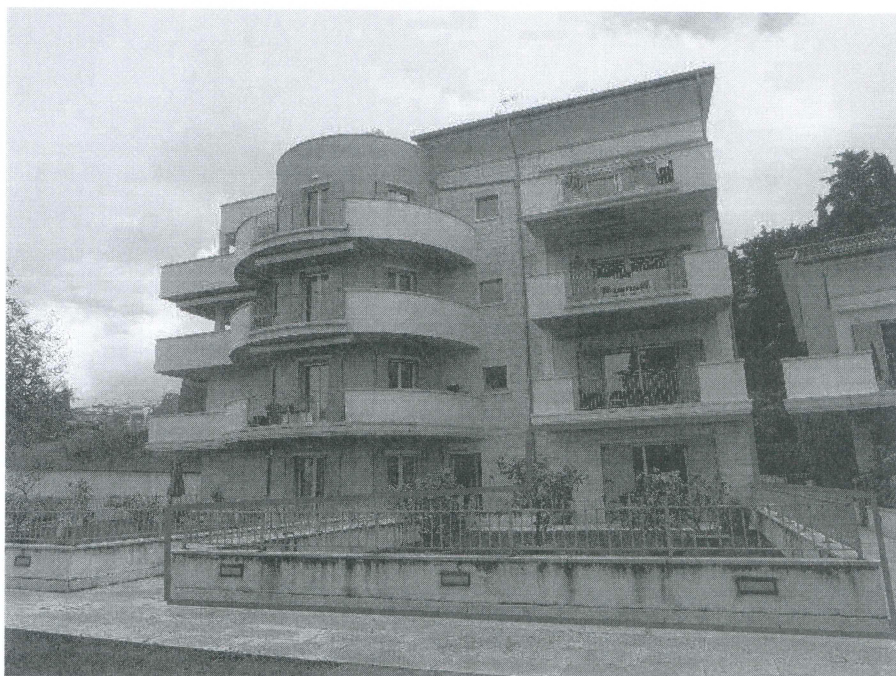


TRIBUNALE DI VERONA
SEZIONE FALLIMENTARE

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Liquidazione controllata	n. 55/2023
Giudice	dott. Francesco Bartolotti
Liquidatore	Avv. Ilaria Andreoli
Debitori	



Esperto Stimatore

dott. geom. ARIANNA FILIPPOZZI

con studio in Corso Porta Nuova, 133 - 37122 VERONA

email studio@filippoizzi.eu / tel. 045/2227478

dott. geom. ARIANNA FILIPPOZZI
Corso Porta Nuova, 133 - 37122 VERONA
C.F. FLPRNN82D53L949S
P.IVA 03921230235
studio@filippoizzi.eu / arianna@pec.filippoizzi.eu / www.filippoizzi.eu

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA.....	3
B.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	3
C.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	4
D.1.	LOTTO UNICO	4
D.1.1.	Proprietà.....	4
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	5
D.1.3.	Descrizione dei beni	8
D.1.3.1.	Contesto.....	8
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	10
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	17
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	18
D.1.4	Situazione urbanistica della zona.....	19
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile	21
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile.....	22
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	24
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	24
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	25
D.1.9.	Valutazione del lotto	28
D.1.9.1.	Consistenza	28
D.1.9.2.	Criteri di stima.....	29
D.1.9.3.	Stima	32
D.1.9.4.	Adeguamenti e correzioni della stima.....	32
D.1.9.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	33
D.	ALLEGATI LOTTO UNICO	34

A. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA

I beni identificati al Catasto dei Fabbricati di Caprino Veronese al fg 28, m.n. 2493, subb.ni **3 – 25 - 36** sono oggetto di vendita per il seguente diritto:

- **proprietà 1/1.**

Il bene identificato al Catasto dei Fabbricati di Caprino Veronese al fg 28, m.n. 2493, **sub 45** è oggetto di vendita per il seguente diritto:

- **proprietà 1/30.**

B. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Gli immobili oggetto di perizia sono parte di un complesso immobiliare denominato “Villa Magda” e risultano costituiti da un’abitazione al piano terra con aree esterne scoperte, posto auto esterno coperto e autorimessa al piano interrato.

L’appartamento con le relative pertinenze risulta coerentemente alienabile nella seguente soluzione:

- **unico lotto.**

C. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

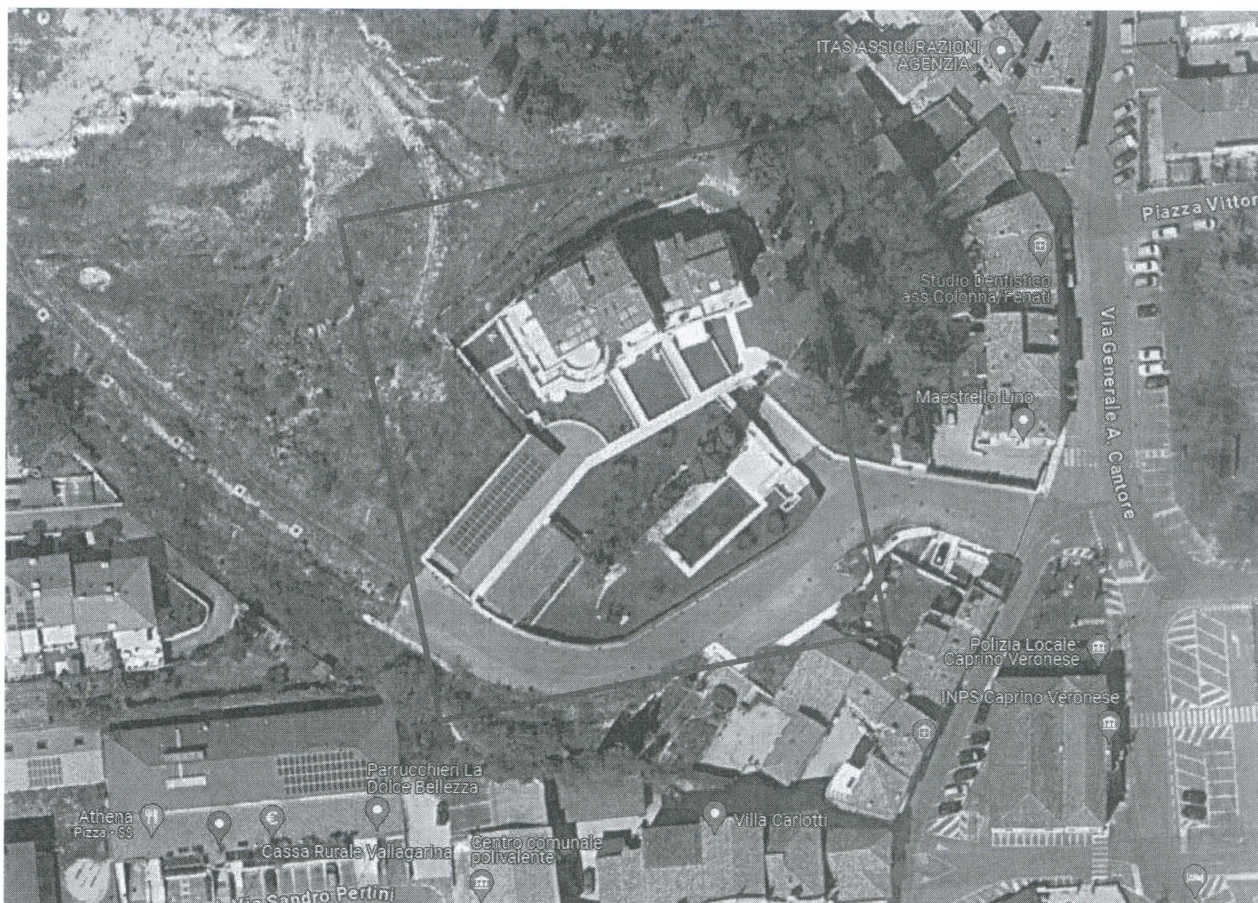
D.1.1. Proprietà

Gli immobili oggetto di procedura di liquidazione controllata sono pervenuti agli intestatari in forza del seguente titolo:

- vendita del 15/01/2016 (trascritta a Verona il 21/01/2016, RG 1913, RP 1163) con la quale i sigg.ri _____ acquistano
 - per la quota di 1/2 ciascuno i seguenti beni:
CF, Comune di Caprino Veronese, fg 28, m.n.:
 - 2493 sub 3, cat A/2, vani 5;
 - 2493 sub 25, cat C/6, mq 37;
 - 2493 sub 36, cat C/6, mq 15.
 - per la quota di 1/60 ciascuno i seguenti beni:
CF, Comune di Caprino Veronese, fg 28, m.n.:
 - 2493 sub 45, area urbana, mq 219.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Gli immobili oggetto di perizia risultano localizzati nel Comune di Caprino Veronese alla Via Generale Antonio Cantore n. 35, inseriti nel complesso immobiliare denominato "Villa Magda".



