p

Regime patrimoniale della ditta esecutata al momento dell'acquisto dei diritti:

- Al momento dell'acquisto dei beni (13.07.2006) gli esecutati hanno dichiarato di essere rispettivamente celibe e nubile.
Successivamente hanno contratto matrimonio in San Giovanni Lupatoto (VR) in data 26.05.2007 in regime di separazione dei beni. Con provvedimento del Tribunale di Verona in data 16/05/2017 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 03/05/2017 dai coniugi esecutati. In data 31/08/2022 i coniugi hanno presentato ricorso al Tribunale di Verona per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio. (All. E.2.1)
- Si precisa che la cessione a titolo gratuito della quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà dell'abitazione pignorata a favore dell'esecutata, prevista nell'omologa di separazione consensuale del 16.5.2017, non risulta trascritta. (All. E.2.2)

Attuale regime patrimoniale della ditta esecutata:

- Successivamente all'omologa di separazione, in data 31/08/2022 i coniugi esecutati hanno presentato ricorso al Tribunale di Verona per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

D.1.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici

In base alla comunicazione resa dalla p.a.:

- Xxxxxxx Xxxxxx risiede presso l'appartamento pignorato dal 07.06.2007. Ad oggi unitamente ai due figli minori; (All. E.3)
- Xxxxxxx Xxxxxxxx risulta residente a Trieste; (All. E.4)



D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita



INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO E DELL'ABITAZIONE PIGNORATA NELLA MAPPA CATASTALE

I beni pignorati sono ubicati a San Giovanni Lupatoto in via Primo maggio n. 59 Scala B interno 3 e così censiti catastalmente:

Catasto Fabbricati:

- Appartamento Fg. 9, Part. 1580, Sub. 12, Cat. A/2, Cl. 3, vani 7, Sup. Cat. Totale 119 mq, escluse aree scoperte 117 mq, R. € 632,66, Piano S1 -1°;
- Autorimessa Fg. 9, Part. 1580, Sub. 209, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 16 mq, Sup. Cat. Totale: 16 mq, R. € 47,93, Piano S1 ;
- Autorimessa Fg. 9, Part. 1580, Sub. 210, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 16 mq, Sup. Cat. Totale: 17 mq, R. € 47,93, Piano S1 ;

I beni risultano catastalmente intestati a

Xxxxxxx Xxxxxx proprietà per 1/2
Xxxxxxx Xxxxxxxx proprietà per 1/2

sono altresì ricompresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà sugli enti comuni e di uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c. e seguenti.

Il fabbricato residenziale di cui fa parte l'unità pignorata insiste su terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 9, Particella 1580, ente urbano, di are 1.72.94, RD - RA -.

I dati indicati nel pignoramento corrispondono all'attuale identificazione catastale dei beni.



Variazioni catastali storiche

Comune di San Giovanni Lupatoto, Catasto Fabbricati

Appartamento Fg. 9, Part. 1580, sub 12, Cat. A/2, Cl. 3, vani 7, Sup. Cat. Totale 119 mq, escluse aree scoperte 117 mq, R. € 632,66, Piano S1 -1°;

Così identificato a seguito di variazione del 23/04/2014 pratica n. VR0108954 in atti dal 23/04/2014 GAF codifica piano incoerente (n. 56203.1/2014) dell'immobile precedentemente così censito:

Fg. 9, Part. 1580, sub 12, Cat. A/2, Cl. 3, vani 7, R. € 632,66, Piano S1 ;

Così identificato a seguito variazione toponomastica del 21/08/2013 Pratica n. VR0296374 in atti dal 21/08/2013 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 175399.1/2013) dell'immobile precedentemente così censito:

Fg. 9, Part. 1580, sub 12, Cat. A/2, Cl. 3, vani 7, R. € 632,66, Piano S1;

Così identificato a seguito di Variazione modifica identificativo del 23/01/2006 Pratica n. VR0016835 in atti dal 23/01/2006 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 3088.12/2006), dell'immobile precedentemente così censito:

Sez. A, Fg. 15, Part. 1580, sub 12, Cat. A/2, Cl. 3, vani 7, R. € 632,66, Piano S1;

Così identificato a seguito di Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994 dell'immobile precedentemente così censito:

Sez. A, Fg. 15, Part. 1580, sub 12, Cat. A/2, Cl. 3, vani 7, R. € 795,34, Piano S1;

Così identificato a seguito di Variazione del quadro tariffario del quadro tariffario del 01/01/1992 dell'immobile precedentemente così censito:

Sez. A, Fg. 15, Part. 1580, sub 12, Cat. A/2, Cl. 3, vani 7, Piano S1;

Così identificato a seguito di Classamento automatico del 17/02/1985 in atti dal 28/07/1992 (n. 2204/1985) dell'immobile precedentemente così censito:

Sez. A, Fg. 15, Part. 1580, sub 12, Piano S1;

Così censito sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987;

Autorimessa Fg. 9, Part. 1580, Sub. 209 Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 16 mq, Sup. Cat. Totale: 16 mq, R. € 47,93, Piano S1;

Così identificata a seguito di variazione del 23/04/2014 pratica n. VR0109743 in atti dal 23/04/2014 GAF codifica piano incoerente (n. 56577.1/2014) dell'immobile precedentemente così censito:

Fg. 9, Part. 1580, Sub. 209 Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 16 mq, R. € 47,93, Piano S;

Così identificato a seguito variazione toponomastica del 21/08/2013 Pratica n. VR0296536 in atti dal 21/08/2013 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 175561.1/2013) dell'immobile precedentemente così censito:

Fg. 9, Part. 1580, Sub. 209 Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 16 mq, R. € 47,93, Piano S;

Così identificato a seguito di Variazione modifica identificativo del 23/01/2006 Pratica n. VR0016835 in atti dal 23/01/2006 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 3277.200/2006), dell'immobile precedentemente così censito:

Sez. A, Fg. 15, Part. 1580, sub 209, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 16 mq, R. € 47,93, Piano S;

Così identificato a seguito di Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994 dell'immobile precedentemente così censito:

Sez. A, Fg. 15, Part. 1580, sub 209, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 16 mq, R. € 60,32, Piano S;

Così identificato a seguito di Variazione del quadro tariffario del quadro tariffario del 01/01/1992 dell'immobile precedentemente così censito:

Sez. A, Fg. 15, Part. 1580, sub 209, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 16 mq, R. € 0,06, Piano S;

Così identificato a seguito di Classamento automatico del 17/02/1985 in atti dal 28/07/1992 (n. 2204/1985) dell'immobile precedentemente così censito:

Sez. A, Fg. 15, Part. 1580, sub 209, Piano S;

Così censito sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987;



Autorimessa Fg. 9, Part. 1580, Sub. 210 Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 16 mq, Sup. Cat. Totale: 17 mq, R. € 47,93, Piano S1;

Così identificata a seguito di variazione del 23/04/2014 pratica n. VR0109744 in atti dal 23/04/2014 GAF codifica piano incoerente (n. 56578.1/2014) dell'immobile precedentemente così censito:

Fg. 9, Part. 1580, Sub. 210 Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 16 mq, R. € 47,93, Piano S;

Così identificato a seguito variazione toponomastica del 21/08/2013 Pratica n. VR0296537 in atti dal 21/08/2013 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 175562.1/2013) dell'immobile precedentemente così censito:

Fg. 9, Part. 1580, Sub. 210 Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 16 mq, R. € 47,93, Piano S;

Così identificato a seguito di Variazione modifica identificativo del 23/01/2006 Pratica n. VR0016835 in atti dal 23/01/2006 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 3278.201/2006), dell'immobile precedentemente così censito:

Sez. A, Fg. 15, Part. 1580, sub 210, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 16 mq, R. € 47,93, Piano S;

Così identificato a seguito di Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994 dell'immobile precedentemente così censito:

Sez. A, Fg. 15, Part. 1580, sub 210, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 16 mq, R. € 60,32, Piano S;

Così identificato a seguito di Variazione del quadro tariffario del quadro tariffario del 01/01/1992 dell'immobile precedentemente così censito:

Sez. A, Fg. 15, Part. 1580, sub 210, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 16 mq, R. € 0,06, Piano S;

Così identificato a seguito di Classamento automatico del 17/02/1985 in atti dal 28/07/1992 (n. 2204/1985) dell'immobile precedentemente così censito:

Sez. A, Fg. 15, Part. 1580, sub 210, Piano S;

Così censito sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987;

Comune di San Giovanni Lupatoto, Catasto Terreni

Fg. 9, Part. 1580, Ente Urbano, ha 1.72.94;

Così identificato a seguito di variazione Variazione d'ufficio in atti dal 25/10/1990 n. 9188 (nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Part.lle 1582 e 1632 dell'immobile precedentemente così censito:

Fg. 9, Part. 1580, sem/irr/arb., ha 1.53.83, RD L. 292.277 – RA L. 176.905;

Così identificato a seguito di Frazionamento in atti dal 25/10/1990 n. 9188 (nella variazione sono stati variati seguenti immobili: Part. 1625) dell'immobile precedentemente così censito:

Fg. 9, Part. 1580, sem/irr/arb., ha 1.94.53, RD L. 369.607 – RA 223.710

Così identificato a seguito di FRAZIONAMENTO del 13/10/1982 in atti dal 25/10/1990 n. 588 (nella variazione sono stati variati seguenti immobili: Part.lle 1409, 1574, 1575, 1576, 1577, 1578, 1579, 1581, 1582, 1583, 1584, 1585, 1586, 1587, 1588, 1589, 1590, 1591, 1592, 1593, 1594, 1595, 1596, 1597, 1598, 1599, 1600, 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606 dell'immobile precedentemente così censito:

Fg. 9, Part. 1409, sem/irr/arb., ha 6.25.51;

Così censito sin dall'impianto meccanografico;



D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

Il complesso residenziale ove insistono i beni pignorati è sito nel Comune di San Giovanni Lupatoto, a circa 1 km dal centro storico cittadino, dotata dei principali servizi e scuole.

