

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare

N. 69/2024 R.G.E.

Giudice

Dott.ssa Paola Salmaso

Creditore precedente

Parte eseguita



Esperto Stimatore
Arch. ANDREA REBECCHI - via Caprera, 6 - 37126 Verona
e-mail: rebecchi.arch@gmail.com tel. +39 045 6391545
mob. +39 349 2941084

Custode Giudiziario
Avv. GIORGIA LAPOLLA - Via S. Salvatore Corte Regia, 7 - 37121 Verona
e-mail: giorgialapolla@legalivr.it tel. +39 0458000683
mob. +39 3476189697

Andrea Rebecchi, architetto
Via Caprera, 6 - 37126 Verona
Ordine degli Architetti della Provincia di Verona n. 1559
c.f. RBCNDR70S30L781Q P.iva 03011540238
tel: +39 045 6391545 - mob: +39 349 2941084
e-mail:rebecchi.arch@gmail.com pec:andrea.rebecchi@archiworldpec.it

Tribunale di Verona: E.I. n. 69/2024 R.E.
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: arch. Andrea Rebecchi
Custode: avv. Giorgia Lapolla

| | |
|-----------|--|
| A. | SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO |
| B. | DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA |
| C. | DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO |
| D. | DESCRIZIONE DEL LOTTO |
| D.1. | LOTTO UNICO |
| D.1.1. | Proprietà |
| D.1.1.1. | Ricerche presso gli uffici anagrafici - Camera di Commercio |
| D.1.2. | Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita |
| D.1.3. | Descrizione dei beni |
| D.1.3.1. | Contesto |
| D.1.3.2. | Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato |
| D.1.3.3. | Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali |
| D.1.3.4. | Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile |
| D.1.4. | Situazione urbanistica della zona |
| D.1.5. | Situazione catastale dell'immobile |
| D.1.6. | Situazione edilizia dell'immobile |
| D.1.7. | Stato di occupazione dell'immobile |
| D.1.7.1. | Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti |
| D.1.7.2. | Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile |
| D.1.8. | Vincoli ed oneri giuridici |
| D.1.8.1. | Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura |
| D.1.8.2. | Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente |
| D.1.8.3. | Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili |
| D.1.8.4. | Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile |
| D.1.9. | Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali |
| D.1.10. | Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita |
| D.1.11. | Immobile in regime di edilizia convenzionata |
| D.1.12. | Separazione in natura e progetto divisionale |
| D.1.13. | Valutazione del lotto |
| D.1.13.1. | Consistenza |
| D.1.13.2. | Criteri di stima |
| D.1.13.3. | Stima |
| D.1.13.4. | Adeguamenti e correzioni della stima |
| D.1.13.5. | Valore di stima al netto delle decurtazioni |
| E. | ALLEGATI LOTTO UNICO |

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

| | |
|--|---|
| Procedura | RGE 69/2024 |
| Lotto | 1 |
| Diritto oggetto di vendita | Piena proprietà dell'intero |
| Tipologia immobile | Unità abitativa, pertinenze e autorimessa fuori terra sita in altro fabbricato prospiciente l'abitazione. Superficie commerciale mq 144 |
| Ubicazione | Sanguinetto (VR), Via Borghetto 40 |
| Dati catastali | Catasto Fabbricati, Comune di Sanguinetto(VR): Foglio 11 part. n° 73 - unità abitativa e pertinenze Foglio 11 part. 303 sub 10 - autorimessa fuori terra |
| VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni | € 32.400,00 |
| Stato di occupazione | Occupato in forza di contratto di locazione |
| Irregolarità edilizie | Foglio 11 part. 73 unità abitativa e pertinenze: realizzazione di un servizio igienico al piano terra; eliminazione della parete del locale cucina identificato nella planimetria catastale. Gli oneri di regolarizzazione scomputati nel valore di stima al netto delle decurtazioni |
| Irregolarità catastali | Foglio 11 part. 73 unità abitativa e pertinenze: realizzazione di un servizio igienico al piano terra; eliminazione della parete del locale cucina identificato nella planimetria catastale. Gli oneri di regolarizzazione scomputati nel valore di stima al netto delle decurtazioni |
| Esistenza di formalità non cancellabili | NO |
| 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.

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 69/2024 R.E.
dott.ssa Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
avv. Giorgia Lapolla

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

L'esecutata,

Sig.ra ***** , ***** - c.f. ***** , di Stato civile coniugata in regime di comunione legale dei beni con il sig. ***** ,
***** risulta unica proprietaria dei beni immobili in oggetto per quota di 1/1 di piena proprietà, in virtù di:

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 21/10/2004 NOT. CASALINI LAMBERTO Sede CERE A (VR) Repertorio n. 72534/15360 - UR Sede VERONA(VR) Trascritto il 25/10/2004 nn. 47223/28421 da potere di ***** nato il ***** ;
- LA RESTANTE QUOTA DI 1/2 E' PERVENUTA A ***** , CON SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 05/05/2007 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA Sede VERONA (VR) Repertorio n. 1184 - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE IMMOBILI Trascrizione n. 18753.1/2007 Reparto PI di VERONA in atti dal 04/07/2007

Nota:

Con ATTO GIUDIZIARIO del 05/05/2007 Rep. n. 1184 -VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE IMMOBILI del 05/05/2007 Rep. n. 1184, i coniugi si sono separati.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Essendo il compendio costituito da un'unità abitativa e pertinenze, oltre ad un unità ad uso autorimessa sita nelle immediate vicinanze, si ritiene che, i due immobili acquistati insieme risultino più appetibili sul mercato corrente.

Si propone pertanto la vendita in lotto unico.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO**D.1. LOTTO UNICO****D.1.1. Proprietà**

Secondo quanto risulta dai registri dell' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona, Servizio di Pubblicità Immobiliare, nel ventennio anteriore al 08/02/2024, data di notifica del pignoramento, si rilevano le seguenti formalità:

All' esecutata Sig.ra *****

gli immobili di cui al Foglio 11 part. n° 73 CAT. A/4- Foglio 11 part. 303 sub 10 CAT.

C/6,
la quota 1/2 di piena proprietà

a seguito atto: ATTO GIUDIZIARIO -VERBALE DI SEPARAZIONE
del: CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE IMMOBILI
05/05/2007 Rep. n. 1184
TRIBUNALE DI VERONA
Trascritto a Verona il: 03/072007 nn. 32377/18753

Da potere di *****

la quota pari a 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni con il sig. *****

a seguito atto di: ATTO DI COMPRAVENDITA
del: 21/10/2004 Rep. nn. 72534/15360
Notaio: CASALINI LAMBERTO di Cerea
Trascritto a Verona il: 25/10/2004 n. 47223/28421

da potere di ***** nato il *****

a ***** nato il ***** , gli immobili sono pervenuti

a seguito atto di: ATTO DI COMPRAVENDITA
del: 28/12/2001 Rep. n. 559
Notaio: DI MARIA PIERLUIGI di Nogara (VR)
Trascritto a Verona il: 04/01/2002 nn. 221/180

da potere di ***** nato il *****

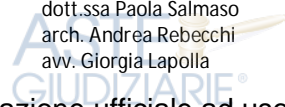
D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici - Camera di Commercio

Tribunale di Verona: E.I. n. 69/2024 R.E.
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: arch. Andrea Rebecchi
Custode: avv. Giorgia Lapolla



Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

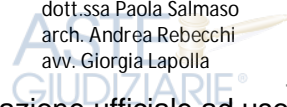
E.I. n. 69/2024 R.E.
dott.ssa Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
avv. Giorgia Lapolla





Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

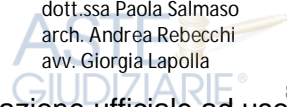
E.I. n. 69/2024 R.E.
dott.ssa Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
avv. Giorgia Lapolla





Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 69/2024 R.E.
dott.ssa Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
avv. Giorgia Lapolla



D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Il compendio è sito nel Comune di Sanguinetto (VR), ed è composto da unità abitativa di due piani fuori terra e pertinenze (part. 73), sito in via Borghetto al civico 40, e posto auto coperto (part. 303 sub 10) in porzione di fabbricato separato ma posto nelle immediate vicinanze. Il compendio, edificato tra gli anni cinquanta e sessanta del secolo scorso, fa parte di cortina edilizia coeva.

Fanno parte della proprietà la quota parte di tutte le parti comuni in base all'art. 1117 del CC.

