TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	**RG 205/2024** **PROCEDURA ESECUTIVA**
Giudice	**DOTT. PAOLA SALMASO**
Creditore procedente	[redacted]
Parte esecutata	[redacted]

Esperta Stimatrice
Arch. Monica Michelazzi
Con studio in Viale Colonnello Galliano, 57 – 37138 Verona
e-mail: a.monica.michelazzi@gmail.com – telefono 3332682624
pec: monica.michelazzi@archiworldpec.it

Custode Giudiziario
Avvocato Vera Valvassori
Via del Carrista, 3 - 37122 Verona
e-mail: avv.veravalvassori@gmail.com - tel. 3497145080
pec: vera.valvassori@pec.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

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO 3
B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA 4
C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO 4
D. DESCRIZIONE DEL LOTTO 5
D.1. LOTTO UNICO 5
D.1.1. Proprietà 5
D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio 5
D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita 5
D.1.3. Descrizione dei beni 6
D.1.3.1. Contesto 6
D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato 6
D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali 6
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile 7
D.1.4 Situazione urbanistica della zona 7
D.1.5 Situazione catastale dell'immobile 7
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile 8
D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile 9
D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti 9
D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile 9
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici 10
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura 10
D.1.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente 10
D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili 10
D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile 10
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali 11
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita 11
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata 11
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale 11
D.1.13. Valutazione del lotto 12
D.1.13.1. Consistenza 12
D.1.13.2. Criteri di stima 12
D.1.13.3. Stima 12
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima 12
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni 12
E. ALLEGATI LOTTO UNICO 13

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

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 205/2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà
Tipologia immobile	Abitazione al piano terra di un complesso residenziale a schiera con autorimessa Sup. commerciale mq 109,63
Ubicazione	Veronella (VR), Via Casetta n° 52/A
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 3, mapp. 305, sub. 1, 10 Foglio 3, mapp. 305, sub 18, 19, 20 (beni comuni non censibili)
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 102.833,00
Stato di occupazione	Abitato dagli esecutati
Irregolarità edilizie	Non presenti
Irregolarità catastali	Non 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

Dalla visura catastale gli immobili oggetto di perizia risultano intestati in comproprietà agli esecutati, per 1/ 2 a [redacted] e per l'altro 1/ 2 a [redacted].

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Si propone di porre in vendita gli immobili oggetto di perizia in lotto unico poiché si tratta di singola unità residenziale con locali accessori garage e cantina e beni comuni non censibili.

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

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Dalle ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento sino al primo acquisto ultraventennale si ricostruisce la provenienza dei seguenti beni:

Abitazione piano terra e piano scantinato
Foglio n°3, Mappale n°305, Sub. n°1

Garage di pertinenza, piano scantinato
Foglio n°3, Mappale n°305, Sub. n°10

Area di manovra piano scantinato. Bene comune non censibile ai sub. 9, 10, 11
Foglio n°3, Mappale n°305, Sub. n°18

Area di manovra piano scantinato. Bene comune non censibile ai sub. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 - Foglio n°3, Mappale n°305, Sub. n°19

Corte. Bene comune non censibile ai sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
Foglio n°3, Mappale n°305, Sub. n°20

Gli immobili sono pervenuti in proprietà agli esecutati [redacted] in stato civile libero, ciascuno per i diritti di 1/ 2 di piena proprietà, in forza del seguente titolo:

- atto di compravendita del 30/04/2002 del Notaio Magrelli Guido di Cologna Veneta (Repertorio n°15761) trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona il 28/05/2002 al numero 20645 R.G. e al numero 14185 R.P. a favore [redacted] per i diritti di 1/ 2 di piena proprietà, [redacted] per i diritti di 1/ 2 di piena proprietà; contro [redacted] per i diritti di 1/ 1 di piena proprietà. Nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà di tutti gli enti e servizi condominiali comuni ai sensi dell'Art. 1117 del C.C.

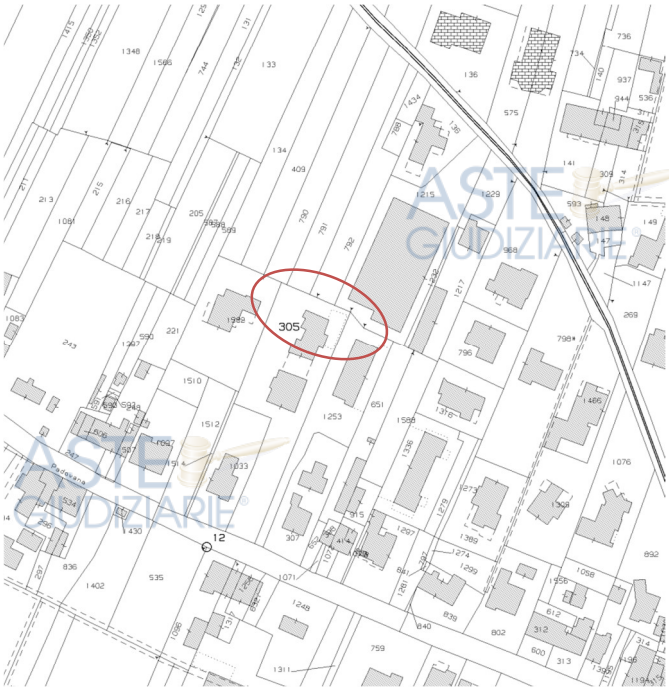
Al momento della notifica dell'atto di pignoramento gli esecutati risultano coniugati in regime di comunione dei beni.

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

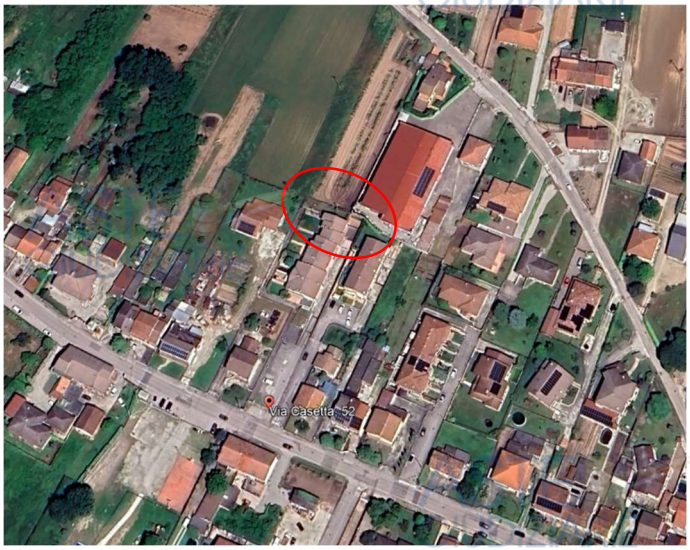
D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

Dall'estratto per riassunto di matrimonio si evince che gli esecutati si sono uniti in matrimonio il [redacted] in regime di comunione dei beni.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita



BRANO MAPPALE – Foglio n°3, Particella n°305



ESTRATTO DA GOOGLE MAPS

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

DATI CATASTALI:

L'immobile oggetto di stima è un fabbricato residenziale sito in Comune di Veronella, Via Casetta n°52/a, si tratta nello specifico di un appartamento al piano terra con annesso locale cantina e lavanderia al piano interrato, garage di pertinenza sempre al piano interrato, terrazza e piccola corte esclusiva anch'esse di pertinenza, unità distinte nel Catasto del Comune censuario di Veronella come segue:

- Catasto Fabbricati - Abitazione - Foglio n°3, Mappale n°305, Sub. n°1 – piano S1-T, cat. A/2, classe 3, vani 3,5, rendita € 225,95
- Catasto Fabbricati – Garage - Foglio n°3, Mappale n°305, Sub. n°10 – piano S1, cat. C/6, classe 2, consistenza mq 26, rendita € 18,80

Con la proporzionale quota di comproprietà di tutti gli enti e servizi condominiali comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., in particolare di:

- Catasto Fabbricati – Area di manovra - Foglio n°3, Mappale n°305, Sub. 18 – piano S1, bene comune non censibile ai Sub 9, 10, 11
- Catasto Fabbricati – Area di manovra - Foglio n°3, Mappale n°305, Sub. 19 – piano S1, bene comune non censibile ai Sub 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17
- Catasto Fabbricati – Corte - Foglio n°3, Mappale n°305, Sub. 20 – piano T, bene comune non censibile ai Sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8

Variazioni catastali storiche

Immobile attuale Foglio 3, Mappale 305, sub. 1

dal 29/05/1998 al 29/10/2001

Immobile predecessore

Comune di VERONELLA (D193) (VR)

Sez. Urb. C Foglio 3 Particella 305

Rendita: Lire 154.000

Categoria A/5c), Classe 2, Consistenza 3,5 vani

Partita: 1000962

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

dal 29/10/2001

Immobile attuale

Comune di VERONELLA (D193) (VR)

Foglio 3 Particella 305 Subalterno 1

Rendita: Euro 225,95

Rendita: Lire 437.500

Categoria A/2a), Classe 3, Consistenza 3,5 vani

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/05/1998 in atti dal 25/11/1998 COMPRAVENDITA (n. 12343.1/1998)

VARIAZIONE del 29/10/2001 Pratica n. 422846 in atti dal 29/10/2001 DEMOLIZIONE PARZIALE RISTRUTTURAZIONE (n. 12234.1/2001)

Immobile attuale Foglio 3, Mappale 305, sub. 10

Immobile predecessore dal 29/05/1998

Comune di VERONELLA (D193) (VR)

Sez. Urb. C Foglio 3 Particella 305

Rendita: Lire 154.000

Categoria A/5c), Classe 2, Consistenza 3,5 vani

Partita: 1000962

VARIAZIONE del 29/10/2001 Pratica n. 422846 in atti dal 29/10/2001 DEMOLIZIONE PARZIALE-RISTRUTTURAZIONE (n. 12234.1/2001)

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Veronella è un comune situato nella provincia di Verona, immerso nella tranquillità della campagna veneta. La posizione strategica del comune lo rende facilmente accessibile, essendo a breve distanza dalle principali vie di comunicazione. L'immobile in questione è ben collegato grazie alla presenza delle seguenti arterie stradali:

- SS11 (Strada Statale 11 Padana Superiore): a circa 4 km, collegando Veronella a Verona e ad altre importanti località.

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

- A22 (Autostrada del Brennero): l'uscita più vicina è a circa 10 km, consentendo un rapido accesso alle autostrade.

Veronella offre una serie di servizi essenziali per la comunità. Sono disponibili scuole dell'infanzia e primarie nel comune, facilitando l'accesso all'istruzione per le famiglie.

La presenza di aree verdi e parchi offre opportunità ricreative per bambini e adulti.

Sono presenti supermercati e negozi di alimentari, garantendo comodità per gli acquisti quotidiani. Un ufficio postale locale è facilmente raggiungibile, fornendo servizi di spedizione e ricezione. In sintesi, Veronella è un comune che combina tranquillità e accessibilità, con un buon livello di servizi che supportano la vita quotidiana dei residenti.

In particolare la zona in cui si colloca e caratterizzata dalla presenza di agglomerati di abitazione siti al di fuori del centro edificato ma non aventi propriamente le caratteristiche di abitazioni rurali. Sono zone prevalentemente destinate alla residenza, poste in fregio a strade dotate delle principali opere di urbanizzazione.

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

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata all'interno di un complesso residenziale composto da case a schiera, caratterizzate da un'altezza massima di due piani. Il complesso immobiliare è stato edificato nel 2000, le strutture portanti sono in cemento armato con tamponamenti in laterizio successivamente intonacati. La copertura è a tetto a due falde con manto in coppi. L'appartamento è ubicato al piano terra e presenta una disposizione funzionale degli spazi interni. È composto da una zona Soggiorno-Pranzo di mq. 29.00, una camera da letto di mq.14.80 e servizio igienico finestrato di mq. 5.52. Sempre al piano terra l'appartamento dispone di un'ampia terrazza e un piccolo giornino di pertinenza esclusiva. Al piano scantinato, l'unità immobiliare è fornita di ulteriori spazi utili, tra cui un locale lavanderia di mq. 5.52, una cantina di mq. 20.26 ed un garage di mq. 24.15 di pertinenza esclusiva. L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia Immergas modello Eolo Maior collocata al piano scantinato nel locale lavanderia. Vi è un impianto di raffrescamento con unità esterna Mitsubishi electric con split posizionato nel disimpegno.

Tutti i locali sia al piano terra che al piano scantinato, compreso il garage, sono pavimentati

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

con mattonelle in ceramica come i rivestimenti del bagno e della lavanderia. La scala interna è rivestita in marmo. I serramenti interni sono in legno con vetrocamera e gli scuri esterni sono il legno entrambi in buono stato di manutenzione, le porte interne sono in legno tamburato e il portoncino esterno blindato è rivestito in legno. L'impianto elettrico è sottotraccia.

L'immobile beneficia anche di aree scoperte comuni, utilizzabili da altri subalterni del complesso. Queste aree comprendono spazi di manovra e una corte con alcuni posti auto a disposizione dei condomini, trattasi di beni comuni non censibili ad altri subalterni.

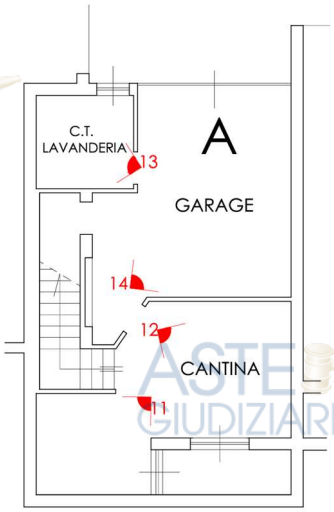
Dal punto di vista estetico, l'unità immobiliare si presenta ben conservata. Le facciate risultano intonacate, con alcuni punti di ripresa dell'intonaco non tinteggiati. L'ingresso all'appartamento è protetto da una pensilina e il giardino di pertinenza esclusiva è recintato e vi si accede tramite un cancelletto pedonale.

Al momento del sopralluogo le utenze risultano attive e funzionanti. I certificati di conformità degli impianti sono allegati al certificato di agibilità rilasciato in data 27/04/2002.