Trattasi di ambito interessato da interventi di edilizia economico popolare negli anni 80/90.



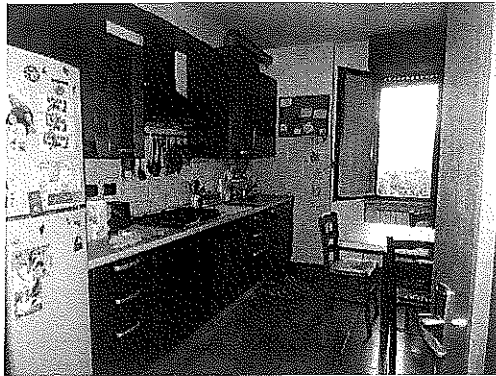
ORTOFOTO CON LOCALIZZAZIONE DEL BENE



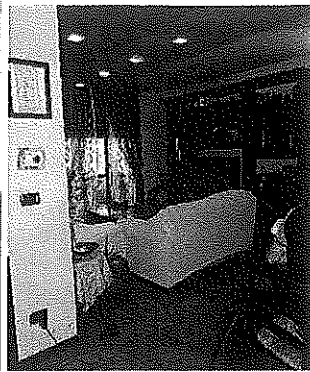
Il complesso residenziale è di ingenti dimensioni e occupa l'intero isolato. Risulta dotato di plurimi accessi esterni e di aree a verde interne comuni ove insistono i percorsi pedonali per accedere ai singoli fabbricati.

Le tipologie edilizie presenti sono svariate, i beni in esame trovano collocazione in posizione centrale, in palazzina denominata "Scala B" interno 3 con ingresso dal civico 59 di via Primo Maggio.

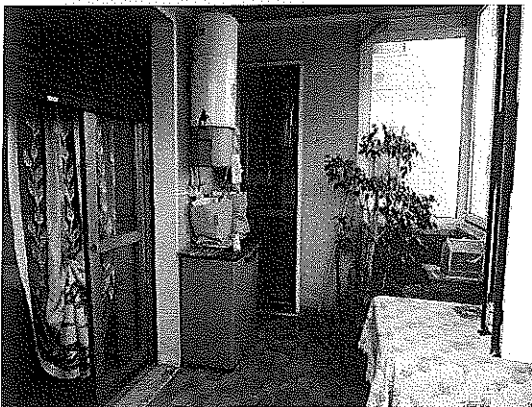




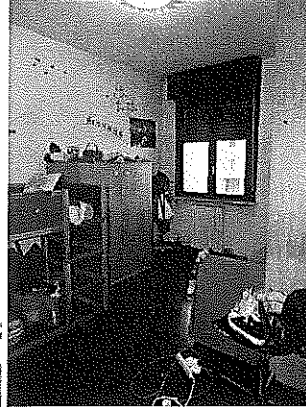
Cucina



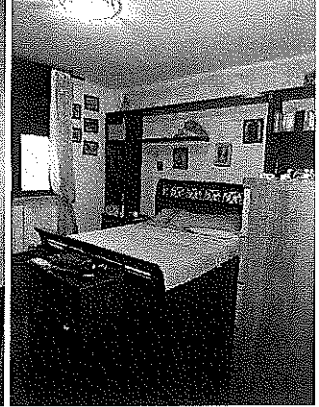
Soggiorno



Veranda



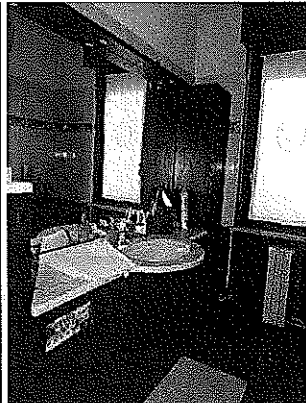
Camera n.1



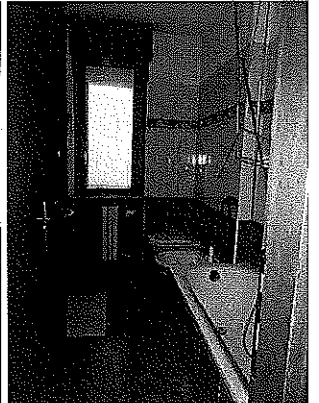
Camera n. 2



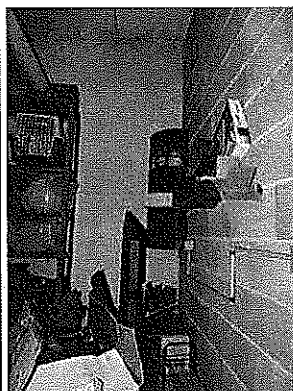
Camera n. 3



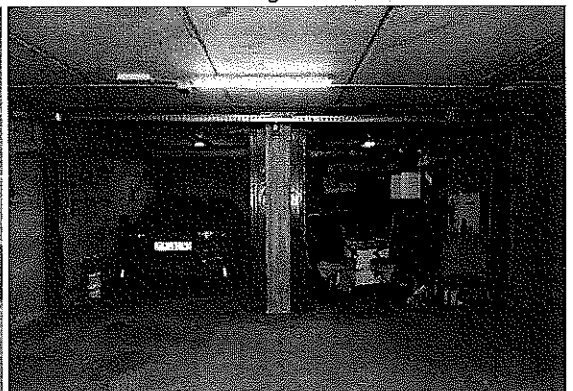
Bagno



Lavanderia



Cantina al piano S1



N. 2 Autorimesse al piano S1



Caratteristiche strutturali e di finitura generale del fabbricato		
COMPONENTI	DESCRIZIONE	CONDIZIONI
Tipo di Costruzione	Fabbricato di tre piani fuori terra oltre a interrato	sufficienti
Fondazioni	-	non visionabili
Strutture verticali	Struttura in elevazione presumibilmente travi e pilastri in c.a. pietrame/laterizio	al mero esame visivo esterno sufficienti
Solai	Presumibilmente laterocemento	
Copertura	A falda unica inclinata con manto in tegole, struttura presumibilmente in muricci con tavellonato e/o ligneo	non visionata
Prospetti	Intonacati e tinteggiati	sufficienti
Vano scale	Portoncino con inserti vetrati, scala con pedate in pietra e parapetto in ferro	sufficienti
Area esterna condominiale	In parte a verde/ terra con piantumazioni, camminamenti pedonali lastricati.	sufficienti

Caratteristiche edilizie e costruttive		
ABITAZIONE PART. 1580 SUB. 12		
COMPONENTI	TIPOLOGIA E MATERIALI	CONDIZIONI
Pareti interne	Divisori in laterizio intonacati e tinteggiati.	scarse
Infissi esterni	Finestre ad anta doppia/singole; telaio ligneo con vetro-camera, protezioni: avvolgibili in plastica	Scadenti da rinnovare
Porta di ingresso	Portoncino blindato con pannellatura ligneo	buone
Infissi interni	Porte tamburate	sufficienti
Pavimenti	In piastrelle, nelle camere parquet	sufficienti
Bagno	Arredo sanitario completo con vasca. Nella lavanderia presente doccia, lavella e tazza	sufficienti
Impianto idrico	Sottotraccia	La dotazione impiantistica e le finiture presentano vetustà quarantennale. La dotazione impiantistica va verificata ai fini della conformità alla normativa
Impianto elettrico	Sottotraccia e in parte (balcone) a canalina esterna	
Impianto di riscaldamento.	Autonomo con radiatori, caldaia murale ubicata in cucina con vetustà ventennale (da verificare)	
Impianto gas	Autonomo	
Impianto di raffrescamento	Presente, risalente al 2006, due split interni	
Impianto fognario	Con allaccio alla rete fognaria	Non visionato
cantina	Pareti e soffitti in c.a./blocchetti a vista, pavimento in cemento liscio, porta in lamiera con apertura basculante manuale, impianto elettrico a canalina esterna da verificare	sufficienti
AUTORIMESSE PART. 1580/209 E PART. 1580/210		
	Pareti in c.a./blocchetti a vista, come pure a soffitto le lastre tipo predalle. Pavimento in cemento liscio. Portoni in lamiera con apertura basculante manuale, impianto elettrico a canalina esterna da verificare	sufficienti

Considerazioni sullo stato manutentivo del fabbricato e dei beni

Le generali condizioni manutentive del fabbricato appaiono sufficienti.