Al Catasto del Comune di Verona il compendio è così identificato:

- Foglio 11 particella 73 Cat A/4 Classe 2, Consistenza Vani 7, Superficie catastale Totale 120 m² escluse aree esterne 111 m², Rendita Euro 271,14 – via Borghetto 40 Piano T-1;
- Foglio 11 particella 303 sub 10 Cat C/6 Classe 4, Consistenza 52 m², Superficie catastale Totale: 31 m², Rendita Euro 123,54 – via Borghetto SNC Piano T-1;

Direzione Provinciale di Verona Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MARIANI DANIELE Vis. tel. (0-90 euro)



Individuazione del compendio - Estratto di mappa Foglio 11 part. 73



Individuazione del compendio - Estratto di mappa Foglio 11 part. 303

Data presentazione: 23/09/1985 - Data: 22/05/2024 - n. T362155 - Richiedente: RBCNDR70S30L781Q

MODULARIO
F. - rg. rend. - 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

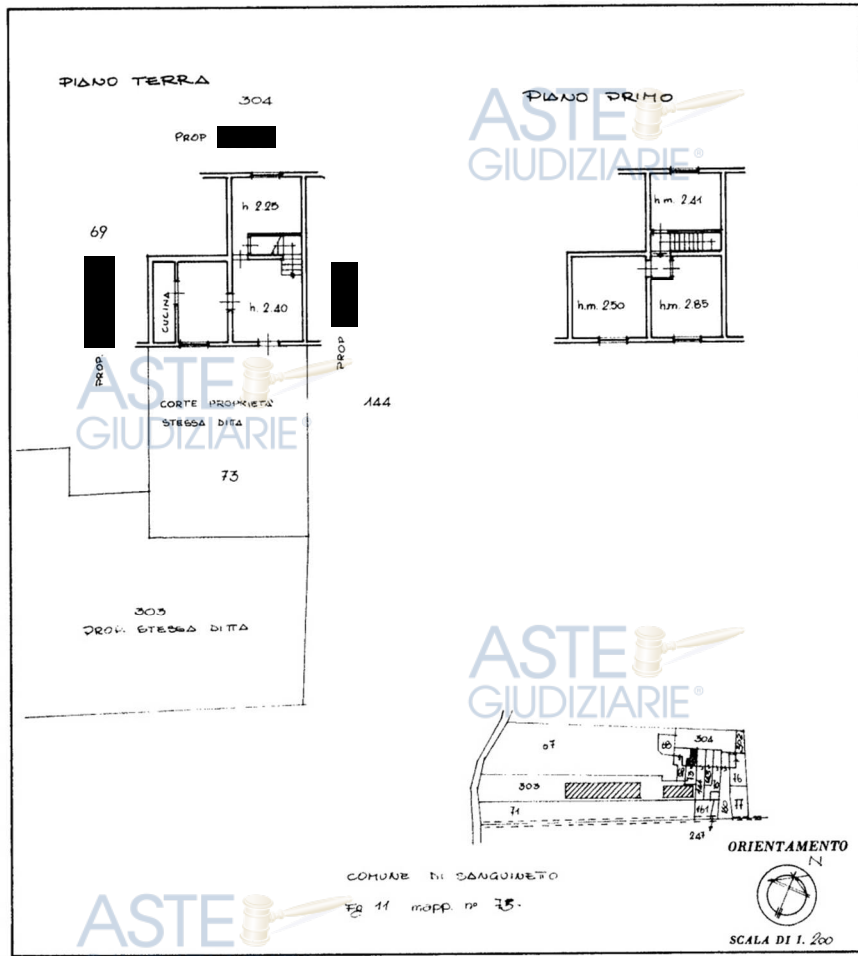
Lire 150

(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1976, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SANGUINETTO Via BORGHETTO n. 40

Ditta [REDACTED] n. 22345

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VERONA



| | | |
|---|--|---|
| SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO | | Compilata dal GEOM. GIORGIO (Tasca, nome e cognome del tecnico) TAMBORA |
| DATA PROT. N° 411 | | Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di VERONA DATA 12-9-1985 Firma: |

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/05/2024 - Comune di SANGUINETTO(H944) - < Foglio 11 - Particella 73 - Subalterno >
 VIA BORGHETTO n. 40 Piano T - 1

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 23/09/1985 - Data: 22/05/2024 - n. T362155 - Richiedente: RBCNDR70S30L781Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria Foglio 11 part. 73

Tribunale di Verona:
 Giudice:
 Esperto stimatore:
 Custode:

E.I. n. 69/2024 R.E.
 dott.ssa Paola Salmaso
 arch. Andrea Rebecchi
 avv. Giorgia Lapolla

Data presentazione: 13/12/2001 - Data: 22/05/2024 - n. T362157 - Richiedente: RBCNDR70S30L781Q

| | | |
|--|--|------------------------------------|
| MODULARIO a r.r. n. 497 | MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652) | MOD- BN (CEU) |
| | | LIRE 200 |
| Planimetria di u.i.u. in Comune di SANGUINETTO via BORGHETTO | | civ. |
| PIANO TERRA | | |
| | | |
| PIANO PRIMO | | |
| | | |
| | | ORIENTAMENTO SCALA DI 1:200 |

| | | |
|--|--|------------------------|
| Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> | Compilata dal GEOM. (Titolo, cognome e nome) | RISERVATO ALL'UFFICIO |
| Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/> | PERONI MORENO | 486888 10 DIC. 2001 |
| Ultima planimetria in atti Identificativi catastali | Iscritto all'albo de l. GEOM. della provincia di VERONA | |
| Data presentazione: 13/12/2001 - Data: 22/05/2024 - n. T362157 - Richiedente: RBCNDR70S30L781Q | data 22/05/2024 Firma PERONI MORENO | |

Planimetria Foglio 11 part. 303 sub 10

Tribunale di Verona: E.I. n. 69/2024 R.E.
 Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
 Esperto stimatore: arch. Andrea Rebecchi
 Custode: avv. Giorgia Lapolla

Secondo quanto risulta dai registri del *Catasto Fabbricati – Ufficio del Territorio* al ventennio anteriore alla data del 08/02/2024, i beni venivano identificati attraverso i seguenti passaggi:

CATASTO FABBRICATI
Comune di Verona(VR)

Foglio 11 particella 73 – unità abitativa e pertinenze

a. VARIAZIONE del 23/09/1985 in atti dal 05/10/1998 VAR. INTERNE-CLASSAMENTO DEL 01 09 98 (n. 410/1985):

Foglio 11, Particella 73, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 7 vani – Rendita £ 602 € 0,31 – via Borghetto 40, piano T-1;

b. VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE QUADRO TARIFFARIO:

Foglio 11, Particella 73, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 7 vani – Rendita £ 525.000, € 271.14 – via Borghetto 40, piano T-1;

c. con VARIAZIONE del 09/11/2015 Inserimento dati di superficie:

Foglio 11, Particella 73, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 7 vani – Superficie catastale 120 mq totali-escluse aree esterne mq 111, Rendita € 271.14 – via Borghetto 40, piano T-1;

Foglio 11 particella 303 sub 10 – autorimessa

a. VARIAZIONE del 13/12/2001 Pratica n. 486883 in atti dal 13/12/2001 FUS. - DIV. - ASS. CORTE ESCL. (n. 14375.1/2001):

Foglio 11, Particella 303, sub 10, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 52 mq – Rendita £ 239.200 € 123,54 – Via Borghetto SNC, piano T-1;

b. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie:

Foglio 11, Particella 303, sub 10, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 52 mq – Sup cat. 36 mq, € 123,54 – Via Borghetto SNC, piano T-1;

c. VARIAZIONE del 12/07/2016 Pratica n. VR0124091 in atti dal 12/07/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.44672.1/2016):

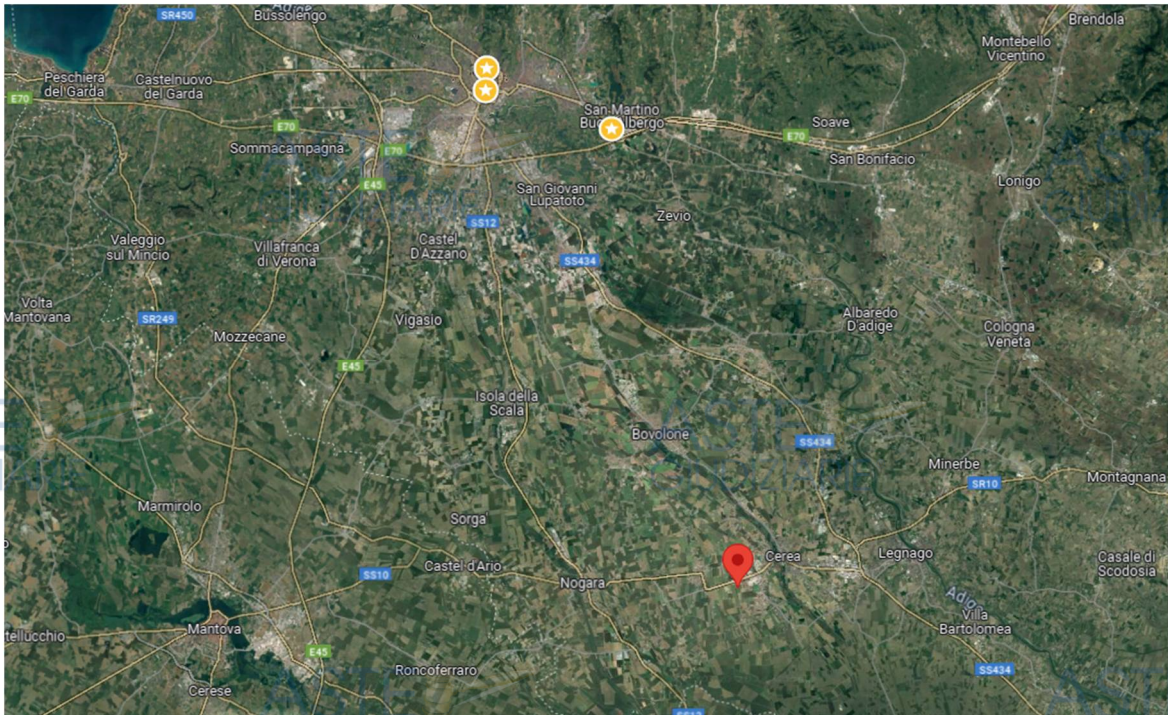
Foglio 11, Particella 303, sub 10, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 52 mq – Sup cat. 36 mq, € 123,54 – Via Borghetto SNC, piano T-1;

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Il compendio si colloca nel Comune di Sanguinetto, che dista circa trentacinque chilometri a sud della città di Verona; più precisamente a sud est del centro del paese e a sud della strada regionale 10.

