TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	**131/2024**
Giudice	**Dott. ssa Paola Salmaso**
Creditore procedente	**AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A**
Parte esecutata	[redacted]

Esperto Stimatore

Morena Zampieri via Gardesane 21 – Verona info@studio-ventuno.,it tel 0458903037

Custode Giudiziario

Avv. Adriano Lucchin – adriano.lucchin@mggavvocati.it

Via Camporolo 26 – 37047 San Bonifacio

STUDIOVENTUNO
associati
arch. ir. morena zampieri - geom. gian luca merlin

via Gardesane 21- Verona
P.IVA 04405130230
e-mail – morena.zampieri@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

pagina

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO 3

B DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA 4

C DIVISIONI IN LOTTI 4

D DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI 5

D.1 LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN via Madonnina di Prabiano 11 - Villafranca 5

D.1.1 Proprietà 5

D.1.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici – Anagrafe Vilafranca 5

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita 5

D.1.3 Descrizione dei beni 7

D.1.3.1 Contesto 7

D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato 8

D.1.3.3 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali 12

D.1.3.4 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile 13

D.1.4 Situazione urbanistica della zona 13

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile 13

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile 14

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 19

D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici 20

D.1.8.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura 20

D.1.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente 20

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 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 23

D.1.13.3 Stima 23

D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima 24

D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni 25

1

ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1 Titolo di provenienza del bene .....

E.1A-B Titolo di provenienza precedenti .....

E. 2 Certificati residenza- .....

E. 3 Planimerie .....

E.4 Estratto storico catastale .....

E.5 Ispezioni ipotecarie .....

E.7 A-B-C-D Titoli abilitativi .....

E.8 Fotografie degli interni .....

E.9 Fotografie degli esternii .....

E.10 Elenco comparabili .....

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A SHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

A.1 SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Procedura	RGE 131/2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà di un complesso composto da locale commerciale (ex ristorante-birreria) con annessi cantina e depositi ed un abitazione p. primo
Tipologia immobile	Edificio articolato al piano terra da ristorante con cantina interrata e depositi- magazzini in fabb. Esterno (da rimuovere), ed un abitazione al piano primo Sup. commerciale mq 737.85 + accessori cantina e soffitta
Ubicazione	Villafranca di Verona via Madonnina di Prabiano n 11
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona (VR), Foglio 1 map. n°: 156 sub. 4–5-6-7
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 223.000
Stato di occupazione	Il complesso risulta occupato da " Le Trattorie Mantovane srl"
Irregolarità edilizie	Presenti sì, Costi di regolarizzazione € 24.000 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti
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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

B DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Il diritto di piena proprietà degli immobili – quota 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca di Verona, al Foglio 1, con

mappali 156 sub 4 *cat. C/1 – cl 2 – MQ 422 – LOCALITA' MADONNINA DI PRABIANO n.*

11 PIANO S1-T *– RC € 4489.66*

mappali 156 sub 5 *cat. A/2 – cl 3 – v. 11 – LOCALITA' MADONNINA DI PRABIANO n.*

11 PIANO 1-2 *– RC € 710.13*

mappali 156 sub 6 *cat. C/2 – cl 1 – mq 270 – LOCALITA' MADONNINA DI PRABIANO n.*

11 PIANO T *– RC € 209.17*

mappali 156 sub 7 BCNC -cortile comune ai sub 4-5-6

Catasto Terreni del Comune di Villafranca di Verona, al Foglio 1, con

mappali 156 *- ente urbano are 38.31*

C DIVISIONI IN LOTTI

I beni colpiti da pignoramento, per caratteristiche di omogeneità e interdipendenza devono essere convenientemente raggruppati in un unico lotto, risultando così composto da unità abitativa , unità commerciale ed accessori .

Data la conformazione dell'edificio con scala interna quale accesso all'abitazione , posta al piano primo, non consente un'agevole frazionamento dei luoghi senza penalizzazione dell'immobile stesso.

Pertanto, si ritiene che gli immobili non siano comodamente divisibili_.

D LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA MADONNINA DI PRABIANO N. 11

D.1.1 Proprietà

La proprietà è pervenuta con atto di successione ***– per la nuda proprietà*** *– IN* [redacted] *– dec. 18.07.2012 - succ trascr. 22/08/2022 rg 36984 rp 26940*

Eredi:

[redacted] *quota 1/3 nuda prop.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted] - quota 1/3. nuda prop.

[redacted] - quota 1/3 nuda prop.

[redacted] ***diveniva proprietario ;***

*-**In data 28.09.2000** con atto di cessione di quota con riserva di usufrutto, rep. 104557 del Not. Luigi Tuccillo, [redacted] cedeva la quota di nuda proprietà a [redacted] riservandosi l'usufrutto*

-In data 03.02.2014, con atto pubblico di Cessione di diritto di usufrutto del Notaio Paolo Angelo Federici di Valeggio sul Mincio, Rep. n. 55716 – Racc. n. 21878, registrato in data 13.02.2014, l'usufruttuaria [redacted] vendeva a [redacted] il proprio diritto di usufrutto vitalizio sugli immobili;

*-In data 02.06.2022 decedeva **l'usufruttuaria** [redacted] (la riunione di usufrutto, avvenuta 02.06.2022 quale volturazione catastale della proprietà che viene ricongiunta quindi alla piena proprietà in capo agli ex nudi proprietari)*

*-La quota di **usufrutto risultava intestata** a [redacted], a seguito dell'atto di acquisto avvenuto in data 26.07.1978 rep 44136/7716 Not Renzo Menoni*

D.1.1.1 [redacted]

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

- *Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca di Verona , al Foglio 1, con*

1. ***mappali 156 sub 4*** *cat. C/1 – cl 2 – MQ 422 – LOCALITA' MADONNINA DI PRABIANO n. 11 Piano S1-T – RC € 4489.66*
2. ***mappali 156 sub 5*** *cat. A/2 – cl 3 – v. 11 – LOCALITA' MADONNINA DI PRABIANO n.*
3. *11 Piano 1-2 – RC € 710.13*
4. ***mappali 156 sub 6*** *cat. C/2 – cl 1 – mq 270 – LOCALITA' MADONNINA DI PRABIANO n. 11 Piano T – RC € 209.17*
5. ***mappali 156 sub 7*** *BCNC -cortile comune ai sub 4-5-6*

