

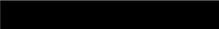
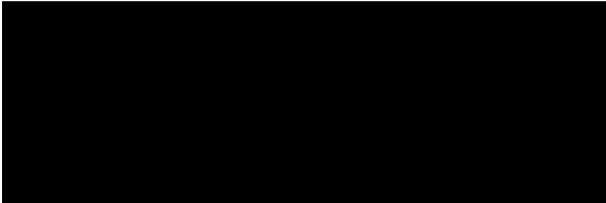


Liquidatore Giudiziale: 

RAPPORTO DI STIMA
Beni siti in Castagnaro (VR)
Via Don Marco Prando 4

LOTTO 5

Esperto alla stima: Ing. Enrico Zambon



PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Enrico Zambon, iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri di Rovigo al n. [REDACTED], ha ricevuto l'incarico professionale di perito estimatore dal [REDACTED], con recapito professionale a [REDACTED].

A tal riguardo, si riporta di seguito il rapporto di valutazione dei beni immobili ricompresi nel succitato fondo immobiliare siti in **Castagnaro (VR) in Via Don Marco Prando 4 – lotto 5**, il cui contenuto è legato alle risultanze dell'analisi documentale così articolata:

- Visure ai Registri Immobiliari per accertare la storia ventennale del bene, la continuità delle trascrizioni nei passaggi di proprietà, la presenza di vincoli, gravami e servitù
- Visure e planimetrie catastali per accertare la conformità dell'immobile alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio
- Acquisizione dei titoli di proprietà
- Acquisizione dei titoli edilizi per la verifica della conformità edilizia del bene.
- **Sopralluogo eseguito il 19/02/2024** durante il quale è stato possibile constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni, verificandone ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;

Il presente elaborato viene redatto al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima così come definito dagli International Valuation Standards:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto, alla data di valutazione, tra un venditore e un acquirente, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata commercializzazione durante la quale le parti abbiano agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Con la precisazione che il valore di stima verrà aprioristicamente decurtato del 15%, al fine di favorirne l'alienazione a breve termine e per tenere conto dell'immediatezza delle condizioni di vendita giudiziaria dei beni e della conseguente mancata operatività della garanzia per eventuali vizi non emersi nel corso delle indagini e non riportate nel presente elaborato.

Le metodologie valutative adottate sono in linea sia con quanto richiesto dalla prassi internazionale degli IVS, sia con quanto prescritto dall'ABI nelle sue Linee Guida.

In particolare, per i procedimenti ed i contenuti minimi che deve possedere la relazione peritale, ci si riferisce alle Best Practices per il Valutatore Immobiliare certificato ai sensi della UNI 11558.

Beni in **Castagnaro (VR)**
Via Don Marco Prando 4
LOTTO N. 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Quota di 1/1 di piena proprietà di un appartamento residenziale posto al terzo piano con annessi cantina nel sottotetto e posto auto al piano seminterrato.

Nella vendita è compresa la comproprietà di tutto ciò che per legge, uso o destinazione è considerato comune tra i diversi condomini ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del CC, con particolare riferimento ai beni comuni non censibili, catastalmente identificati ai sub 19, 20 e 21 del mappale 932 del foglio 3 di Castagnaro (VR).

Quota e tipologia del diritto

Identificati al Catasto Fabbricati:

COMUNE DI CASTAGNARO

Appartamento sito al terzo piano con cantina nel sottotetto

- **Foglio 3 Particella 932 Sub 5**, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6,5 Vani, Superficie Catastale 173 mq, Rendita € 241,70; indirizzo via Don Marco Prando 16 piano: 3 – 4;

Posto auto al piano seminterrato

- **Foglio 3 Particella 932 Sub 17**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq, Superficie Catastale 16 mq, Rendita € 40,28 ; indirizzo via Don Marco Prando 12 piano: S1;

Identificati al Catasto Terreni:

COMUNE DI CASTAGNARO

- **Foglio 3 Particella 932**, Qualità: Ente Urbano, Consistenza 00.01.82 mq
(Sedime del fabbricato che racchiude le unità oggetto di stima)

Coerenze e confini:

- Nord: mapp. 1551, 1552
 - Sud: Via Stazione
 - Ovest: Via Don Marco Prando
 - Est: Via Dante Alighieri
- Salvo altri più esatti ed attuali

Conformità catastale

Lo stato di fatto del bene oggetto di stima trova sostanziale riscontro con la documentazione catastale presente in atti presso l'Agenda del Territorio, fatta eccezione per le seguenti difformità:

- Diversa destinazione d'uso di alcuni vani interni, con la realizzazione di un vano cucina in sostituzione della "camera" attigua all'ingresso, di due WC in adiacenza al cavedio e di un vano letto in sostituzione del bagno rappresentato in planimetria.
- Errata rappresentazione grafica del muro perimetrale in prossimità del balcone posto sulla parete nord dell'unità.