Gli immobili sono attualmente accatastrati con i seguenti estremi:

Catasto Fabbricati, Comune di Caprino Veronese (VR), foglio 28:

- m.n. 2493, sub 3, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5, sup cat tot mq 126, sup cat tot escluse aree scoperte mq 114, RC € 555,19;
- m.n. 2493, sub 25, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 37, sup cat tot mq 41, RC € 78,35;
- m.n. 2493, sub 36, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 15, RC € 27,11;
- m.n. 2493, sub 45, categoria F/1, consistenza mq 219.

Intestazione catastale (relativamente ai subb.ni 3 – 25 – 36):

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2
2			(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

Intestazione catastale (relativamente al sub 45):

1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			(1) Proprieta' 1/60
13			(1) Proprieta' 1/60 in regime di separazione dei beni
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			

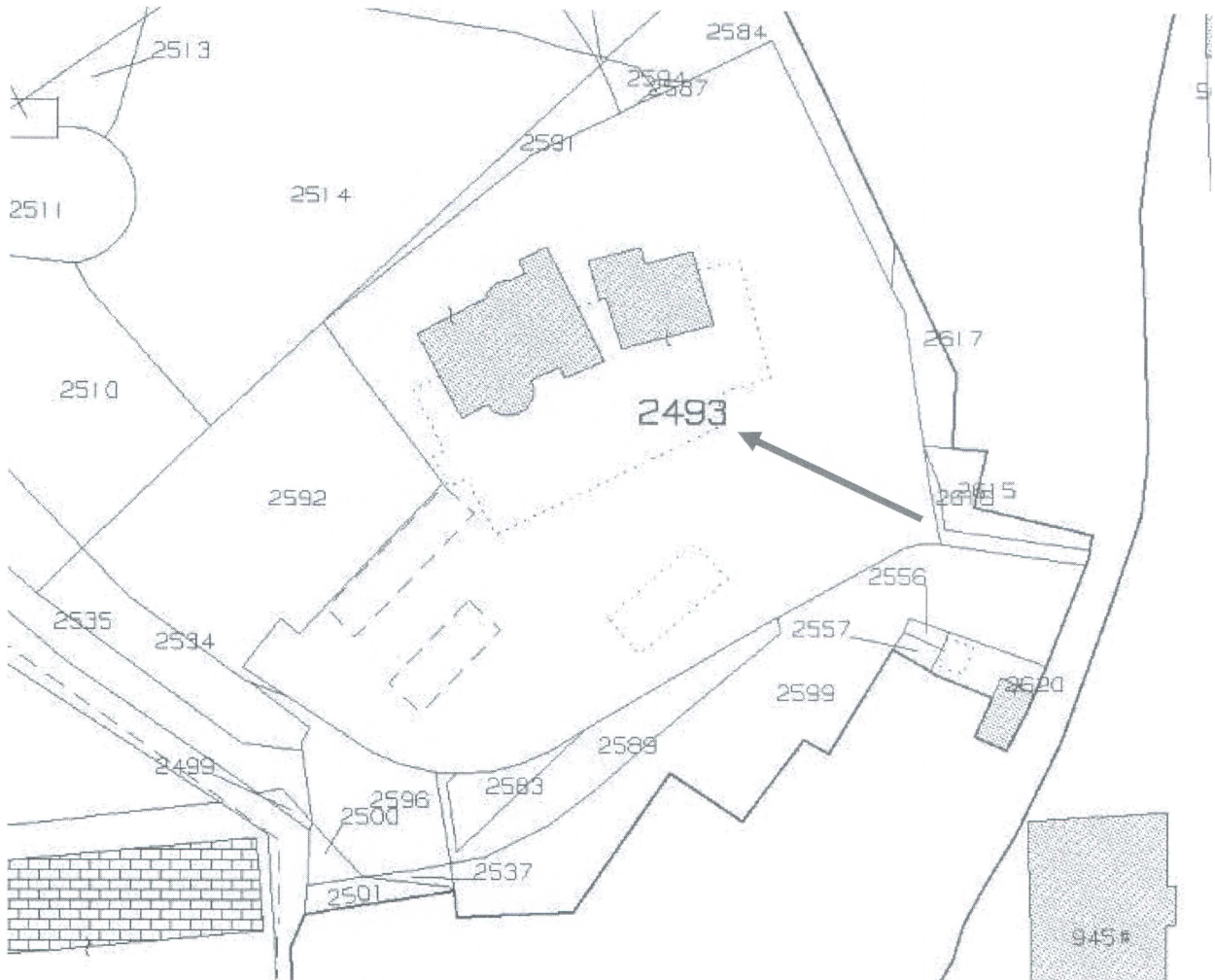
Gli immobili insistono su area individuata:

Catasto dei Terreni, Comune di Caprino Veronese (VR), foglio 28:

- m.n. 2493, ente urbano, sup mq 5.331.

L'Ente Urbano m.n. 2493 confina, in senso NESO con i mm.nn.ri 2591, 2594, 2587, 2584, 2617, 2615, 2616, 2599, 2589, 2583, 2596, 2592, 2514.

Stralcio di mappa catastale (fuori scala):



D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

I beni sono inseriti nel Comune di Caprino Veronese (VR) alla Via Generale Cantore n. 35 nelle immediate vicinanze del centro.



Distano m. 100 da Piazza Vittoria, m. 100 da Piazza Roma (sede del Municipio) e m. 200 da Piazza Stringa (piazza del mercato) e risultano ottimamente serviti dai principali servizi della zona.

Altresì il bene risulta velocemente raggiungibile in auto da:

- lago di Garda (circa 15 minuti dal centro di Garda);
- casello A22 di Affi (circa 12 minuti);
- Ferrara di Monte Baldo (circa 18 minuti)
- centro di Verona (circa 40 minuti).



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

I beni oggetto di perizia risultano inseriti in un complesso immobiliare edificato tra il 2013-2014 a seguito della ristrutturazione di una storica dimora denominata "Villa Magda".