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

PLANIMETRIA GENERALE

PIANO TERRA



PIANO INTERRATO

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

1)

2)

3)

4)

5)

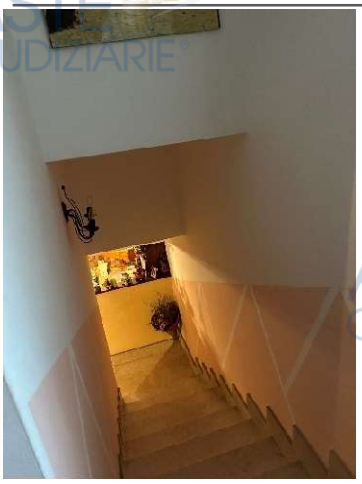
6)

7)

8)

9)

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


10)

11)

12)

13)

14)

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

Data presentazione: 29/10/2001 - Data: 11/09/2024 - n. T310524 - Richiedente: MCHMNC68H69L781S

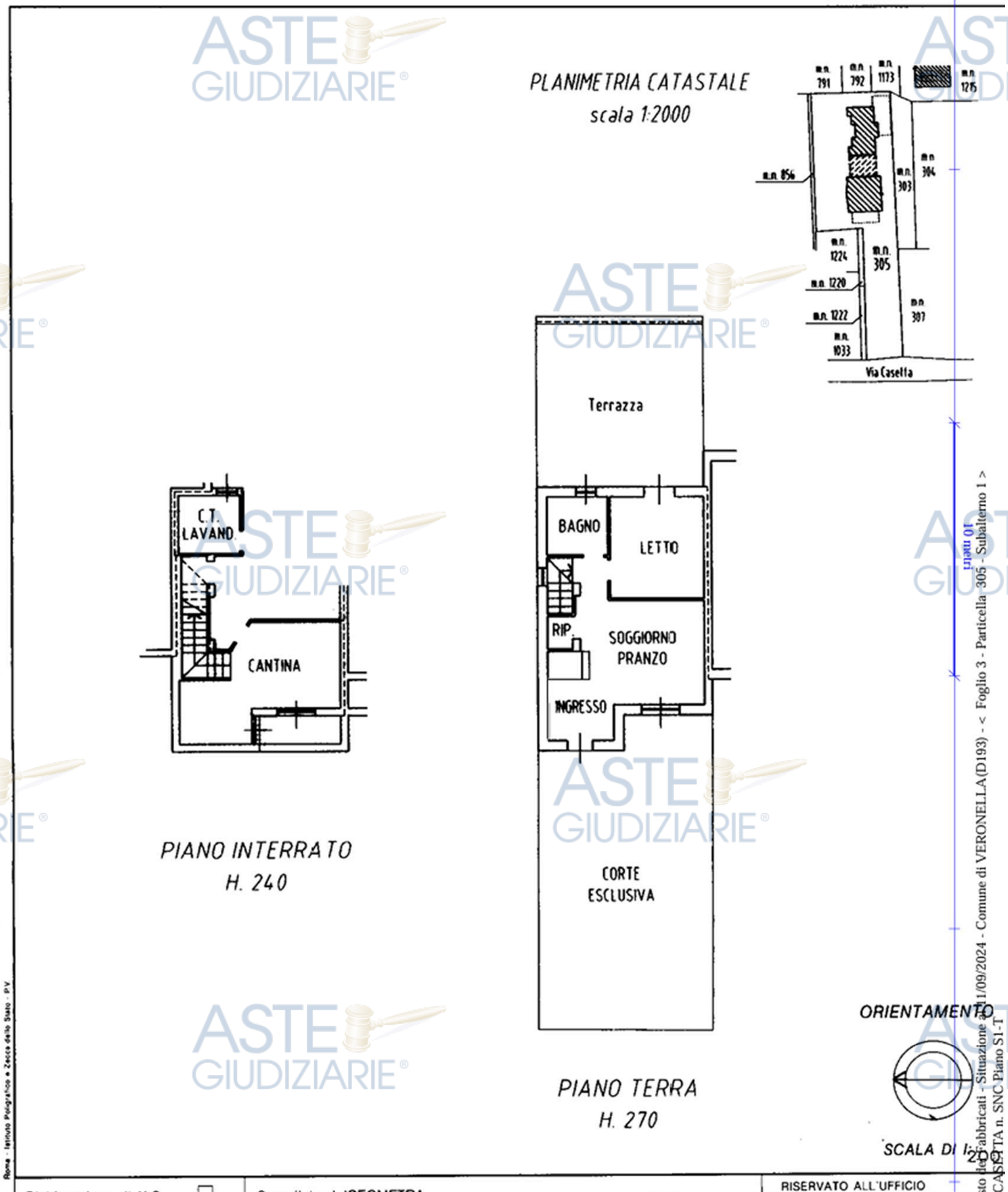
MODULARIO
a.r.c. n. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CE

LIRE 200

Planimetria di u.i.u. in Comune di VERONELLA via CASETTA – fraz. S. GREGORIO civ.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/09/2024 - Comune di VERONELLA(D193) - < Foglio 3 - Particella 305 - Subalterno 1 >
VIA CASETTA n. SNC Piano S1-T

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali
F. 3
n. 305 sub. 1

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
CALZAVARA PIETRO
Iscritto all'albo dei Geometri
della provincia di Verona n. 1528
data 12 OTT. 2001 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO
422846
29 OTT. 2001

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 29/10/2001 - Data: 11/09/2024 - n. T310524 - Richiedente: MCHMNC68H69L781S
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

ASTE GIUDIZIARIE®

Data presentazione: 29/10/2001 - Data: 11/09/2024 - n. T310778 - Richiedente: MCHMNC68H69L781S

MODULARIO a.c.e.n. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

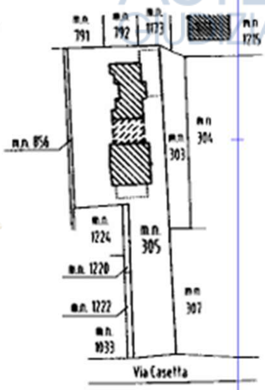
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

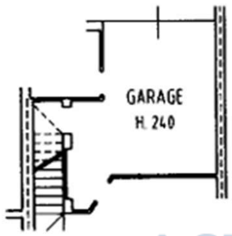
MOD. BN (CEU)

LIRE 200

Planimetria di u.i.u. in Comune di VERONELLA via CASETTA - fraz. S. GREGORIO civ. ....

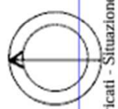
PLANIMETRIA CATASTALE
scala 1:2000





PIANO INTERRATO
H. 240

ORIENTAMENTO



SCALA DI ...

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/09/2024 - Comune di VERONELLA(D193) - < Foglio 3 - Particella 305 - Subalterno 10 >
VIA CASETTA n. SNC Piano S1

Dichiarazione di N.C. ☐ Denuncia di variazione ☒	Compilata dal GEOMETRA (Titolo, cognome e nome) CALZAVARA PIETRO	RISERVATO ALL'UFFICIO
Identificativi catastali F. 3 n. 305 sub. 10	Iscritto all'albo de Geometri della provincia di Verona n. 1528 data 12 OTT. 2001 Firma ...	422646

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 29/10/2001 - Data: 11/09/2024 - n. T310778 - Richiedente: MCHMNC68H69L781S
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Tribunale di Verona E.I. n.205/2024 R.E.
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi
Custode: Avv. Vera Valvassori

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

Data: 11/09/2024 - n. T136527 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Calzavara Pietro

