

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	129/2023
Giudice	Dott.ssa Paola Salmaso
Creditore procedente	Dovalue S.P.A.
Parte esecutata	[REDACTED]

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	10
D.1.3.3	Individuazione di beni condominiali/pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	15
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso del bene immobile	15
D.1.4	Situazione urbanistica della zona	16
D.1.5	Situazione catastale degli immobili.....	16
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	17
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	18
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	18
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	18
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	19
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	19
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	19
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	20
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	20
D.1.9.1.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	20
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	20
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	20
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	20
D.1.13.	Valutazione del lotto	21
D.1.13.1.	Consistenza	21
D.1.13.2.	Criteri di stima.....	21
D.1.13.3	Stima.....	22
D.1.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima	25
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni	25
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	26

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 129/2023
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà
Tipologia immobile	Appartamento con giardino in bifamiliare Sup. commerciale mq 158 c.a.
Ubicazione	Sanguinetto (VR), via Venera 30
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Sanguinetto: Fg. 11, Part. 447/1 graffata con la Part. 449 , Cat. A/3, Sup. Cat. Totale 155 mq, R. € 300,58, via Venera, Piano T;
VALORE DI STIMA della piena proprietà al netto delle decurtazioni	€ 106.000,00
Stato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie e catastali	Presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Nessuna
NOTE	



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 in 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 il bene pignorato, attualmente censito al C.F. del Comune di Sanguinetto (VR):

Appartamento Fg. 11, Part. 447/1 graffata con la Part.449, Cat. A/3, Cl. 4, vani 6, Sup. Cat. Totale 155 mq, escluse aree scoperte 135 mq, R. € 300,58, via Venera, Piano T;

risulta intestato a: [REDACTED] **quota 1/1 proprietà**

in forza del seguente titolo:

- Per **Atto di compravendita del 10.10.2006** del notaio F. Tortora rep. n. 18096/3503 trascritto a Verona in data 26.10.2006 ai n.ri 53499/30867 RG/RP. (*Allegato E.1.1 Titolo*)
a favore [REDACTED] **quota 1/1 proprietà in separazione dei beni**
contro [REDACTED] **quota 1/1 proprietà bene personale**

Beni: *Appartamento, Comune di Sanguinetto Fg. 11 Part. 447/1 graffata con la Part. 449;*

Ante ventennio

- **Dichiarazione di Successione**, devoluta per legge, in morte di Zxxxxxx Gxxx deceduto il 21.12.1982, presentata all'Ufficio del Registro di Verona al n. 54 vol 401, trascritta a Verona il 06/02/1984 ai nn. 3362/2615 RG/RP; (*Allegato E.7.1.1 nota*)
a favore Zxxxxxx Lxxxx **quota di 1/3 di proprietà**
Bxxxxxxxx Vxxxxxxxx **quota di 1/3 di proprietà**
Zxxxxxx Dxxxx **quota di 1/3 di proprietà**
contro: Zxxxxxx Gxxx **quota 1/1 di piena proprietà**

Beni: *oltre ad altro ... Comune di Sanguinetto Sez. Unica Foglio 11, Mapp. 36 are 20.20, Mapp. 83 di are 17.31, Mapp. 224 di are 34.90, Mapp. 241 di are 7.79; Casa di abitazione di due piani per otto vani più accessori sui Mapp.li 241 e 36, non ancora censita ma denunciata per l'accatastamento all'U.T.E di Verona il 17.2.1972 con schede registrate ai n. 375 e 376;*

- Con **Atto di Donazione e Divisione del 27/07/1984** rep. 9642 del notaio Chiliberti, trascritto a Verona il 02/08/1984 ai nn. 19112/14472 RG/RP, la Sig.ra Bxxxxxxxx Vxxxxxxxx, riservando per sé il diritto di usufrutto vitalizio, ha donato ai propri figli Zxxxxxx Dxxxx e Lxxxx, che in parti uguali hanno accettato, la sua quota di 1/3 di proprietà dei beni ereditati a seguito del decesso di Zxxxxxx Gxxx.
Al fine di sciogliere la comunione fra loro esistente, i fratelli Zxxxxx Dxxxx e Lxxxx hanno proceduto alla divisione del compendio (frazionamento del 05.05.1984 n. 1975) con assegnazione in capo a Zxxxxx Lxxxx della nuda proprietà del Lotto 1 che comprendeva i seguenti beni: (*All.o E.1.2 Titolo*)
Appartamento al piano terra con terreno cortivo per circa mq 548 (scheda di accastast. 375)
Porzione di magazzino agricolo di circa 30 mq con poco terreno cortivo
Terreno agricolo di mq 4520 reali.
Terreni: Mapp. 36 (ex 36/a) di are 3.74 - Mapp. 241 (ex 241/a) di are 1.74, Mapp. 335 (ex 36/d) di are

0.51 - Mapp. 339 (ex 241/d) di are 0.75 – Mapp. 336 (ex 36/e) di are 3.57 – Mapp. 341 (ex 241/f) di are 1.16 – Mapp. 83 (ex 83/a) di are 5.11 – Mapp. 224 di are 34.90;

- Accettazione Tacita di Eredita trascritta a Verona ai nn. 44037/29927 RG/RP il 05/11/2019; (*Allegato E.7.1.8 nota*)

A favore	Bxxxxxxxxx Vxxxxxxxx	quota di 1/3 di proprietà
	Zxxxxxx Dxxxx	quota di 1/3 di proprietà
	Zxxxxxx Lxxxx	quota di 1/3 di proprietà
contro:	Zxxxxxx Gxxx	quota 1/1 di piena proprietà

Beni: *Fg. 11 Part. 447/2 e Part. 450/4 e Fg. 11 Part. 447/1 graffata con Part. 449*

Altre informazioni Sezione D: *I signori Zxxxxxx Lxxxxx, Zxxxxxx Dxxxxx Bxxxxxxxx Vxxxxxxxx con l'atto di donazione e divisione notaio Giuseppe Chiliberti trascritto il 2.8.1 984 ai n.ri 19112/14472 avevano accettato tacitamente l'eredita' di Zxxxxxx Gxxx deceduto il 21.12.1982 come da certificato di morte che in copia conforme si allega.*

- Riunione di usufrutto in morte di Bxxxxxxxxx Vxxxxxxxx nata a Sanguinetto il 04/02/1911, deceduta il 04/05/2002, pratica n. 345159;

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

Nell'atto di acquisto del bene datato 10.10.2006 l'esecutata ha dichiarato di essere coniugata in regime di separazione dei beni;

Attuale regime patrimoniale della ditta esecutata:

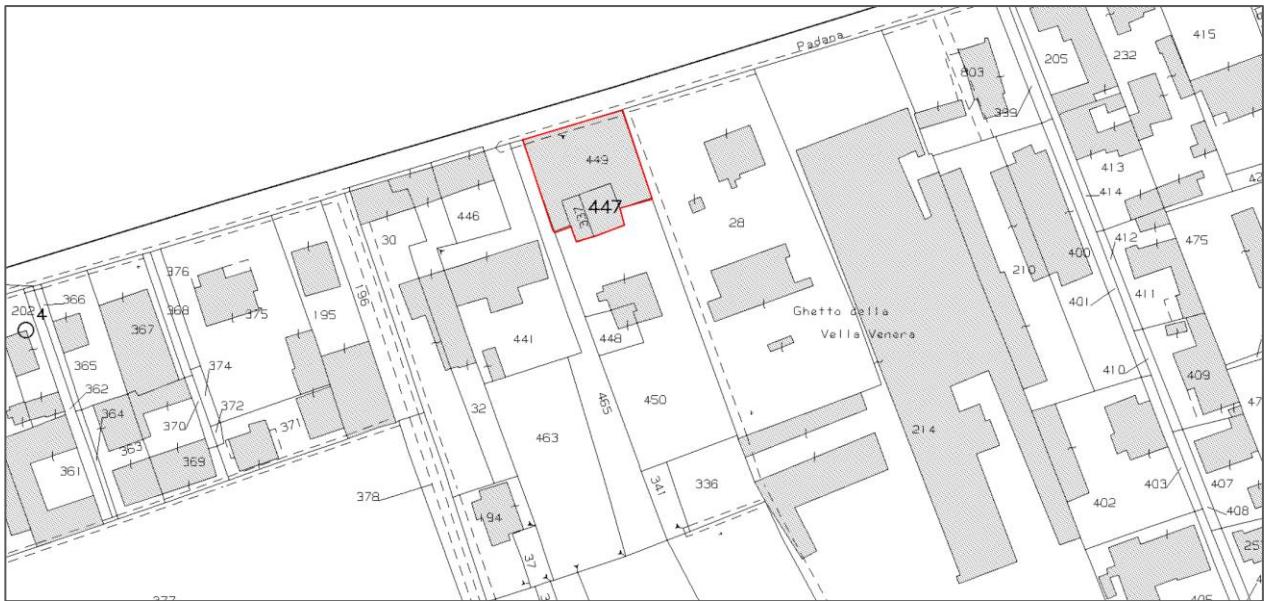
L'Esecutata risulta aver contratto matrimonio il 12/09/1992 a Cluj-Napoca (Romania). (*All. E.2*)

L'ufficio anagrafe evidenziava l'impossibilità di produrre il richiesto estratto dell'atto di matrimonio in quanto l'esecutata è cittadina straniera e non ha trascrizioni nei registri italiani degli atti di stato civile.

D.1.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici

L'esecutata risulta anagraficamente ancora residente presso l'appartamento pignorato, a far data dal 14.05.2007. (*All. E.3*)

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita



INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO NELLA MAPPA CATASTALE

Il bene pignorato è ubicato a Sanguinetto in via Venera n. 30 e così censito catastalmente:

Catasto Fabbricati:

Appartamento **Fg. 11, Part. 447/1 graffata con la Part. 449**, Cat. A/3, Cl. 4, vani 6, Sup. Cat. Totale 155 mq, escluse aree scoperte 135 mq, R. € 300,58, via Venera, Piano T;

Il bene risulta catastalmente intestato a

proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

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 11, Particella 447, ente urbano, di are 1.04, RD - RA -.

Foglio 11, Particella 337, seminativo, di are 39, RD - RA – intestato ancora a Zxxxxx Dxxxx e Gxxx
in quanto mai trasformata in Ente Urbano quando è stato accatastato l'immobile.

L'area cortiliva esterna di pertinenza esclusiva dell'unità pignorata insiste su terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 11, Particella 449, ente urbano, di are 5.48, RD - RA -.

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

Si evidenzia che una porzione dell'area Part. 449 costituisce parte dello stradello di uso comune, come meglio evidenziato al paragrafo D.1.3.5 di pag. 15.

Variazioni catastali storiche

Comune di Sanguinetto, **Catasto Fabbricati**

Appartamento Fg. 11, Part. 447/1 graffata con la Part.449, Cat. A/3, Cl. 4, vani 6, Sup. Cat. Totale 155 mq, escluse aree scoperte 135 mq, R. € 300,58, Piano T;

Così identificato a seguito di variazione del 23/07/1993 in atti dal 03/12/1998 Var. interne-collegamento con C.T.- Classamento del 13/10/98 n. 7480/1993, dell'immobile precedentemente così censito:

Fg. 11, Part. 35, sub 1, via Venera, Piano T; così censito sin dall'impianto meccanografico del 1987;

Comune di Sanguinetto, **Catasto Terreni**

Fg. 11, Part. 447, Ente Urbano, mq 104;

Così identificato a seguito di TIPO MAPPALE del 13/11/1992 Pratica n. VR0327259 in atti dal 06/12/2006 TM 171633/92 n. 790.1/2006 (nella variazione è stata soppressa la Part. 333), dell'immobile precedentemente così censito:

Fg. 11, Part. 333, , Ente Urbano, mq 104;

Così identificato a seguito di TIPO MAPPALE del 04/03/1976 Pratica n. VR0356613 in atti dal 22/11/2004 n. 300.1/1976 (nella variazione è stata variata la Part. 335), dell'immobile precedentemente così censito:

Fg. 11, Part. 333, seminativo, mq 104;

Così identificato a seguito di FRAZIONAMENTO in atti dal 18/10/1990 (n. 197584 nella variazione sono stati variati seguenti immobili: Particelle 36, 334, 335, 336), dell'immobile precedentemente così censito:

Fg. 11, Part. 36, seminativo, di mq 2020;

Così censito sin dall'impianto meccanografico;

Fg. 11, Part. 337, seminativo, mq 39;

Così identificato a seguito di FRAZIONAMENTO del 14/02/1980 in atti dal 13/11/1998 G. BENATI n. 1975.1/1984 (nella variazione sono state variate le Part. 241, 338, 339, 340 e 341), dell'immobile precedentemente così censito:

Fg. 11, Part. 241, , seminativo, mq 779, così censito sin dall'impianto meccanografico;

Fg. 11, Part. 449, Ente Urbano, mq 548;

Così identificato a seguito di TIPO MAPPALE del 29/04/1993 Pratica n. VR0370143 in atti dal 02/12/2004 n. 55934.1/1993.