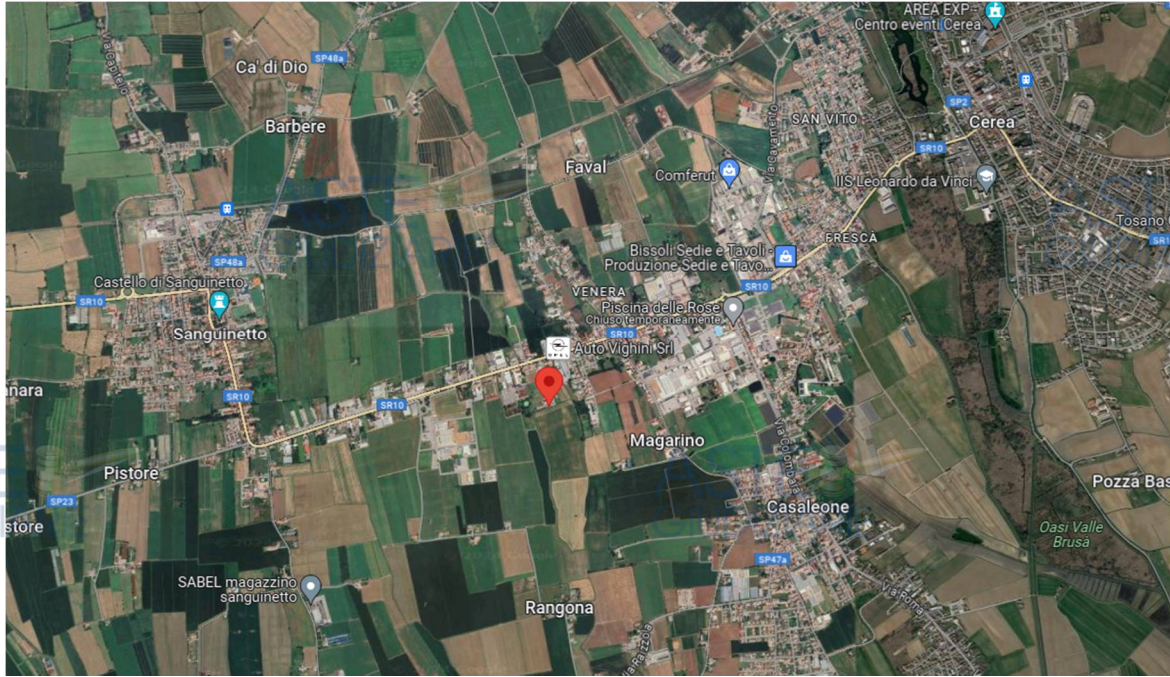
Di seguito estratti da forMaps che ne individuano la posizione e i principali servizi.



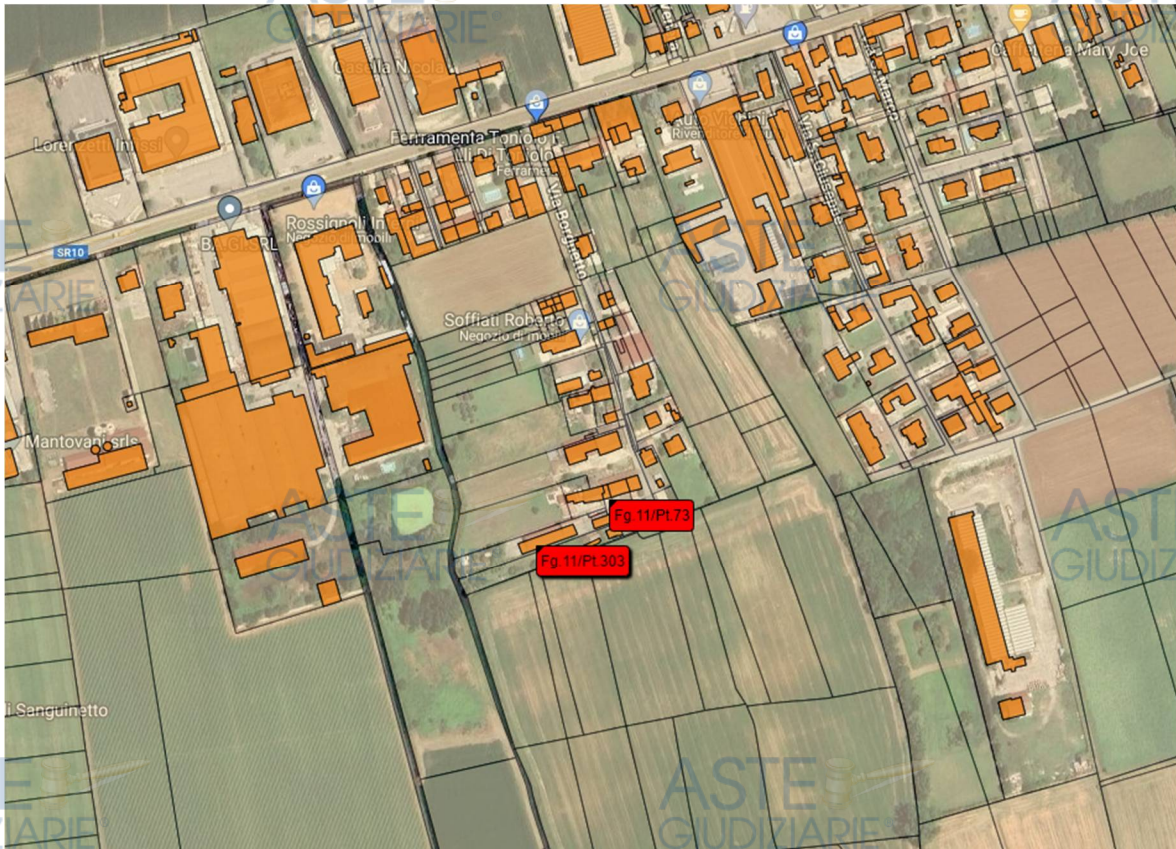
Individuazione del compendio rispetto al centro di Verona

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 69/2024 R.E.
dott.ssa Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
avv. Giorgia Lapolla



Individuazione dell'immobile da centro del Comune di Sanguinetto



Individuazione delle partt. 73 e 303 – estratto da Formaps

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 69/2024 R.E.
dott.ssa Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
avv. Giorgia Lapolla



Individuazione delle partt. 73 e 303 – estratto da Formaps



Individuazione dei servizi nel raggio di 2000 m - Estratto da ForMaps

Scopri tutti i dati di un immobile
www.catastofabbricatiterreni.it

Ricerca punti di interesse (POI)

I punti di interesse sono forniti tramite il servizio Overpass API basato sui dati "OpenStreetMap contributors" distribuiti con licenza Open Data Commons Open Database License (ODbL) dalla OpenStreetMap Foundation (OSMF).

- Scuole
- Luoghi di ristoro
- Banche
- Salute
- Svago e cultura
- Centri commerciali
- Trasporti
- All'aperto

Cerca nel raggio di 2000 m dal centro della mappa

Cerca Resetta la ricerca

Risultati

| | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Scuole | 1 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Luoghi di ristoro | 0 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Banche | 1 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Salute | 0 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Svago e cultura | 0 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Centri commerciali | 1 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Trasporti | 5 |
| <input checked="" type="checkbox"/> All'aperto | 2 |

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 69/2024 R.E.
dott.ssa Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
avv. Giorgia Lapolla

La zona in cui sorge il compendio è priva di servizi raggiungibili facilmente; raggiungibili in auto a circa cinque chilometri, nel centro di Sanguinetto, o in alternativa nella vicina Cerea.