- *Catasto Terreni del Comune di Villafranca di Verona, al Foglio 1, con*

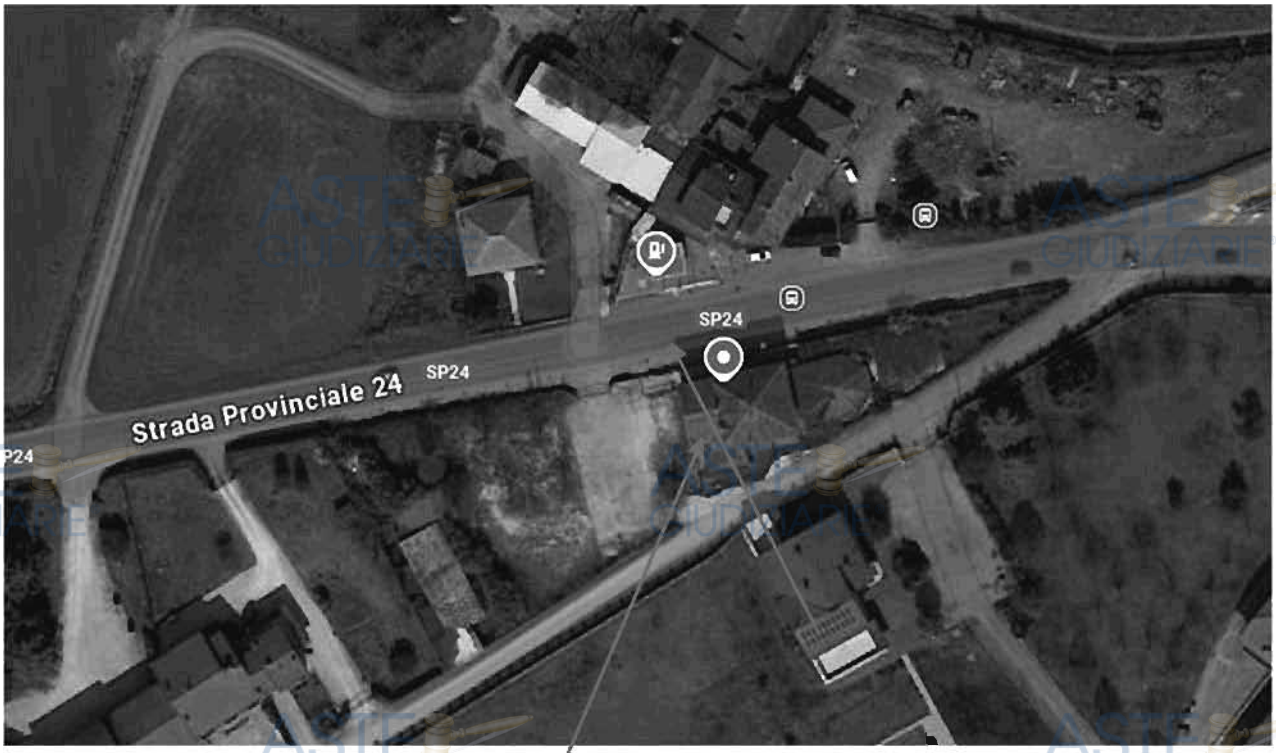
- ***mappali 156*** *- ente urbano are 38.31*

1. *FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 29/05/2006 Pratica N. VR0140241 in atti dal 29/05/2006 FRAZIONAMENTO*
   Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di VILLAFRANCA DI VERONA
   Foglio 1 Particella 156
   Foglio 1 Particella 210

   VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/12/2006 Pratica n. VR0325918 in atti dal 05/12/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 53857.1/2006)
   Annotazioni: Classamento e rendita validati

   RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 02/06/2022 Pubblico ufficiale [redacted] *Sede VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - IN MORTE DI* [redacted] *Voltura n. 14772.1/2022 - Pratica n. VR0142206 in atti dal 21/09/20*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Via Madonnina di Prabiano 11

D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

L'immobile è ubicato, in fregio a via Madonnina da Prabiano lungo la strada provinciale con direzione Valeggio sul Mincio.

Nello specifico l'accesso è consentito da Madonnina da Prabiano con cancello carrabile e cortile/parcheggio interno, e un ulteriore accesso sul retro, la costruzione, nel contesto, è di tipo isolato, il fabbricato si erige per due piani fuori terra,

I magazzini si trovano all'interno della proprietà con costruzioni di tipo precario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lato fronte strada Vista via Madonnina da Prabiano

retro

Trattasi di un fabbricato già esistente nel 1960, anno in cui è stato ampliato, è costituito da un fabbricato principale eretto per tre piani fuori terra e uno interrato, articolato in una zona

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ad uso ristorante, un'abitazione al piano primo e degli annessi magazzini realizzati in muratura e lamiere.

Il piano terra :

è costituito da una zona pranzo, bar, cucina e servizi igienici sia per il pubblico che per il personale, nell'originaria conformazione in muratura, una zona pranzo- spettacolo, realizzata successivamente in muratura in sasso serramenti in alluminio e vetro e copertura in legno aggettante , con spazio esterno, dotato di camino in muratura, struttura in ferro con rete antigrandine a copertura.

La cucina articolata in due vani comunicanti, una cella, servizi , in discreto stato manutentivo

La zona bar ,si suddivide in zona degustazione, modello pub e il bancone di erogazione con un ampia cella , con n 6 servizi igienici, suddivisi per sesso, una zona cantina posta al piano interrato accessibile da una scala in muratura , vano di ampio respiro.(h. 3.00) con soffitto a volta dotata di un piccolo angolo cottura in muratura, rifinita con pavimento in gres, in buono stato manutentivo .

Il piano terra è in uno stato manutentivo mediocre, con pavimenti di diverse tipologie, marmette, linoleum in cucina, gres nell'ampliamento, i serramenti sono in allumino, bagni pavimento e rivestimento in ceramica.

Nell'area di pertinenza di proprietà risultano dislocati una serie di magazzini-depositi, nascosti dalla fitta vegetazione esistente, le strutture sono di tipo precario , parte in muratura di blocchi di cemento, in parte con strutture in legno e pannelli di tamponamento, alcune con onduline, altre porzioni con strutture in ferro, il pavimento è costituito da gettata di cemento a vista con portoni metallici, il tutto in pessimo stato conservativo.

Il piano terra risulta difforme dai titoli autorizzativi e dalla planimetria catastale

Il piano primo:

è costituito da un appartamento, accessibile dall'interno del locale piano terra, si articola in corridoio, soggiorno, cucina, n.5 camere, 1 studio, 3 bagni, 1 lavanderia un ampio terrazzo con un vano tecnico soprastante. Le finiture sono degli anni 60, privo di impianti funzionanti , il terrazzo è rifinito con guaina a vista con parapetto in ferro , una struttura in ferro esterna per il ripostiglio-vano tecnico. (ampio materiale di risulta posto sul terrazzo)