L'unità abitativa, in sufficienti condizioni manutentive, necessita di alcuni interventi di rinnovo nella dotazione impiantistica e in alcune finiture.



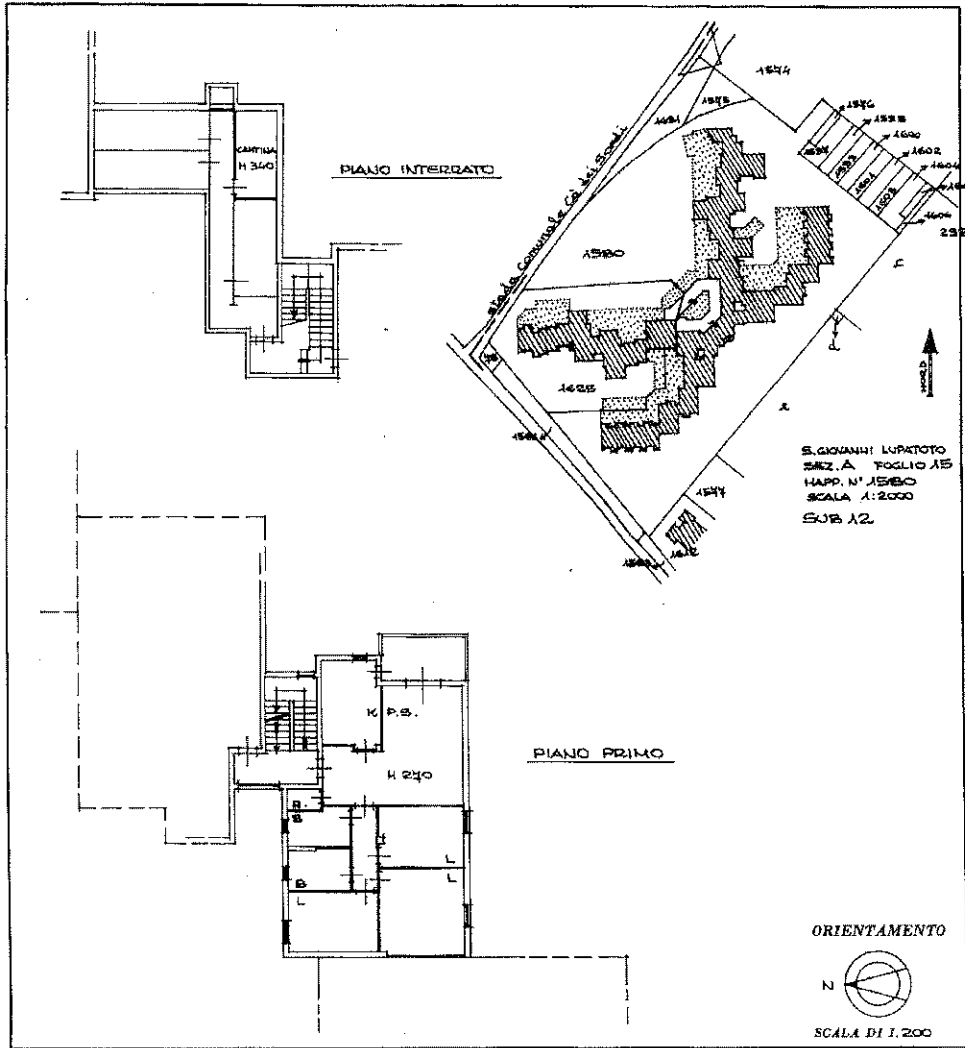
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1978, N. 83)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. GIOVANNI LUPATOTO Via A. MAGGIO 59

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VERONA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
 PROT. N° 2266

Estretto non in scala:
 Planimetria Abitazione Part. 1580 sub 12

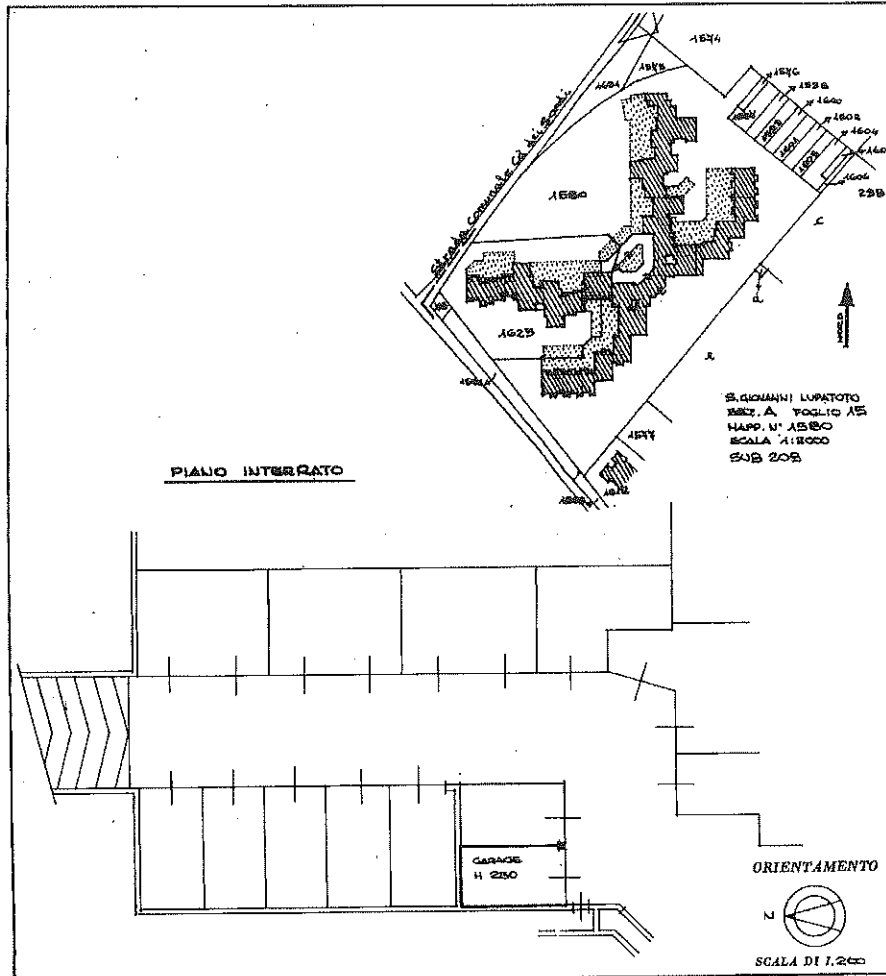
Compilato dal GEOM. LUIGIANO FANTIN
(Titolo, nome e cognome del redatto)
 Iscritto all'Albo de GEOM. N° 993
 della Provincia di VERONA
 DATA 22-6-85
 Firma: Fantini Luciano



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1976, N. 636)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. G. LUPATOTO Via A. MAGGIO 59
Ditta [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VERONA

Lire 150



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROF. N° 2204

Estratto non in scala:
Planimetria Autorimessa Part. 1580 sub 209

Compilata dal GEOM. LUCIANO FANTIN
(Firma, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo dei GEOM. N. 593
della Provincia di VERONA
DATA 22-6-85
Firma: Fantin Luciano

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 17/09/1985 - Data: 10/08/2023 - n. T72714 - Richiedente: FTCLD70L53L781U
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/08/2023 - Comune di SAN GIOVANNI LUPATOTO(H924) - < Foglio 9 - Particella 1580 - Subalterno 209 >
LUPATOTO
VIA PRIMO MAGGIO n. 59 Piano S1