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

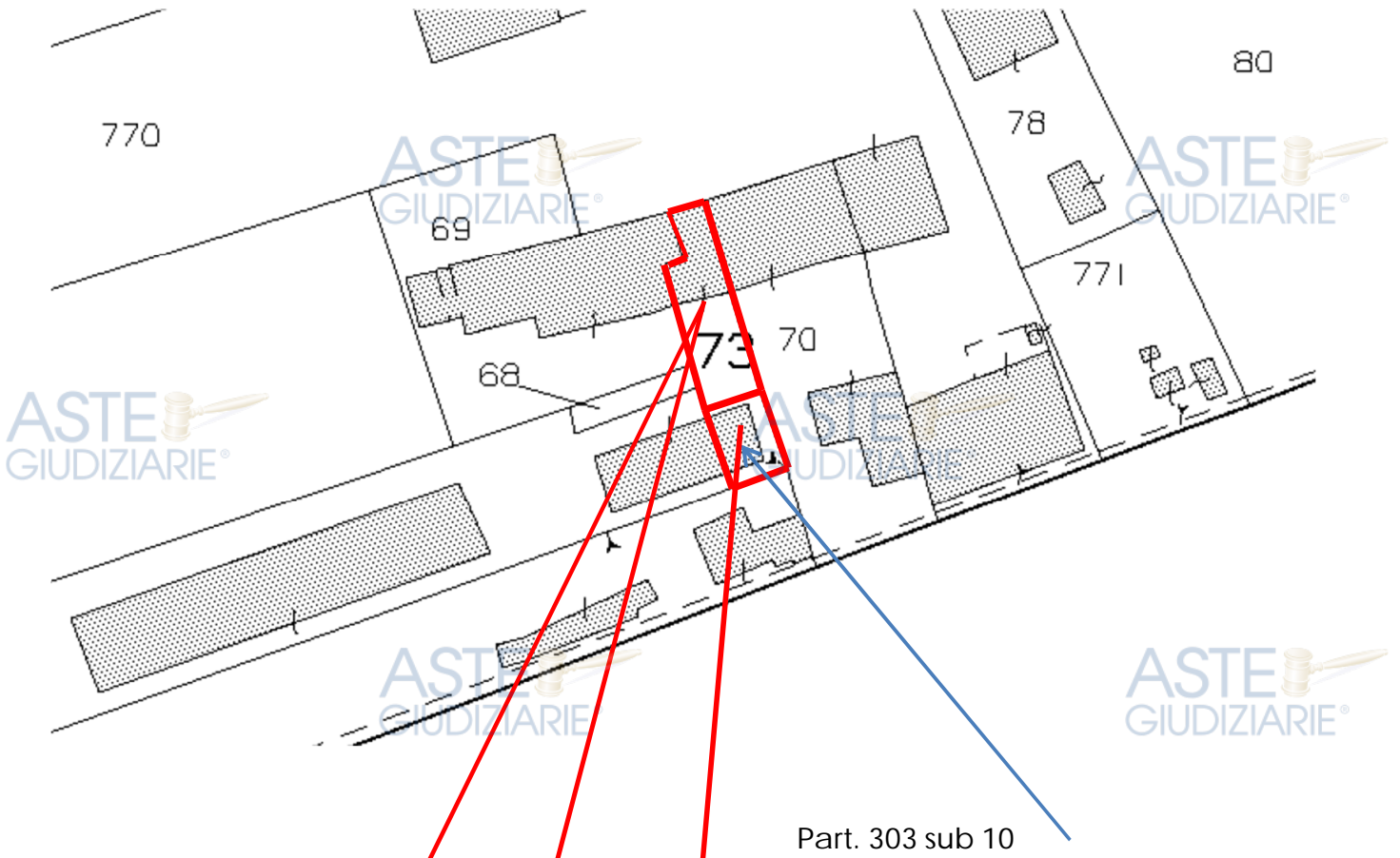
Unità abitativa terra cielo e pertinenze:

Trattasi di abitazione di due piani fuori terra, terra cielo, facente parte di un di una schiera di unità abitative, edificato anteriormente al millenovecentosettantasette, come dichiarato nell'atto di compravendita, verosimilmente a cavallo tra la prima e la seconda metà del secolo scorso. L'accesso avviene da via Borghetto al civico 40. L'abitazione è così composta: al piano terra zona pranzo con angolo cottura, di buone dimensioni, soggiorno e un servizio igienico; al piano primo tre camere da letto. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica e marmette, i serramenti in legno senza vetrocamera. L'immobile versa in scadente stato di conservazione. L'impianto elettrico non è a norma e l'impianto di riscaldamento è assente. Completa il compendio area scoperta di pertinenza e autorimessa fuori terra in fabbricato separato, part. 303 sub 10, e prospiciente l'abitazione.

La tipologia costruttiva dell'intero compendio e il suo stato di conservazione generale sono invece in linea con gli anni di costruzione. Si rilevano diffuse infiltrazioni di acqua dal tetto, entro una delle camere.

Lo stato di conservazione è scadente.

Il tutto visibile nella allegata documentazione fotografica.



Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 69/2024 R.E.
dott.ssa Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
avv. Giorgia Lapolla



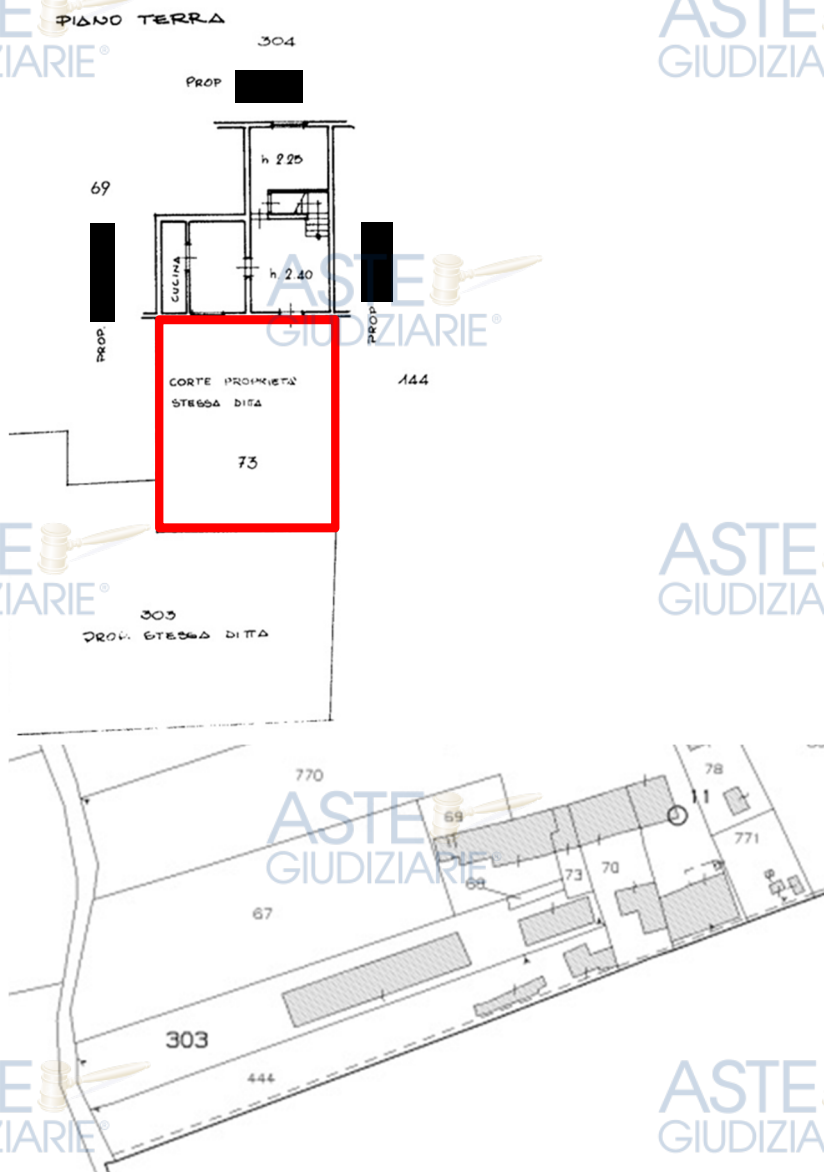


D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Part. 73:

Non vi sono beni condominiali. La particella 73 graffata è formata dall'unità abitativa e dall'area di pertinenza scoperta; su quest'ultima grava servitù, di fatto, di passo verso la particella 68, 69 e 303, come genericamente indicato dell'atto di provenienza.

Il tutto visibile nella allegata planimetria catastale.