(foto del complesso)

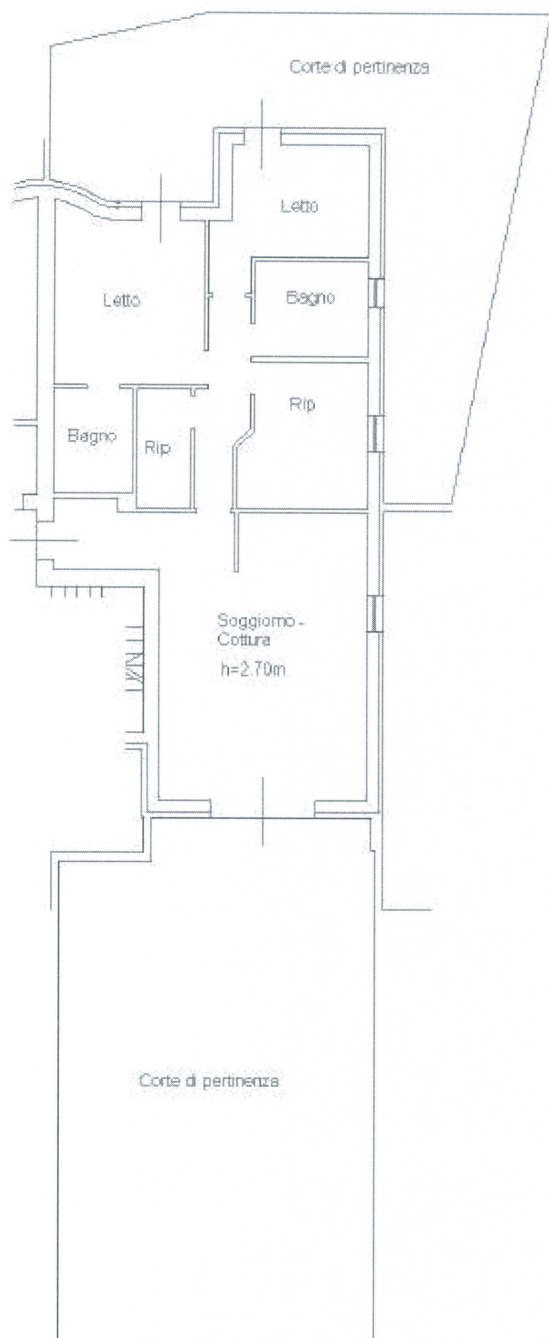
Nello specifico trattasi di:

- appartamento ad uso civile abitazione con corte esclusiva di pertinenza antistante e retrostante, posto al piano terra;
- autorimessa al piano primo sottostrada;
- posto auto coperto al piano terra;
- quota di 1/30 di un'area urbana della superficie di mq 219 (di fatto sede stradale).

Nel seguito si riportano stralci di planimetrie catastali vigenti riferite ai beni oggetto di perizia (in parte non conformi, fuori scala).

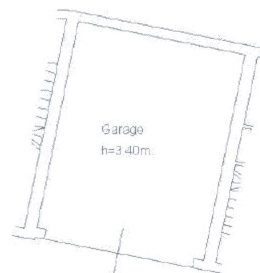
PIANTA PIANO TERRA

SUB 3



SUB 25

PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

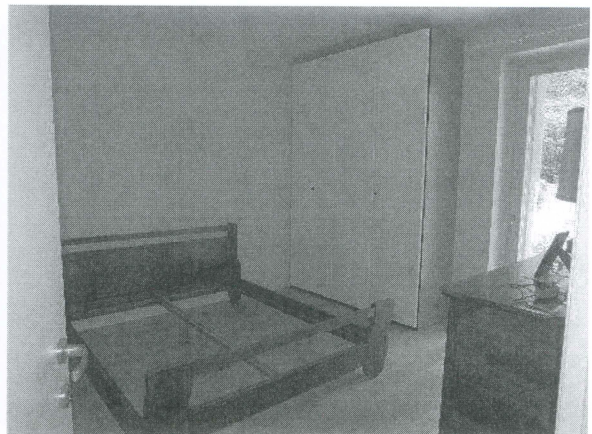
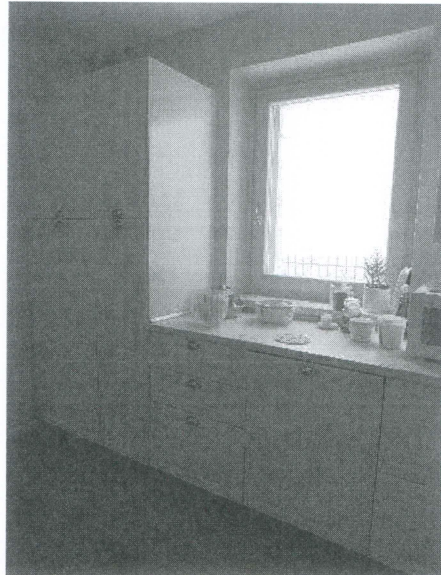
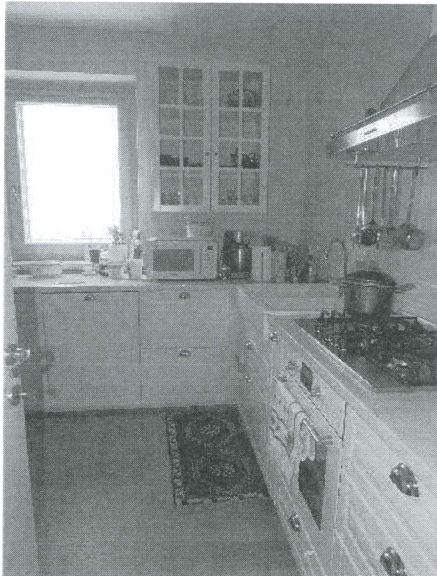
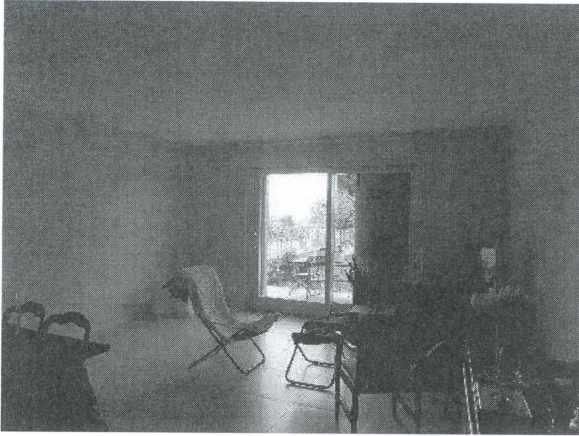


SUB 36

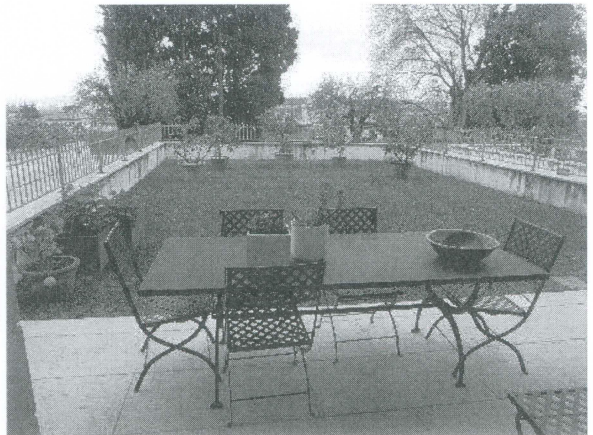
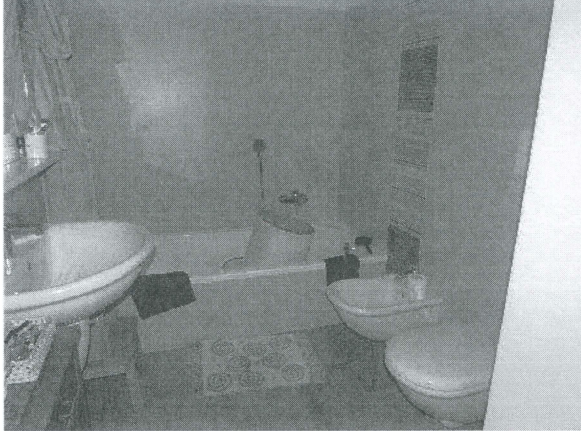
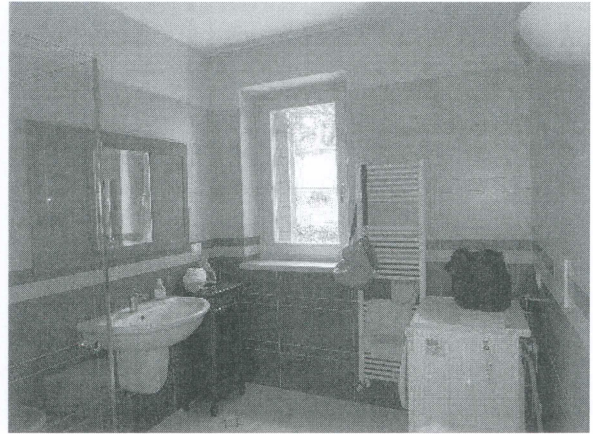
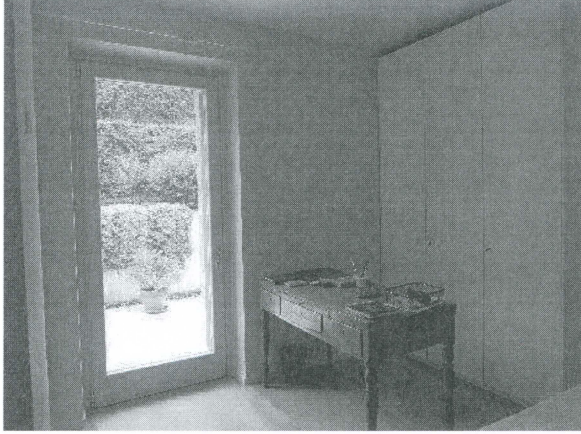
PIANTA PIANO TERRA