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Verona N. 1528

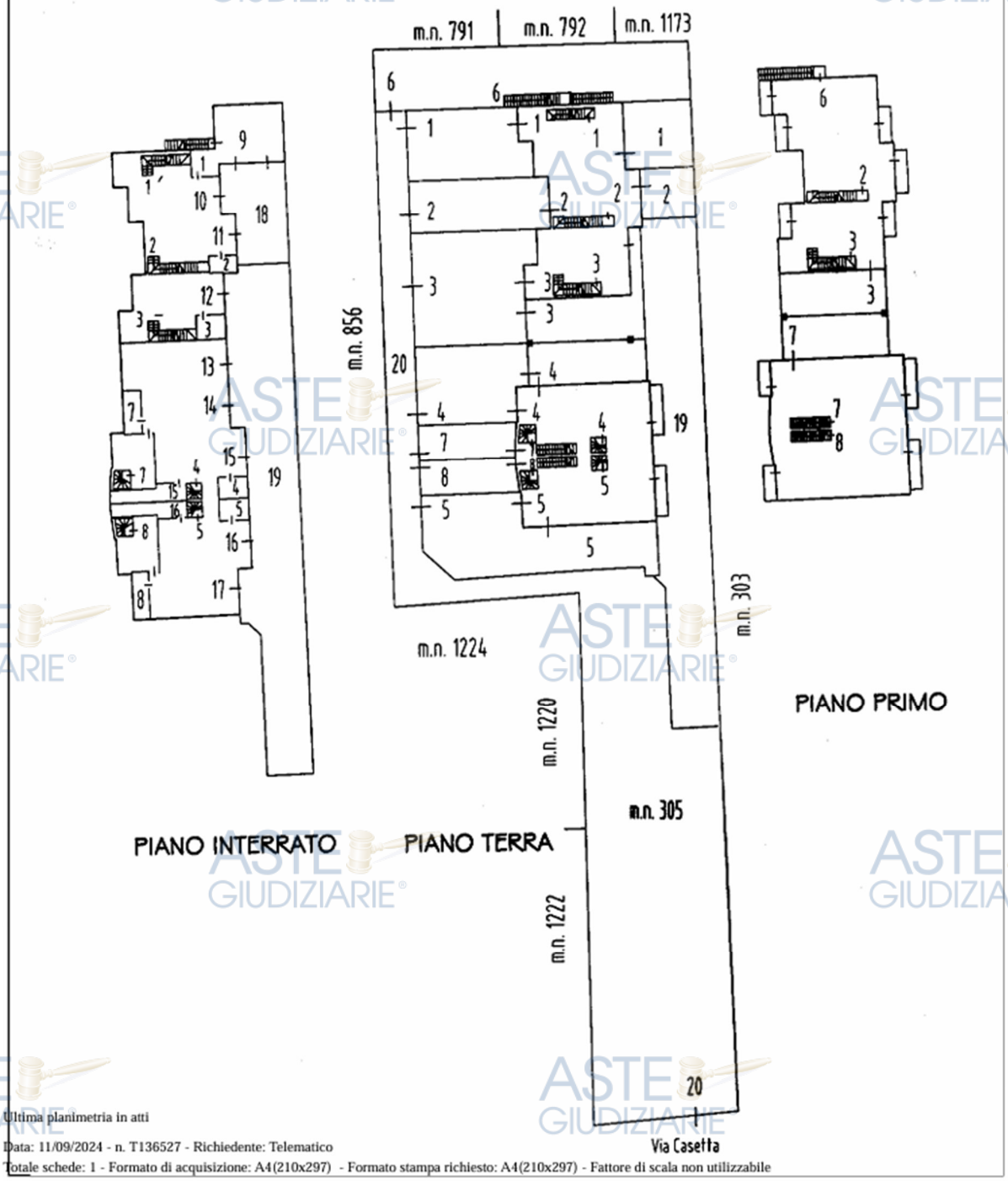
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

Comune di Veronella
Sezione: Foglio: 3 Particella: 305

Protocollo n. 000174836 del 20/06/2002
Tipo Mappale n. 7503 del 09/08/2001

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

Data: 11/09/2024 - n. T136527 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/09/2024 - Comune di VERONELLA(D193) - < Foglio 3 Particella 305 >

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

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

L'unità abitativa oggetto di pignoramento ha come pertinenza esclusiva un garage al piano scantinato distinto nel Catasto del Comune censuario di Veronella come segue:

- Catasto Fabbricati – Garage - Foglio n°3, Mappale n°305, Sub. n°10 – piano S1, cat. C/6, classe 2, consistenza mq 26, rendita € 18,80

Gli immobili di cui si tratta beneficiano anche di aree scoperte comuni, utilizzabili da altri subalterni del complesso. Queste aree comprendono spazi di manovra e una corte con alcuni posti auto a disposizione dei condomini, trattasi di beni comuni non censibili ad altri subalterni con la proporzionale quota di comproprietà di tutti gli enti e servizi condominiali comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., sono distinti nel Catasto del Comune censuario di Veronella come segue:

- Catasto Fabbricati – Area di manovra - Foglio n°3, Mappale n°305, Sub. 18 – piano S1, bene comune non censibile ai Sub 9, 10, 11
- Catasto Fabbricati – Area di manovra - Foglio n°3, Mappale n°305, Sub. 19 – piano S1, bene comune non censibile ai Sub 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17
- Catasto Fabbricati – Corte - Foglio n°3, Mappale n°305, Sub. 20 – piano T, bene comune non censibile ai Sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8.

Tali beni sono indicati nell'atto di pignoramento.

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

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

L'accesso agli immobili oggetto di stima avviene da Via Casetta n° 52/a per quanto riguarda il cancello pedonale e da n°52/b per quanto riguarda l'accesso carrabile. Si raggiunge l'appartamento e il garage attraverso i seguenti beni comuni non censibili:

- l'accesso all'appartamento avviene attraverso il Sub. n°20 al piano terra, bene comune non censibile ai Sub. n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8,
- l'accesso al garage avviene attraverso il Sub. n°20 al piano terra, bene comune non censibile ai Sub. n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, attraverso il Sub. n°18 al piano S1, bene comune non censibile ai Sub 9, 10, 11 e attraverso il Sub. n°19 al piano S1, bene comune non censibile ai Sub n°9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17

tutti i suddetti subalterni risultano compresi nell'atto di pignoramento.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Il Comune di Veronella è dotato del Piano degli Interventi, lo strumento urbanistico operativo che, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 11/2004, in coerenza e in attuazione del P.A.T.I. individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
I beni oggetto di stima sono all'interno della zona "B - Sistema insediativo residenziale attuale" individuata nella Tav. 2-A del Piano degli Interventi e normata dall'art. 18 delle Norme Tecniche Operative. Inoltre l'intero territorio comunale è classificato come zona sismica 3 come indicato nell'art.6.4-Vincolo sismico, delle Norme Tecniche Operative del P.I.

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

Art. 18 - ZONA "B" SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE ATTUALE

1. Ambito di applicazione
Sono zone con una urbanizzazione residenziale consolidata site al di fuori del centro Storico.
Sono soggette ai parametri descritti nell'allegata tabella.
Sono ritenuti ammissibili ampliamenti dell'esistente in deroga ai parametri solo per documentate necessità di ordine igienico sanitario o tecnologico; la capacità di tali ampliamenti che può essere concessa una sola volta, dovrà essere al massimo corrispondente a 50 mc per alloggio.

2. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi
In queste zone sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d, e dell'art. 3 del D.P.R. 380/01, solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria o l'impegno alla loro esecuzione.
Gli interventi di ricomposizione del tessuto edilizio interessanti aree di superficie superiore a mq 3000 potranno essere concessi previo piano urbanistico attuativo (P.U.A.).
Per la distanza dalle strade fissata dalla tabella il Funzionario Responsabile del Servizio, ha facoltà, di prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale già determinata.
Le disposizioni contenute nel presente articolo possono variare a seguito degli esiti prodotti dall'applicazione dell'Art. 6 della L.R. 11/2004 "Accordi tra soggetti pubblici e privati", in conseguenza dei quali sono stati individuati nelle tavole di P.I. le aree in cui sono applicate le disposizioni particolari definite all'interno delle convenzioni (con eventuali schede esplicative) relative agli accordi stessi, nei quali valgono le disposizioni ed i parametri urbanistici contenuti all'interno della convenzione/scheda stessa.
Le disposizioni contenute in tali accordi, divenuti efficaci all'approvazione del PI, determinano l'impegno formale per l'Amministrazione al recepimento degli stessi e per il privato l'impegno per la realizzazione degli interventi e delle obbligazioni in tempi certi (5 anni).
In caso di decadenza dell'Accordo, per qualsiasi ragione o causa, la decadenza determinerà l'automatico ripristino della destinazione previgente all'approvazione del PI.