D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

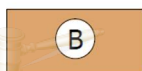
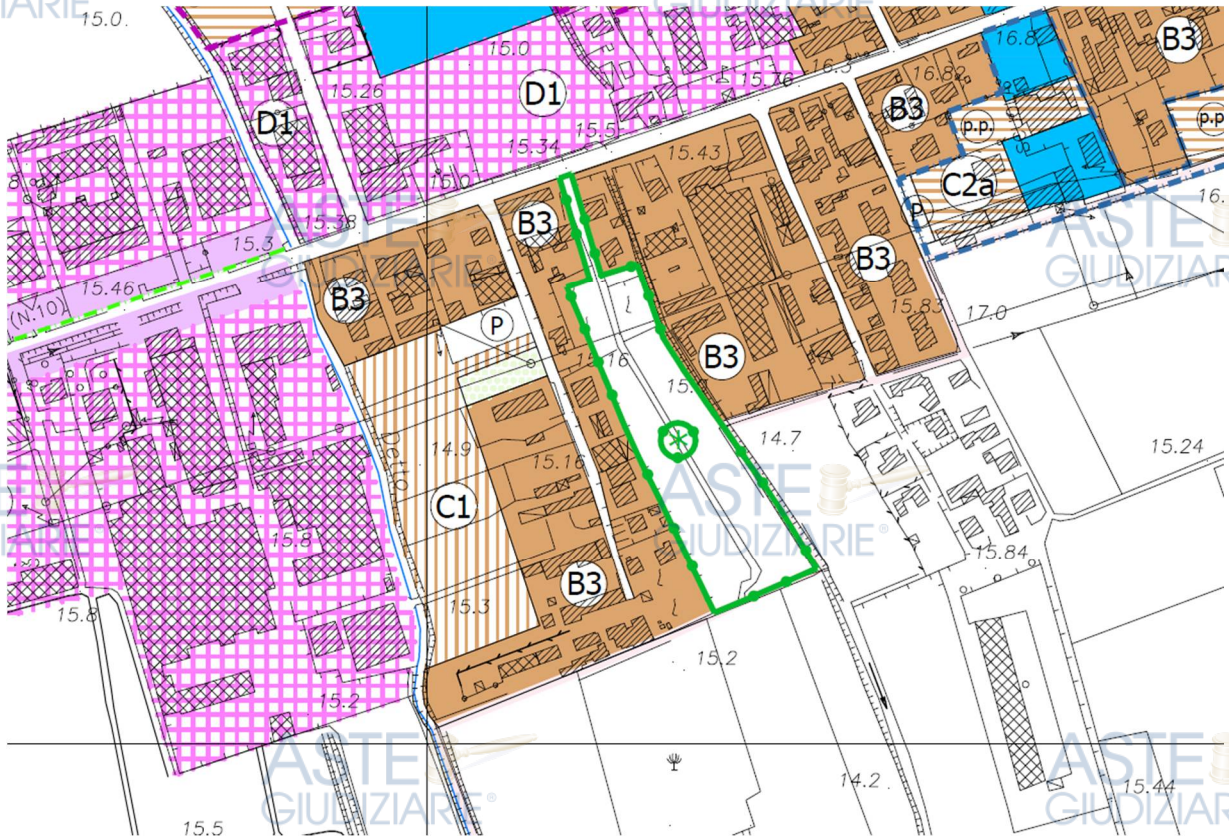
L'accesso al compendio avviene tramite strada regionale 10, imboccando via borghetto al civico 40.



D.1.4 Situazione urbanistica della zona

I beni oggetto della presente relazione sono identificati nel Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Sanguinetto Variante n. 2 Adeguamento alle Delibere di Consiglio Comunale N. 41/2021 in data 10/11/2021 N. 42/2021 in data 10/11/2021 In ZTO B3

PIANO DEGLI INTERVENTI TAVOLA 1.1 INTERO TERRITORIO COMUNALE

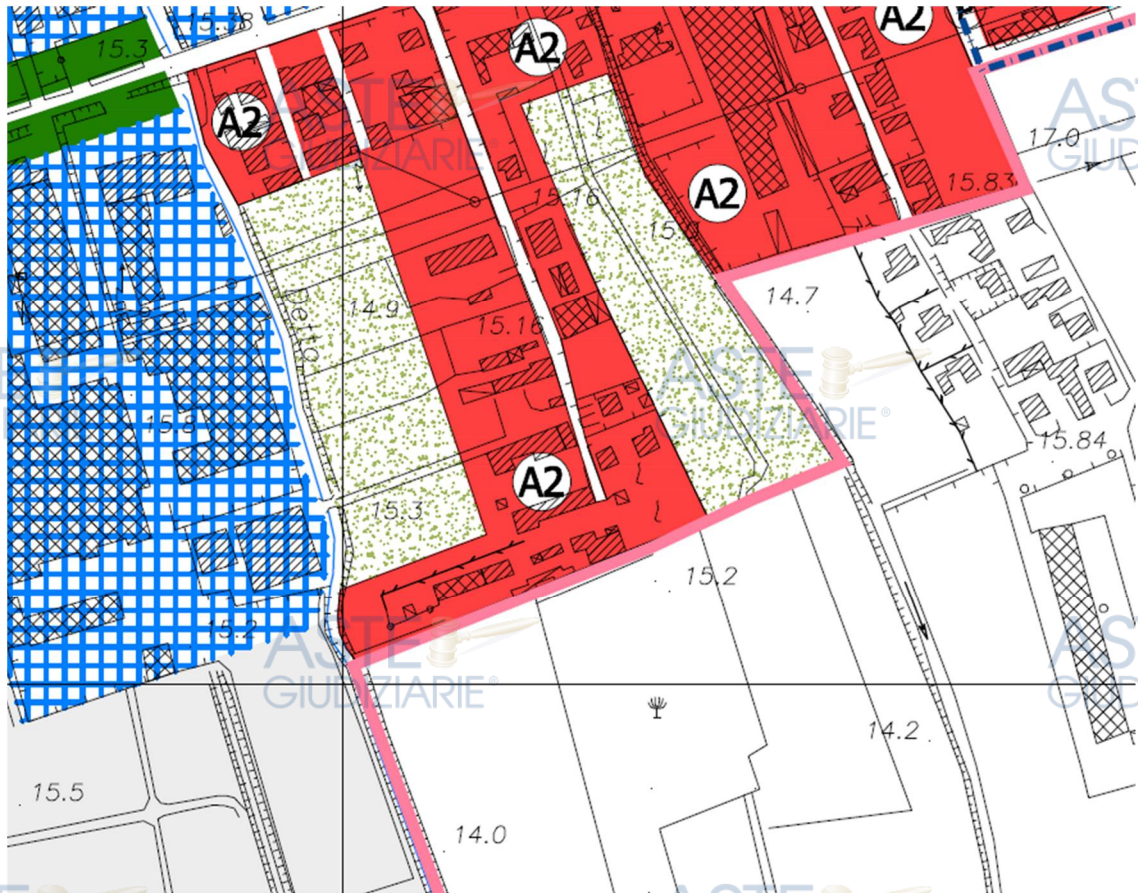


ZONA "B" - COMPLETAMENTO EDILIZIO

Art. 23 – Zona "B" Completamento Edilizio

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 69/2024 R.E.
dott.ssa Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
avv. Giorgia Lapolla



ZONA "A2" - NUCLEI CON DEGRADATO TESSUTO URBANISTICO ED EDILIZIO

L'attuale destinazione risulta compatibile con le norme specifiche dello strumento urbanistico comunale vigente.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

I dati catastali e l'ubicazione dei beni sono coincidenti con quelli del pignoramento e degli attuali intestatari secondo RR.II.

Lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie catastali, salvo per la part. 73, in cui non è indicato il bagno, esistente, al piano terra. La parete che delimita la cucina, nella planimetria catastale, non esiste nello stato dei luoghi.

Si potrà aggiornare la planimetria a seguito di pratica edilizia in sanatoria.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

UNITA' ABITATIVA E PERTINENZE part 73 – Via Borghetto 40

L'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato anteriormente al 1967, come dichiarato nell'atto di compravendita, verosimilmente a cavallo tra la prima e la seconda metà del secolo scorso. Presso l'ufficio tecnico del Comune di Sanguinetto non sono presenti titoli edilizi. L'immobile essendo stato edificato in assenza di licenza edilizia anteriormente al 1 settembre 1967, fuori dal centro abitato di Sanguinetto, è comunque da ritenersi legittimo.



Prot. 011838

Sanguinetto li, 17/07/2024

OGGETTO: Dichiarazione per immobile situato in **Via Borghetto n. 40**, distinto catastalmente al **Fig. 11°- map.le n. 73**. (attuale proprietaria Sig.ra [redacted])

Arch. Rebecchi Andrea
Via Caprera, 06
37126 – Verona (VR)

IL RESPONSABILE SETTORE TECNICO

Vista la richiesta presentata in data 11/06/2024, al prot. n. 009638, da Arch. Rebecchi Andrea, con sede in Verona (VR) Via Caprera n.06, in qualità di Tecnico incaricato per E.I. 69.2024 Tribunale Verona, relativa al rilascio di dichiarazione riguardo all'esistenza agli atti del Comune di pratiche edilizie relative ad interventi edilizi che riguardano l'immobile situato in Via Borghetto n.40, distinto catastalmente al Fig. 11° Map.le n. 73 sub. - C.F. o in mancanza di dichiarazione attestante l'assenza di tali provvedimenti autorizzativi;

Vista la documentazione depositata agli atti dello scrivente Comune, presso l'Ufficio Tecnico; con la presente

dichiara

che relativamente all'immobile sopra indicato **non risultano depositate pratiche edilizie**, intestate alla ditta proprietaria Sig.ra [redacted] o intestate ai precedenti proprietari/affittuari che si sono susseguiti nel tempo, di seguito riportati:

- Sig. [redacted]
- Sig. [redacted]
- Sig. [redacted]

Si rilascia la presente dichiarazione in carta semplice, per gli usi consentiti dalla Legge.

IL RESPONSABILE SETTORE TECNICO
Dott. Antonio Pietro Comunian
Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 e ss. mm. ii.

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 69/2024 R.E.
dott.ssa Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
avv. Giorgia Lapolla

27 / 50

L'anno di costruzione dell'abitazione è anteriore al 1964, anche provato dal fatto che il Condono sotto riportato ha per oggetto "ampliamento di accessori della residenza", il più antico dei quali è stato edificato nel 1964, come indicato nei documenti di condono allegati alla perizia.

AUTORIMESSA FUORI TERRA part 303 SUB 10 – Via Borghetto

L'immobile è stato edificato nell'anno 1964.

È stato oggetto di Condono Edilizio (1985) n°204/1993, assieme ad altro fabbricato contiguo, della stessa proprietà.