ABITAZIONE, piano terra (SUB. 3)



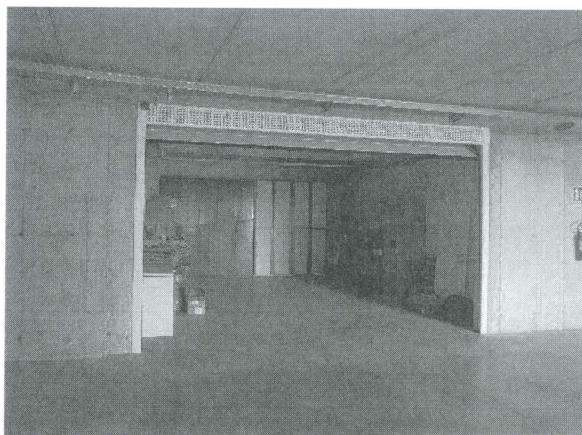
Tribunale di Verona L.C. n. 56/2023
Giudice: dott. Francesco Bartolotti
Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi
Liquidatore: Avv. Ilaria Andreoli



Relativamente al subalterno 3:

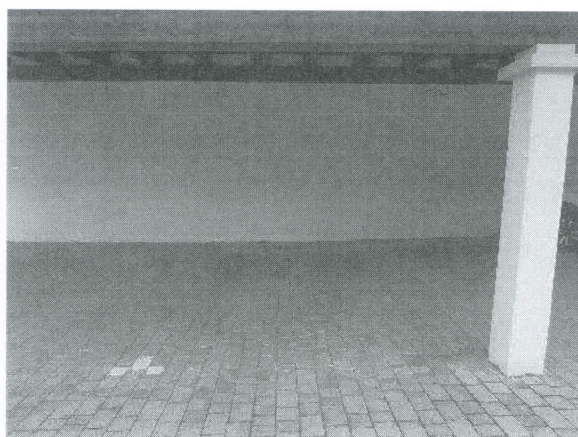
Suddivisione interna reale	Piano terra: soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, due bagni, due camere da letto, corte di pertinenza antistante e corte di pertinenza retrostante.
Impianti	<p>Immobile dotato di impiantistica di tipo ordinario, sottotraccia, risalente all'epoca di edificazione (anni 2013/2014).</p> <p>Presenza di impianto di riscaldamento a pavimento.</p> <p>Presenza di impianto di generazione da energie alternative sulla tettoia dei posti auto e probabilmente anche in copertura (Si precisa che i pannelli risultano alloggiati in copertura e al momento del sopralluogo tale ambito non risultava accessibile per cui non è possibile fornire indicazioni più precise al riguardo, nemmeno se trattasi di impiantistica di pertinenza delle singole abitazioni o condominiale).</p>
Finiture interne	<p>L'immobile presenta buone finiture, risalenti all'epoca di edificazione (anni 2013/2014).</p> <p>Pavimentazione in piastrelle ceramiche per soggiorno, bagno, ripostiglio e disimpegno e pavimentazione in legno per il resto dell'abitazione, pavimentazione esterna in pietra.</p> <p>Rivestimenti dei bagni in piastrelle ceramiche.</p> <p>Pareti intonacate a civile e tinteggiate.</p> <p>Porte interne in legno tamburato.</p> <p>Infissi in legno con vetrocamera.</p>
Precisazioni	<p>Dalle visioni dei luoghi si rileva, esternamente all'abitazione, in particolare sulla parete lato N-E, traccia di bagnamento in corrispondenza della parte alta del rivestimento in pietra (zona cornicione h. 2.70/3.00). La scrivente al momento del sopralluogo non ha accertato bagnamento all'interno dell'abitazione ma la conformazione dei luoghi e le tracce rilevate fanno presupporre ad attività di infiltrazione in atto e/o non risolta.</p> <p>Non si esclude che tale problematica possa potenzialmente interessare tutte le pareti perimetrali delle unità descritte.</p>

AUTORIMESSA, piano primo sottostrada (SUB. 25)



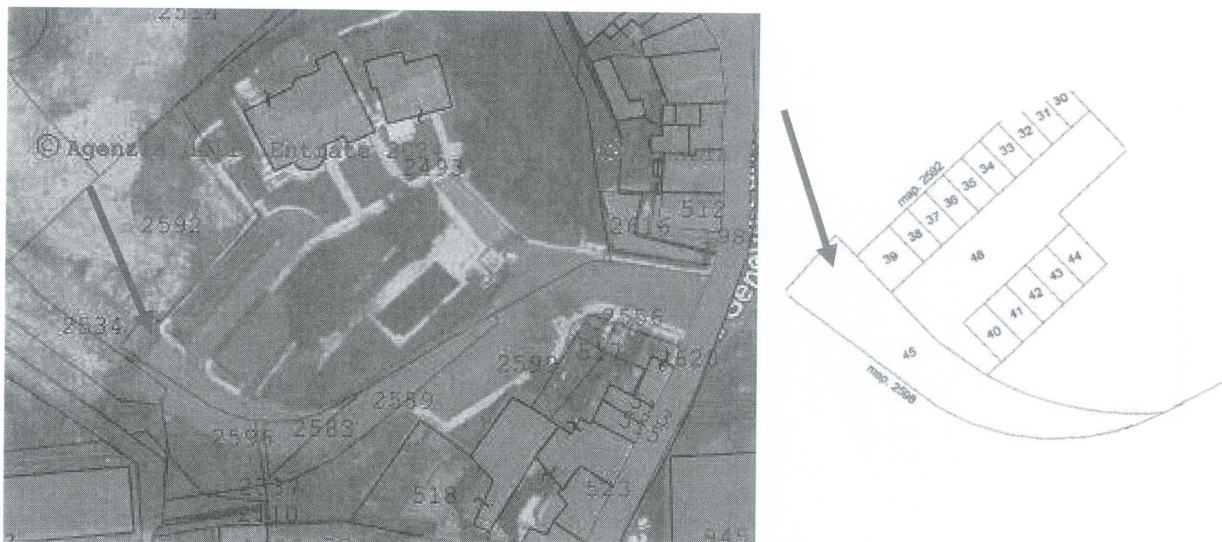
L'autorimessa, posta al piano primo sottostrada, presenta finiture ordinarie, pavimentazione in cls, pareti e soffitti in cemento faccia vista e porta basculante in pannelli sandwich compositi. Presente impianto luce fuori traccia.

POSTO AUTO ESTERNO COPERTO, piano terra (SUB. 36)



Trattasi di posto auto esterno coperto posizionato nelle adiacenze dell'ingresso carraio del complesso. Pavimentazione in autobloccanti di cemento.

AREA URBANA, piano terra (SUB. 45)



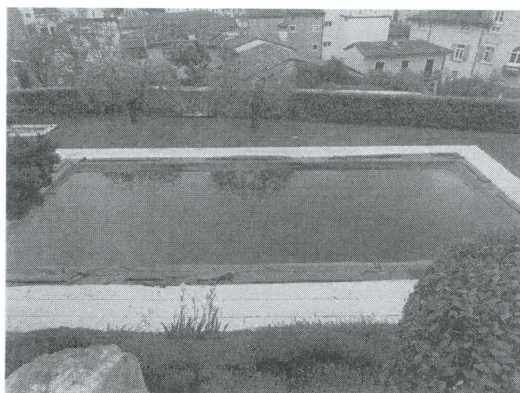
Trattasi di porzione di sede stradale localizzata nella zona adiacente all'ingresso carraio del complesso immobiliare, di fatto posta all'esterno dello stesso.