Oneri e spese di regolarizzazione (fatte salve ulteriori e diverse quantificazioni, anche da parte dei pubblici uffici preposti): € 1.000,00

Non si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto in vendita è composto dalla piena proprietà di un appartamento al terzo piano, con annessi cantina nel sottotetto e posto auto al piano seminterrato, il tutto ricompreso in un più ampio edificio condominiale di complessive 6 unità abitative ed altrettanti posti auto.

Caratteristiche zona: Centrale di Castagnaro (VR).

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi sufficienti; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali – residenziali - direzionali.

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi offerti da un comune di circa 3.600 abitanti, fra i quali scuole dell'infanzia e primarie, ambulatorio medico, farmacia, negozi al dettaglio, luoghi di culto e di aggregazione, ecc..

3. STATO DI POSSESSO:

I beni non sono occupati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.4 *Altre trascrizioni e limitazioni d'uso:*

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria a favore di

contro

derivante da concessione a garanzia di finanziamento
a rogito del Notaio [redacted] di Rho (MI), Rep. n. 4778/2480
in data 28/11/2008,
iscritta a Verona in data 16/12/2008 ai nn. R.G. 52753, R.P. 10363.
Importo totale: € 194.697.763,02.; Importo Capitale: € 77.879.105,21.

- Ipoteca volontaria a favore di

contro

derivante da concessione a garanzia di finanziamento
a rogito del Notaio [redacted] di Rho (MI), Rep. n. 4778/2480
in data 28/11/2008,
iscritta a Verona in data 16/12/2008 ai nn. R.G. 52753, R.P. 10364.
Importo totale: € 194.697.764,67.; Importo Capitale: € 77.879.105,87.

- Ipoteca volontaria a favore di

contro

derivante da concessione a garanzia di finanziamento
a rogito del Notaio [redacted] di Rho (MI), Rep. n. 4778/2480
in data 28/11/2008,
iscritta a Verona in data 16/12/2008 ai nn. R.G. 52753, R.P. 10365.
Importo totale: € 194.697.764,67.; Importo Capitale: € 77.879.105,87.

- Ipoteca volontaria a favore di

contro

derivante da concessione a garanzia di finanziamento
a rogito del Notaio [redacted] di Rho (MI), Rep. n. 4778/2480
in data 28/11/2008,
iscritta a Bologna in data 16/12/2008 ai nn. R.G. 52753, R.P. 10366.
Importo totale: € 87.023.857,37.; Importo Capitale: € 34.809.542,95.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuno

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuno

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Non si esclude l'eventuale presenza di servitù, anche ex art. 1062 c.c., sebbene non trascritte nei pubblici registri immobiliari.

A tal riguardo, si segnala che l'ingresso condominiale, oltre che dalla rampa di accesso verso il piano seminterrato, avviene tramite ingresso pedonale ricavato da Via Don Marco Prando sull'attiguo mappale 1551 catastalmente intestato al Comune di Castagnaro.

4.2.5 *Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:*

Non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle citate.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: il fabbricato NON soddisfa i requisiti della visitabilità e dell'adattabilità ai soggetti diversamente abili dotati di sedia a ruote.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Da un esame dell'elaborato planimetrico catastale, si evince che il vano scala/corridoio (sub 19), la centrale termica (sub 20), la rampa di accesso al piano seminterrato e la relativa area di manovra (sub 21) risultano essere beni comuni non censibili a tutte le unità della palazzina.

L'impianto di riscaldamento è di tipo condominiale, con annessa caldaia a basamento installata all'interno del succitato vano "centrale termica", relativamente alla quale è stato emesso dal Comando Provinciale dei VVFF di Verona specifico CPI, del quale non si è a conoscenza dei successivi rinnovi.

L'ingresso condominiale, oltre che dalla rampa di accesso verso il piano seminterrato, avviene tramite ingresso pedonale ricavato da Via Don Marco Prando sull'attiguo mappale 1551 catastalmente intestato al Comune di Castagnaro.

Sarà cura del futuro aggiudicatario del bene assumere informazioni di dettaglio presso l'Amministratore di Condominio in ordine ai millesimi di proprietà, ai bilanci consuntivo e preventivo, alle spese medie annue di gestione dell'immobile, ad eventuali spese scadute e/o straordinarie già deliberate o in fase di approvazione.