L'attuale destinazione risulta compatibile con le norme specifiche dello strumento urbanistico comunale.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione tecnica allegata ai permessi edilizi, non si rilevano difformità.

Si evidenzia che la scala esterna, di collegamento tra il piano terra e primo, è stata rimossa.

Copia del citato Condono, viene allegata alla presente perizia.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

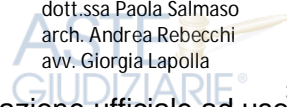
D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Gli immobili pignorati, alla data del sopralluogo del 18/07/2024, risultavano arredati e occupati dal Sig. ***** che vi abita con la famiglia, dall'anno 2013, in virtù di contratto di locazione n. 658 serie 3. IDENTIFICATIVO TELEMATICO: T5R13L000658000ZH STIPULATO IL 20/02/2013 E REGISTRATO IL 20/02/2013, prorogato fino al 20/02/2025.



Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

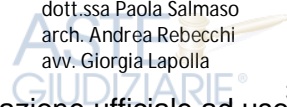
E.I. n. 69/2024 R.E.
dott.ssa Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
avv. Giorgia Lapolla





Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

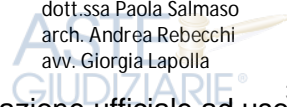
E.I. n. 69/2024 R.E.
dott.ssa Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
avv. Giorgia Lapolla





Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

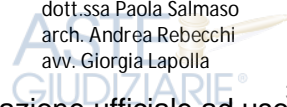
E.I. n. 69/2024 R.E.
dott.ssa Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
avv. Giorgia Lapolla





Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 69/2024 R.E.
dott.ssa Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
avv. Giorgia Lapolla



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

Il contratto di locazione n. 658 serie 3 IDENTIFICATIVO TELEMATICO: T5R13L000658000ZH STIPULATO IL 20/02/2013 E REGISTRATO IL 20/02/2013, prorogato fino al 20/02/2025. Il canone di locazione è pattuito in € 3.000/anno pari a € 250/mese.

I valori di comparazione disponibili si riferiscono a canoni di locazione di immobili, in normale stato di conservazione, zona di riferimento centrale o semicentrale al centro del paese, e risulterebbero pari a € 3,80/mq, come risultante da indagine comparativa riferita a proposte di locazione pubblicate su siti specialistici. Non si rilevano dati di affitto per la zona di riferimento che, effettivamente, non è centrale ma distante dal centro, in zona rurale e priva di servizi.

Il canone di locazione pattuito, e trascritto, per l'immobile in oggetto è pari € 250/mese-€ 3.000/anno, per una superficie commerciale, arrotondata, pari a 144 mq. Il valore di locazione al metro quadrato è pari a € 1,74/mq.

Moltiplicando il canone di locazione medio calcolato, pari a € 3,80/mq, alla superficie commerciale pari a 144 mq, ne risulta un canone annuo medio pari a € 6.566,40.

Il canone di locazione in esame sarebbe inferiore di un terzo pari al giusto canone di locazione.

Tuttavia, è doveroso considerare la posizione del compendio distante da centro abitato e senza vicinanza di servizi, lo scadente stato di conservazione, la mancanza di dotazioni minime, come l'impianto di riscaldamento. Si può affermare che il canone di locazione richiesto, pari a 3000 €/anno, possa ritenersi congruo.

Il Contratto di locazione in essere, sarebbe quindi opponibile alla procedura sino alla data del di scadenza, 20/02/2025.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Ipotecche volontarie: costi per la cancellazione Tassa ipotecaria € 35,00

costi per la cancellazione Imposta di bollo € 59,00

Ipotecche giudiziali: le domande giudiziali non possono essere cancellate in sede esecutiva;

Trascrizioni/Pignoramenti: costi per la cancellazione saranno di € 299,00

In base alle risultanze dei registri dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona Territorio, relativamente ai cespiti in oggetto, risultano pubblicate le seguenti formalità:

ISCRIZIONE NN. 47224/10126 del 25/10/2004 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 21/10/2004 Numero di repertorio

72535 Notaio CASALINI LAMBERTO Sede CEREIA (VR)

A favore di

UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 13263030150 (Domicilio ipotecario eletto MILANO VIA CALABRIA 31),

contro

capitale € 80.000,00 Totale € 160.000,00 Durata 25 anni

TRASCRIZIONE NN. 9941/7417 del 13/03/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 08/02/2024 Numero di repertorio 976/2024 emesso da Firmato Da: NICCOLO' TIECCO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5726

UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VERONA Sede VERONA

A favore di

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 69/2024 R.E.
dott.ssa Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
avv. Giorgia Lapolla

***** Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05310700264

(Richiedente: AVV. FRANCESCO MAFFICINI CODICE FISCALE MFF FNC 56B07 L781 F
CORSO CAVOUR 39 VERONA),
contro

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

- Convenzioni matrimoniali: nessuna;
- Atti di asservimento urbanistico: come indicato nell'atto di compravendita il mappale 73 è gravato da servitù passiva di passo oltre che da servitù di fognatura trascritta a Verona il 19 novembre 2001 al n. 29970 R.P. 43298 R.G.



Ufficio Provinciale di VERONA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 22/07/2024 Ora 16:29:14

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

Motivazione EI 69/2024 TRIBUNALE DI VERONA

n. T1 285894 del 22/07/2024

Inizio ispezione 22/07/2024 16:27:12

Richiedente RBCNDR per conto di
RBCNDR70S30L781Q

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 43298

Registro particolare n. 29970

Presentazione n. 46 del 19/11/2001

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

| | | | |
|-------------|--|----------------------|----------------------|
| Descrizione | SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA | | |
| Data | 23/10/2001 | Numero di repertorio | 59360 |
| Notaio | CHILBERTI GIUSEPPE | Codice fiscale | CHL GPP 51A22 F839 G |
| Sede | CEREA (VR) | | |

Dati relativi alla convenzione

| | |
|------------------------------|--|
| Specie | ATTO TRA VIVI |
| Descrizione | 123 COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO |
| Voltura catastale automatica | NO |

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

| | | | |
|---------------|--------------------|---------------|--------------------|
| Immobile n. 1 | Fondo | Servente | |
| Comune | H944 - SANGUINETTO | (VR) | |
| Catasto | TERRENI | | |
| Foglio | 11 Particella | 75 Subalterno | - |
| Natura | T - TERRENO | Consistenza | 10 are 12 centiare |

| | | | |
|---------------|--------------------|----------------|-------------------|
| Immobile n. 2 | Fondo | Servente | |
| Comune | H944 - SANGUINETTO | (VR) | |
| Catasto | TERRENI | | |
| Foglio | 11 Particella | 303 Subalterno | - |
| Natura | T - TERRENO | Consistenza | 2 are 94 centiare |

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 69/2024 R.E.
dott.ssa Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
avv. Giorgia Lapolla

Ispezione telematica

Motivazione EI 69.2024 TRIBUNALE DI VERONA n. T1 285894 del 22/07/2024
Inizio ispezione 22/07/2024 16:27:12
Richiedente RBCNDR per conto di RBCNDR70S30L781Q Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 43298
Registro particolare n. 29970 Presentazione n. 46 del 19/11/2001

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
Sede [REDACTED] (VR)
Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di SERVITU' DI FOGNATURA
Per la quota di -

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome [REDACTED] (VR) Nome [REDACTED]
Nato il [REDACTED]
Sesso [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di SERVITU' DI FOGNATURA
Per la quota di - In regime di BENE PERSONALE
Soggetto n. 2 In qualità di -
Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
Nato il [REDACTED]
Sesso [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di SERVITU' DI FOGNATURA
Per la quota di - In regime di BENE PERSONALE

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

ALLA PARTE CONCEDENTE RIMANE IL DIRITTO DI COLTIVAZIONE A COLTURE ERBACEE ANCHE NELLA ZONA SOVRASTANTE LA CONDUTTURA, OBBLIGANDOSI PER SE' E AVENTI CAUSA A NON PROCEDERE ALLA MESSA DIMORA DI PIANTE LEGNOSE O FRUTTIFERE, SE NON ALLE DISTANZE CHE SEGUONO DALLA TUBAZIONE: - FRUTTETI METRI LINEARI 3 (TRE); - PIANTE VARIE CON RADICI ESTESE AD ALTO FUSTO METRI LINEARI 5 (CINQUE) EVENTUALI COSTRUZIONI POTRANNO ESSERE ESEGUITE A DISTANZA NON INFERIORE A ML. 5 (CINQUE) DALL'ASSE DELLA FOGNATURA, SALVO DEROGHE CONCESSE DALL'ENTE PROPRIETARIO DELLA CONDOTTA. EVENTUALI INTERVENTI FUTURI SULLA CONDOTTA INTERRATA DA PARTE DEL CONSORZIO CHE PROVOCASSERO DANNI ALLA PROPRIETA' DI QUALSIASI GENERE DOVRANNO ESSERE INDENNIZZATI DAL DANTE CAUSA

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

Contratto di locazione n. 658 serie 3 IDENTIFICATIVO TELEMATICO:
T5R13L000658000ZH STIPULATO IL 20/02/2013 E REGISTRATO IL 20/02/2013,
prorogato fino al 20/02/2025.