Nella variazione sono state sopprese le Part. 36 e Part. 241 del Foglio 11, rispettivamente:

- Part. 36, seminativo, mq 374;

Così identificato a seguito di FRAZIONAMENTO in atti dal 18/10/1990 n. 197584 (nella variazione sono stati variati seguenti immobili: Particelle 333, 334, 335, 336), dell'immobile precedentemente così censito:

Part. 36, seminativo, di mq 2020, così censito sin dall'impianto meccanografico;

- Part. 241 , seminativo, mq 174;

Così identificato a seguito di FRAZIONAMENTO del 14/02/1980 in atti dal 13/11/1998 G. BENATI n. 1975.1/1984 (nella variazione sono state variate le Part. 337, 338, 339, 340 e 341), dell'immobile precedentemente così censito:

Fg. 11, Part. 241, seminativo, mq 779, così censito sin dall'impianto meccanografico;

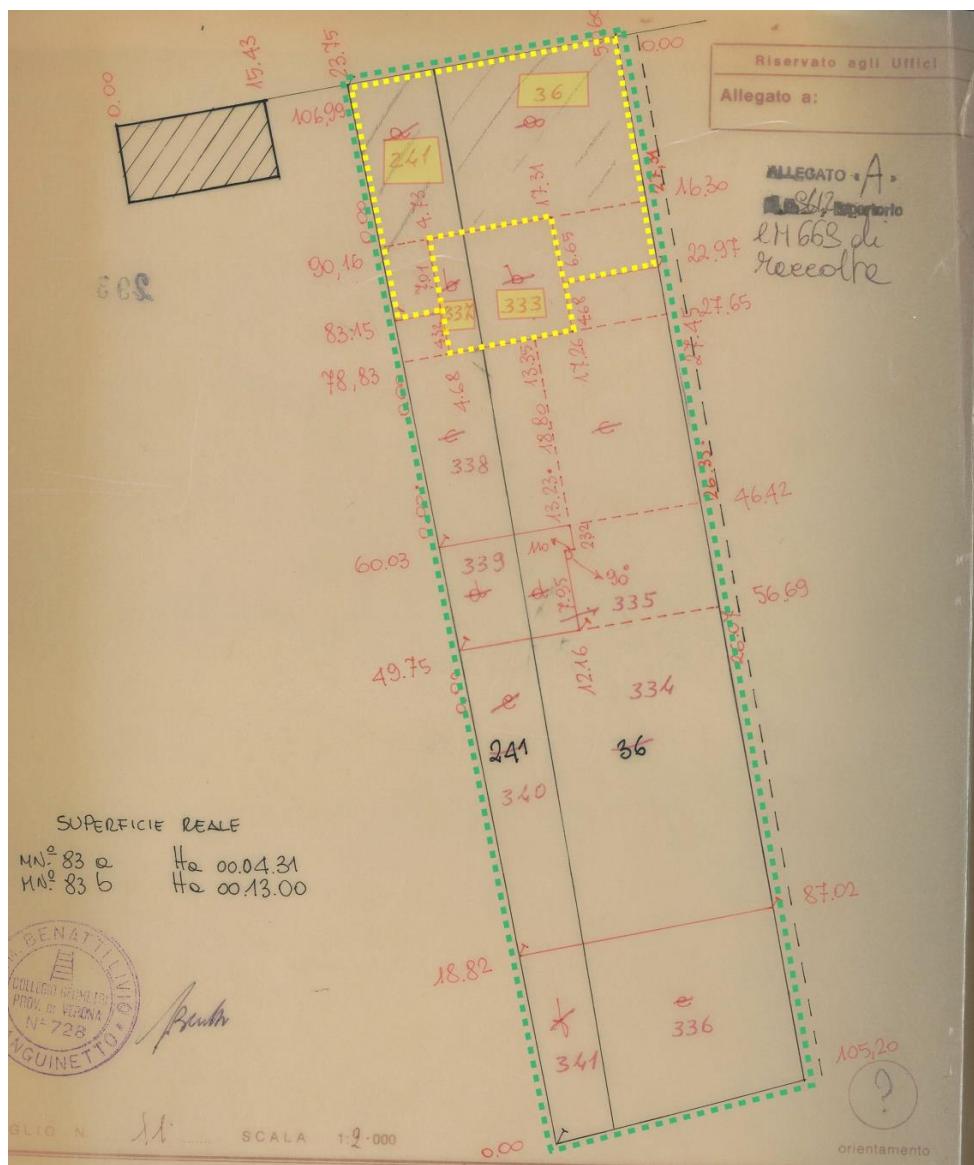
Si riporta di seguito estratto del frazionamento del 05.05.1984 n. 1975 (allegato all'atto di Donazione e Divisione del 27/07/1984 rep. 9642 del notaio Chiliberti) con cui i due fratelli Zxxxxxx Dxxxx e Lxxxx hanno proceduto alla divisione del compendio che comprendeva (oltre ad altro) il Mapp.. 36 di mq 2.020 e il Mapp. 241 di mq 779 (evidenziate in verde).

L'originario Mapp. 36 è stato frazionato nei Mapp.li 36/a (= 36), 36/b (= 333 ovvero area di sedime fabbricato), 36/c (=334), 36/d (= 335), 36/e (= 336).

L'originario Mapp. 241 è stata frazionato nei Mapp.li 241/a (= 241), 241/b (= 337 ovvero area di sedime fabbricato), 241/c (=338), 241/d (= 339), 241/e (= 340), 241/f (= 341).

A Zxxxxxx Lxxxx (oltre ad altro) sono state assegnati:

- il Mapp. 36 di mq 374 (ex 36/a) e il Mapp. 241 di mq 174 (ex 241/a) hanno originato l'attuale Part. 449 Ente urbano di mq 548;
- Il Mapp. 333 di mq 103 (ex 36/b) corrisponde all'area di sedime del fabbricato pignorato ed ha originato l'ente urbano Part. 447 di mq 103;
- Il mapp. 337 di mq 39 (ex 241/b) corrisponde anch'esso all'area di sedime del fabbricato pignorato, ma non risulta essere stato trasformato in Ente urbano.

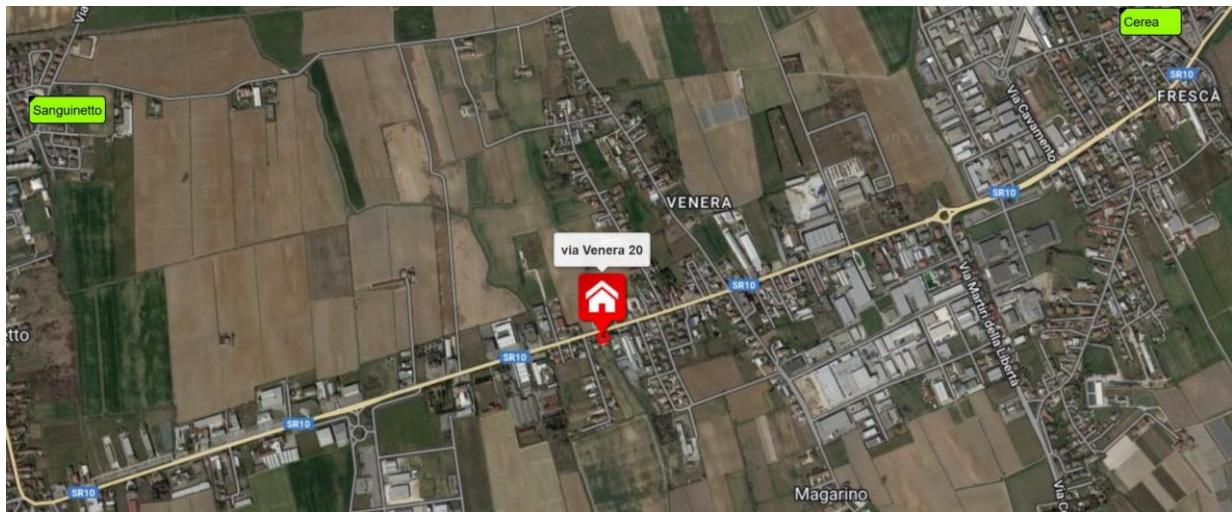


D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

L'abitazione è ubicata in località Venera, frazione divisa tra i Comuni di Sanguinetto, Casaleone e Cerea. La zona è periferica e presenta un'edificazione mista in parte a carattere residenziale, in parte con destinazione artigianale-produttiva-artigianale.