Attestazione Prestazione Energetica:

Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: III

Ulteriori avvertenze:

- Ai sensi e per gli effetti del DM 22/01/2008 n. 37 e smi, si precisa che l'immobile è sprovvisto della certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza.
- Il cavedio/pozzo luce, presumibilmente di natura condominiale, posto in corrispondenza del prospetto nord dell'edificio presenta evidenti problemi di impermeabilizzazione e di accumulo di acqua piovana, con fenomeni infiltrativi che si manifestano all'interno dei locali dell'unità posta al piano terra.
- Si rileva un evidente intasamento della linea di scarico delle acque nere a servizio dell'edificio.
- L'unità immobiliare oggetto di stima presenta notevoli problemi di infiltrazione a soffitto, con distacco di intonaci. Inoltre, all'interno di una delle camere della zona notte si rileva il distacco di un serramento.

Di tutto quanto sopra elencato se n'è tenuto forfetariamente conto nella valutazione del bene, precisando che per eventuali ed ulteriori aspetti/vizi/difformità non rilevate nel corso delle attività peritali e non riportate nel presente elaborato, viene applicata una decurtazione del 15% al valore di stima per l'assenza di garanzia dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I beni oggetto di stima risultano conferiti dalla società [redacted] al [redacted]
[redacted]
[redacted]

In virtù dell'atto di apporto a fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso del Notaio [redacted] di Rho (MI) del 28/11/2006 Rep. 2385, trascritto a Verona il 22/12/2006 RG 64635 RP 37524

successiva rettifica del Notaio [redacted] di Rho (MI) del 02/03/2007 Rep. 2634 trascritto a Verona il 23/03/2007 RG 14749 RP 8596

successivo atto ricognitivo del Notaio [redacted] di Milano del 10/11/2008 Rep. 22619

Precedenti provenienze nel ventennio:

- Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del Notaio [redacted] di Milano del 03/05/2005 Rep. 44562/6859 trascritto a Verona il 26/05/2005 RG 21468 RP 13878 da [redacted] a [redacted]

- Atto di conferimento in società del Notaio [redacted] di Milano del 21/12/2004

[REDACTED]

Rep. 313022 trascritto a Verona il 15/01/2005 RG 1395 RP 860 e successivo atto di rettifica del Notaio [REDACTED] di Milano del 10/03/2005 Rep. 316944 trascritto a Verona il 21/03/2005 RG 10706 RP 6694 da [REDACTED] a [REDACTED]

- Atto di conferimento in società del Notaio [REDACTED] di Milano del 27/03/2003 Rep. 279298 trascritto a Verona il 19/04/2003 RG 16367 RP 10670 da [REDACTED] a [REDACTED]

- Atto di fusione di società del Notaio [REDACTED] di Genova del 19/06/2002 Rep. 70601 da [REDACTED] a [REDACTED] (nota di trascrizione non presente)

- Atto di conferimento in società del Notaio [REDACTED] di Verona del 26/12/1991 Rep. 67963 trascritto a Verona il 31/01/1994 RG 3386 RP 2045 da [REDACTED]

7. PROFILI AUTORIZZATIVI:

7.1 Autorizzazioni edilizie:

1) Licenza di Costruzione prot. n. 3430 n. 59 del 06/08/1968

Tipo Pratica: Licenza di Costruzione

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: costruzione di fabbricato

Rilascio: 06/08/1968 prot. 3430

Abitabilità: 24/11/1971 n. 59

In merito alla conformità edilizia:

Da un raffronto tra l'attuale stato dei luoghi e gli elaborati grafici di progetto allegati ai titoli edilizi precedentemente riportati si rilevano le seguenti difformità:

- 1) Lievi variazioni delle dimensioni dei vani interni (differenze riscontrate dell'ordine di 10/20 cm circa).
- 3) Realizzazione di un locale WC in sostituzione del ripostiglio posto in adiacenza al vano cucina

Premettendo che la regolarizzazione di tali difformità, laddove consentita in virtù dei vigenti strumenti urbanistici, potrà essere accertata e quantificata solo previa presentazione di apposita pratica edilizia, in via del tutto indicativa si ritiene che l'importo complessivo presunto per oneri, spese e costi correlati alla sanatoria di tali opere, eventuali rimesse in pristino stato di quanto non regolarizzabile e/o fiscalizzazione degli abusi, ammonti a € 4.000,00 (fatte salve ulteriori diverse quantificazioni e decisioni tecniche, anche da parte dei pubblici uffici competenti).