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

Non sono presenti diritti di prelazione per i beni oggetto della presente
Esecuzione immobiliare.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Non vi sono oneri condominiali

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

Gli immobili oggetto della presente procedura non sono strumentali all'esercizio
dell'attività d'impresa

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Il compendio non è stato edificato in regime di edilizia convenzionata

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Non sono state pignorate quote indivise

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Il lotto si compone di abitazione di due piani fuori terra, terra cielo, facente parte di una schiera di unità abitative, edificato verosimilmente a cavallo tra la prima e la seconda metà del secolo scorso. L'accesso avviene da via Borghetto al civico 40.

Completa il compendio area scoperta di pertinenza e autorimessa fuori terra in fabbricato separato, part. 303 sub 10, e prospiciente l'abitazione.

La superficie commerciale complessiva è pari a 144 mq

Tabella delle caratteristiche strutturali

| | materiale | tipologia | condizioni | coibentazione |
|---------------------|----------------------|----------------------|------------|---------------|
| strutture verticali | misto | Setti murari | - | assente |
| solai | Latero-cemento-legno | Travetti e laterizio | - | assente |

Tabella delle componenti edilizie e costruttive

| | materiale | tipologia | condizioni | protezione |
|------------------------|--------------------------|----------------------------|------------|------------|
| superfici esterne | Intonaco e tinteggiatura | | scadenti | |
| infissi esterni | legno | A battente | scadenti | |
| oscuramenti | legno | Avvolgibili | scadenti | |
| muri interni | laterizio | muratura portante/tramezze | mediocri | |
| pavimentazione interna | ceramica/marmette | piastrelle | mediocri | |
| rivestimenti bagni | ceramica | piastrelle | mediocri | |
| terrazzi | - | - | - | |

Gli impianti elettrici e idro-sanitari sono presenti sottotraccia; non sono state reperite le certificazioni relative. L'impianto di riscaldamento è assente. Presente una stufa a pellet nella camera da letto al piano primo. L'impianto fognario è collegato alla rete fognaria comunale.

L'impianto elettrico, dovrà essere messo a norma in base al D.M. 22 gennaio 2008 n. 37.

Tabella delle caratteristiche impiantistiche

| | <i>tipologia</i> | <i>alimentazione</i> | <i>condizioni</i> | <i>conformità</i> |
|---------------------------|-----------------------------------|----------------------|-------------------|-------------------|
| <i>antenna televisivo</i> | <i>presente</i> | <i>elettrica</i> | <i>n.r.</i> | <i>n.d.</i> |
| <i>citofonico</i> | <i>presente</i> | <i>elettrica</i> | <i>n.r.</i> | <i>n.d.</i> |
| <i>gas</i> | <i>presente</i> | <i>metano</i> | <i>n.r.</i> | <i>n.d.</i> |
| <i>elettrico</i> | <i>sottotraccia</i> | <i>elettrica</i> | <i>scadente</i> | <i>n.d.</i> |
| <i>riscaldamento</i> | - | - | - | - |
| <i>fognatura</i> | <i>Condotta fognaria comunale</i> | - | - | - |

D.1.13.2. Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente relazione finalizzata alla ricerca del più probabile valore di mercato, del compendio immobiliare in esame, così come definito dal Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76, «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni»), le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso con particolare riferimento

all'ubicazione alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica, si ritiene di adottare il metodo della stima sintetico-comparativa attribuendo un valore finale a corpo alla realtà in esame.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri della Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali e D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C", sulla base di riscontro geometrico e fotografico da parte dello scrivente CTU in fase di sopralluogo, in raffronto con gli elaborati grafici dei più recenti titoli edilizi abilitativi reperiti presso gli archivi del Comune di Sanguinetto - Edilizia Privata.

I valori determinati, sulla scorta di informazioni assunte presso gli Osservatori del Mercato Immobiliare più aggiornati della zona specifica e gli operatori del settore immobiliare locali, si riferiscono a quelli attuali e di mercato per beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia a quello oggetto della presente stima.

Si precisa che sono da considerarsi comprese le quote di comproprietà delle pertinenze e i beni comuni non censibili, così come determinate dall'art. 1117 C.C. e dal titolo di provenienza.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato al periodo temporale in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita, dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la sommatoria delle superfici lorde dei locali, comprese l'intero dei muri interni e quelli perimetrali e per il 50% dei muri divisorii confinanti con altre proprietà, mentre le superfici accessorie verranno ragguagliate con i coefficienti di riduzione.

Calcolo della sup. commerciale coefficienti di riduzione:

100% locali di abitazione

25% balconi e terrazze scoperte

35% balconi e terrazze coperte

35% patii e porticati

80% verande (con finiture analoghe ai vani principali)

60% verande (senza finiture)

15% giardini di appartamento

10% giardini di ville e villini

25% cantine e loc. accessori (non collegati ai vani principali)

35% cantine e loc. accessori (collegati ai vani principali)

45% box (in autorimessa collettiva)

60% box (collegato ai vani principali)

50% box (non collegato ai vani principali)

35% posto auto coperto

20% scoperto

80% mansarde abitabili (h. media 2.40)

35% sottotetti non abitabili

60% locali interrati abitabili (taverne min. h 2.40)

60% locali interrati non abitabili

15% locali tecnici

Sulla scorta dei valori risultanti si assegnerà infine come valutazione ponderale un valore di mercato "a corpo", come risultanza della consistenza in termini di superficie commerciale moltiplicata per un prezzo unitario rappresentativo delle precedenti indagini e considerazioni ed ulteriori eventuali ponderazioni di arrotondamento per lo specifico caso.

D.1.13.3. Stima

La presente stima prende in considerazione l'unità abitativa e gli accessori secondo le misurazioni effettuate durante il sopralluogo per determinare le superfici reali, adeguate con i coefficienti di ragguaglio al fine di stabilire una oggettiva superficie commerciale del compendio dei beni.

Tabella di calcolo della superficie commerciale:

| DESTINAZIONE | SUPERFICIE LORDA SUL | SUPERFICIE NETTA | COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO | SUPERFICIE COMMERCIALE |
|--|----------------------|------------------|----------------------------|------------------------|
| UNITA' ABITATIVA E PERTINENZE PART. 73 | | | | |
| piano terra | | | | |
| ingresso-pranzo-cottura | 18,00 | 15,22 | 1,00 | 18,00 |
| soggiorno | 19,90 | 16,60 | 1,00 | 19,90 |
| vano scale | 6,00 | 4,95 | 1,00 | 6,00 |
| disimpegno | 5,24 | 4,50 | 1,00 | 5,24 |
| bagno | 7,77 | 5,94 | 1,00 | 7,77 |
| piano primo | | | | |
| disimpegno | 1,35 | 1,05 | 1,00 | 1,35 |
| camera | 18,49 | 15,00 | 1,00 | 18,49 |
| camera | 20,13 | 16,90 | 1,00 | 20,13 |
| camera | 10,76 | 16,90 | 1,00 | 10,76 |
| GARAGE PART 303 SUB 10 | | | | |
| piano terra | 35,32 | 25,37 | 0,50 | 17,66 |
| piano primo | 21,98 | 18,22 | 0,50 | 10,99 |
| area scoperta | 81,51 | | 0,10 | 8,15 |
| Totale superficie commerciale arrotondata | | | mq | 144,00 |

Si riporta, a solo titolo informativo, quotazioni banca dati Agenzia delle Entrate, riferite al secondo semestre 2023:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VERONA

Comune: SANGUINETTO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E COMPARTO EDIFICATO LIMITROFO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 570 | 850 | L | | | |
| Ville e Villini | NORMALE | 830 | 1100 | L | | | |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Il valore medio di mercato, in normale stato di conservazione, per la medesima tipologia, in banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate al 2° semestre 2023 è pari a € 710,00/mq.

Tuttavia, considerando i dati sopra riportati puramente informativi e non significativi per la presente perizia, verificato l'andamento immobiliare della zona, la posizione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio, e dopo aver consultato alcuni operatori del settore, si ritiene di dover ponderare il valore al fine di stabilire un valore realistico di immobile in normale stato di conservazione, al quale applicare le dovute riduzioni.

Considerato lo scopo della presente relazione finalizzata alla ricerca del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, le espone le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso con particolare riferimento all'ubicazione alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 69/2024 R.E.
dott.ssa Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
avv. Giorgia Lapolla

manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica, si ritiene di adottare il metodo della stima sintetico-comparativa attribuendo un valore finale a corpo alla realtà in esame.

A tale scopo si sono analizzate inserzioni immobiliari-proposte di vendita e comparabili per immobili, di medesima categoria e ubicazione, venduti nell'arco di alcuni anni.

Si riportano comparabili estratti dal sito Formaps-ricercacompravendite

ORDINE DATI ATTO N. 12457

Scarica csv dati atto e immobili | Stampa ricevuta spese

STATO (DATI)

Data creazione
24/05/2024 09:57:20
Importo
20 Crediti
Acquisto csv+pdf
NO

DATI ATTO

Anno Stipula 2019
Mese Stipula 10
Prezzo 35.100,00 Euro
Terreni No
Totale Immobili 3
ID 994250

ACQUISTA PDF ROGITO

Il costo dell'atto è scontato

Acquista la scansione del rogito dell'atto in formato PDF. Spesso contiene il allegato anche la planimetria dell'immobile e il certificato energetico.