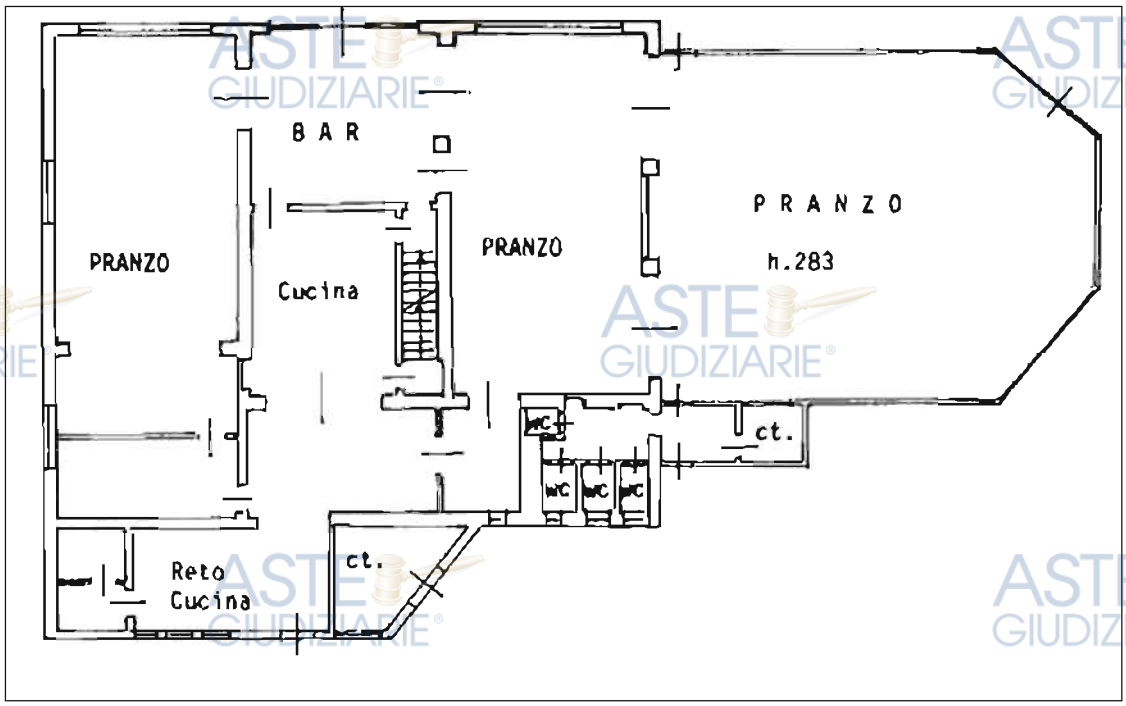
Il piano secondo;

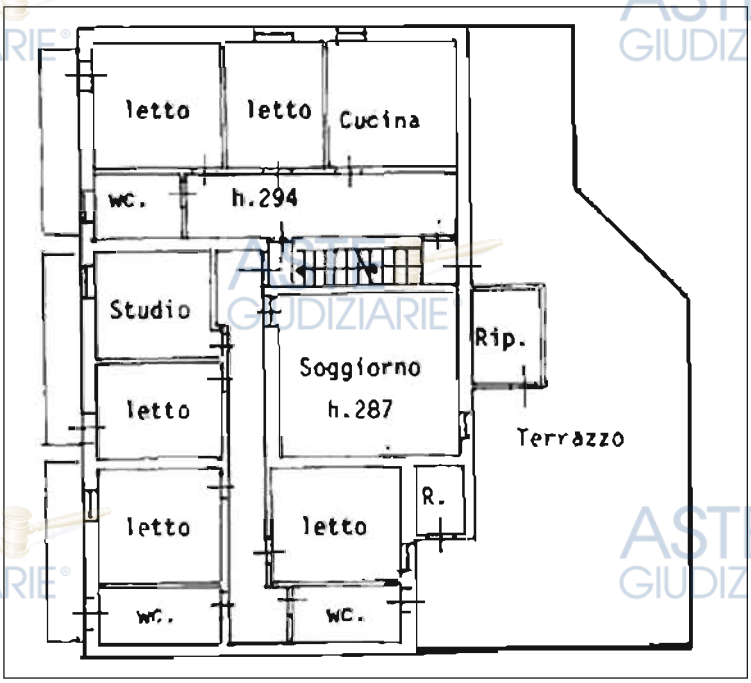
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

è costituito da un'ampia zona soffitta, con murature perimetrali in sasso a vista, copertura con travature di legno e un getto in calcestruzzo a copertura della pavimentazione.

Il tetto presenta infiltrazioni da acqua piovana.

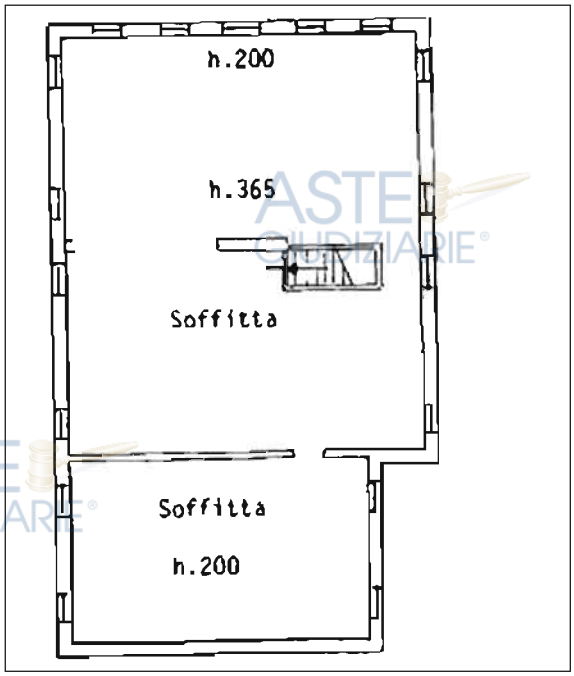
Piano terra



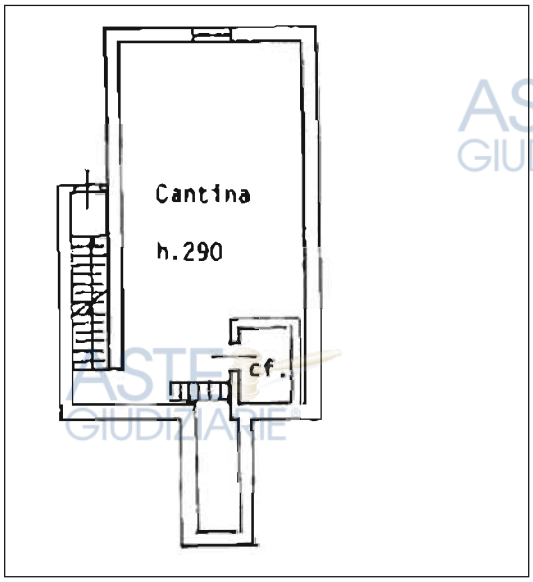


piano primo

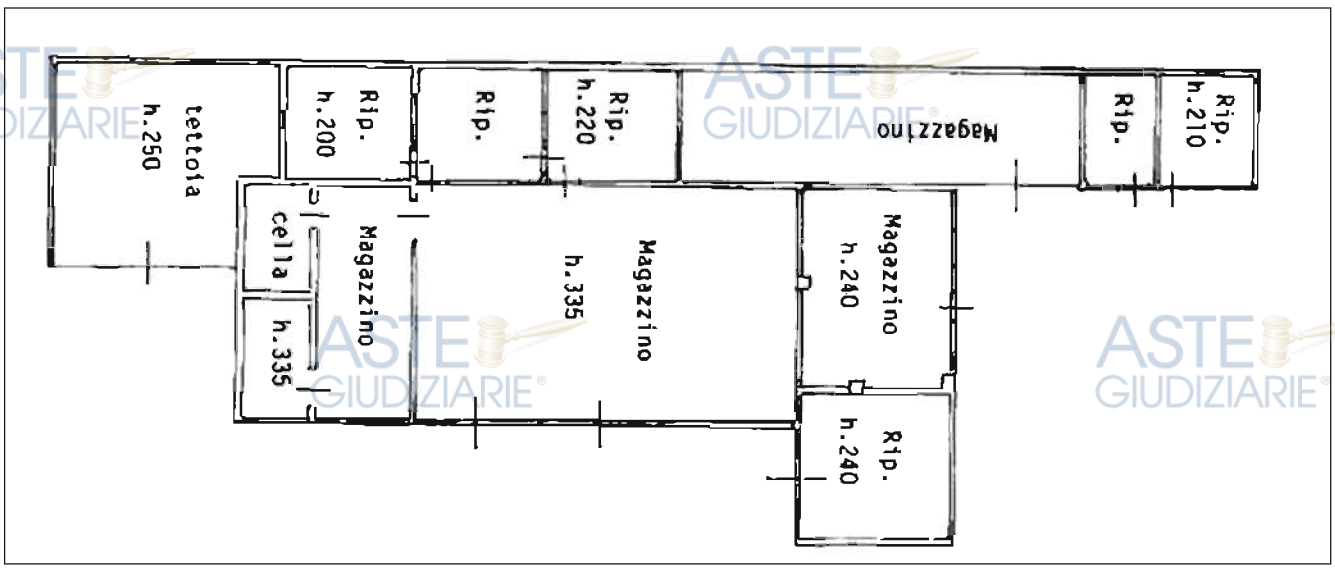
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