3. Destinazioni d'uso
La destinazione residenziale risulta quella principale.
Sono comunque ammesse quelle destinazioni d'uso che non si pongono in contrasto con le caratteristiche del tessuto edilizio circostante e precisamente sono ammesse: funzioni pubbliche, attività commerciali e del terziario in genere.
E' altresì ammesso l'uso dei piani terra per funzioni connesse all'artigianato di servizio sempre che non costituisca pericolo ai sensi della vigente legislazione sulla prevenzione incendi, inquinamento delle fonti idriche, del suolo e dell'aria.

4. Criteri generali per la progettazione e costruzione degli edifici
Tali criteri sono da utilizzarsi nel caso di interventi di nuova costruzione e costituiscono norma di riferimento non vincolante in quanto tendenti all'obiettivo prioritario della correlazione tra la nuova edificazione e le preesistenze con le proprie caratteristiche tipologico-formali e costruttive.

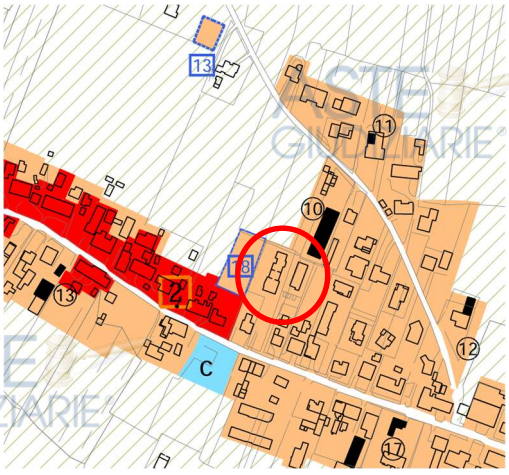
Nella realizzazione dei nuovi edifici la superficie scoperta dei singoli insediamenti dovrà essere adibita e curata ad orto, a giardino o a parco.
L'area condominiale potrà non essere recintata, in caso contrario la recinzione dovrà essere conforme a quanto previsto dal Regolamento Edilizio comunale.
Nelle nuove realizzazioni si dovrà tener conto che:

a) i materiali impiegati per la costruzione siano quelli tradizionali e locali. La decorazione dei prospetti sia delle più semplici ed omogenea con quella tradizionale degli edifici e dell'ambiente in cui sorge;
b) le superfici esterne finite con intonaci civili siano tinteggiate con pitture a base di calce e terre colorate; le tinte dovranno essere nei vari colori dell'ocra, delle terre rosse e dell'avorio;
c) si adottino serramenti esterni di tipo tradizionale con oscuramento ad ante in legno;
d) le forme e i tipi di copertura siano omogenee con quelle di tipo tradizionale cioè manto in coppi di laterizio con colore naturale non omogeneo, sono ammesse pendenze comprese tra il 25% ed il 35%;
e) nelle sistemazioni esterne le pavimentazioni delle strade di penetrazione, dei viali e vialetti di collegamenti fra edifici, non siano eseguite in materiale bitumoso ma in ghiaino, acciottolato, porfido, pietra a spacco di cava, ecc.;
f) tutte le essenze arboree eventualmente proprie di ogni insediamento siano mantenute, conservate e protette da eventuali danni durante i lavori, inoltre le nuove piante da mettere a dimora dovranno essere scelte tra le essenze tradizionali locali ad alto fusto;

6.4 Vincolo sismico

1. L'intero territorio comunale è classificato come zona 3 ai sensi della O.P.C.M. 3519/2006 e successive modifiche.
2. Si applicano le prescrizioni di legge vigenti e le disposizioni di cui alla D.C.R. 6/2003 e D.G.R. 71/2008.

ESTRATTO DAL PIANO DEGLI INTERVENTI
TAV. 2-A



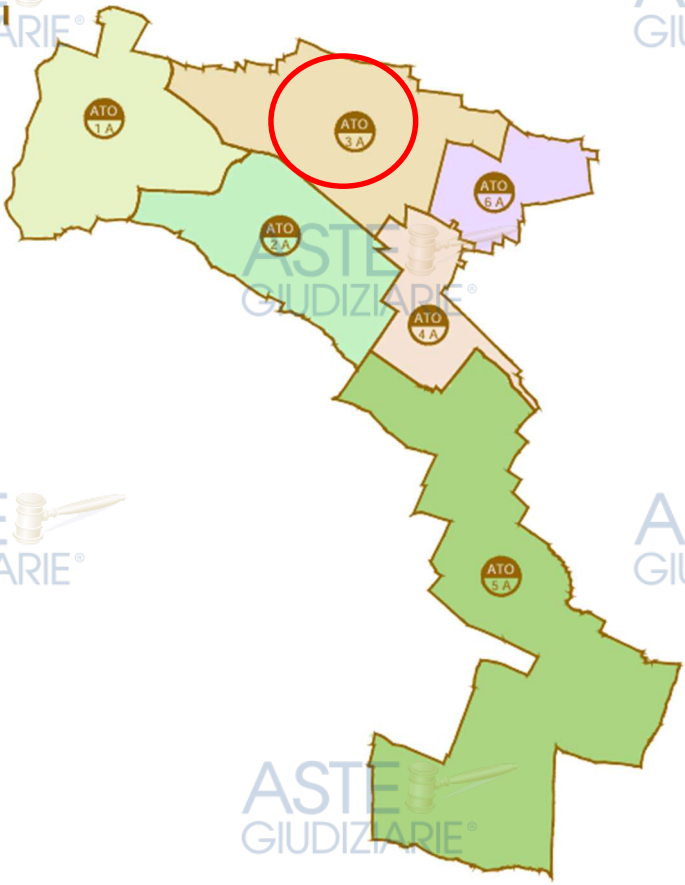
ZONA B - SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE ATTUALE

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

Ai sensi degli Artt.13 e 31 della L.R.11/2004, ai fini del dimensionamento, della definizione dei limiti quantitativi fisici per lo sviluppo e per i cambi di destinazione d'uso, il PI suddivide il territorio comunale in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), precisando la perimetrazione riportata nella Tav. 2/A – Carta della Trasformabilità del PI sulla base dei caratteri insediativi, fisici, urbanistici e ambientali salienti.

L'immobile in oggetto si colloca all'interno dell'ATO n°3/A – San Gregorio

ESTRATTO PIANO DEGLI INTERVENTI – 7
TAV. 2/A Carta delle Zone Territoriali



A.T.O. - CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA INSEDIATIVO:
MISTO A DOMINANZA RESIDENZIALE

ATO 3 A - San Gregorio

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

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Si attesta la conformità tra gli intestatari catastali degli immobili e quelli risultanti dalle visure ipotecarie. Non si riscontrano difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato sulle planimetrie catastali. Si riscontrano difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato sulle planimetrie catastali non tanto sulla disposizione dei locali ma sull'utilizzo che ne viene fatto:

nel locale cantina è stata installata una cucina e creato una zona living, mentre al piano terra il locale destinato a soggiorno pranzo è utilizzato esclusivamente come soggiorno ed è privo di cucina.

Non si ritiene necessario regolarizzare le planimetrie catastali ma sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi in modo da essere conformi alle planimetrie depositate.