I principali servizi distano circa 2,5/3 Km, dislocati nei centri abitati di Sanguinetto, Cerea e Casaleone.



ORTOFOTO CON LOCALIZZAZIONE DEL BENE



D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Trattasi di fabbricato bifamiliare isolato di due piani fuori terra, edificato presumibilmente alla fine degli anni '60.

L'edificio presenta sviluppo di due piani fuori terra, le due abitazioni sono ubicate una al piano terreno e l'altra al piano primo e presentano separati e autonomi ingressi.

L'abitazione pignorata Part. 447/1 graffata con la Part.449 è ubicata al piano terreno e corrisponde al civico 30 di via Venera.

E' composto da ampia zona giorno con angolo cottura, tre vani letto, ripostiglio/lavanderia e bagno oltre ad area esterna cortiliva in proprietà esclusiva.

Il generale stato manutentivo è sufficiente, rinnovate le finiture a pavimento e presumibilmente la dotazione impiantistica idrosanitaria ed elettrica.

Sono presenti alcuni fenomeni di umidità di risalita lungo le pareti.

L'altezza interna dell'abitazione corrisponde a circa ml 2,90-2,77.



Accesso carraio e pedonale al civico 30 di via Venera



Accesso carraio e pedonale al civico 30 di via Venera e prospetti nord e sud



Prospecto sud/ est

Prospecto nord e giardino



Ingresso



Zona giorno



Bagno



Rip



Camera



Camera

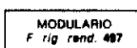
Caratteristiche strutturali e di finitura generale del fabbricato		
COMPONENTI	DESCRIZIONE	CONDIZIONI
Tipo di Costruzione	Fabbricato di due piani fuori terra	sufficienti
Fondazioni	-	non visionabili
Strutture verticali	Struttura in elevazione presumibilmente travi e pilastri in c.a. pietrame/laterizio	al mero esame visivo esterno sufficienti
Solai	Presumibilmente laterocemento	
Copertura	A falde inclinata con manto in tegole e/o coppi, struttura presumibilmente in muricci con tavellonato	non visionata
Prospetti	Intonacati e tinteggiati con cappotto. Rivestimento a cappotto non completato nell'attacco a terra.	sufficienti

Caratteristiche edilizie e costruttive		
ABITAZIONE PART. 447/1 GRAFFATA CON LA PART. 449		
COMPONENTI	TIPOLOGIA E MATERIALI	CONDIZIONI
Pareti interne	Divisori in laterizio intonacati e tinteggiati. Finitura tipo "marmorino" nella zona giorno. Si evidenziano fenomeni di umidità di risalita ai piedi di alcune murature	sufficienti
Infissi esterni	Finestre ad anta doppia/singole; telaio ligneo con vetro-camera, protezioni: avvolgibili in plastica. Alcuni fori finestra presentano inferriate metalliche	discrete
Porta di ingresso	Doppia, all'esterno alluminio anodizzato e vetro semplice, all'interno vetrocamera	sufficienti
Infissi interni	Porte tamburate	discrete
Pavimenti	In piastrelle di ceramica	discrete
Bagno	Arredo sanitario completo con vasca e doccia	discrete
Impianto idrico	Sottotraccia	La dotazione impiantistica va verificata ai fini della conformità alla normativa. Al momento del sopralluogo le utenze non erano attive e pertanto non sé può garantire il funzionamento.
Impianto elettrico	Sottotraccia con salvavita	
Impianto di riscaldamento.	Autonomo con radiatori. Caldaia murale a gas ubicata all'esterno, ad incasso sul fronte est	
Impianto gas	Autonomo a gas	
Impianto di raffrescamento	Presente, split interni e unità esterna	
Impianto fognario	Fossa biologica nell'area esterna, non è stato possibile verificare se con allaccio alla rete fognaria comunale	Non visionato
Area esterna	In parte a prato e piantumata con arbusti e alcune piante ad alto fusto, in parte lastricata in cemento. Recinzione in cemento/rete metallica su tre fronti. Nessuna recinzione delimita il confine con l'area esterna di pertinenza dell'altra abitazione. Presente cancelletto metallico di accesso pedonale e per l'accesso carrozzi cancello metallico scorrevole ad apertura manuale. Nell'area pertinenziale esterna è presente un pozzo. <u>Presso il Genio civile di Verona risulta depositata nel 1994 a nome Zxxxxx Lxxxx denuncia di pozzo. (All. E.9)</u>	Sufficienti

Considerazioni sullo stato manutentivo del fabbricato e dei beni

Le generali condizioni manutentive del fabbricato appaiono discrete.

L'unità abitativa, in sufficienti condizioni manutentive, va verificata per quanto attiene alla dotazione impiantistica sia in termini di corretto funzionamento che di certificazioni di conformità.



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD BN (CEU)

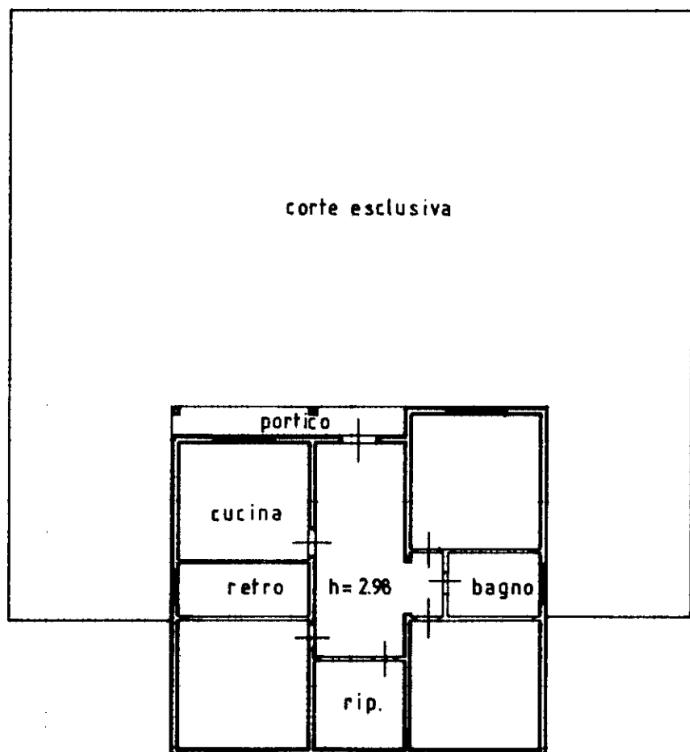
LIRE
385

Planimetria di u.i.u. in Comune di **SANGUINETTO** via **VENERA** civ.