piano secondo



piano interrato



Accessori piano terra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Zona cucina

Zona pub

Zona pub

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Zona bar- sala musica- ballo

Zona bagni

cantina

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Appartamento p. primo

Terrazzo appartamento e soffitta

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Spazio esterno con telo

esterno con camino in muratura

Retro edificio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Via Madonnina

retro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Accessori – magazzini

VISTA ESTERNA da cortile interno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

D.1.3.2 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Pertinenze:

Non esistono beni condominiali

D.1.3.3 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso pedonale e carraio è da via Madonnina da Prabiano n. 11

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Lo strumento urbanistico vigente è il Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Villafranca di Verona, adottato con DCC n. 72 del 20.12.2017, è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 18 aprile 2018, ed è divenuto efficace dal 07.06.2018.

Foglio n. 1 mappale n. 156 ricade in ZONA "C1.1" – e l'area è parzialmente assoggettata al Beni Ambientali l. 42/04 (ricade all'interno della fascia di m.150 Ex Galasso).

Nelle zone C1.1 gli edifici residenziali esistenti possono essere ampliati "una tantum" nella misura massima del 20% del volume attuale fino ad un massimo di 800mc, oltre agli indici nel rispetto dell'art.12. Gli edifici non necessari alla conduzione del fondo costruiti con regolare concessione edilizia, condonati o comunque realizzati prima della 765/67 possono essere riconvertiti con volumetria pari all'esistente a uso residenziale, con la possibilità di demolizione e ricostruzione nel lotto con accorpamento di corpi di fabbrica staccati, nel rispetto dell'art.12. In ogni caso, oltre il limite di 800 mc., è sempre necessario predisporre un P.U.A., ovvero un Permesso di Costruire Convenzionato, con apposita convenzione che prevede l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria necessaria e l'individuazione delle aree da adibire a standard primari con vincolo di destinazione ad uso pubblico e la monetizzazione delle aree da adibire a standard secondari.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

*Si attesta la **conformità tra gli intestatari** catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie relative al titolo di acquisto, poiché l'intestazione è identificata:*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted] – quota 1/3

[redacted] - quota 1/3.

[redacted] - quota 1/3

mentre per quanto concerne la **conformità catastale** delle planimetrie rispetto lo stato di fatto, si rilevano difformità per

map 156 sub 4 - cat. C/1 – cl 2 – mq 422 – loc. Madonnina di Prabiano n. 11 – p.S1-T – RC € 4489.66

mancano i bagni nella ex C.T., pareti in zona pranzo, bar, bagno con accesso da cucina, i gradini nella cantina e una parete non realizzata

map 156 sub 5 - cat. A/2 – cl 3 – V.11 – loc. Madonnina di Prabiano n. 11 – p.1-2 – RC € 710.13

manca una finestrina nel ripostiglio , una porta finestra dalle scale al terrazzo, un camino sul terrazzo.

map 156 sub 6- cat. C/2 – cl 1 – mq 270 – loc. Madonnina di Prabiano n. 11 – p.-T – RC € 209.17

mancano porte, finestre all'interno dei vani, un ampliamento sul lato tettoia una finestrina nel ripostiglio e una parete traslata

Le difformità catastali di cui sopra sono sanabili e prevedono l'aggiornamento catastale successivamente alla sanatoria presentata (ad eccezione del map 16 sub 6, di cui si rimanda al capitolo successivo)

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

Il fabbricato risulta realizzato a seguito delle seguenti autorizzazioni:

- **Licenza di costruzione** - prot 4931 rilasciata 11.06.1960 – a nome VENTURELLI ELEONORA - Via: LOC. MADONNINA DI PRABIANO Oggetto: AMPLIAMENTO fabb civile abitazione
- **Licenza di costruzione** - prot 6895 rilasciata 03.09.1963 a nome

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VENTURELLI ELEONORA - Via: LOC. MADONNINA DI PRABIANO

Oggetto: modifica della facciata fabb civile abitazione

- **Licenza di costruzione** - DEL 1963 RCHIVIO POS 205 a nome

  VENTURELLI ANGELO UGO - Via: LOC. MADONNINA DI PRABIANO

  Oggetto: modifica della facciata fabb civile abitazione- **NON REPERIBILE IN COMUNE**

- **Concessione edilizia** - prot 6755 rilasciata 18.10.1999 a nome

  VENTURELLI ELEONORA - Via: LOC. MADONNINA DI PRABIANO

  Oggetto: REALIZZO DI UNA SCALA ESTERNA

- Proroga all'inizio lavori della concessone edilizia n 16755/364 del 18.10.1999, con nuovo termine di inizio entro il 18.04.2001

  Si precisa che i lavori per tale concessione non sono mai stati realizzati.

  Condono edilizio - prot 12475/1985 rilasciato il 15.03.1996... **NON REPERIBILE IN COMUNE**

Si precisa che due pratiche edilizie, seppur individuate in archivio non sono reperibili presso il comune di Villafranca, come da dichiarazione dello stesso prot 5376 del 12.12.2024..

LA CONFORMITA' EDILZIA

Dall'accesso atti effettuato all'archivio del Comune di Villafranca, non risulta reperibile la concessione in sanatoria prot 12475/1985, rilasciata il 15.03.1996, e poiché risulta rilasciata, invece, la concessione edilizia prot. n. 6755/1999 del 18.10.1999, per il realizzo di una scala esterna, seppur non realizzata la scala, risulta rappresentato lo stato autorizzato, indicando come invariato tutto l'edificio per i piani terra, primo, secondo e interrato, il raffronto dello stato dei luoghi verrà effettuato con tale concessione edilizia.