Non si escludono sussistenti (anche se non rilevati) accordi o similari che possano prevedere la cessione della stessa. Per tali motivi si anticipa sin da ora che per la sede stradale non verrà esposto alcun valore di stima.

BCNC

Si precisa che al momento del sopralluogo all'interno dell'area comune condominiale BCNC, identificata sub. 46, è stata riscontrata la presenza di un manufatto piscina (amministrativamente autorizzato e non accatastato come piscina).

Lo stesso, per motivi di sicurezza, non risultava ispezionabile in quanto, al momento, non operativo.

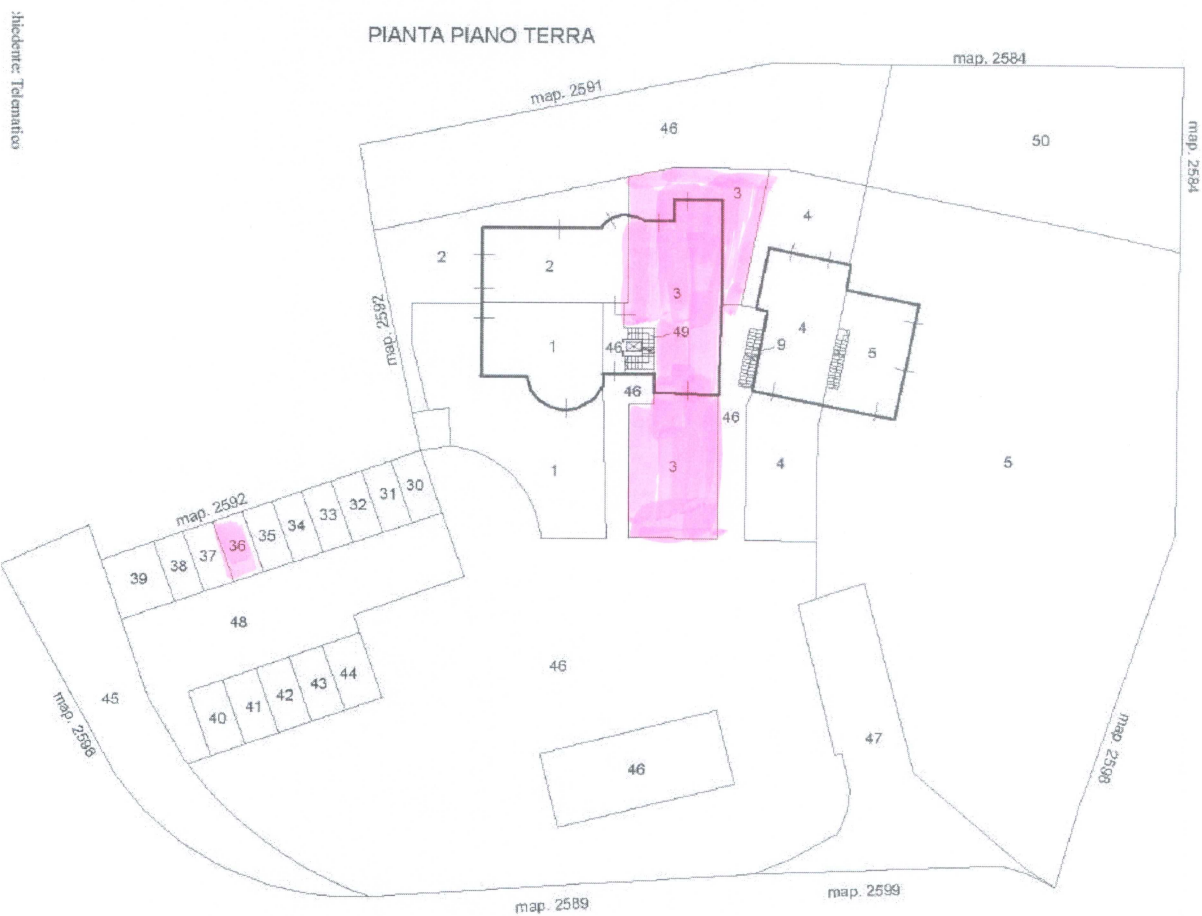


D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

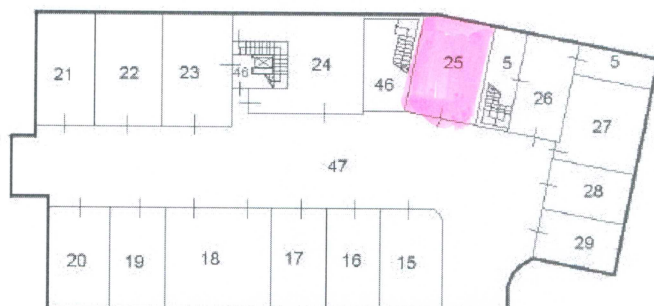
Dall'esame dell'elaborato planimetrico catastale prot. VR0431675 del 24/11/2014 si rilevano i seguenti BCNC agli immobili oggetto di perizia, salvo altri.

46	via general cantore		S1-T		BCNC AI SUB DA 1 A 44 (CORTE E SCALE PT-PS1)
47	via general cantore		S1-T		BCNC AI SUB DA 15 A 29 (SCIVOLO E AREA DI MANOVRA)
48	via general cantore		T		BCNC AI SUB DA 30 A 44 (AREA DI MANOVRA)

Per miglior comprensione si allega stralcio di elaborato planimetrico catastale.



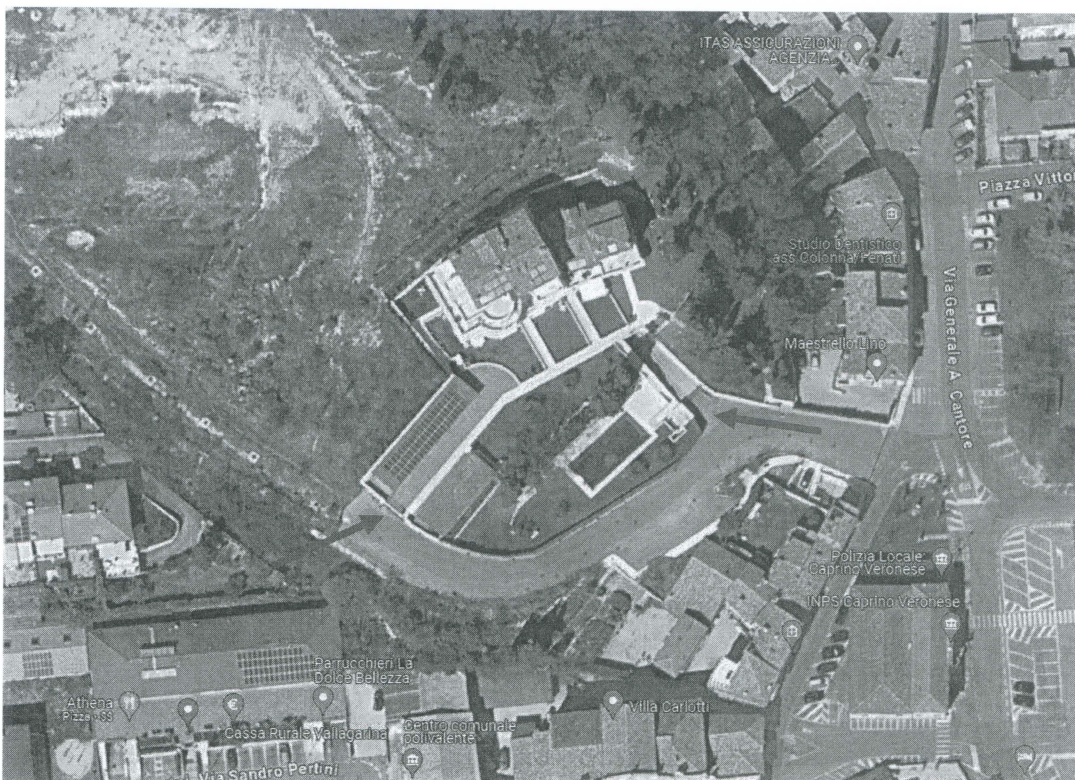
PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



Sulla base di quanto riferito è costituito formalmente Condominio.