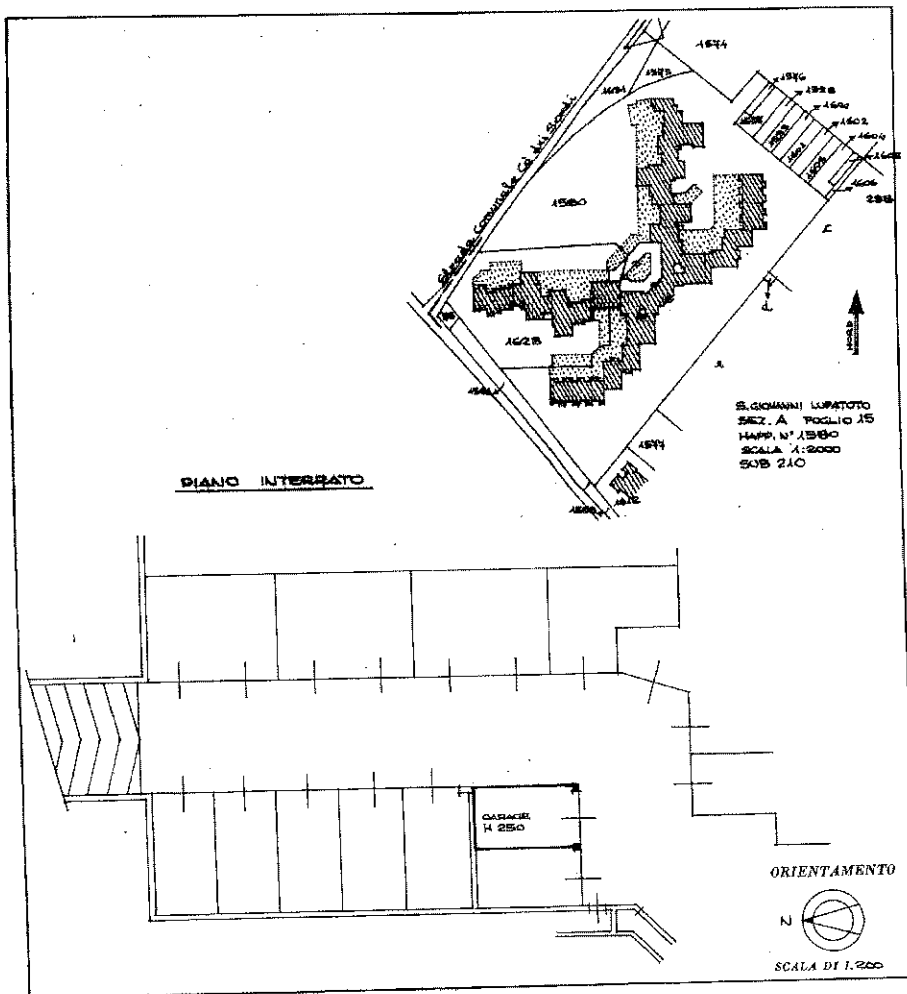
Firmato Da: FATTORI CLAUDIA Enesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9b8bea3115e32f2748c9dbf65bed3d



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
15

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. GIOVANNI LUPATOTO Via A. MAGGIO 55
Ditta [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VERONA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°	2206
------------------	------

Estratto non in scala:
Planimetria Autorimessa Part. 1580 sub 210

Compilata dal GEOM. LUCIANO FANTIN
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo dei GEOM. U. 993
della Provincia di VERONA
DATA 22-6-85
Firma: Fantini Luciano

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 17/09/1985 - Data: 10/08/2023 - n. T72715 - Richiedente: FTTCLD70L53L781U
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

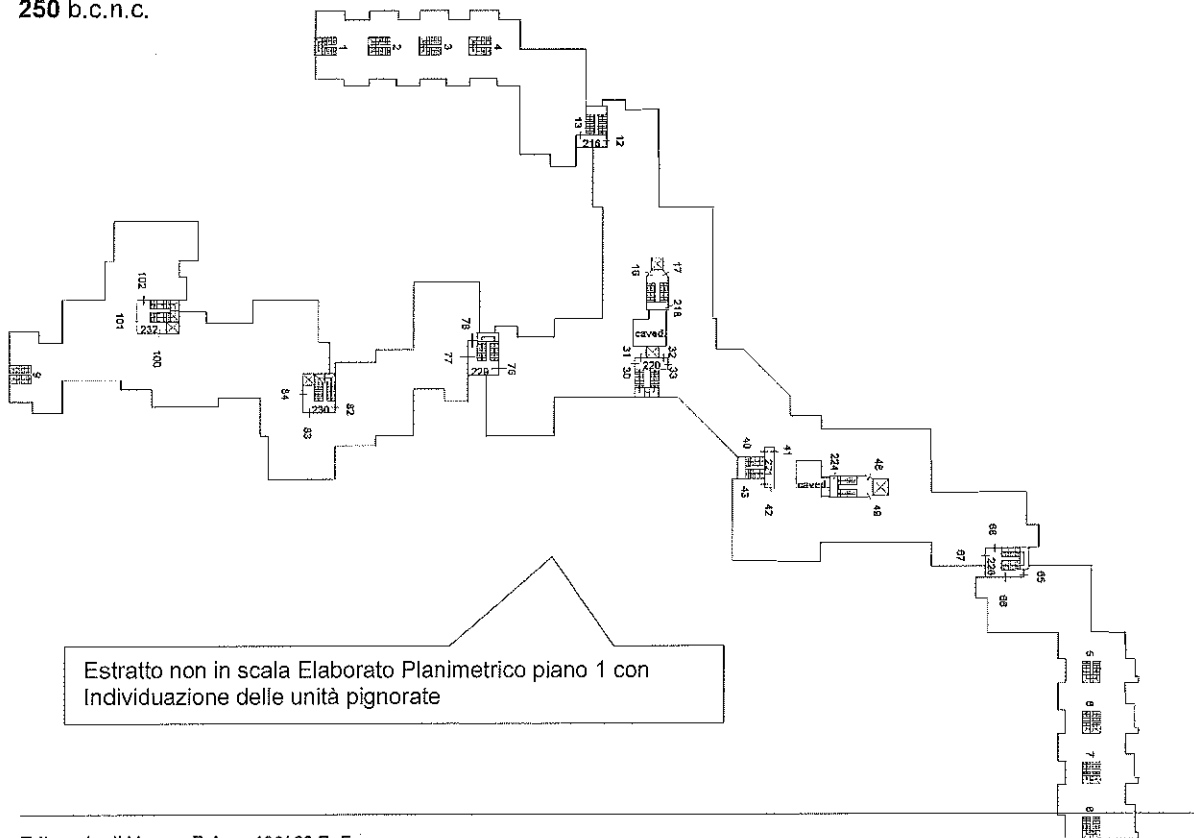
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/08/2023 - Comune di SAN GIOVANNI LUPATOTO (H924) - Foglio 9 - Particella 1580 - Subalterno 210 - VIA PRIMO MAGGIO n. 59 Piano S1

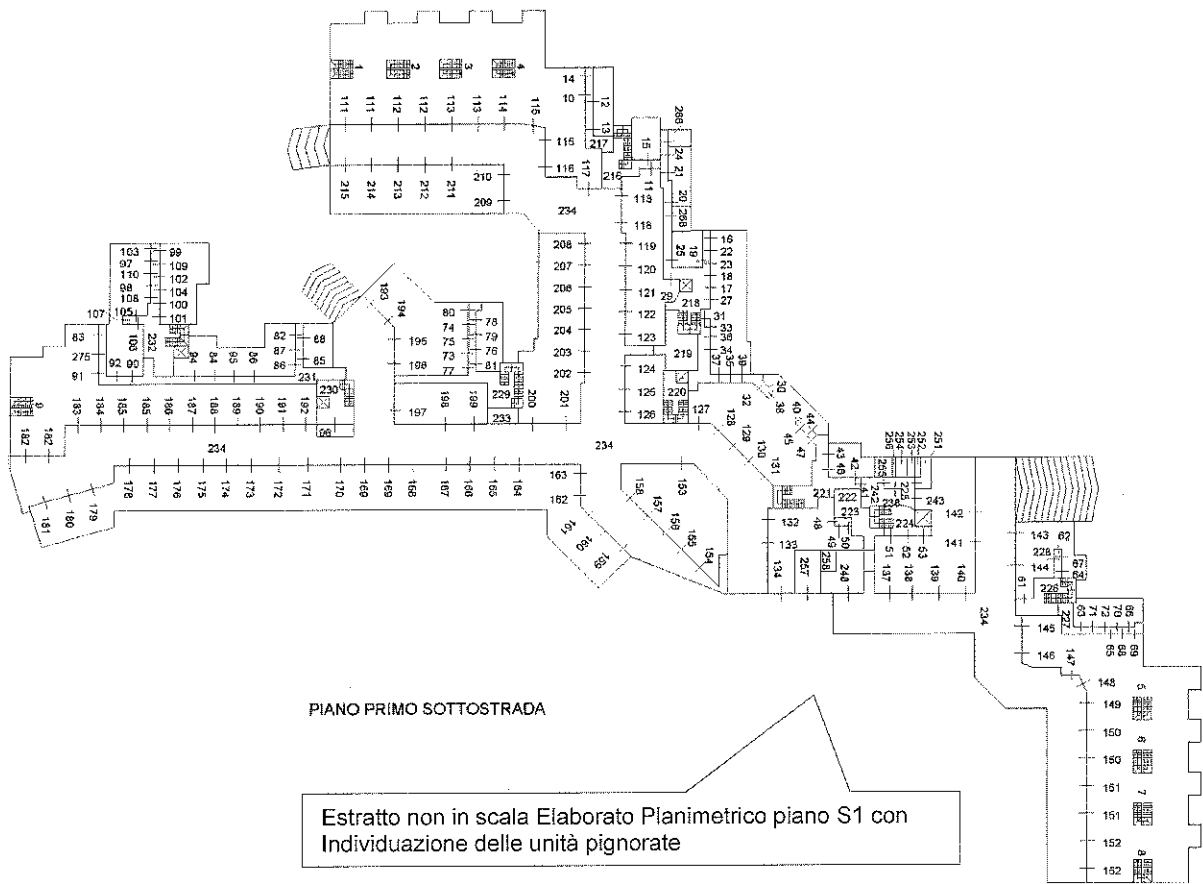


D.1.3.3 Individuazione di beni condominiali/pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

L'elaborato planimetrico individua i sottoriportati b.c.n.c., la scrivente ha evidenziato in grassetto sia quelli che citano i beni pignorati sia quelli privi di riferimento alcuno, qualora da intendersi estesi a tutti i subb.