In tale concessione edilizia non risultano rappresentati gli accessori, magazzini etcc esistenti nell'area cortilizia di proprietà,

poiché non è possibile reperire se tali edifici fossero oggetto del condono presentato,

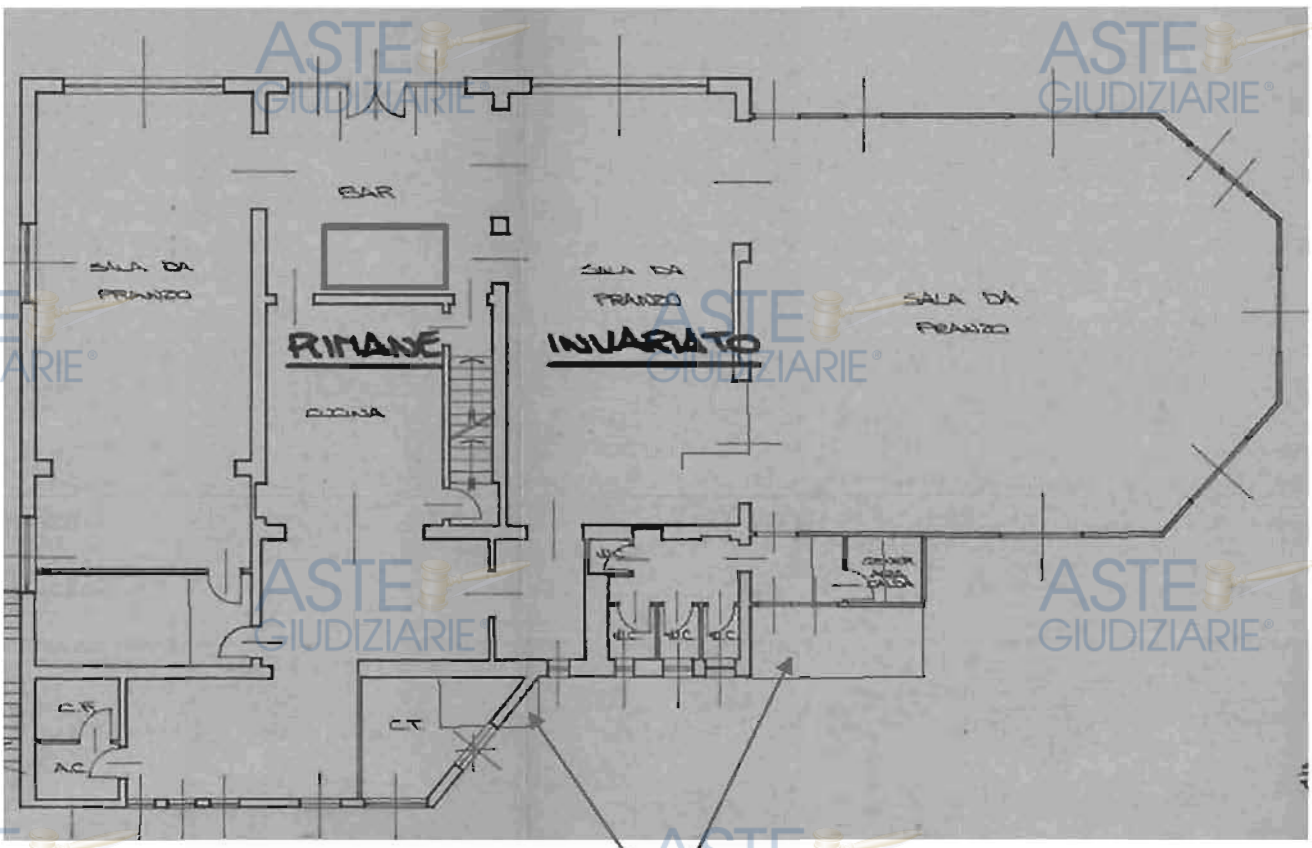
e poiché l'accatastamento relativo agli stessi è datato 29.05. 2006, non sicuramente storico o meglio dell'epoca di costruzione 1960,

poiché anche le caratteristiche costruttive degli accessori non sono riconducibili ad epoca storica

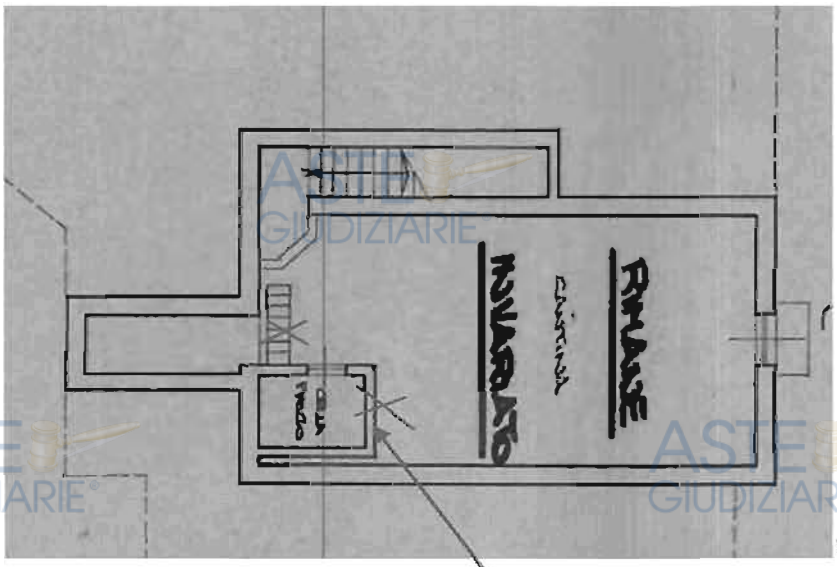
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

allo stato dei luoghi, privi di autorizzazione certa, si ritiene che tali edifici non siano conformi ai titoli e debbano essere rimossi.

Piano terra



Ampliamenti non presenti nel titolo autorizzativo *e difformità interne*



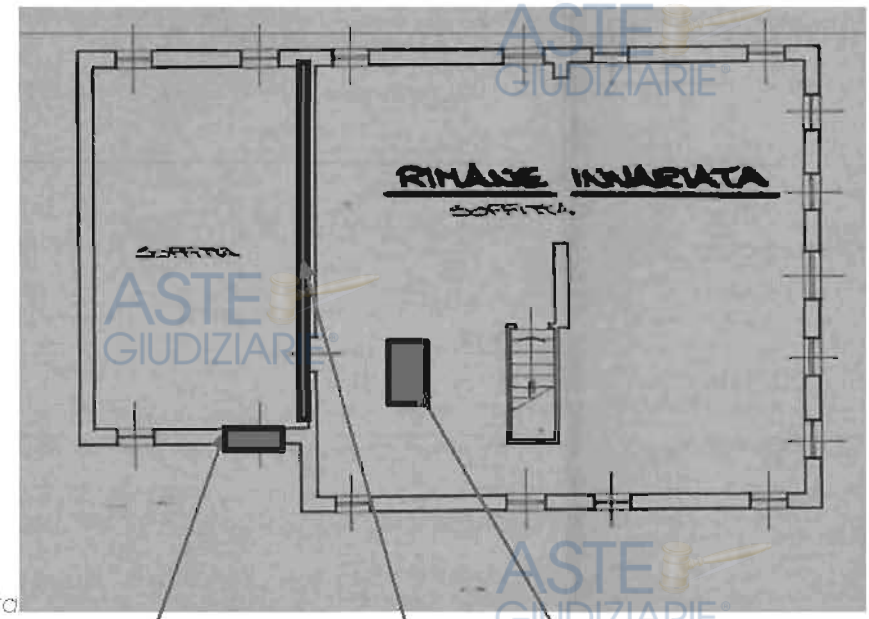
Piano interrato – cantina *pareti non esistenti, gradini mancanti*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Piano primo

canna fumaria mancante

finestra mancante



piano soffitta

Finestra non esiste

spessore muro cm 38

velux esistente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le difformità riscontrate sono