VIA VENERA

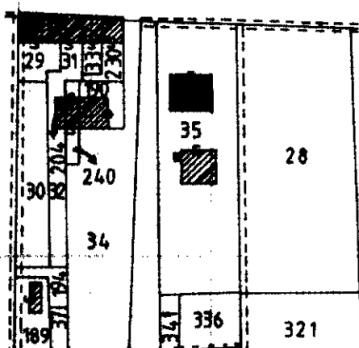
corte esclusiva

ZULIANI RUGGERO

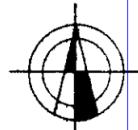


PIANO TERRA

DITTA INTESTATA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:70

Dichiarazione di N.C. Ultima planimetria in atti Denuncia di variazione	<input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal GEOM. BENATTI LIVIO (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Data presentazione: 23/07/1993 - Data: 09/07/2023 - n. T371069 - Richiedente: FTTCLD70L53L781U			
Totale schede: 1 - Denuncia di variazione - Cartografia - Analisi - Calcolo - Verifiche - Autenticazione - Richiesta : A4(210x297) - Scrittura - Disegno - Albo da GEOMETRI			
F. n. sub.	della provincia di VERONA n. 728 data 16-11-92 Firma <i>[Signature]</i>		23 LUG 1993

Tribunale di Verona E. I. n. 129/23 R. E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: arch. Claudia Fattori
Custode: IVG Verona

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

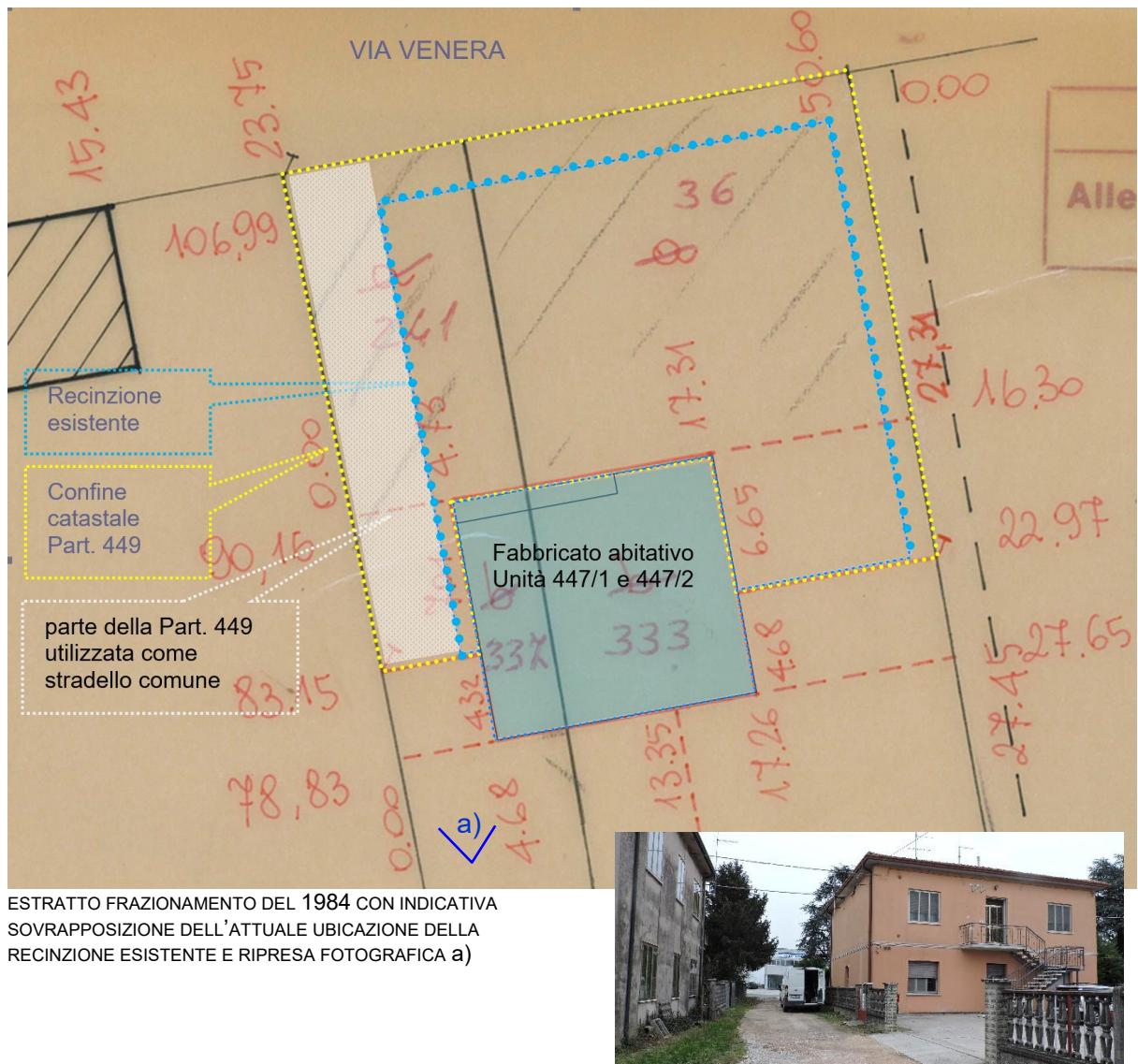
L'unità non risulta essere parte di un condominio.

D.1.3.4 Individuazione dell'accesso del bene immobile

L'accesso pedonale e carraio all'immobile in esame avviene dallo stradello cieco proveniente dalla via Venera. Tale stradello risulta altresì utilizzato anche da tutti i proprietari degli altri fabbricati che presentano gli ingressi prospicienti ad esso.

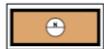
Si evidenzia come una parte di detto stradello in uso comune a tutti i frontisti, risulti insistere anche sulla Part. 449 oggetto di pignoramento. Infatti l'esistente recinzione di delimitazione dell'area Part. 449 risulterebbe essere collocata in posizione arretrata rispetto ai confini catastali della medesima Part. 449 (ex 36 e 241) come evidenziati nell'originario Frazionamento del 05.05.1984 n. 1975.

Lo stato attuale dei luoghi viene indicativamente rappresentato nello schema grafico sotto-riportato sovrapposto al frazionamento del 1984.