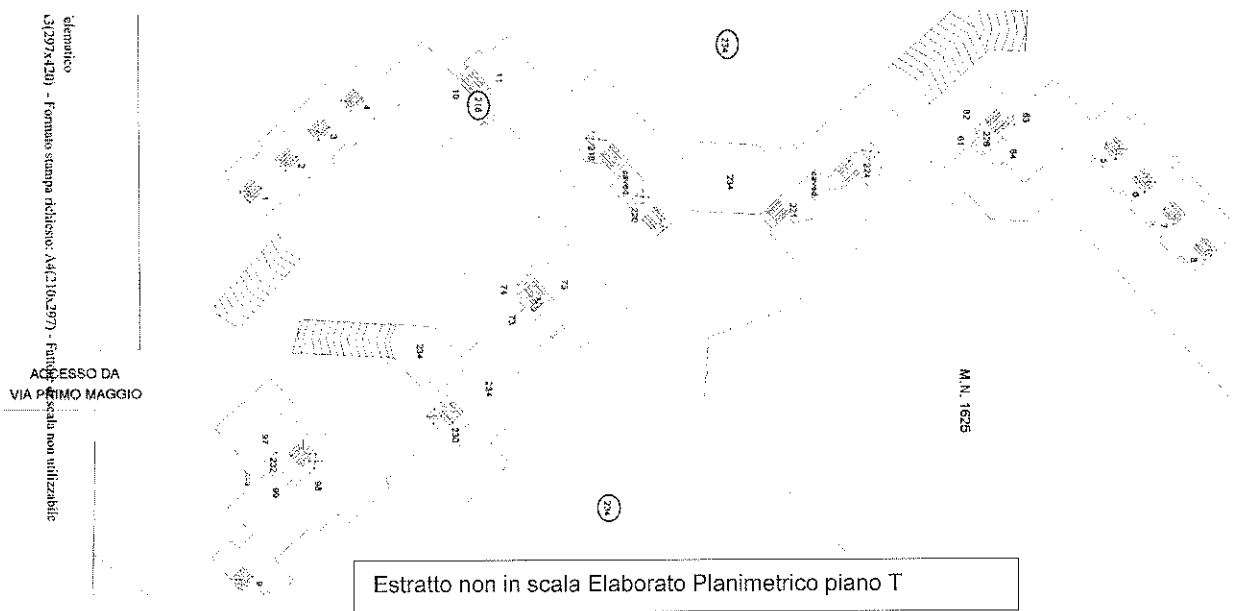
- 216 b.c.n.c. (vano scala-corridoi) ai sub dal 11 al 15 e sub.269-270
- 217 b.c.n.c. (corridoio cantine) ai sub 12-13-14-269-270
- 218 b.c.n.c. (vano scala-atrio- corridoio cantine) ai sub dal 16 al 29 e sub. 267-268
- 219 b.c.n.c. (cavedio-corridoi) ai sub dal 16 al 39 e sub. 267-268
- 220 b.c.n.c. (scala-atrio-corr.- macch.ascens-loc.cont.elett) ai sub dal 30 al 39
- 221 b.c.n.c. (vano scala-atrio-corridoi) ai sub dal 40 al 47
- 222 b.c.n.c. (cavedio-corridoi)
- 223 b.c.n.c. (corridoio cantine) ai sub 48-49-50
- 224 b.c.n.c. (scala-atrio-corridoi- macc.ascens)
- 225 b.c.n.c. (corridoio cantine)
- 226 b.c.n.c. (scale-corridoio) ai sub dal 61 al 72
- 227 b.c.n.c. (corridoio cantine) ai sub 63-65-66-68-69-70-71-72
- 228 b.c.n.c. (corridoio cantine) ai sub 62-64-67
- 229 b.c.n.c. (scale-corridoi) ai sub dal 73 al 81
- 230 b.c.n.c. (scale-atrio) ai sub dal 82 al 96 ed al sub 261-263-264
- 231 b.c.n.c. (corridoio) ai sub dal 82 al 110 ed al sub 261
- 232 b.c.n.c. (scale-atrio-corridoi cantine) ai sub dal 97 al 110
- 233 b.c.n.c. (locale quadri elett. generale) ai sub dall' 1 al 9 e dal 12 al 47-dai 73 al 136-dal 153 al 215 e sub. 261-267-268-269-270
- 234 b.c.n.c.(porticati-spazi manovra- scoperto) a tutti i sub
- 235 b.c.n.c. (disimpegno) ai sub 44-45
- 236 b.c.n.c. (locale centralina tv) ai sub dal 5 al 8-dal 61 al 72
- 237 b.c.n.c. (macch.ascens.- centralina tv) ai sub 9 e dal 73 al 110 ed al sub 261
- 250 b.c.n.c.





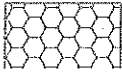
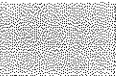

D.1.3.4 Individuazione dell'accesso del bene immobile

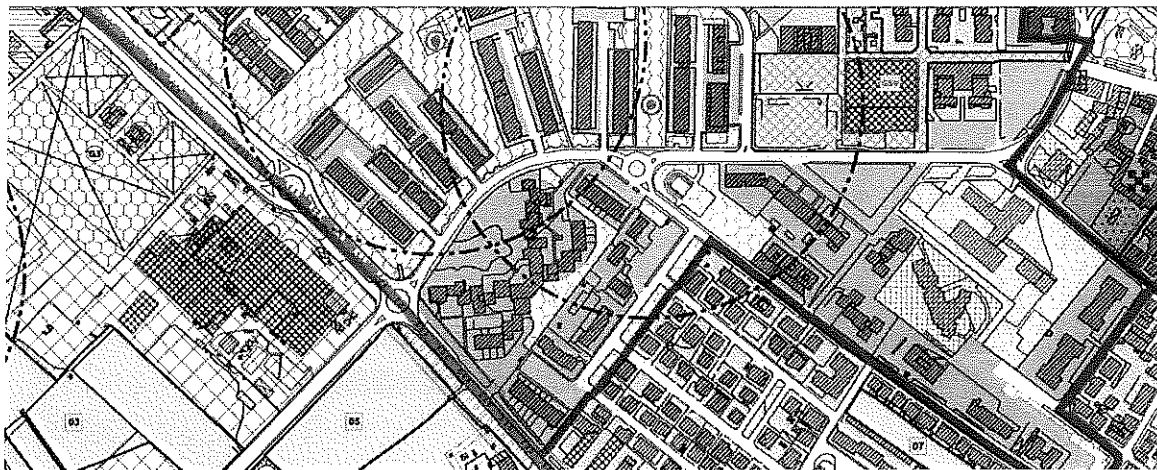
L'accesso pedonale e carroia avviene dalla via Primo Maggio n. 59 con transito sull'area scoperta comune b.c.n.c. Part. 1580/234 sino all'ingresso del vano scala B, corrispondente al b.c.n.c. Part. 1580/216.



D.1.4 Situazione urbanistica della zona

La destinazione ed i vincoli previsti dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigente per l'area di insidenza dell'immobile pignorato, come desumibili dalla cartografia di principale interesse consultabile sul sito del Comune di S. Giovanni Lupatoto, sono i seguenti:

- Art. 69  Zona F3 Spazi aperti pubblici attrezzati, di libera fruizione per usi collettivi e relativi servizi, parchi urbani, aree boscate pubbliche
- Art. 55  Ambito per l'Edilizia Economica e Popolare PEEP
(n. vedere Tavv. 3 scala 1:2000)
- Art. 20  Pozzi di prelievo per uso pubblico idropotabile
Fasce di Rispetto
DLgs n.152/2006



ESTRATTO P.I. TAVOLA 3C P.I. ZONE SIGNIFICATIVE E CAPOLUOGO SUD E FRAZIONE POZZO CAMACICI

Si rimanda alla consultazione della documentazione originale trattenuta presso la p.a. per la disamina completa ed esaustiva di ogni elaborato.