Sono presenti su tutti i piani dell'edificio, le più gravose sono gli ampliamenti al piano terra della porzione di wc , e ex C.T. oltre agli annessi magazzini

ampliamento 1

ampliamento 2

Le difformità riscontrate necessitano di una sanatoria a mezzo di una SCIA/PdC,

- le difformità minori , spallette, pareti interne, chiusure finestra, rientrano nella medesima sanatoria

- sanatoria per aumento di superficie , sanabile con una tantum di ampliamento ammesso nelle zone C11, l'aumento di superficie prevede una sanzione pari al doppio degli oneri dovuti , che vengono calcolati al momento della presentazione della pratica di sanatoria e che si individua da un minimo di € 1000 ad un massimo di € 5000

Negli annessi non sono sanabili, rimossi e smaltiti per un costo complessivo di € 15.000.

La sanzione amministrativa, per unità immobiliare si considererà a € 5.000, la pratica edilizia ammonta a € 4.000, per un complessivo importo di € 9000+ € 15.000 per rimozioni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Da ricerca effettuata presso Agenzia Entrate di Mantova (94251 e data 25/10/2024) risulta un contratto di locazione registrato n. 1889 serie T del 06.08.2014:

parte locatrice:

LEASI CORRADO n. 28.12.1970 – usufruttuario

Parte conduttrice:

REGINA SAS di Leasi Corrado e C. – amministratore pro tempore Leasi Corrado con sede in Goito via 30 maggio 14

l immobile è occupato con scadenza infra-quinquennio, prevista per il 31.07.2026, il canone previsto è di € 500/MESE.

Sulla base della documentazione acquisita, il compendio, di fatto in disuso e libero da persone, risulta formalmente occupato da Le Trattorie Mantovane S.r.l. in forza di contratto di locazione stipulato in data 06.08.2024 tra Leasi Corrado e (all'epoca) Regina S.a.s. di Leasi Corrado E C., registrato in pari data presso l'Agenzia delle Entrate di Castiglione delle Stiviere (MN), di anni 6+6, con decorrenza dal 01.08.2014 e scadenza il 31.07.2026, e con canoni di locazione di €. 500,00/mese, pari a complessivi €. 72.000,00, pagati anticipatamente, come contrattualmente previsto e come si evince dall'allegato Giornale contabile.

Sul punto va precisato quanto segue:

In data 03.02.2014, con atto pubblico di Cessione di diritto di usufrutto del Notaio Paolo Angelo Federici di Valeggio sul Mincio, Rep. n. 55716 – Racc. n. 21878, registrato in data 13.02.2014, l'usufruttuaria Verucchi Fernanda aveva ceduto a Leasi Corrado il proprio diritto di usufrutto vitalizio sugli immobili ora pignorati;

In data 06.08.2014, Leasi Corrado (locatore) aveva stipulato con Regina S.a.s. di Leasi Corrado E C. (conduttrice), P. IVA 02403000207, il contratto di locazione sopra richiamato (doc. 8);

In data 23.12.2021, con Atto di fusione del Notaio Fabrizio Rossi di Castiglione delle Stiviere, Rep. n. 61540 – Racc. n. 19210, registrato in data 28.12.2021 (doc. 11), Regina S.a.s. di Leasi Fabio (già Regina S.a.s. di Leasi Corrado E C. – doc. 12), P. IVA 02403000207, veniva fusa per incorporazione in Le Trattorie Mantovane S.r.l.;

In data 02.06.2022, come si evince dalla relazione notarile in atti, Verucchi Fernanda decedeva, determinando il ricongiungimento di usufrutto in capo ai nudi proprietari, odierni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

esecutati;

In data 18.05.2023, con atto di affitto di ramo d'azienda commerciale del Notaio Fabrizio Rossi di Castiglione delle Stiviere, Rep. n. 62591 – Racc. n. 19901, registrato in data 25.05.2023, Le Trattorie Mantovane S.r.l. aveva concesso in affitto alla signora Pecican Roxana il ramo d'azienda avente ad oggetto l'attività di esercizio di ristorante-birreria, pub e bar denominato "Trattoria birraia Sixteen".

Con atto del 28.06.2024 del Notaio Marco Bertolucci di Goito, registrato il 02.07.2024, il predetto affitto di ramo d'azienda veniva risolto consensualmente dalle parti.

Alla luce di quanto sopra, si ritiene che il contratto di locazione sopra richiamato), in quanto registrato e munito di data certa anteriore al pignoramento, sia opponibile alla procedura esecutiva ex art. 2923 c.c.

Ai sensi dell'art. 999 c.c., inoltre, le locazioni concluse dall'usufruttuario, in corso al tempo della cessazione dell'usufrutto, purché constino da atto pubblico o da scrittura privata di data certa anteriore, continuano per la durata stabilita, ma non oltre il quinquennio dalla cessazione dell'usufrutto.

Nel caso di specie, posto che la cessazione dell'usufrutto è avvenuta in data 02.06.2022, il contratto di locazione, stipulato in data 06.08.2014 con scrittura privata avente data certa, risulta valido ed efficace sino alla sua naturale scadenza infra-quinquennio, prevista per il 31.07.2026.

Premesso che il contratto di affitto risulta opponibile alla procedura in quanto registrato il 06.08.2014 antecedentemente alla data di pignoramento trasc. 10/05/2024, con scadenza al 31.072026

Pertanto è necessario accertare se l'importo del canone sia congruo;

Lo stato conservativo dell'immobile sia delle finiture che degli impianti, pone come riferimento un immobile da ristrutturare, non reperibile commercialmente sul mercato un comparabile , anche la stessa Agenzia del territorio non riporta alcun parametro di locazione di riferimento per la zona scarsamente edificata fuori dal centro storico, quale l'oggetto di valutazione . Il canone quindi deve tener conto il necessario investimento di capitale per rendere "funzionante" l'immobile oggetto di locazione, e che l'appartamento sopra stante, ancorché compreso nel contratto non ha le caratteristiche di abitabilità , mancando gli impianti e con finiture dell'epoca di costruzione (anni 60) e per tale aspetto l'immobile diventa poco appetibile al libero mercato.

Da indagine esperite in loco il canone unitario annuale, applicato di € 6.000 pari ad un

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

canone di € 500/MENSILI ,si ritiene congruo .