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

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

L'immobile di cui si tratta è un appartamento inserito in un complesso residenziale di case a schiera a due piani di 8 unità abitative la cui costruzione risale al 2000 con i seguenti titoli:

- Concessione Edilizia n°22/2000, prot. 4221 del 26/07/2000
- Concessione Edilizia in Variante n°22/2000/1, prot. 683 del 30/01/2002
- Certificato di Agibilità del 27/04/2002 prot. 2886

In seguito a sopralluogo la sottoscritta ha rilevato delle difformità nell'utilizzo dell'abitazione poiché si è riscontrato che l'appartamento al piano terra è sprovvisto di cucina che, in modo non appropriato, è stata installata nel locale cantina.

Sarà necessario regolarizzare tale situazione con la rimozione della cucina al piano scantinato in quanto il Regolamento edilizio del Comune di Veronella non consente l'ubicazione della cucina al piano interrato.

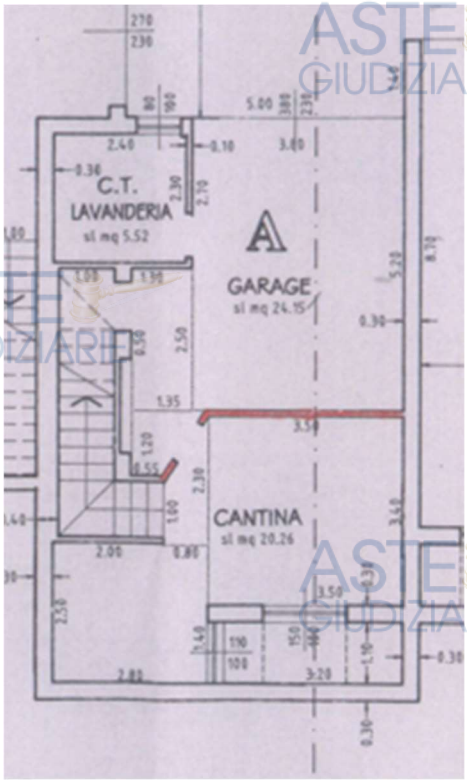
L'esecutato ha riferito che al momento della costruzione dell'appartamento erano stati predisposti gli scarichi e gli allacci idrici per la cucina al piano terra quindi non sarà necessario eseguire alcun intervento per consentirne l'installazione.

Si considera inoltre che il Certificati di Agibilità rilasciato il 30/01/2002, di cui si allega copia con le relative Dichiarazioni di Conformità degli impianti, dichiara l'immobile abitabile.

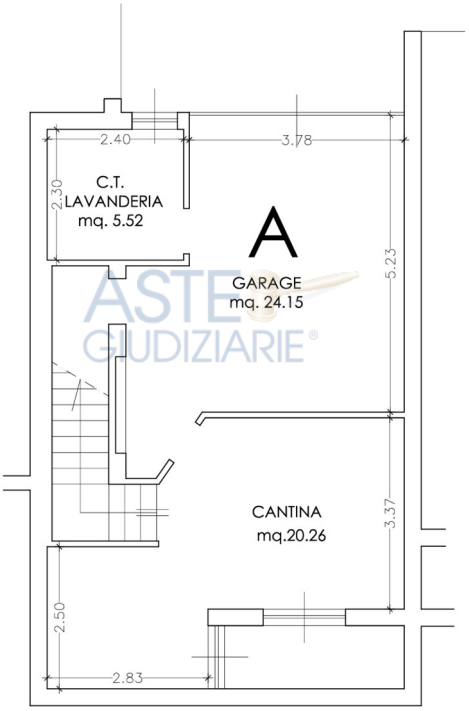
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONFRONTO ELABORATI GRAFICI DELL'ULTIMO PROGETTO APPROVATO CON RILIEVO ESEGUTO DURANTE IL SOPRALLUOGO

PIANO INTERRATO
PROGETTO APPROVATO

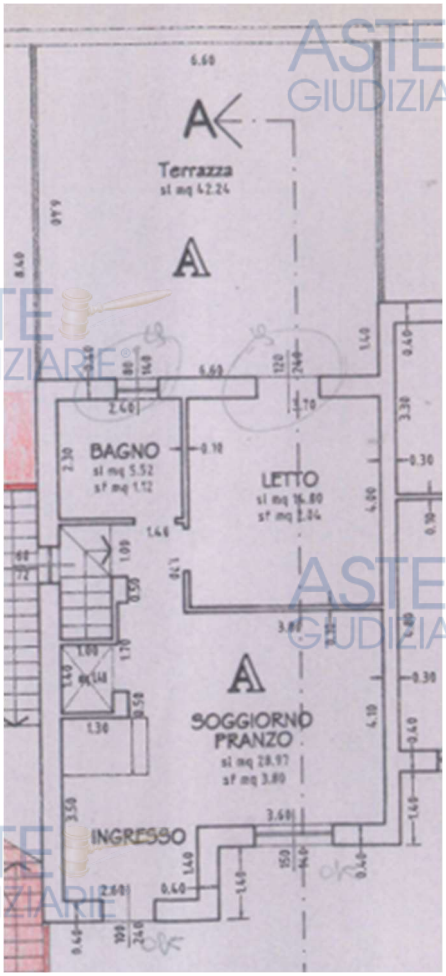


PIANO INTERRATO
STATO RILEVATO

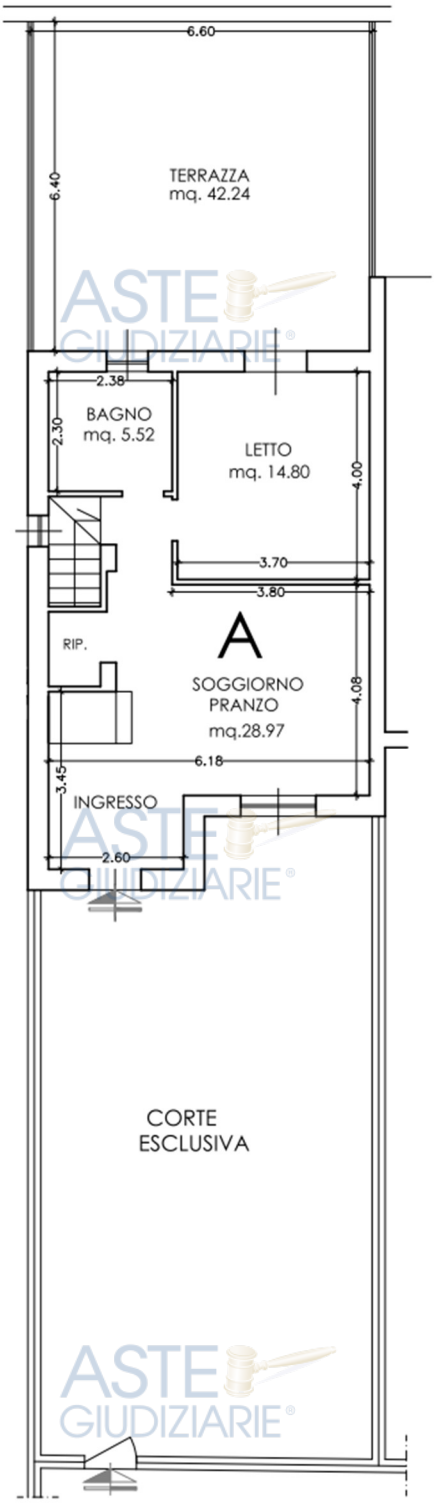


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PIANO TERRA
PROGETTO APPROVATO



PIANO TERRA
STATO RILEVATO



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

L'immobile è occupato dagli esecutati [redacted].