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

Gli accessi al complesso avvengono direttamente dalla Via Generale Antonio Cantore tramite due ingressi carrai/pedonali nel seguito segnalati.



D.1.4 Situazione urbanistica della zona

A richiesta della scrivente, il Comune di Caprino ha rilasciato il seguente Certificato di Destinazione Urbanistica.



COMUNE DI CAPRINO VERONESE
AREA TECNICA
S.U.A.P./S.U.E.

Marca da Bollo n.: esente, Art. 18, DPR 115/2002

Prot N° 0010698

Caprino Veronese, li 17 GIU.2024

Richiesta del 10.06.2024, n. 10305 di prot.

OGGETTO: Art. 30, D.P.R. 06.06.2001, n. 380. -
Certificazione urbanistica. -

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
AREA TECNICA

In base agli atti d'ufficio

Visto l'art.107 del D.lgs.18.08.2000, n. 267;

Visto l'art. 30, 3° comma, del D.P.R. 380/2001;

C E R T I F I C A

che gli immobili siti nel Comune di Caprino Veronese, distinti in mappa al **Foglio n. 28, particella n. 2493 (parte)**, ricadono in zona classificata "A - Centro Storico", nel 2° Piano degli Interventi, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13, del 22.04.2022;

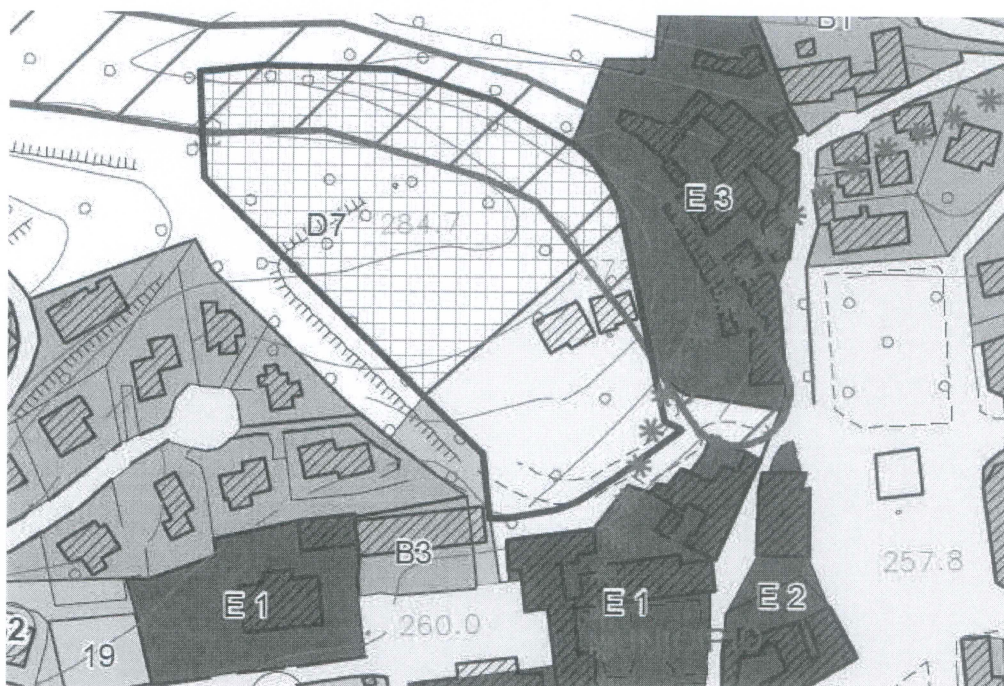
che gli immobili siti nel Comune di Caprino Veronese, distinti in mappa al **Foglio n. 28, particella n. 2493 (parte)**, ricadono in zona classificata "Zone di Verde Privato (giardini, parchi, fabbricati, ecc.)", Art. 59 delle Norme Tecniche Operative, nel 2° Piano degli Interventi, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13, del 22.04.2022;

che gli immobili siti nel Comune di Caprino Veronese, distinti in mappa al **Foglio n. 28, particella n. 2493**, ricadono in Ambito Territoriale Omogeneo - "A.T.O. 1", nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato dalla Conferenza dei Servizi in data 25.11.2015 e con ratifica avvenuta mediante deliberazione della Giunta Regionale, n. 2139, del 30.12.2015, ai sensi dell'art. 15, comma 6°, della Legge Reg. n. 11, del 23.04.2004.-

Per la consultazione del Piano di Assetto del Territorio, del Piano degli Interventi approvato, in relazione alla situazione degli immobili di cui al presente certificato si rimanda alle previsioni in esso contenute e di cui alla documentazione reperibile in libera visione sul sito Internet del Comune di Caprino Veronese. -

Per completezza si rimanda alla lettura integrale del CDU, allegato alla presente.

Ai soli fini descrittivi, si riporta nel seguito stralcio della variante n. 4 al Piano degli Interventi.



***** * *****	Vincolo paesaggistico - Corsi d'acqua D.Lgs. 42/2004 (art. 142, lett. c)	art. 53
	Area non idonea ai fini edificatori	art. 76
	Verde privato	art. 59
	Zona D7 - Zone turistico alberghiera (D7.1 - D7.4)	art. 34
	Progettazione unitaria	art. 6

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

L'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare.

In merito alle planimetrie catastali vigenti, le stesse risultano NON conformi allo stato reale dei luoghi e differiscono quantomeno nei seguenti aspetti:

- **abitazione, piano terra (sub. 3):**
 - difformità distributive interne;
 - avvenuta realizzazione di cucina in sede del locale indicato in planimetria come ripostiglio;
 - fori porta traslati.
- **posto auto esterno coperto, piano terra (sub. 36):**
 - altezza difforme.
- **area esterna condominiale BCNC (sub. 46):**
 - manufatto piscina non coerentemente accatastato.

Non può quindi essere attestata la conformità catastale del bene.

La situazione catastale dei beni dovrà essere oggetto da parte dell'aggiudicatario di variazione e/o ripristino.

Il costo della sola variazione catastale conseguente alla conformazione autorizzativo/amministrativa dei beni principali oggetto di procedura per i SOLI sub. 3 – 25 – 36 viene quantificato in Euro 1.200,00 oltre accessori di legge.

Con riferimento al manufatto piscina (bcnc sub. 46) il costo della pratica di accatastamento viene quantificato in € 2.500,00 e dovrà essere gestito e accordato di concerto tra i proprietari/condomini; stante il numero delle parti coinvolte, il costo proquota risulta trascurabile o perlomeno non influisce sul valore della presente stima.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

La scrivente ha effettuato accesso agli atti.

Il Comune di Caprino Veronese ha messo a disposizione le pratiche edilizie inerenti l'immobile nel seguito riportate.