D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

- **Pignoramento immobiliare** – *a favore* Amco Asset Management spa *atto giudiziario - n. 2565 del 09.04.2024 , trascr. 10.05.2024 rp 14136 – rg 18574- contro* [redacted]
- *Beni fog. 1 map 156 sub 4-5-6-7, NCT fog 1 map 156*
- ***ipoteca volontaria*** *not Tucillo rep. 146709 del 24.09.2008 a favore Veneto Banca spa cap. € 300.000 iscriz € 540.000 durata anni 20 – beni immobili : Villafranca fog. 1 map 156 sub 4-5-6-7, NCT fog 1 map 156*
- ***ipoteca volontaria*** *not Tucillo rep. 147954 del 26.01.2010 a favore Veneto Banca spa cap. € 300.000 iscriz € 540.000 durata anni 20 – beni immobili : Villafranca fog. 1 map 156 sub 4-5-6-7, NCT fog 1 map 156*

Si cita la sentenza di fallimento ma risulta l'annotazione di restrizione beni – trascr. 06.10.2021 rp 5535 rg 43892

- *Sentenza di fallimento Tribunale di Mantova rep 9 del 22.02.2018 -trascr. 14.05.2018 rg 18472 rp 12706 – a favore Massa Creditori Fallimento DI Leasi Corrado e C – beni: Usufrutto Villafranca fog. 1 map 156 sub 4-5-6-7, NCT fog 1 map 156*
- *Annotazione restrizione beni*

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

L'unico vincolo opponibile risulta essere il contratto di locazione sino al 31.07.2026 di cui al punto D1.7.1

D.1.8.3 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non ci sono diritti di prelazione sul fabbricato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Non esiste condominio.

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

Non si tratta di immobile strumentale .

D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

Non si tratta di edilizia convenzionata .

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Il lotto1 in oggetto è un unico fabbricato comprensivo, di locale commerciale, dell'abitazione e di unità pertinenziali accessorie, immobili seppur individuali, sono tra loro legati e costituiscono LOTTO UNICO

D.1.13 Valutazione del lotto

La stima viene fatta ai sensi nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ.

D.1.13.1 Consistenza

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	MAP 156
Superficie commerciale	Mq 495.96	SUB 4
Abitazione p. primo	Mq. 241.89	SUB 5
soffitta	Mq. 227.96	SUB 5
cantina	Mq. 88.93	SUB 4
Terrazzo-balconi	Mq. 125.98	SUB 5
Accessori-magazzini	Mq 346.66	SUB 6
Terreno- area scoperta	Mq 2984	SUB 7

La superficie è comprensiva delle murature perimetrali e in mezzeria per quelle confinanti.

D.1.13.2 Criteri di stima

Per valutazione degli immobili si intende utilizzare il market comparison approach (MCA) che è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

contrattati di recente e di prezzo noto. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Nella fattispecie si è eseguito una prima analisi con il MCA per le varie caratteristiche di immobili oggetto di vendita, distinte: Il complesso si distingue con la seguente tipologia: edifici commerciali e abitazioni nella medesima zona.

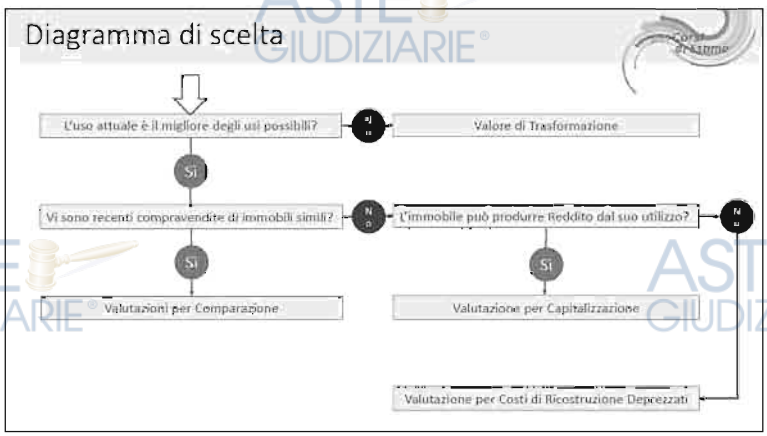
Oltre al MCA si intende applicare il metodo della trasformazione a seguito dele informazioni acquisite dall'analisi dei zona nella ricerca del "miglior uso estimativo " che non risulta essere l'attale.

D.1.13.3 Stima

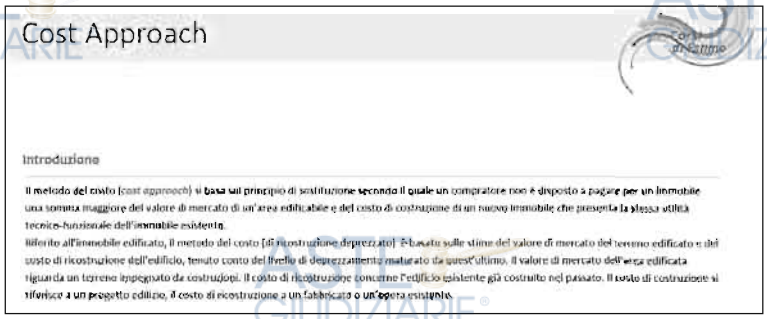
Si è effettuato una ricerca nel mercato immobiliare, allo scopo di reperire dati per beni compravenduti nella zona in oggetto ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, commerciali e dall'analisi di mercato è emerso che nell'anno 2024, nel comune di Villafranca gli immobili commerciali compravenduti sono stati solamente 3 nel 2024 e n. 5 nel 2023

Come nella prassi estimativa, Nelle IVS 2013 la definizione del valore di mercato è riportata come segue: "(***IVS Framework, para 34***) the detemination of **highest and best use**:

In sostanza, HBU è "l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione tra i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile ", così indicato nel testo di Marco Simonotti (ediz. 2015) valutazioni immobiliare standard



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

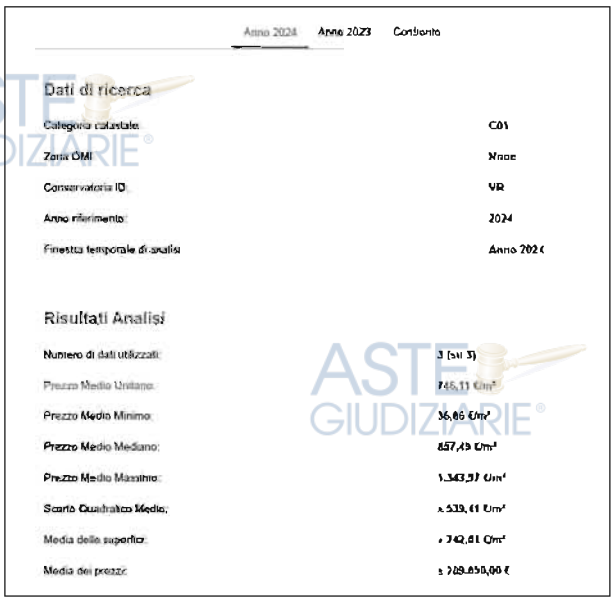


Cost Approach

Introduzione

Il metodo del costo (cost approach) si basa sul principio di sostituzione secondo il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore di mercato di un'area edificabile e del costo di costruzione di un nuovo immobile che presenta la stessa utilità tecnico-funzionale dell'immobile esistente.
Riferito all'immobile edificato, il metodo del costo [di ricostruzione deprezzato] è basato sulle stime del valore di mercato del terreno edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, tenuto conto del livello di deprezzamento maturato da quest'ultimo. Il valore di mercato dell'area edificata riguarda un terreno impegnato da costruzioni. Il costo di ricostruzione concerne l'edificio esistente già costruito nel passato. Il costo di costruzione si riferisce a un progetto edilizio, il costo di ricostruzione a un fabbricato o un'opera esistente.