D.1.5 Situazione catastale degli immobili

Verifica della conformità planimetrica catastale

Abitazione con cantina Part. 1580 sub 12

planimetria lievemente difforme

Rispetto alla rappresentazione grafica riportata nella planimetria catastale datata 17.9.1985, si rileva la seguente difformità:

- Trasformazione del balcone in veranda mediante l'installazione di vetrate scorrevoli sui tre lati;
- Realizzazione di controsoffittature in ingresso e in parte del soggiorno con riduzione dell'altezza dei vani fino a ml. 2.54;

Autorimesse Part. 1580 sub 209 e 210

planimetrie conformi

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Su istanza della scrivente, l'ufficio tecnico del Comune di Verona ha prodotto per il compendio in esame i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 22/1982 Prot. 1742 rilasciata alla [REDACTED] in data 29.01.1982 per la "Costruzione di un complesso edilizio denominato -San Giovanni 2- per complessivi 130 alloggi nell'ambito 2 Stralcio P.E.E.P. 167" e aggiornamento in Variante del 02.03.1983 (*Allegato E.8.1: Titolo*)

Nota la p.a. non ha prodotto il titolo (solo le tavole) in variante, evidentemente rilasciato in quanto citato nell'agibilità

- Concessione in sanatoria Edilizia n. Reg. Condono 130/86 "Condono edilizio per Ampliamento e mutamento d'uso" rilasciata alla [REDACTED] in data 23.5.1988; (*Allegato E.8.2 e E.8.3: Titolo - Estratti Elaborati Grafici relativi alla sola palazzina scala B e al piano interrato*)
- Agibilità rilasciate: Prot. n. 8549 del 4.6.1984, Prot. n. 10535 del 18.6.1984, Prot. n. 14552 del 29.8.1984, Prot. n. 19038 del 8.11.1984, Prot. n. 4540 del 17.4.1985, Prot. n. 1567/86 del 6.2.1986, Prot. n. 5930/86 del 9.5.1986, Prot. n. 25184 del 4/11.1987 (a [REDACTED]), Prot. n. 14306/1988 del 2.7.1988, Prot. n. 1567/86 del 14.6.1988; (*Allegato E.8.4*)

Verifica conformità edilizia

Rispetto agli elaborati grafici allegati al titolo in sanatoria 130/86 del 23.5.1988, si rilevano le medesime difformità di cui alla verifica planimetrica catastale, ovvero:

- Trasformazione del balcone in veranda mediante l'installazione di vetrate scorrevoli sui tre lati;
- Realizzazione di controsoffittature in ingresso e in parte del soggiorno con riduzione dell'altezza dei vani fino a ml. 2.54;



Oneri di regolarizzazione edilizia

La quantificazione estimativa operata dalla scrivente per la regolarizzazione delle difformità illustrate ammonta approssimativamente a **€ 3.000,00**

Calcolata ipotizzando la riduzione in pristino allo stato autorizzato in sanatoria mediante rimozione dei serramenti installati sul balcone (8,50xh1,70= mq 14,50 c.a.) e rimozione della controsoffittatura nel vano soggiorno (1,90x5,70 = mq 11,00 c.a.).

Si sono ipotizzati due operai per tre giorni (30,00 €/ora x 8 ore x 3 g) x3 = € 2.160,00 oltre a € 800,00 per trasporto in discarica, oneri di smaltimento e materiale d'uso per gli opportuni ripristini e tinteggiatura del soffitto.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Occupati dall'esecutata unitamente ai figli, ivi residenti.

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

L'Agenzia delle Entrate ha comunicato l'assenza di contratti locativi in essere. (All. E.9)

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

- Iscrizione nn. 36176/9131 RG/RP del 18/07/2006 Ipoteca Volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a rogito notaio C. Raiola in data 13/07/2006 rep. n. 29121/8826, importo capitale € 241.120,00, Importo complessivo € 723.360,00, durata anni 30;
a favore di [REDACTED] proprietà 1/1
contro Xxxxxxx Xxxxxxxx quota 1/2 proprietà
Xxxxxxx Xxxxxxx quota 1/2 proprietà
beni in S. Giovanni Lupatoto Fg 9 Part. 1580 sub 12, sub. 209, sub. 210;
- Iscrizione nn. 38914/6435 RG/RP del 27/09/2018 Ipoteca della riscossione nascente da ruolo, avviso di accertamento emesso dall'Agenzia Delle Entrate-Riscossione in data 25/09/2018 rep. n. 2201/12218, importo capitale € 52.594,82, Importo complessivo € 105.189,64;
a favore di [REDACTED] proprietà 1/2
contro Xxxxxxx Xxxxxxxx quota 1/2 proprietà
beni in S. Giovanni Lupatoto Fg 9 Part. 1580 sub 12, sub. 209, sub. 210;
- Trascrizione nn. 28706/21409 RG/RP del 13.07.2023, nascente da Verbale di pignoramento



immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 19/06/2023 rep. n. 1447;

a favore di [REDACTED] proprietà 1/1
contro XXXXXXX XXXXXXXX quota 1/2 proprietà
XXXXXXXX XXXXXX quota 1/2 proprietà
beni in S. Giovanni Lupatoto Fg 9 Part. 1580 sub 12 sub. 209 sub. 210;

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

Vedasi paragrafo D.1.11.

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

Nessuno.

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

Vedasi paragrafo D.1.11.

D.1.9.1 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Oneri condominiali palazzina scala B del Condominio "Verona 2"

Sulla base delle informazioni fornite dall'amministratore condominiale della Palazzina scala B (All. E.11.1), si riportano i seguenti dati riferiti alle unità pignorate:

- Quota millesimale di proprietà generale 149,067/1000
- Spese annue di gestione € 521,00 c.a.
- Spese straordinarie deliberate (nessuna comunicazione) -
- Spese insolute dell'anno in corso e dell'anno precedente circa € 5.769,20

Amministratore Condominiale Palazzina scala B: Studio Frigo - Tel 045 509588 - frigogiu@gmail.com

Oneri condominiali parti comuni dell'intero complesso residenziale "Verona 2"

Le parti comuni dell'intero complesso residenziale di oltre 130 appartamenti denominato "Verona 2" risultano in gestione ad altro e diverso amministratore il quale, con riferimento alle unità pignorate, riferisce quanto segue: (All. E.11.2)

- Quota millesimale di proprietà generale 8,683/1000
- Spese annue di gestione nessuna comunicazione
- Spese straordinarie deliberate nessuna comunicazione
- Spese insolute dell'anno in corso e dell'anno precedente nessuna comunicazione

L'amministratore anticipava alla scrivente l'originario regolamento del 1985 e le quote millesimali di ciascun alloggio rispetto alle parti comuni, evidenziando l'incertezza delle stesse.

Nessuna altra comunicazione perveniva alla scrivente.

Amministratore: Mattia Studio Dal Pezzo - Tel 045 8015608 - info@studiodalpezzo.it



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

La categoria catastale dei beni, l'atto di provenienza degli stessi alla ditta eseguita e le caratteristiche dei soggetti eseguiti suggeriscono che non si tratti di immobile strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

Si precisa che la compravendita del 2002 (dalla [REDACTED] ai danti causa degli eseguiti) veniva dichiarata quale "cessione di beni nell'esercizio di impresa ai sensi dell'articolo 2, D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633."

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'alloggio pignorato è parte di complesso residenziale edificato su area P.E.E.P.

La convenzione stipulata con atto del notaio Dioguardi del 31.3.1982 rep. n. 209637 dal Comune di San Giovanni Lupatoto per la cessione e vendita delle aree alla [REDACTED] prevedeva i seguenti vincoli all'art. 10 "decorsi anni 20 dal rilascio dell'agibilità gli alloggi potevano essere alienati a chiunque con l'obbligo di versare al comune la somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisto convenuto con il presente atto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice all'ingrosso calcolate dall'ISTAT. "

Interpellato dalla scrivente, il Comune di San Giovanni Lupatoto riscontrava quanto segue.

"In caso di compravendita consensuale dell'immobile, gli obblighi e i vincoli contenuti nel contratto di assegnazione dei lotti P.E.E.P. perfezionatosi tra il Comune di San Giovanni Lupatoto e la [REDACTED] in seguito alla concessione del diritto di proprietà dell'area per la costruzione di edifici P.E.E.P., vengono trasferiti in capo agli acquirenti. Per quanto sopra esposto, in caso di compravendita, il proprietario dell'immobile deve richiedere il nulla osta all'alienazione e la determinazione del prezzo massimo di cessione al comune, mentre il futuro acquirente deve necessariamente essere in possesso dei requisiti indicati nel regolamento.