Si tiene al riguardo a precisare in termini generali che l'attività di individuazione ed acquisizione delle pratiche edilizie degli immobili si palesa nella maggior parte dei casi quale attività articolata e complessa posto anche il fatto che ogni ente locale presenta archivi organizzati su presupposti differenti. Nonostante l'impegno profuso al riguardo, non si può quindi escludere la sussistenza di pratiche edilizie aggiuntive rispetto quanto nel seguito riportato:

- Permesso di Costruire p.e. n. 17/2011 del 24/05/2011, relativo alla *ristrutturazione di un edificio residenziale con formazione di n. 10 unità abitative, nonché con ampliamento da realizzare in parte in base all'art. 2, comma 5°, della L.R. 14/2009, altre n. 3 unità abitative, e locali accessori al piano interrato, sull'immobile in Caprino Veronese, censito in Catasto al fg 28, m.n. 479, 917, 2109, 2338, 2340, 2342;*
- Permesso di Costruire p.e. n. 317/2011 del 28/09/2012, quale *variante alla ristrutturazione e ampliamento di un edificio di abitazione ai sensi della Legge Reg. 14/2009, art 2, comma 5°, con ulteriore aggiunta di volume ai sensi del comma 5° bis (aggiunto dalla legge Reg. 13/2011) con formazione di n. 14 unità abitative e accessori al piano interrato, sull'immobile in Caprino Veronese, censito in Catasto al fg 28, m.n. 479, 917, 2109, 2338, 2340, 2342;*
- SCIA prot. n. 5993 del 05/04/2013, quale variante in corso d'opera al PdC n. 317/2011, *relativa alla realizzazione di "pertinenze urbanistiche", sull'immobile in Caprino Veronese, censito in Catasto al fg 28, m.n. 479, 917, 2109, 2338, 2340, 2342;*
- SCIA prot. n. 7877 del 09/05/2013, quale variante in corso d'opera al PdC n. 317/2011, *relativa alla realizzazione di due tettoie e nuovi muri per contenimento terreno, sull'immobile in Caprino Veronese, censito in Catasto al fg 28, m.n. 479, 917, 2109, 2338, 2340, 2342;*
- SCIA prot. n. 10623 del 25/06/2013, quale variante in corso d'opera al PdC n. 317/2011, *relativa alla sistemazione di pareti e cambio di tinteggiatura esterna,*

sull'immobile in Caprino Veronese, censito in Catasto al fg 28, m.n. 479, 917, 2109, 2338, 2340, 2342;

- SCIA prot. n. 9879 del 24/06/2014, quale variante in corso d'opera al PdC n. 317/2011, *relativa a lievi modifiche di tramezze interne e sistemazione esterna riguardante la modifica della scala di collegamento alla piscina e alcuni muri di contenimento all'interno della proprietà, modifica della strada privata di accesso ai parcheggi esterni, sull'immobile in Caprino Veronese, censito in Catasto al fg 28, m.n. 479, 917, 2109, 2338, 2340, 2342;*
- Domanda di Agibilità prot. 12999 del 21/08/2014 relativa al PdC n. 17/2011 del 24/05/2011;
- SCIA prot. 9837 del 22/06/2017, relativa alla costruzione di una tettoia su di un terrazzo di pertinenza di un alloggio al piano quarto (tale p.e. non risulta riferita ai beni oggetto di perizia ma comunque risulta modificare una porzione dei prospetti dell'intero complesso).

Relativamente ai subalterni oggetto di perizia, lo stato reale dei luoghi differisce dall'ultimo stato autorizzato in possesso della scrivente, per i seguenti aspetti, salvo altri:

- **abitazione, piano terra (sub. 3):**

- difformità distributive interne;
- avvenuta realizzazione di cucina in sede del locale indicato in planimetria come ripostiglio;
- fori porta traslati.

- **posto auto esterno coperto, piano terra (sub. 36):**

- altezza difforme.

Si precisa altresì che, in considerazione della tipologia degli immobili, nonostante sia stata posta la massima cura nel rilevare gli stessi, non è possibile escludere in termini assoluti la sussistenza di difformità anche aggiuntive rispetto a quanto sopra indicato.

Non può quindi essere attestata la conformità amministrativa dei beni.

La situazione amministrativa dei beni stimati dovrà essere oggetto da parte dell'aggiudicatario di sanatoria e/o ripristino.

Conformemente alle previsioni del DPR 380/01, art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (o pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Il costo della p.e. in sanatoria qualora opere sanabili e/o per il ripristino dei luoghi (pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, sanzioni e spese tecniche per l'intervento di un professionista ovvero per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili) viene quantificato in **Euro 5.000,00** oltre accessori di legge.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

A richiesta della scrivente l'Agenzia delle Entrate di Verona ha dichiarato l'insussistenza di contratti di locazione sugli immobili (vedasi allegato).

Secondo quanto appreso in corso di sopralluogo, i beni oggetto di procedura sono in uso al Sig.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

Si elencano nel seguito le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili, per come emergenti dalle certificazioni acquisite presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Pubblicità Immobiliare).

Relativamente il Sig.

- ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo fondiario (iscritta a Verona il 18/05/2011, RG 18745, RP 3827)
a favore di Banca Popolare di San Geminiano e San Prospero Spa,
contro
capitale € 2.600.000,00, totale € 3.900.000,00,
grava sugli immobili in Caprino Veronese identificati al C.F., fg A/14, m.n. 379 sub e CT fg 28 mn 917-2109-2338-2340-2342-479 (in parte costituenti area di insistenza dei beni oggetto di perizia).
Tale ipoteca, ancora in essere a parere della scrivente per quanto riguarda i beni oggetto di perizia, presenta ben n. 38 annotazioni, motivo per cui si rimanda alla lettura integrale dei certificati ipotecari allegati alla presente;
- convenzione edilizia del 03/08/2012 (trascritta a Verona il 27/08/2012, RG 29437, RP 21158) a favore Comune di Caprino Veronese, contro
, inerente Piano di Lottizzaione denominato "Villa Magda";
- ipoteca conc. amministrativa/riscossione (iscritta a Verona il 18/02/2022, RG 5960, RP 974)
a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione,
contro
capitale € 79.887,48, totale € 159.774,96,
grava, oltre ad altro, sugli immobili in Caprino Veronese identificati al C.F., fg 28, m.n. 2493 sub 3, 25 e 36, per la quota di 1/2, per il diritto di proprietà.
Si rileva presenza di annotazione non riguardante i beni oggetto di perizia
- ipoteca conc. amministrativa/riscossione (iscritta a Verona il 14/12/2022, RG 53283, RP 9345)
a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione,
contro

capitale € 210.027,56, totale € 420.055,12,
grava, oltre ad altro, sugli immobili in Caprino Veronese identificati al C.F., fg 28, m.n. 2493 sub 3, 25 e 36, per la quota di 1/2, per il diritto di proprietà,
si rileva annotazione a iscrizione del 28/02/2024, RG 7732, RP 892 che riguarda beni NON oggetto di relazione;

- sentenza apertura liquidazione controllata del patrimonio (trascritta a Verona il 04/01/2024, RG 409, RP 324)

a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Controllata

grava sugli immobili in Caprino Veronese identificati al C.F., fg 28, m.n. 2493 sub 3, 25 e 36, per la quota di 1/2 per il diritto di proprietà,
e fg 28, m.n. 2493 sub 46 per la quota di 1/60 per il diritto di proprietà.

Relativamente al

- ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo fondiario (iscritta a Verona il 18/05/2011, RG 18745, RP 3827)

a favore di Banca Popolare di San Geminiano e San Prospero Spa,
contro

capitale € 2.600.000,00, totale € 3.900.000,00,

grava sugli immobili in Caprino Veronese identificati al C.F., fg A/14, m.n. 379 sub e CT fg 28 mn 917-2109-2338-2340-2342-479 (in parte costituenti area di insistenza dei beni oggetto di perizia).