D.1.4 Situazione urbanistica della zona

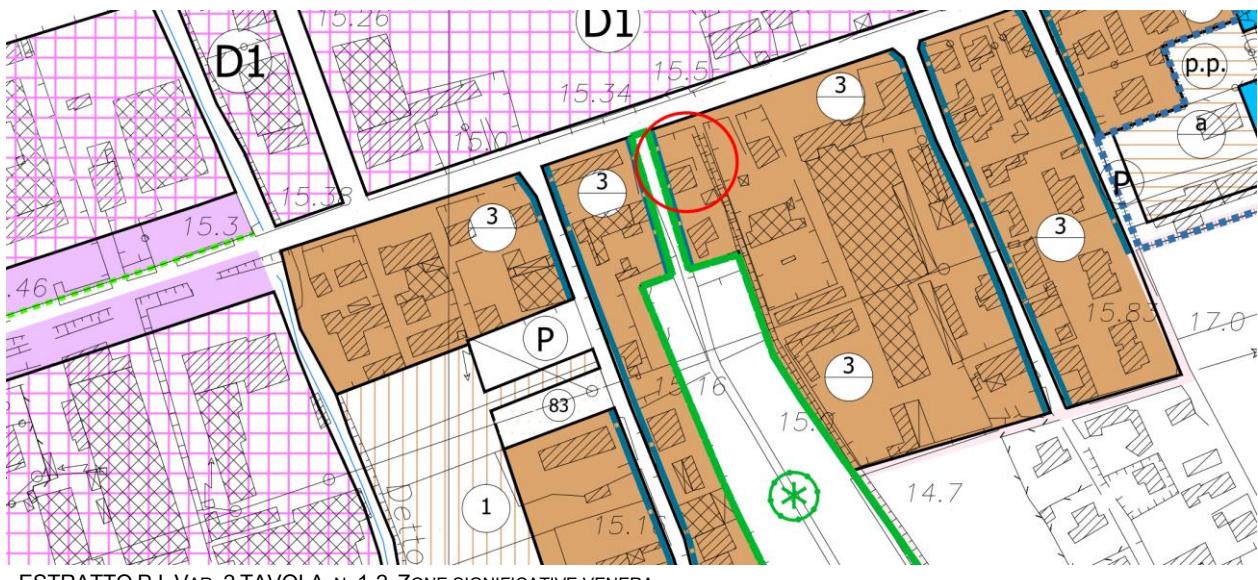
La destinazione ed i vincoli previsti dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigente per l'area di insistenza dell'immobile pignorato, come desumibili dalla cartografia di principale interesse consultabile sul sito del Comune di S. Sanguinetto, sono i seguenti:



ZONA "B" - COMPLETAMENTO EDILIZIO



ZONA "E/2" - ZONA RURALE SOGGETTA A TUTELA
RICLASSIFICAZIONE AMBITO AI SENSI DELL'ART. 7 L.R. N. 4/2015



ESTRATTO P.I. VAR. 2 TAVOLA N. 1-2 ZONE SIGNIFICATIVE VENERA

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 Part. 447/1 graffata con la Part. 449

planimetria difforme

Rispetto alla rappresentazione grafica riportata nella planimetria catastale datata 23/7/1993, risultano demoliti i divisorii della cucina e retrocucina e ampliato il vano igienico sanitario.

Si evidenzia anche l'imprecisa rappresentazione dell'area esterna di pertinenza esclusiva Part. 449.

L'esatta consistenza della Part. 449 risulta tuttavia correttamente attestata dalla Visura storica del Catasto Terreni, dalla Mappa catastale e dal Frazionamento del 1984.

Si ribadiscono le precisazioni riportate alla pagina precedente con riferimento all'effettiva consistenza dell'area come ricompresa all'interno della recinzione esistente e del suo parziale utilizzo quale stradello di accesso in uso comune.

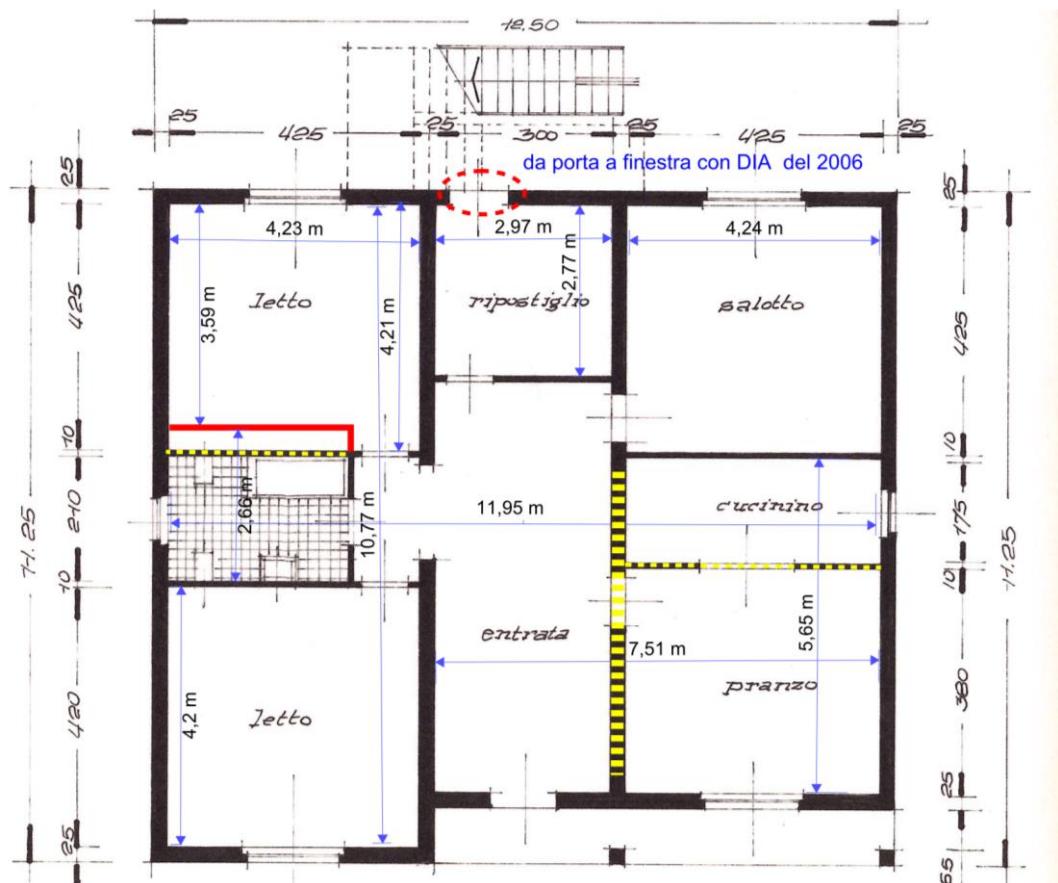
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

La ricerca d'archivio effettuata dall'ufficio tecnico del Comune di Sanguinetto ha prodotto per il fabbricato in esame i seguenti titoli edilizi:

- Licenza di Costruzione n. 6/1967 rilasciata a Zxxxxxx Gxxx in data 06.02.1967 per la "Costruzione di un fabbricato di civile abitazione con stalletta" integrata con la Tav. 2 siglata dal sindaco (*Allegato E.8.1: Titolo*)
- Abitabilità n. 6 del 10.02.1975 (*Allegato E.8.1: Titolo*)
- D.I.A. 58/2006 Prot. 5210 del 9/6/2006 presentata da Zxxxxxx Dxxxx per modifiche prospettiche; (*Allegato E.8.1: Titolo*)

Presso l'ufficio del Genio civile di Verona risulta depositata a nome Zxxxxxx Lxxxx Denuncia di pozzo ad uso domestico del 31/8/1994 Prot. 16118. (*Allegato E.9*)

Verifica conformità edilizia



ESTRATTO TAVOLA 2 ALLEGATA ALLA LICENZA N. 6/1967

Rispetto agli elaborati grafici allegati alla Licenza Edilizia 6/1967 e alla Dia del 2006 si rilevano le seguenti difformità ovvero:

- ampliamento del bagno;
- demolizione del divisorio tra cucinino e salotto e della muratura tra entrata e cucinino e salotto;

L'altezza interna dei vani risulta di m 2,90/2,77, inferiore ai 3,00 indicati nell'elaborato.