Se il proprietario intende eliminare obblighi e vincoli imposti dalla convenzione originaria, è necessario procedere al riscatto dell'immobile." (All. E.10.1)

Quantificazione indicativa dell'onere di riscatto per i beni in esame

La p.a. non produceva la quantificazione dell'onere di riscatto, neppure nei termini meramente indicativi richiesti, se non previo inoltre da parte della scrivente di formale richiesta di riscatto comprensiva di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà circa i millesimi di proprietà generale, evidentemente non sottoscrivibile stante la mancata certezza dei millesimi di proprietà generale dichiarata dall'amministratore.

Si è pertanto provveduto a redigere la sottoriportata prospettazione del probabile onere di riscatto calcolato sulla base dei indicazioni contenute della Delibera della Giunta Comunale n. 83 del 28/04/2021. (Allegato E.10.2)

Si precisa che tale calcolo è da intendersi meramente indicativo dell'entità dell'onere di riscatto, che potrà essere precisamente definito solo previa verifica dei millesimi di proprietà ed effettiva



quantificazione da parte della p.a.

Si precisa che la stima indicativa prospettata dalla scrivente ha valutato una media tra i valori ottenibili con le diverse quote millesimali di proprietà generale, come evidenziate dall'amministratore da un lato e dalla p.a. dall'altro.

Corrispettivo Rimozione Vincoli CRV = $C_{c48} \times Q_m \times 0,50$ $C_{c48} = [(\text{valore venale dell'area} \times 0,60) - \text{oneri concessori rivalutati}]$					
Valore venale dell'area	€/mq 393,53	21364		€ 8.400.291,38	
Oneri concessori	€/mq 15,19	21364		€ 324.519,16	
Rivalutazione all'attualità degli oneri				€ 1.370.000,00	
QM1	8,683/1000	0,008683			
QM2	8,683/701,1	da rapportare alla sola area edificata dalla cooperativa Margherita, pari a 7/10 c.a del totale			
CRV1	€ 3.670.174,83	x	0,008683	x 0,5	= € 15.934,06
CRV2	€ 2.569.122,38	x	0,008683	x 0,5	= € 11.153,84
CRV medio arr.					= € 13.000,00

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Il pignoramento colpisce la piena proprietà del bene.



D.1.13. Valutazione del lotto

La stima viene fatta attenendosi alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ. avendo cura di precisare i dati comparativi assunti.

D.1.13.1. Consistenza

La consistenza del bene è stata desunta sulla base della verifica di controllo dello sviluppo planimetrico dell'unità.

CALCOLO DELLE SUPERFICI								
beni	p.	altezza c.a.		sup. lorda c.a.	coeff.	sup.comm. c.a.	espos.	condizioni mantent.
Appartamento Part. 1580/12								
abitazione	1	2,70	mq	114,0	1,00	114	n/s/e	suff
balcone	1	-		8,5	0,30	2,6	e	suff
cantina	S1	3,42		11,0	0,25	2,8	-	suff
				134		119,3		
Autorimessa Part. 1580/209								
autorimessa	S1	2,53	mq	16,0	0,50	8,0	-	suff
Autorimessa Part. 1580/210								
autorimessa	S1	2,53	mq	18,0	0,50	9,0	-	suff

Per superficie lorda si intende comprensiva di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altra proprietà), balconi logge, taverne, superfici scoperte, vano scale calcolato una sola volta, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

Fonte dei coefficienti applicati: Agenzia delle Entrate: "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare": (0,25) per accessori; non collegati, (0,30) per balconi collegati

D.1.13.2. Criteri di stima

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il *Market Comparison Approach (MCA o metodo del confronto di mercato)*, che consente di affidarsi soltanto a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: *"il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili"*.

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche mediante aggiustamenti sistematici sui prezzi reali di mercato, rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative e qualitative immobiliari.

Ai fini della valutazione del bene, si è pertanto proceduto come segue:

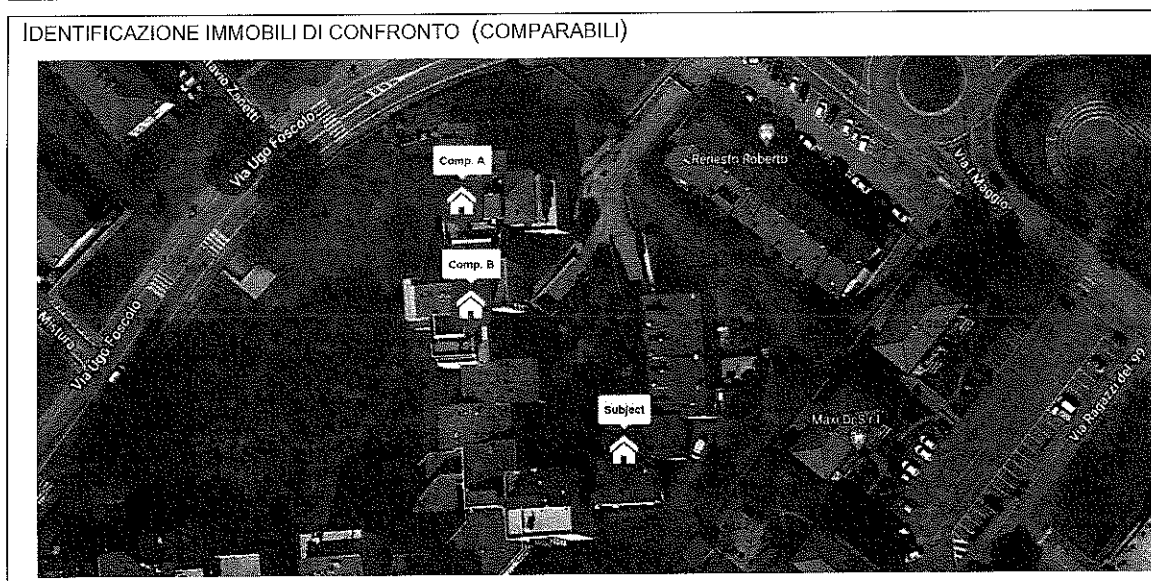
- Analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- Raccolta dei dati immobiliari;
- Individuazione e scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento, con esclusione di quelle irrilevanti per la determinazione del valore del bene;
- Analisi degli indici mercantili;



- e) Compilazione della tabella dei dati;
- f) Analisi e stima dei singoli prezzi marginali;
- g) Redazione della tabella di valutazione;
- h) Verifica attendibilità del valore di stima;
- i) Test di verifica dei prezzi corretti attraverso il calcolo della divergenza percentuale assoluta;
- j) Valutazione finale;
- k) Identificazione del più probabile valore atteso di mercato del bene;

D.1.13.3 Stima

Le ricerche di mercato operate hanno individuato i sotto-riportati immobili ubicati all'interno del medesimo complesso residenziale e oggetto di recenti compravendite.



	COMPARABILE A		COMPARABILE B	
Tipo di dato	Compravendita		Compravendita	
Anno costruz.	Anni '80		Anni '80	
Destinazione	Residenziale		Residenziale	
Tipologia	Appartamento p. 3° con cantina e autorimessa (Si ascensore)		Appartamento p. 4° con cantina e autorimessa (Si ascensore)	
Dimensione	Medio-grande		Medio-grande	
Fonte dato di Provenienza	Notaio A. Fantin - compravendita Rep. 7.447 del 20.04.2023		Notaio M. Porceddu Cillione - compravendita Rep. 64.607 del 30.03.2023	
Data Atto	Aprile 2023		Marzo 2023	
Dati Catastali	Part. 1580 sub 106 e sub 175		Part. 1580 sub 274 e 275 E 189	
Superfici Commerciali*	Tot. comm. c.a.	133 mq	Tot. comm. c.a.	133 mq
Prezzo	178.000,00 €		180.000,00 €	
Parametro arr. €/mq	1.341,00 €		1.349,00 €	

**NOTA: per la determinazione della consistenza dei beni comparabili si è fatto riferimento alle superfici rappresentate nelle planimetrie catastali*

Nel MCA i dati immobiliari sono indicati nella "tabella dei dati" che riporta nelle colonne gli immobili di confronto (A, B, C ...) e l'immobile da valutare (Subject) e nelle righe il prezzo di mercato rilevato e le



caratteristiche immobiliari, ovvero: la data del contratto, le caratteristiche superficiali e le altre caratteristiche tipologiche.