Non si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità Urbanistica:

Strumento urbanistico approvato: Piano degli Interventi

Il bene ricade in ZTO B – completamento edilizio, sottozona B3

Si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **quota di 1/1 di piena proprietà di un appartamento residenziale posto al terzo piano con annessi cantina nel sottotetto e posto auto al piano seminterrato**

Trattasi di un appartamento residenziale ubicato al terzo piano, con annessi cantina al piano sottotetto e posto auto al seminterrato, facente parte di un più ampio edificio condominiale costruito tra il 1969 ed il 1971.

Strutturalmente il fabbricato presenta pareti portanti in muratura e solai in laterocemento. Lo stato di conservazione è modesto e si rilevano problematiche di infiltrazione afferenti al cavedio/pozzo luce posto sul prospetto nord del fabbricato, che interessano i locali ubicati al piano terra.

Inoltre, l'intero immobile necessita di essere adeguato/consolidato dal punto di vista strutturale ed impiantistico, con interventi di ristrutturazione votati anche all'efficientamento energetico.

L'accesso avviene dall'ingresso condominiale posizionato su Via Don Marco Prando, passando attraverso il mapp. 1551 intestato al Comune di Castagnaro, al cui interno è presente un androne ed un vano scala, comuni a tutte le unità della palazzina.

L'unità oggetto stima, sita al terzo piano ed identificata al sub 5 è composta da un ingresso, un ampio soggiorno, una cucina, un bagno, un WC, un ripostiglio e tre vani letto.

Internamente si rilevano pavimenti in ceramica, pareti intonacate e dipinte, porte e serramenti in legno, i bagni risultano dotati di elementi sanitari e si presentano anch'essi rivestiti in ceramica.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico ed idro-sanitario, mentre il riscaldamento è di tipo condominiale ed è garantito da una caldaia a basamento inserita nella centrale termica posta al piano seminterrato ed alimenta radiatori a parete in ghisa, l'acqua calda sanitaria è fornita da boiler elettrico.

Tutti gli impianti necessitano di un controllo ed un eventuale adeguamento alle vigenti norme in materia da parte di ditte specializzate.

Al piano sottotetto l'appartamento è dotato di un vano cantina ad uso esclusivo di circa 13,00 mq, mentre nel seminterrato è annesso un posto auto, catastalmente identificato dal sub 17, di superficie pari a circa 13,00 mq.

La superficie esterna lorda parametrata, calcolata sulla base del Sistema Italiano di Misurazione risulta pari a 180,00 mq ed è determinata a seguito dell'attribuzione dei seguenti coefficienti di equiparazione:

- Superficie principale: 162,48 mq x 1,00
- Balconi: 16,25 mq x 0,30
- Vani accessori: 26,00 mq x 0,50

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Le peculiari caratteristiche del bene oggetto di stima, anche in relazione al contesto ove lo stesso ricade, non hanno permesso allo scrivente di reperire dati certi di mercato riferiti a fabbricati simili, utili per una valutazione basata sul criterio del confronto.

Trattandosi di un appartamento residenziale collocato in zona centrale, posta in adiacenza ai servizi offerti ed ai principali collegamenti, si ritiene che lo stesso possa essere acquistato a fine speculativo, come investimento immobiliare e potenziale fonte di reddito.

Pertanto, ai fini della stima si adotta il metodo per capitalizzazione del reddito (Income Approach) il quale converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione.

Il saggio di capitalizzazione, opportunamente ragguagliato in virtù delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima, viene determinato prendendo a riferimento i valori medi di compravendita e di locazione forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e riferiti al territorio comunale ove ricade il cespite ed ai paesi limitrofi, di analoghe caratteristiche:

Valore di mercato (€/mq): 600,00 – 900,00

Valore di locazione (€/mq x mese): 3 – 5

Si ottiene dunque un saggio di capitalizzazione medio del 6,5 %

Tenendo conto di un'incidenza del 40% delle spese afferenti al bene staggito ed un valore di locazione unitario mensile di 3,00 €/mq, si determina un canone annuo netto pari a € 3.888,00.

Il valore dell'appartamento oggetto di stima è dunque pari a:

$$V = \frac{R}{i} = \frac{3.888,00}{0,065} = €59.815,38$$

8.2 Fonti di informazione:

Indagini di mercato, ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, conoscenza personale dello scrivente, raffronto con i valori OMI forniti dall'Agenzia delle Entrate.

A. Valutazione immobile

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Complessivo (€)
Unità sub 3 - 12	180,00	59.815,38

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi	€ 8.972,31
Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 4.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore quota immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 46.843,07
Prezzo di vendita (arrotondato) del lotto:	€ 47.000,00

Allegati:

- documentazione catastale
- documentazione urbanistica
- atti di provenienza
- documentazione fotografica

04 Marzo 2024

L' Esperto alla stima

Ing. Enrico Zambon