Oneri di regolarizzazione edilizia

Le modifiche interne non assentite coinvolgono anche la parte strutturale del fabbricato in quanto hanno comportato la parziale demolizione di una porzione di muratura portante per una lunghezza di m. 4,90 c.a.

Pertanto, seppur in linea teorica regolarizzabili, tali interventi necessitano di essere verificati mediante perizia di idoneità statica, comprensiva dei sondaggi demolitivi e localizzati ripristini da effettuarsi per evidenziare tipologia e caratteristiche delle murature, solai ... utili ai fini dei calcoli strutturali del fabbricato.

La quantificazione estimativa operata dalla scrivente per la regolarizzazione delle difformità illustrate, qualora idonee dal punto di vista statico, ammonta approssimativamente a **€ 6.500,00** comprensiva di sanzione € 516,00 e diritti, di onorario professionale per la predisposizione della pratica edilizia € 2.500,00, della verifica statica € 2.500,00, dell'eventuale agibilità e della regolarizzazione catastale € 600,00.

Si evidenzia che allo stato non è possibile predeterminare l'idoneità statica dell'intervento come realizzato che potrebbe anche necessitare di interventi integrativi, oppure di parziale riduzione in pristino.

Si precisa pertanto che le quantificazioni sopra riportate sono da intendersi meramente indicative. La precisa definizione degli oneri di regolarizzazione potrà avvenire solo all'esito dell'istruttoria della pratica presso la p.a., nonché all'esito (previo dettagliata ricognizione, rilievo e stratigrafia delle strutture) della perizia di idoneità statica, nonché all'esito del conferimento d'incarico con il professionista incaricato.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava privo di arredi, con utenze inattive e disabitato.

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.10*)

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. 53501/13510 RG/RP del 26/10/2006 nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a rogito notaio F. Tortora di Ostiglia in data 10/10/2006 rep.18097/3504. Importo complessivo € 300.000,00, importo capitale € 200.000,00, durata anni 25; (*Allegato E.7.2.2*)

a favore: BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. per la piena proprietà
contro: [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità negoziale 1
contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità negoziale 2

*Beni: unità negoziale 1: Fg. 11 Part. 447/1 graffata con Part. 449
unità negoziale 2: Fg. 11 Part. 447/2 e Part. 450/4*

Annotazione a iscrizione di restrizione beni nn. 55253/6850 del 13.12.2021 con atto giudiziario del Tribunale di Verona in data 27.9.2021 rep. n. 1191 per un valore di € 53.500,00, formalità di riferimento Iscrizione n. 13510 RP del 26.10.2006. (*Allegato E.7.2.4*)

a favore (*come nella formalità originaria*): BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A.
contro (*come nella formalità originaria*): [REDACTED]

Beni: Fg. 11 Part. 447/2 e Part. 450/4

- Trascrizione nn. 31641/21720 del 30.07.2018 Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Verona, in data 22.06.2018 rep. 5598; (*Allegato E.7.2.3*)

a favore: UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. per la piena proprietà delle unità negoziali 1 e 2
contro: [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità negoziale 1
contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità negoziale 2

*Beni: unità negoziale 1: Fg. 11 Part. 447/2 e Part. 450/4
unità negoziale 2: Fg. 11 Part. 447/1 graffata con Part. 449*

Annotazione a trascrizione di restrizione beni nn. 55254/6851 del 13.12.2021 con atto giudiziario del Tribunale di Verona in data 27.9.2021 rep. n. 1191 per un valore di € 53.500,00, formalità di riferimento Trascrizione n. 21720 del 30.07.2018; (*Allegato E.7.2.5*)

a favore (*come nella formalità originaria*): UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.
contro (*come nella formalità originaria*): [REDACTED]

Beni: Fg. 11 Part. 447/2 e Part. 450/4

- XXXXX XXXXXX XXXXXXXXTrascrizione nn. 17545/13016 del 04/05/2023 Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Verona in data 30.03.2023 rep.1841; (*Allegato E.7.2.6*)

a favore ISEO SPV S.R.L. per la piena proprietà
contro [REDACTED] per la piena proprietà

Beni: Fg. 11 Part. 447/1 graffata con Part. 449

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

Nessuno.

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

Nessuno.

D.1.9.1. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'appartamento non è parte di un condominio.

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 esecutata e le caratteristiche dei soggetti esecutati suggeriscono che non si tratti di immobile strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

No.

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. linda c.a.	coeff.	sup.comm. c.a.	espos.	condizioni mautent.
Abitazione Part. 283/1								
abitazione	T	2,90-2,77	mq	136,0	1,00	136,0	n/s/e/o	buone
portico	1	-	mq	7,3	0,30	2,2	n	discrete
area esterna scoperta (nota 1)	T	-	mq	390,0	0,05	19,5		sufficienti
	Totali		mq			157,7		

Per superficie linda si intende comprensiva di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altra proprietà), balconi logge, 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

NOTA 1 Ai fini valutativi si è considerata la sola superficie ricompre all'interno della recinzione esistente pari indicativamente 390 mq, inferiore alla consistenza catastale della Particella 449, ente urbano, di mq 548.

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 alto 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;

- d) 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 in zona e oggetto di recenti compravendite.

IDENTIFICAZIONE IMMOBILI DI CONFRONTO (COMPARABILI)



	COMPARABILE A (MEDESIMO FABBRICATO) VIA VENERA N. 28 SANGUINETTO	COMPARABILE B VIA CAPITELLO N 2 SANGUINETTO
Tipo di dato	Compravendita	Compravendita
Anno costruz.	Fine anni '60	Ante '67, ristrutturato negli anni '90
Destinazione	Residenziale	Residenziale
Tipologia	Appartamento p. 1° con area esterna	Appartamento p. 1° con area esterna , deposito e autorimessa
Dimensione	Media	Media
Fonte dato di Provenienza	Notaio P. Marinucci Rep. 18.327 del 30.05.2022	Notaio G. Iorini Rep. 18.791 del 08.09.2022
Data Atto	Maggio 2022	Settembre 2022
Dati Catastali	Fg. 11 Part. 447/2 Appartamento Fg. 11 Part. 450/4 area urbana mq 282	Fg. 4 Part. 371/1 Appartamento Fg. 4 Part. 371/2 Autorimessa
Superfici Commerciali*	Tot. comm. c.a.	Tot. comm. c.a.
Prezzo	102.000,00 €	120.000,00 €
Parametro arr. €/mq	688,00 €	640,00 €

*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 superficiarie e le altre caratteristiche tipologiche.