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

Sull'immobile non risulta esserci alcun contratto di locazione, come dichiarato dall'Agenzia delle Entrate.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Dalle certificazioni acquisite e dalle ricerche condotte presso gli uffici competenti, emerge che sui beni gravino le seguenti formalità:

- IPOTECA VOLONTARIA n°6189 del 26/10/2020 in rinnovazione all'Ipoteca n°7645 del 30/10/2000
  - a FAVORE [redacted]
  - CONTRO [redacted] per il diritto di proprietà della quota di 1/2, [redacted] per il diritto di proprietà della quota di 1/2; per € 1.032.913,79 di cui € 516.456,89 per capitale, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, come da atto notarile pubblico a rogito Magrelli Guido, Notaio di Cologna Veneta, in data 03/10/2000 rep. 13172.

  Sugli immobili:

Catasto Fabbricati

- Abitazione - Foglio n°3, Mappale n°305, Sub. n°1 – piano S1-T, cat. A/2, classe 3, vani 3,5, rendita € 225,95

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

- Garage - Foglio n°3, Mappale n°305, Sub. n°10 – piano S1, cat. C/6, classe 2, consistenza mq 26, rendita € 18,80

Sui terreni:

Catasto Terreni

- Foglio n°3, Mappale n° 1221
- Foglio n°3, Mappale n° 1219
- Foglio n°3, Mappale n° 1223

- IPOTECA DELLA RISCOSSIONE n°1982 del 29/03/2019
  - a FAVORE [redacted]
  - CONTRO [redacted]; per € 47.768,52 di cui € 23.884,26 per capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia delle Entrate Riscossioni di Roma, in data 28/03/2019 rep. 2547/12219.

Sugli immobili:

Catasto Terreni

- Foglio n°3, Mappale n° 356, consistenza 26,55 are per il diritto di proprietà della quota di 1/2 in regime di comunione legale
- Foglio n°3, Mappale n° 487, consistenza 3,44 are per il diritto di proprietà della quota di 1/2 in regime di comunione legale.

Catasto Fabbricati

- Abitazione - Foglio n°3, Mappale n°305, Sub. n°1 – piano S1-T, cat. A/2, classe 3, vani 3,5, rendita € 225,95 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2
- Garage - Foglio n°3, Mappale n°305, Sub. n°10 – piano S1, cat. C/6, classe 2, consistenza mq 26, rendita € 18,80 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

- IPOTECA DI RISCOSSIONE n°8689 del 21/11/2022
  - A FAVORE di [redacted]
  - CONTRO [redacted]; per € 63.770,04 di cui € 31.885,02 per capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia delle

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

Entrate-Riscossione di Roma, in data 18/11/2022

Sugli immobili:

Catasto Terreni

- Foglio n°3, Mappale n° 356, consistenza 26,55 are per il diritto di proprietà della quota di 1/2 in regime di comunione legale

Catasto Fabbricati

- Abitazione - Foglio n°3, Mappale n°305, Sub. n°1 – piano S1-T, cat. A/2, classe 3, vani 3,5, rendita € 225,95 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2
- Garage - Foglio n°3, Mappale n°305, Sub. n°10 – piano S1, cat. C/6, classe 2, consistenza mq 26, rendita € 18,80 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n°23766 del 30/07/2024
  - A FAVORE di [redacted]
  - CONTRO [redacted]; Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario UNEP c/o Tribunale di Verona in data 22/06/2024 rep. 3344/2024

Catasto Fabbricati

- Abitazione - Foglio n°3, Mappale n°305, Sub. n°1 – piano S1-T, cat. A/2, classe 3, vani 3,5, rendita € 225,95 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2
- Garage - Foglio n°3, Mappale n°305, Sub. n°10 – piano S1, cat. C/6, classe 2, consistenza mq 26, rendita € 18,80 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

Con la proporzionale quota di comproprietà di tutti gli enti e servizi condominiali comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., in particolare di:

- Area di manovra - Foglio n°3, Mappale n°305, Sub. 18 – piano S1, bene comune non censibile ai Sub 9, 10, 11
- Area di manovra - Foglio n°3, Mappale n°305, Sub. 19 – piano S1, bene comune non censibile ai Sub 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17
- Corte - Foglio n°3, Mappale n°305, Sub. 20 – piano T, bene comune non censibile ai Sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8

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

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

Non risultano diritti di assegnazione della casa familiare a favore di coniuge non debitore trascritti successivamente all'iscrizione del creditore procedente ipotecario di primo grado.
Non risultano diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente.
Non risultano contratti di locazione ultraventennali con canone giudicato vile.

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

Non risultano vincoli o oneri giuridici opponibili alla procedura.

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

Non risultano diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale o ex articolo 9 del D.lgs 122/2005.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Il bene non fa parte di un condominio.

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

Non si tratta di immobile strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Non si tratta di immobile costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Valutata la conformazione del bene si ritiene che lo stesso non sia comodamente divisibile dovuto alle esigue dimensioni dell'immobile. Si propone la vendita del bene come lotto unico.

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. Valutazione del lotto

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

D.1.13.1. Consistenza

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
BENE FOGLIO N°3 M.N°305	PIANO	ALTEZZA	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE
ABITAZIONE SUB. 1	T (abitazione)	2,70	mq. 65,35	100 %	mq. 65,35
	T (giardino)		mq. 78,00	10 %	mq. 7,80
	T (terrazza)		mq. 25,00	30 %	mq. 7,50
			mq. 17,24	10 %	mq. 1,72
	S1 (cantina comunicante)	2,40	mq. 25,30	50 %	mq. 12,65
	S1 (lavanderia)	2,40	mq. 6,50	25 %	mq. 1,63
GARAGE SUB. 10	S1 (autorimessa)	2,40	mq. 26,00	50 %	mq. 13,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					mq. 109,65

Si baserà il confronto sul parametro "metro quadro commerciale", la quantificazione della superficie commerciale di vendita dei fabbricati è calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98. Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne-perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

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

D.1.13.2. Criteri di stima

Il Valore di Mercato (o Market Value) è così definito (I.V.S. cap.3.1 e C.V.I. cap.5 p.2.2):

"Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"

Il criterio di stima impiegato è il Market Comparison Approach (MCA) 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, 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. Il MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni. Si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termine di valore.

Le principali fasi del MCA sono le seguenti:

1) Analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare
2) La rilevazione dei dati immobiliari
3) La scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare
4) La compilazione della tabella dei dati
5) La stima dei prezzi marginali
6) La redazione della tabella di valutazione
7) La sintesi valutativa

L'analisi del mercato mira a prevedere l'offerta e la domanda attuali e future per un tipo di immobile in un dato segmento di mercato. Ai fini dell'analisi estimativa, il segmento di mercato in termini concreti è stato definito rispetto ai seguenti principali parametri: caratteristiche dell'immobile, della posizione in cui ricade il bene, della destinazione d'uso, della tipologia, della consistenza, dello stato di conservazione, di manutenzione e della vetustà

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

D.1.13.3. Stima

La ricerca degli immobili simili all'immobile oggetto di esame ha condotto al reperimento di due edifici comparabili. E' stato possibile individuare anche gli elementi di comparazione difformi determinando così gli aggiustamenti e le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione delle diverse caratteristiche prese in esame.

Gli immobili di seguito riportati sono stati oggetto di compravendite con caratteristiche tipologiche simili al compendio in esame.