TABELLA DEI DATI E DELLE CARATTERISTICHE IMMOBILIARI									
CARATTER. IMMOBIL.	INDICE	ACR.	COMP. A		COMP. B		SUBJECT		
			SUP. REALE	SUP. COMM.	SUP. REALE	COMM.	SUP. REALE	SUP. COMM.	
PREZZO TOTALE		PRZ	€ 178.000,00		€ 180.000,00		?		
Sup. Principale	100%	SUP	118,0	118,0	118,0	118,0	114,0	114,0	
Sup. Balconi	30%	BAL	13,6	4,1	15,4	4,6	8,6	2,6	
Sup. Cantina	25%	CAN	6,5	1,6	9,0	2,3	11,0	2,8	
Sup. Autorimesse	50%	AUT	18,0	9,0	17,0	8,5	34,0	17,0	
Sup. reale (mq)			156,1		159,4		167,6		
Sup. commerciale (mq)		SC	132,7		133,4		136,3		

Prezzo medio A	€ 1.341,32
Prezzo medio B	€ 1.349,63

Il Prezzo Marginale della Sup. Principale è posto pari al min. dei prezzi medi, considerando il rapporto di posizione < 1; il prezzo medio è calcolato dividendo il prezzo totale per la sup. commerciale.

Il Prezzo Marginale delle Superfici Secondarie è stato calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale per i relativi rapporti mercantili.

PREZZI MARGINALI				
Prezzi Marginali			COMP. A	COMP. B
Sup. Principale	100%	€/mq	€ 1.341,32	€ 1.341,32
Sup. Balconi	30%	€/mq	€ 402,40	€ 402,40
Sup. Cantina	25%	€/mq	€ 335,33	€ 335,33
Sup. Autorimesse	50%	€/mq	€ 670,66	€ 670,66

Anche la tabella di valutazione riporta gli immobili di confronto nelle colonne ed il prezzo e le caratteristiche di mercato nelle righe.

In corrispondenza delle caratteristiche viene indicato il prodotto tra la differenza degli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e del singolo immobile di confronto ed il prezzo marginale della caratteristica (presi con il proprio segno).

Il prodotto rappresenta l'aggiustamento del prezzo rilevato; per ogni colonna si effettua quindi la somma algebrica del prezzo rilevato e degli aggiustamenti, ottenendo il prezzo "corretto".

Concettualmente il prezzo corretto di un immobile di confronto rappresenta il prezzo che avrebbe spuntato oggi l'immobile da valutare se fosse stato al posto di quello di confronto.

TABELLA DI VALUTAZIONE	u.m.	acron.	subject	COMPARABILE A			COMPARABILE B				
				A	prezzo marg. A	COMP. A	subject	B	prezzo marg. B	COMP. B	
Prezzi totali (€)		PRZ				€ 178.000,00					€ 180.000,00
Sup. Principale	€/mq	SUP	114,0	118,0	€ 1.341,32	-€ 5.365,28	114,0	118,0	€ 1.341,32	-€ 5.365,28	
Sup. Balconi	€/mq	BAL	8,6	13,6	€ 402,40	-€ 2.016,01	8,6	15,4	€ 402,40	-€ 2.740,32	
Sup. Cantina		CAN	11,0	6,5	€ 335,33	€ 1.508,99	11,0	9,0	€ 335,33	€ 670,66	
Sup. Autorimesse		AUT	34,0	18,0	€ 670,66	€ 10.730,57	34,0	17,0	€ 670,66	€ 11.401,23	
PREZZI CORRETTI						€ 182.858,26					€ 183.966,29

Verifica e attendibilità dei valori di stima

In linea di principio nella tabella di valutazione i prezzi corretti degli immobili di confronto dovrebbero coincidere, tuttavia nella realtà essi possono divergere per effetto della casualità nella rilevazione dei prezzi, nella misura delle caratteristiche e nella stima dei prezzi marginali.



La presenza di differenze nei prezzi corretti si accerta con il test estimativo della divergenza percentuale assoluta $d\% = (V_{max} - V_{min}) / V_{min}$, che si considera superato per valori risultanti inferiori al 5%.

DIVERGENZA PERCENTUALE ASSOLUTA $d\% = (V_{max} - V_{min}) / V_{min} < 3\% - 5\%$			
$d\% =$	€ 183.966,29	-	€ 182.858,26
			0,61%
			< 3% + 5%
	€ 182.858,26		

Sintesi di stima e valore atteso del subject

Il campo di variazione dei prezzi corretti, se inferiore al 5%, rappresenta di per sé la stima ad intervallo dell'immobile da valutare, con pari probabilità di figurare nella sintesi conclusiva.

In tale ottica equiprobabilistica si propone, quale valore atteso di stima, il valore medio dei prezzi corretti ottenuti.

SINTESI DI STIMA E VALORE ATTESO			
Descrizione		COMP. A	COMP. B
PREZZO CORRETTO		€ 182.858,26	€ 183.966,29
VALORE ATTESO SUBJECT	valore medio		€ 183.412,28
VALORE ATTESO SUBJECT ARROTONDATO			€ 183.500,00
	Valore unitario €/mq	€ 1.346,03	

Così indicativamente ripartito per l'intero compendio, in ragione della singola individuazione catastale dei beni.

Beni	p.	sup.	Valore €/mq	Valore di mercato della piena proprietà
Abitazione Part. 1580/12	1	mq 119,3	€ 1.335,00	€ 159.265,50
Autorimessa Part. 1580/209	S1	mq 16	€ 710,00	€ 11.360,00
Autorimessa Part. 1580/210	S1	mq 18	€ 710,00	€ 12.780,00
		Valore Lotto unico		€ 183.405,50
		Valore Lotto unico arrotondato		€ 183.500,00



D.1.13.2. Adeguamenti e correzioni della stima

VALORE DEI BENI IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA			LOTTO UNICO	
Beni	Appartamento con cantina Part. 1580 Sub.12		quota pignorata piena proprietà	
	Autorimessa Part. 1580 Sub. 209			
			senza decurtazione dell'onere di riscatto	con decurtazione dell'onere di riscatto
Probabile valore di mercato			€ 183.500,00	€ 183.500,00
Assenza di garanzia sull'immobile	Livello di rischio assunto per l'assenza di garanzia postuma e per la presenza di vizi occulti	10%	-€ 18.350,00	-€ 18.350,00
Oneri di regolarizzazione			-€ 3.000,00	-€ 3.000,00
Spese di gestione condominiale			-€ 5.769,20	-€ 5.769,20
Oneri per lo stato di possesso			€ -	€ -
Altro	Stima indicativa degli oneri di riscatto P.E.E.P		€ -	-€ 13.000,00
Valore del bene detratti adeguamenti e correzioni			€ 156.380,80	€ 143.380,80
Valore del bene detratti adeguamenti e correzioni arrotondato			€ 156.400,00	€ 143.400,00

D.1.13.3. Valore di stima al netto delle decurtazioni

VALORE DI STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI		LOTTO UNICO	
		senza decurtazione onere di riscatto	con decurtazione onere di riscatto
Appartamento con cantina Part. 1580 Sub.12	piena proprietà	€ 156.400,00	€ 143.400,00
Autorimessa Part. 1580 Sub. 209			
Autorimessa Part. 1580 Sub. 210			

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare il bene sotto ogni profilo.

Verona, 02/11/2023

Il perito estimatore

Claudia Fattori architetto



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1 Titoli di provenienza del bene:

- E1.1 Atto di compravendita notaio Raiola del 13.7.2006;
- E1.2 Atto di compravendita notaio Vacirca del 16.10.2002;
- E1.3 Atto di cessione di aree per edilizia residenziale pubblica compravendita notaio Dioguardi del 31.3.1982;

E.2 Estratto per sunto dell'atto di matrimonio della ditta eseguita e verbale separazione consensuale omologata;

E.3 Certificato storico di residenza/stato di famiglia dell'esecutata;

E.4 Certificato storico di residenza/stato di famiglia dell'esecutato;

E.5 Planimetrie catastali;

E.6 Estratto storico del Catasto;

E.7 Ispezioni ipotecarie aggiornate:

E.7.1 Ispezione Esecutata;

E.7.1.1 Nota RP 21266 del 18.7.2006 trascrizione atto provenienza;

E.7.2 Ispezione ditta Esecutato;

E.7.2.1 Nota iscrizione 6435RP 15848 del 27.9.2018;

E.7.3 Ispezione due precedenti proprietari;

E.7.3.1 Nota RP 29897 del 24.10.2002 atto di compravendita;

E.7.4 Ispezione precedente proprietaria [REDACTED];

E.7.4.1 Nota RP 7513 del 11.5.1982 atto di cessione aree;

E.8 Titoli Abilitativi;

E.9 Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate circa l'assenza di contratti locativi;

E.10 Comunicazione Comune di San Giovanni Lupatoto settore Edilizia Pubblica e Delibera di G.C.;

E.11 Documentazione condominiale;

E.12 Documentazione Fotografica;

E.13 Dati comparativi acquisiti;