immobili commerciali compravenduti sono stati solamente 3 nel 2024 e n. 5 nel 2023



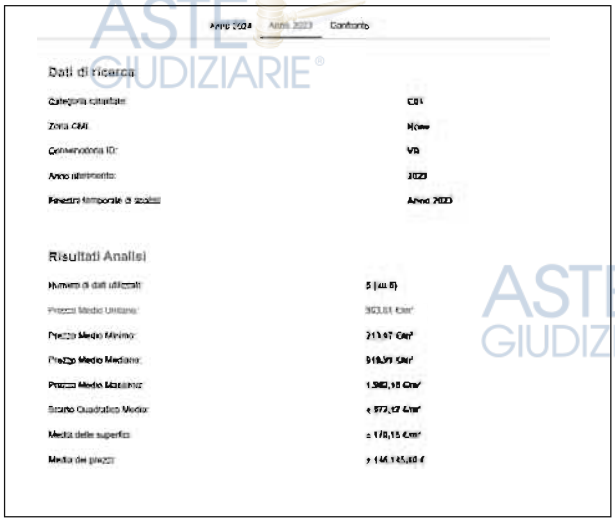
Anno 2024 Anno 2023 Confronto

Dati di ricerca

Categoria catastale:	C01
Zona OMI	Mnoe
Conservatoria ID:	VR
Anno riferimento:	2024
Finestra temporale di analisi	Anno 202

Risultati Analisi

Numero di dati utilizzati:	3 (su 3)
Prezzo Medio Unitario:	745,11 €/m²
Prezzo Medio Minimo:	36,86 €/m²
Prezzo Medio Mediano:	857,43 €/m²
Prezzo Medio Massimo:	1.343,57 €/m²
Scarto Quadratico Medio:	± 539,41 €/m²
Media delle superfici:	± 742,81 €/m²
Media dei prezzi:	± 289.650,00 €



Anno 2024 Anno 2023 Confronto

Dati di ricerca

Categoria catastale:	C01
Zona OMI	Mnoe
Conservatoria ID:	VR
Anno riferimento:	2023
Finestra temporale di analisi	Anno 2023

Risultati Analisi

Numero di dati utilizzati:	5 (su 5)
Prezzo Medio Unitario:	963,81 €/m²
Prezzo Medio Minimo:	213,67 €/m²
Prezzo Medio Mediano:	918,99 €/m²
Prezzo Medio Massimo:	1.982,18 €/m²
Scarto Quadratico Medio:	± 672,17 €/m²
Media delle superfici:	± 178,15 €/m²
Media dei prezzi:	± 146.145,80 €

Nel 2024 *nel 2023*

Accertando per gli immobili commerciali una analisi di mercato ***decrescente*** *, - 22.75%*

Anno 2024 Anno 2023 Confronto

Parametri di confronto

Variazione numero di compravendite:	-2
Variazione del prezzo medio:	-22,57%

Sicuramente l'immobile commerciale non è da considerare il miglior uso possibile dell'immobile, nell'analisi del mercato immobiliare delle abitazioni negli anni 2024 e 2023, risulta:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Seppur evidenziando una minor numero di compravendita accerta un mercato crescente del 10.86%

Si ritiene quindi di applicare quale miglior uso , quello abitativo e utilizzando il metodo del costo di costruzione deprezzato, valutando il valore del fabbricato abitativo a nuovo detratte le spese di costruzione a nuovo .

Va= Ve – Cc

Ve= valore immobile finito (terreno + fabbricato)

Cc = costo di costruzione (comprende costi diretti e indiretti e il profitto dell'impresa o delle imprese definite dal sistema organizzativo)

e costo di demolizione dell' edificio esistente

Nell'analisi di prezzi di vendita del nuovo, considerata la posizione edificata ma non centrale, i prezzi di vendita si individuano tra € 1517.67/mq e € 3.158.28/mq , assumendo un prezzo medio di vendita di € 2335/mq.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La superficie abitativa realizzabile risulta l'esistente mq. 965 (p. terra-primo-secondo mq. 495.96+ mq. 241.89+227.96) e si aggiunge un interrato di mq 500 , realizzabile

Inserimento delle caratteristiche costruttive

	Superficie totale lorda	
Residenziale	965	mq
Seminterrato	500	mq
Terrazze logge e balconi	96	mq
Superficie coperta	500	mq
Superficie totale	1.561,00 mq	
Superficie parametrica	1.403,40 mq	

Il costo di costruzione parametrato , secondo fonte Cresme, sulla base delle superfici fuori terra esistenti risulta una spesa di € 2.111.000

Calcolo del costo di costruzione effettivo (€)

Costo al metro quadro	1.504,15	€/mq	
Costo complessivo	2.110.923,82	€	
di cui			Quota
Edilizia	1.226.705,52	€	58,11%
Strutture	580.224,55	€	27,49%
Impianti elettrici	151.971,29	€	7,20%
Altri impianti	152.022,47	€	7,20%

Oneri professionali e oneri urbanizzazione comunali stimati € 200.000

Valore attuale:

- valore prodotto finale stimato edifici fuori terra e interrato (mq. 1000 x € 2335 + n.15 box x € 25.000) = € 2.710.000 –
- Costo di costruzione = € 2.111.000 -
- Oneri comunali e professionali = € 200.000-
- Spese finanziarie = € 50.000
- Demolizione totale di fabbricati civili, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza, compreso e ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti, eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata:

prezziario Dei €23.87/mc = € 58.000

Valore attuale € 291000

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

D.1.13.4 correzioni della stima

Sono previsti deprezzamenti :

Tutti i prezzi di riferimento riscontrati sono riconducibili ad immobili finiti, agibili e privi di sanatorie e sanzioni .

Pertanto dal valore di mercato desumibile, a confronto con i comparabili verranno detratti seguenti importi:

- *Pratica amministrativa SCIA IN SANATORIA € 4000*
- *Sanzione amministrativa € 5000*
- *Opere di demolizione tettoia € 15000*
- *Cancellazione trascrizioni, iscrizioni (, n.1 pignoramento) n.2 ipoteche € 364*

Tot detrazioni € 24364

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni per arrotondamento **€ 24.500**

Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto -15% **€ 43.650**

D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni

€ 291.000-24.500-43.650 CHE SI ARROTONDA A € 223.000

D.1.13.6 Adeguamenti e correzioni della stima

D.1.13.7 Sono state confrontate le informazioni desunte dagli atti, raccogliendo i valori singolarmente e comparati per caratteristiche , tenuto conto la tipologia, la superficie

D.1.13.8 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni **€ 223.000**

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Verona, 15.12.2024

Il perito estimatore

Arch.ir Morena Zampieri

ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1- Titoli di provenienza del bene (atto 28.09.2000)
E.2. Certificato di stato libero esecutati
E.3. Certificato storico di residenza degli esecutati
E.4. Elaborato Planimetrico
E.5. Planimetrie catastali
E.6. Estratto storico del Catasto
E.7. Ispezioni ipotecarie aggiornate
E.8. a-b-c-. Titoli Abilitativi e dichiarazione di non reperibilità
E.9 Fotografie degli interni
E.10. Fotografie degli esterni
E.11. Dati comparativi acquisiti e fonte

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009