TABELLA DEI DATI E DELLE CARATTERISTICHE IMMOBILIARI								
CARATTER. IMMOBIL.	INDIC E	ACR.	COMP. A		COMP. B		SUBJECT	
			SUP. REALE	SUP. COMM.	SUP. REALE	SUP. COMM.	SUP. REALE	SUP. COMM.
PREZZO TOTALE		PRZ	€ 102.000,00		€ 120.000,00		?	
Data		DAT	0		0		0	
Sup. Princip.	100%	SUP	136,0	136,0	140,0	140,0	136,0	136,0
Sup. Balconi	30%	BAL	7,3	2,2	10,0	3,0	7,3	2,2
Sup. Area Esterna	5%	GIAR	200,8	10,0	341,0	17,1	390,0	19,5
Sup. Accessori	40%	ACC	0,0	0,0	68,0	27,2	0,0	0,0
Manutenzione		MAN	2,0		2,0		3,0	
Sup. reale (mq)			344,1		559,0		533,3	
Sup. commerciale (mq)		SC	148,2		187,3		157,7	
Prezzo medio A			€ 688,12					
Prezzo medio C			€ 640,85					

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.

TABELLA DEI DATI E DELLE CARATTERISTICHE IMMOBILIARI								
CARATTER. IMMOBIL.	INDIC E	ACR.	COMP. A		COMP. B		SUBJECT	
			SUP. REALE	SUP. COMM.	SUP. REALE	SUP. COMM.	SUP. REALE	SUP. COMM.
PREZZO TOTALE		PRZ	€ 102.000,00		€ 120.000,00		?	
Data		DAT	0		0		0	
Sup. Princip.	100%	SUP	136,0	136,0	140,0	140,0	136,0	136,0
Sup. Balconi	30%	BAL	7,3	2,2	10,0	3,0	7,3	2,2
Sup. Area Esterna	5%	GIAR	200,8	10,0	341,0	17,1	390,0	19,5
Sup. Accessori	40%	ACC	0,0	0,0	68,0	27,2	0,0	0,0
Manutenzione		MAN	2,0		2,0		3,0	
Sup. reale (mq)			344,1		559,0		533,3	
Sup. commerciale (mq)		SC	148,2		187,3		157,7	

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				€ 102.000,00				€ 120.000,00
Data (€)		DAT	0	0	€ 0,00	€ 0,00	0	0	€ 0,00	€ 0,00
Sup. Principale	€/mq	SUP	136,0	136,0	€ 640,85	€ 0,00	136,0	140,0	€ 640,85	-€ 2.563,42
Sup. Principale	€/mq	BAL	7,3	7,3	€ 192,26	€ 0,00	7,3	10,0	€ 192,26	-€ 519,09
Sup. Area Esterna	€/mq	GIAR	390,0	200,8	€ 32,04	€ 6.062,48	390,0	341,0	€ 32,04	€ 1.570,09
Sup. Accessori	€/mq	ACC	0,0	0,0	€ 256,34	€ 0,00	0,0	68,0	€ 256,34	-€ 17.431,24
Manutenzione	€/n	MAN	3,0	2,0	€ 20.400,00	€ 20.400,00	3,0	2,0	€ 20.400,00	€ 20.400,00
PREZZI CORRETTI						€ 128.462,48				€ 121.456,34

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 $d\% = (\bar{V}_{max} - \bar{V}_{min}) / \bar{V}_{min} < 10\%$, che si considera superato per valori risultanti inferiori al 10%.

DIVERGENZA PERCENTUALE ASSOLUTA $d\% = (\bar{V}_{max} - \bar{V}_{min}) / \bar{V}_{min} < 10\%$			
$d\% =$	€ 128.462,48	-	€ 121.456,34
			5,77%
			€ 121.456,34

Sintesi di stima e valore atteso del subject

Il campo di variazione dei prezzi corretti, se inferiore al 10%, 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	SUBJECT
Prezzo corretto	€ 128.462,48	€ 121.456,34	
Valore atteso Subject	valore medio	€ 124.959,41	
VALORE ATTESO SUBJECT ARROTONDATO			€ 125.000,00
Valore unitario €/mq			€ 792,69

D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

VALORE DEI BENI IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA				LOTTO 1	
Bene	Abitazione	Part. 447/1 graffata e con la Part. 449	quota pignorata: piena proprietà	€	125.000,00
Assenza di garanzia sull'immobile		Livello di rischio assunto per l'assenza di garanzia postuma e per la presenza di vizi	10%	-€	12.500,00
Oneri di regolarizzazione edilizia e catastale				-€	6.500,00
Spese di gestione condominiale				€	-
Oneri per lo stato di possesso				€	-
Altro				€	-
Valore del bene detratti adeguamenti e correzioni				€	106.000,00
Valore del bene detratti adeguamenti e correzioni arrotondato				€	106.000,00

D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

VALORE DI STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI				LOTTO 1	
Beni	Abitazione	Part. 447/1 graffata e con la Part. 449	quota pignorata: piena proprietà	€	106.000,00

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.

Verona, 16/01/2024

Il perito estimatore

Claudia Fattori architetto



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1 Titoli di provenienza del bene:

- E1.1 Atto di compravendita notaio Tortora del 10.10.2006;
- E1.2 Atto di donazione e divisione notaio Chiliberti del 27.7.1984;

E.2 Certificato di matrimonio e stato civile della ditta esecutata;

E.3. Doc. anagrafica della ditta esecutata;

E.4 Planimetrie catastali;

E.5 Estratto di mappa catastale;

E.6 Visure storiche catastali;

E.7 Ispezioni ipotecarie aggiornate:

- E.7.1 Ispezione Zxxxxxx Lxxxx;
- E.7.1.1 Nota trascrizione RP 2615 del 2.6.1984 denuncia successione Zxxxxx Gxxx;
- E.7.1.2 Nota trascrizione RP 14472 del 2.8.1984 atto notaio Chiliberti;
- E.7.1.3 Nota trascrizione RP 15074 del 10.10.1986 altri beni;
- E.7.1.4 Nota trascrizione RP 21519 del 9.10.1997 altri beni;
- E.7.1.5 Nota trascrizione RP 30867 del 26.10.2006 atto notaio Tortora;
- E.7.1.6 Nota trascrizione RP 36366 del 16.12.2006 altri beni;
- E.7.1.7 Nota trascrizione RP 395 del 11.1.2016 altri beni;
- E.7.1.8 Nota trascrizione RP 44037 del 5.11.2019 accettazione tacita eredità;
- E.7.2 Ispezione ditta Esecutata;
- E.7.2.1 Nota trascrizione RP 30867 del 26.10.2006;
- E.7.2.2 Nota iscrizione RP 13510 del 26.10.2006;
- E.7.2.3 Nota trascrizione RP 21720 del 30.7.2018 Pignoramento immobiliare;
- E.7.2.4 Annotazione a Iscrizione RP 6850 del 13.12.2021 restrizione beni;
- E.7.2.5 Annotazione a trascrizione RP 6851 del 13.12.2021 restrizione beni;
- E.7.2.6 Nota trascrizione RP 13016 del 4.5.2023 pignoramento;

E.8 Titoli Abilitativi;

E.9 Denuncia Pozzo;

E.10 Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate circa l'assenza di contratti locativi;

E.11 Documentazione Fotografica;

E.12 Dati comparativi acquisiti;