COMPARABILE A - VIA CASETTA N°54 - VERONELLA (VR)	
TIPO DI CONTRATTO	COMPRAVENDITA
LOCALIZZAZIONE	VIA CASETTA N°54 - VERONELLA (VR)
ANNO DI COSTRUZIONE	2000
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE
TIPOLOGIA	CASE A SCHIERA
DIMENSIONE	MEDIE
ATTO	Notaio Dott. ANTONIO MARRAGHELLO - rep. N°144819 del
DATA ATTO	GENNAIO 2024
DATI CATASTALI	FOGLIO N°3, MAPPALE N°305, SUB N°8 - Piano S1-T-1- Cat. A/2, mq.117 FOGLIO N°3, MAPPALE N°305, SUB N°17 - Piano S1 - Cat. C/6, mq.42,90
SUPERFICIE COMMERCIALE	mq. 138,45
PREZZO VENDITA	110.000,00 €
PREZZI €/mq.	794,51 €/ mq.

COMPARABILE B - VIA CASETTA N°61- VERONELLA (VR)	
TIPO DI CONTRATTO	COMPRAVENDITA
LOCALIZZAZIONE	VIA CASETTA N°61/F - VERONELLA (VR)
ANNO DI COSTRUZIONE	2002
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE
TIPOLOGIA	RESIDENZIALE A SCHIERA
DIMENSIONE	MEDIE
ATTO	Notaio Dott. GUIDO MAGRELLI - Rep. N°30174
DATA ATTO	MAGGIO 2024
DATI CATASTALI	FOGLIO N°3, MAPPALE N°1271, SUB N°8, Cat. A/2, Piano 1, mq.91 FOGLIO N°3, MAPPALE N°1271, SUB N°10, Cat. C/6, Piano S1, mq.57,2
SUPERFICIE COMMERCIALE	mq. 119,60
PREZZO VENDITA	104.000,00 €
PREZZI €/mq.	869,57 €/ mq.

La superficie commerciale dei beni comparabili è stata dedotta dalla consistenza catastale.

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

- Parametri del segmento di mercato:

Descrizione
Localizzazione
Tipo di contratto
Destinazione
Tipologia immobiliare
Tipologia edilizia
Dimensione

- Tabella dei dati

Nell'MCA i dati immobiliari rilevati sono ordinati nella tabella dei dati, che riporta nelle colonne gli immobili di confronto (A,B,...) e l'immobile oggetto di stima (Subject), nelle righe il prezzo di mercato e le caratteristiche immobiliari. Nel caso in esame sono state prese in considerazione la data del contratto e le caratteristiche superficiarie.

TABELLA DEI DATI

PREZZO E CARATTERISTICHE	CONTRATTO		SUBJECT
	UNITA' A	UNITA B	
PREZZO DI MERCATO (€)	110.000,00	104.000,00	?
DATA DAT (mesi)	11	7	0
SUPERFICIE PRINCIPALE (mq)	110,57	85,46	79,63
Balconi BAL (mq.)	10,1	18,47	42,24
Giardino (mq.)	34		78
Rimessa RIM (mq.)	42,9	57,2	26

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: +11,47%

TABELLA DEGLI INDICI MERCANTILI

INDICE ED INFORMAZIONE	IMPORTO
SAGGIO ANNUALE DI RIVALUTAZIONE DEL PREZZO	**- 0,11**
RAPPORTO MERCANTILE DEI BALCONI	**0,30**
RAPPORTO MERCANTILE DEL GIARDINO	**0,10**
RAPPORTO MERCANTILE DELLA RIMESSA	**0,50**

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

- Analisi dei prezzi marginali

Dalle quotazioni immobiliari del Comune di Veronella si è riscontrato un tasso di rivalutazione annuale pari al 11,47%.

Data DAT: il saggio mensile medio è calcolato dividendo per il numero dei mesi dell'anno, il prezzo marginale è espresso in termini percentuali:
PA (DAT) = 110.000 x 0.1147 /12 = 1051 €/ mese
PB (DAT) = 104.000 x 0.1147 /12 = 994 €/ mese

Superficie commerciale: il prezzo medio dei contratti è calcolato dividendo il prezzo totale per superficie commerciale,
PA (S) = 110.000/ 138,45 = 794,51 €/ mq.
PB (S) = 104.000/ 119,60 = 869,57 €/ mq.
il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi, considerando che il rapporto di posizione è supposto minore dell'unità, in questo modo si può evitare con un artificio pratico la stima del rapporto di posizione.

Balconi BAL: il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

p(BAL): = 794,51 x 0.30 = 238,35 €/mq.

Giardino: il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

p(Giardino): = 794,51 x 0.10 = 79,45 €/mq.

Autorimessa RIM: il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

p(RIM): = 794,51 x 0.50 = 397,25 €/mq.

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

- Tabella di valutazione

Una volta eseguita l'analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari si procede alla compilazione della tabella di valutazione, dove si ricaveranno i prezzi corretti degli immobili di confronto in base ai prezzi marginali calcolati. Per ogni caratteristica si svolgono le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare. Il prodotto rappresenta l'aggiustamento del prezzo rilevato. Per ogni colonna si procede alla somma algebrica del prezzo e degli aggiustamenti ottenendo il prezzo corretto. Il prezzo così corretto rappresenta il prezzo che avrebbe spuntato sul mercato l'immobile da valutare se fosse stato al posto di quello di confronto.

TABELLA DI VALUTAZIONE		
PREZZO E CARATTERISTICHE	**UNITA' A**	**UNITA' B**
PREZZO (€)	**110.000,00**	**104.000,00**
DATA (mesi)	(0-11) x (-1051)= **11.561,00**	(0-7) x (-994)= **6.958,00**
SUPERFICIE PRINCIPALE (mq.)	(79,63-110,57) x 794,51= **-24.582,14**	(79,63-85,46) x 794,51= **-4.631,99**
BAL (mq)	(42,24-10,10) x 238,35= **7.660,57**	(42,24-18,47) x 238,35= **5.665,58**
Giardino (mq)	(78-34) x 79,45= **3.495,80**	(78-0) x 79,45= **6.197,10**
RIM (mq)	(24-43) x 397,25= **-7.547,75**	(24-57) x 397,25= **-13.109,25**
PREZZO CORRETTO (€)	**100.587,48**	**105.079,44**

- Verifica di stima con il test della divergenza percentuale assoluta

Un test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta d% che è data da:

$$d\% = \left|\frac{V_{max} - V_{min}}{V_{min}}\right| * 100$$

il test basato sulla divergenza percentuale assoluta si considera superato se d% è inferiore al 5%. Il test di verifica dei prezzi corretti è così soddisfatto:

$$d\% = \frac{105.079,44 - 100.587,48}{100.587,48} \times 100 = 4,46\% < 5\%$$

La divergenza percentuale è inferiore al 5% e quindi il test è superato.

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

Il valore di stima dell'immobile da valutare è rappresentato dalla media dei prezzi corretti:

Valore di mercato= $\frac{100.587,48 + 105.079,44}{2}$ = € 102.833,46

D.1.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile arrotondato **€ 102.833,00**

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, 23/12/2024

Il perito estimatore

Arch. Monica Michelazzi

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

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1. Titolo di provenienza del bene
E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio degli esecutati
E.3. Certificato storico di residenza degli esecutati e stato famiglia
E.4. Planimetrie catastali
E.5. Estratto storico del Catasto
E.6. Ispezioni ipotecarie aggiornate
E.7. Titoli Abilitativi, elaborati
E.8. Concessioni edilizie
E.9. Certificato di Agibilità e dichiarazioni di conformità
E.10. Dichiarazione Agenzia delle Entrate assenza contratto locazione
E.11. Fotografie degli interni
E.12. Fotografie degli esterni
E.13. 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