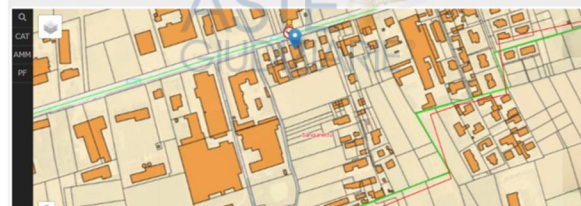
Acquista PDF (Costo: 10 Crediti)

ATTO COMPOSTO DA 3 IMMOBILI (3 FABBRICATI E 0 TERRENI)

E' possibile visualizzare solo i dati dei fabbricati:

| ID | Comune | Foglio | Particella | Subalterno | Indirizzo | Categoria / Qualità | Consistenza | Zona Omi |
|---------|------------------|--------|------------|------------|----------------|----------------------------------|-------------|----------|
| 4339244 | SANGUINETTO (VR) | 11 | 367 | 13 | VIA DOSSI, SNC | | | B1 |
| 4345558 | SANGUINETTO (VR) | 11 | 367 | 9 | VIA DOSSI, 14 | C 2 -Magazzini e locali deposito | 90,00 mq | B1 |
| 4350271 | SANGUINETTO (VR) | 11 | 367 | 7 | VIA DOSSI, 12 | A 3 -Abitazione economica | 6,00 vani | B1 |

POSIZIONE DEI FABBRICATI



STREET VIEW



ORDINE DATI ATTO N. 12456

Scarica csv dati atto e immobili | Stampa ricevuta spese

STATO (DATI)

Data creazione
24/05/2024 09:50:24
Importo
20 Crediti
Acquisto csv+pdf
NO

DATI ATTO

Anno Stipula 2022
Mese Stipula 12
Prezzo 78.100,00 Euro
Terreni SI
Totale Immobili 6
ID 1834956

ACQUISTA PDF ROGITO

Acquista la scansione del rogito dell'atto in formato PDF. Spesso contiene il allegato anche la planimetria dell'immobile e il certificato energetico.

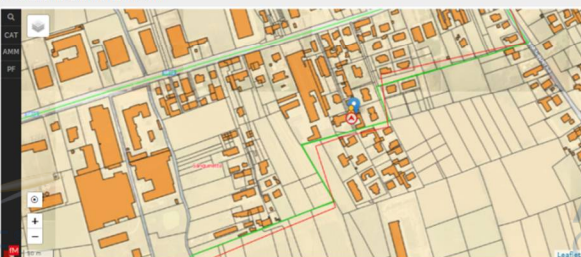
Acquista PDF (Costo: 20 Crediti)

ATTO COMPOSTO DA 6 IMMOBILI (5 FABBRICATI E 1 TERRENI)

E' possibile visualizzare solo i dati dei fabbricati:

| ID | Comune | Foglio | Particella | Subalterno | Indirizzo | Categoria / Qualità | Consistenza | Zona Omi |
|---------|------------------|--------|------------|------------|----------------------|---|-------------|----------|
| 7671130 | SANGUINETTO (VR) | 11 | 257 | | Via San Giuseppe, 17 | C 2 -Magazzini e locali deposito | 172,00 mq | B1 |
| 7671405 | SANGUINETTO (VR) | 11 | 257 | | Via San Giuseppe, 17 | C 5 -Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse | 20,00 mq | B1 |
| 7671457 | SANGUINETTO (VR) | 11 | 257 | | Via San Giuseppe, 17 | A 3 -Abitazione economica | 227,00 mq | B1 |
| 7671473 | SANGUINETTO (VR) | 11 | 257 | | Via San Giuseppe, 17 | | | B1 |
| 7671542 | SANGUINETTO (VR) | 11 | 257 | | Via San Giuseppe, 17 | F 1 -Area urbana | | B1 |

POSIZIONE DEI FABBRICATI



STREET VIEW



Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 69/2024 R.E.
dott.ssa Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
avv. Giorgia Lapolla

Dall'analisi dei prezzi al metro quadro riportati nell'elenco degli immobili venduti, per tipologia, anno di costruzione e ubicazione simili all'immobile pignorato, si rileva un valore medio pari a € 289,00/mq

Si riportano inserzioni riferite a proposte di vendite da sito immobiliare.it



Villa unifamiliare via Venera 24, Centro, Sanguinetto € 135.000
Sanguinetto • Via Venera

5+ locali 355 m² 1 bagno
Balcone Parzialmente Arredato

Nota Inscrivi una nota, la vedrai solo tu **AGGIUNGI**

Il mutuo ideale per te
A partire da € 399/mese

Pre-approva il mutuo online
Congela il tuo importo di mutuo per 6 mesi

CALCOLA MUTUO **PRE-APPROVA MUTUO**

Annuncio aggiornato il 09/05/2024

Descrizione
Riferimento: 86

Contatta l'inserzionista

Mi interessa questo immobile, vorrei avere maggiori informazioni

INVIAMESSAGGIO

RICHIEDI VISITA

Martino Martini
Mostra Telefono

PRIMACASA
Primacasa Affiliato - RBM Immobiliare Srl

SEGNALA ANNUNCIO



Terratetto plurifamiliare via Ca' De Micheli 68A, Ca' Dei Micheli, Sanguinetto € 170.000
Sanguinetto • Via Ca' De Micheli

5+ locali 300 m² 2 bagni
Parzialmente Arredato

Nota Inscrivi una nota, la vedrai solo tu **AGGIUNGI**

Il mutuo ideale per te
A partire da € 503/mese

Pre-approva il mutuo online
Congela il tuo importo di mutuo per 6 mesi

CALCOLA MUTUO **PRE-APPROVA MUTUO**

Annuncio aggiornato il 27/08/2023

Descrizione
Riferimento: EK-99370968

Contatta l'inserzionista

Mi interessa questo immobile, vorrei avere maggiori informazioni

INVIAMESSAGGIO

Privato

SEGNALA ANNUNCIO

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 69/2024 R.E.
dott.ssa Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
avv. Giorgia Lapolla

Dall'analisi dei prezzi al metro quadro riportati nell'elenco degli immobili proposti in vendita, per tipologia, anno di costruzione e ubicazione simili all'immobile pignorato, si rileva un valore medio pari a € 473,00/mq.

Si registra pertanto, quale risultanza, un valore medio ponderato del compendio in esame pari a € 381,00/mq.

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

UNITA' ABITATIVA E PERTINENZE:

| | |
|--|--------------------|
| Valutazione ponderata (mq 144,00 x € 381,00) | € 54.864,00 |
| a) Decurtazione per assenza di garanzia di vizi -10% | € 5.486,40 |
| b) Decurtazione per stato di conservazione, ubicazione e reale andamento del mercato immobiliare - 20% | € 10.972,80 |
| c) Sanatoria, comprensiva di sanzioni e spese tecniche | € 5.000,00 |
| d) Decurtazione per mancata godibilità del bene locato* | € 533,40 |
| e) Oneri giuridici gravanti | € 393,00 |
| TOTALE arrotondato | € 32.400,00 |

* Precisazione del calcolo della decurtazione per immobile locato:

Per l'immobile in oggetto si è riscontrata l'esistenza di un Contratto di locazione ad uso ufficio privato, Il Contratto di locazione n. 658 Serie 3, STIPULATO IL 20/02/2013 E REGISTRATO IL 20/02/2013, PROROGATO FINO AL 20/02/2025, valido ancora per 7 mesi. Si procede dunque all'indicazione di un'ipotetica decurtazione di valore per l'affitto in corso, non applicabile se l'acquisto dei beni avvenisse a cura degli attuali locatari perché l'obbligazione si estinguerebbe per "confusione" in quanto locatario e conduttore si riunirebbero nella stessa persona.

Considerando il tipo di contratto, la durata, importo del canone, tipo di locatario, si ritiene congruo applicare una riduzione del 20% al valore del bene non decurtato così calcolata:

Riduzione per locazione $54.864,00 \times 20\% = € 10.972,80$

Quota di riduzione annua = $10.972,80 / 12 \text{ anni} = 914,40€ / \text{anno} = 76,20€ / \text{mese}$

Tempo rimanente alla scadenza: 7 mesi

Riduzione per locazione = $€ 76,20 / \text{mese} \times 7 = € 533,40$

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 69/2024 R.E.
dott.ssa Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
avv. Giorgia Lapolla

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni **€ 32.400,00**

(valutazione di stima ponderata pari a € 225,00/mq)

Per le seguenti quote:

***** per quota di PIENA PROPRIETA' 1/1 pari a € 32.400,00

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, 23/07/2024

ASTE GIUDIZIARIE®   ASTE GIUDIZIARIE®

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato
- E.3. Certificato storico di residenza dell'esecutato
- E.4. Stato di famiglia storico
- E.5. Planimetrie catastali
- E.6. Estratto storico del Catasto
- E.7. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.8. Titoli Abilitativi
- E.9. Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)
- E.10. Fotografie degli interni
- E.11. Fotografie degli esterni
- E.12. Dati comparativi acquisiti e fonte