Tale ipoteca, ancora in essere a parere della scrivente per quanto riguarda i beni oggetto di perizia, presenta ben n. 38 annotazioni, motivo per cui si rimanda alla lettura integrale dei certificati ipotecari allegati alla presente;

- convenzione edilizia del 03/08/2012 (trascritta a Verona il 27/08/2012, RG 29437, RP 21158) a favore Comune di Caprino Veronese, contro

inerente Piano di Lottizzazione denominato "Villa

Magda";

- ipoteca conc. amministrativa/riscossione (iscritta a Verona il 06/02/2019, RG 4098, RP 635)

a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione,

contro

capitale € 82.393,32, totale € 164.786,64,

grava, oltre ad altro, sugli immobili in Caprino Veronese identificati al C.F., fg 28, m.n. 2493 sub 3, 25 e 36, per la quota di 1/2, per il diritto di proprietà,

si rileva annotazione a iscrizione del 03/10/2023, RG 39513, RP 4262 che riguarda beni NON oggetto di relazione e annotazione a iscrizione del 31/01/2024, RG 3723, RP 445 che riguarda beni NON oggetto di relazione;

- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo (iscritta a Verona il 31/08/2022, RG 37345, RP 6456)

a favore di Condominio Residenza Borgo Caiar,

contro

capitale € 3.726,83, totale € 10.000,00,

grava sugli immobili in Comune di Caprino Veronese, CF, fg 28, m.n. 2493 sub 3, 25 e 36, per la quota di 1/2;

- sentenza apertura liquidazione controllata del patrimonio (trascritta a Verona il 04/01/2024, RG 410, RP 325)

a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Controllata

grava sugli immobili in Caprino Veronese identificati al C.F., fg 28, m.n. 2493 sub 3, 25 e 36, per la quota di 1/2 per il diritto di proprietà,

e fg 28, m.n. 2493 sub 46 per la quota di 1/60 per il diritto di proprietà.

D.1.9. Valutazione del lotto

Si provvede quindi nel seguito ad esprimere la valutazione degli immobili.

D.1.9.1. Consistenza

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

<i>identificazione catastale attuale fg 28</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL* mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm. Mq</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>
2493 sub 3	abitazione PT	114	1	114	129,5
	corti pertinenziali	155	0,1	15,5	
2493 sub 25	autorimessa	41	0,5	20,5	20,5
2493 sub 36	posto auto coperto	15	0,3	4,5	4,5
2493 sub 45	strada	219			219

*SEL= Superficie Esterna Lorda

D.1.9.2. Criteri di stima

Il panorama estimativo attuale è orientato da standard nazionali, europei, internazionali e normative speciali che influenzano significativamente le metodologie di stima.

In termini indicativi possono essere indicati quantomeno i seguenti riferimenti:

Standards nazionali

- Norma UNI 10839-1:1999 - Programma di intervento e progettazione in edilizia - Qualificazione e controllo della valutazione estimativa, finanziaria ed economica - Criteri generali e terminologia.
- Norma UNI 10839-2:1999 - Programma di intervento e progettazione in edilizia - Qualificazione e controllo della valutazione estimativa, finanziaria ed economica - Classificazione delle principali famiglie di tecniche estimative, finanziarie ed economiche
- Norma UNI 11612:2015 - Stima del valore di mercato degli immobili
- Norma UNI 11558:2014 - Valutatore immobiliare. Requisiti di conoscenza, abilità e competenza
- Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard, pubblicato da Tecnoborsa – Organizzazione del Sistema delle Camere di Commercio per lo Sviluppo e la Regolazione dell'Economia Immobiliare, 4a ed., 2011.
- Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, elaborate da ABI in collaborazione con Assovib, Tecnoborsa e gli ordini e collegi delle professioni tecniche, 2015.
- Manuale operativo delle stime immobiliari, aggiornato al 2011, predisposto dalla ex Agenzia del Territorio (poi confluita nell'Agenzia delle Entrate), ed. Franco Angeli, Milano, 2012.
- Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare, redatto da Agenzia del Territorio in collaborazione con Tecnoborsa, 2a ed., 2008.

Standards europei

- EVS – European Valuation Standards, c.d. “The Blue Book”, predisposti a cura di TEGoVA - The European Group of Valuers' Associations

-
- RICS Valuation, c.d. “The Red Book”, manuale di definizione di standard di valutazione professionale predisposto dalla Royal Institution of Chartered Surveyors (U.K.)

Standards internazionali

- IVS - International Valuation Standards, c.d. “The White Book”, curati dall’International Valuation Standards Council (IVSC) e pubblicati in Italia da GeoVal - Associazione Geometri Valutatori Esperti e CNG – Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati, 2007 (8a ed.).
- Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) dell’Appraisal Standards Board, The Appraisal Foundation (Washington, U.S.A.)

Normativa speciale

- Regolamento (UE) N. 575/2013 del 26 giugno 2013, relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012
- Circolare della Banca d’Italia 17.12.2013, n. 285 e successivi aggiornamenti, Disposizioni di vigilanza per le banche
Cfr. in particolare la parte sulla valutazione degli immobili posti a garanzia delle esposizioni finanziarie (Parte Prima - IV.3.48).
D.P.R. n. 138 del 23.03.1998
- Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d’estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell’articolo 3, commi 154 e 155, della L. 23 dicembre 1996, n. 662.

I procedimenti di valutazione possono essere individuati nei seguenti:

Market Comparison Approach - (metodo del confronto di mercato - prezzi)

Income Approach (metodo finanziario - redditi)

Cost Approach (metodo dei costi – costi di costruzione).

Nel caso in esame si provvederà alla stima del bene (subject) mediante il Market Comparison Approach (o M.C.A.).

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”

È quindi stata operata una ricerca finalizzata a rilevare le appropriate informazioni di mercato su immobili simili all'immobile oggetto di esame (c.d. “comparabili”), attingendo sia alle c.d. fonti “dirette” che a quelle c.d. “indirette”.

Sono fonti “dirette” i valori noti di specifiche transazioni immobiliari.

Sono fonti “indirette” le banche dati o i listini di valori immobiliari, che vengono periodicamente pubblicati da diversi soggetti specializzati, istituzionali o privati, con riferimento a determinate zone geografiche e a determinate tipologie di immobili (c.d. segmenti di mercato).

I comparabili reperiti sono quindi stati oggetto di attenta analisi e disamina con valutazioni specifiche volte a rapportare il bene oggetto di valutazione ai dati di riferimento reperiti.

Il dato immobiliare si compone del prezzo ovvero dell'importo sulla base del quale è stato compravenduto e delle caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità di paragone.

Successivamente sono stati individuati gli elementi di raffronto ovvero le caratteristiche peculiari delle proprietà che causano le variazioni dei prezzi corrisposti per le proprietà immobiliari.

Infine, laddove gli elementi di comparazione siano stati riscontrati difformi, si è provveduto a determinare gli aggiustamenti ovvero le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione della differenza tra le caratteristiche prese in esame; per stimare gli aggiustamenti è stato valutato il prezzo marginale della caratteristica presa in esame.

È stata quindi verificata la divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti affinché la stessa non eccedesse la consuetudine, successivamente è stato possibile esprimere la valutazione nel seguito espressa.

D.1.9.3. Stima

La valutazione nel seguito espressa rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili e viene espressa "a corpo", tenuto già conto di quanto in precedenza indicato.

<i>identificazione catastale attuale fg 28</i>	<i>destinazione</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
2493 sub 3	abitazione PT corti pertinenziali	129,5	€ 2.450,00	€ 317.275,00	€ 345.000,00
2493 sub 25	autorimessa	20,5	a corpo	€ 21.000,00	
2493 sub 36	posto auto coperto	4,5	a corpo	€ 7.500,00	
2493 sub 45	area urbana	219		nullo	

Nella predetta stima sono ricomprese tutte le relative quote di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, meglio identificati nell'elaborato planimetrico catastale vigente. Si precisa che il subalterno 45 di proprietà dei debitori in quota di 1/30 risulta privo di valore.

D.1.9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

La scrivente stima un probabile valore di adeguamento e correzione così ripartito:

- ripristino e/o regolarizzazione catastali - € 1.200,00;
- regolarizzazioni amministrative - € 5.000,00;
- l'immobile sarà oggetto di vendita forzata e l'acquirente non potrà quindi beneficiare di eventuali garanzie per vizi occulti (a forfait).
minor valore per vizi occulti/vendita forzata, - € 13.800,00;

Sommano adeguamenti e correzioni - € 20.000,00.

D.1.9.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni	€ 325.000,00
Quota oggetto di procedura	1/1
Valore quota oggetto di procedura	€ 325.000,00

(il "valore quota oggetto di procedura" è riferito ai SOLI subb.ni 3 – 25 – 36 in quanto il subalterno 45, in quota alla procedura per 1/30, risulta privo di valore commerciale).

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, 21/06/2024

Il perito estimatore



dott. geom. Arianna Filippozzi

