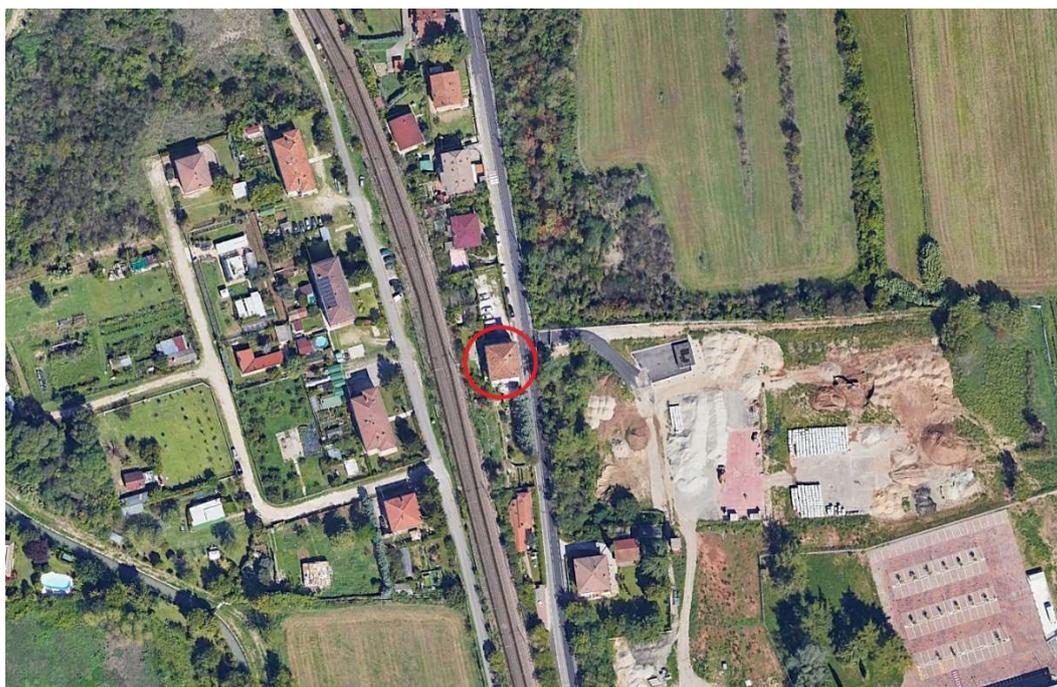


TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	29/2023
Giudice	Dott. Paola Salmaso
Creditore precedente	████████████████████
Parte eseguita	██



Esperto Stimatore

Ing. iu. Alessandro Colognato via Piemonte n°13 – 37060 Lugagnano di Sona (VR)

alessandro.colognato@geopec.it Tel. 045/6090455

Custode Giudiziario

Avv. Cristina Caloi - Via Scalzi n. 20 - 37122 Verona
crisrina.caloi@caloi-mancassola.com Tel. 045/4851259



STUDIOTECNICO COLOGNATO Sona (VR) – Via Piemonte 13 , 37060
Tel 045/6090455 – Fax 045/6085016 cell. 3933361025 – P. Iva 03099270237 – E-mail:
alessandro.colognato@geopec.it



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	8
D.1.3.1.	Contesto	8
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	13
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	14
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	14
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	16
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	17
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	18
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	18
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	18
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	19
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	19
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	19
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	19
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	19
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	21
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	21
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	21
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	21
D.1.13.	Valutazione del lotto	22
D.1.13.1.	Consistenza	22
D.1.13.2.	Criteri di stima	22
D.1.13.3.	Stima	23
D.1.13.4.	Adegamenti e correzioni della stima	23
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	23
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	25



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 29/2023
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Apartamento Sup. commerciale mq 68,00
Ubicazione	Verona (VR), Via Fava n°7
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 200 mapp. n°: 210 sub. 7
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 49.000,00
Stato di occupazione	Abitato da terzi senza titolo opponibile
Irregolarità edilizie	Presenti / non presenti Edificio costruito anteriormente 1967 – non sono state reperite pratiche edilizie depositate presso il Comune di Verona.
Irregolarità catastali	Presenti / non presenti Costi di regolarizzazione € 1.000/00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	SI/NO
NOTE	



I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.

L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.

La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

Tribunale di Verona E. I. n. 29/ 2023 R. E. Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Ing. lu. Alessandro Colognato

Custode: Avv. Cristina Caloi



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

L'esecutato [REDACTED]
è titolare del diritto di 1/1 della piena proprietà dell'immobile.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Il lotto viene definito come unico in quanto evidente singola unità immobiliare fisica.



D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

L'immobile pervenne all'esecutato [REDACTED] nato il [REDACTED] in [REDACTED] C.F. [REDACTED] in [REDACTED] per quota 1/1 Piena Proprietà (come precedentemente identificato alla Sezione V foglio 1 Particella 468 Sub. 7) in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Rainaldi Marino da Verona (VR), in data 16/12/2005 rep. n. 170094/35 19 e trascritto il 23/12/2005 ai n.ri 56868/34868 da potere di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED]

In precedenza pervenne ai signori [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED] ciascuno per quota 1/2 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Rainaldi Marino da Verona (VR), in data 21/01/2002 rep. n. 144093 e trascritto il 31/01/2002 ai n.ri 3465/2405 da potere di [REDACTED] [REDACTED]

L'esecutato risulta aver contratto matrimonio (vedi certificato allegato) in data 06/06/2007, successivamente all'acquisizione dell'immobile pignorato avvenuto in data 16/12/2005. Non risultano cambiamenti di regime patrimoniale in relazione a tale bene dalla sua acquisizione.

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

Vedi allegato E.2.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Il bene è localizzato nel comune di Verona in via Fava n°7. Censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune alla SEZ. V Foglio 200 Particella 210 Sub. 7, natura A3 - Abitazione di tipo economico, classe 5, rendita euro 537,12, vani 4, superfici lorda 68 mq indirizzo Via Lorenzo Fava n. 1, piano 3.

Dati derivanti da: Variazione del 20/08/2019 Pratica n. VR0115033 in atti dal 20/08/2019 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 41368.1/2019)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/11/2 15:

Foglio 1 Particella 468 sub. 7.

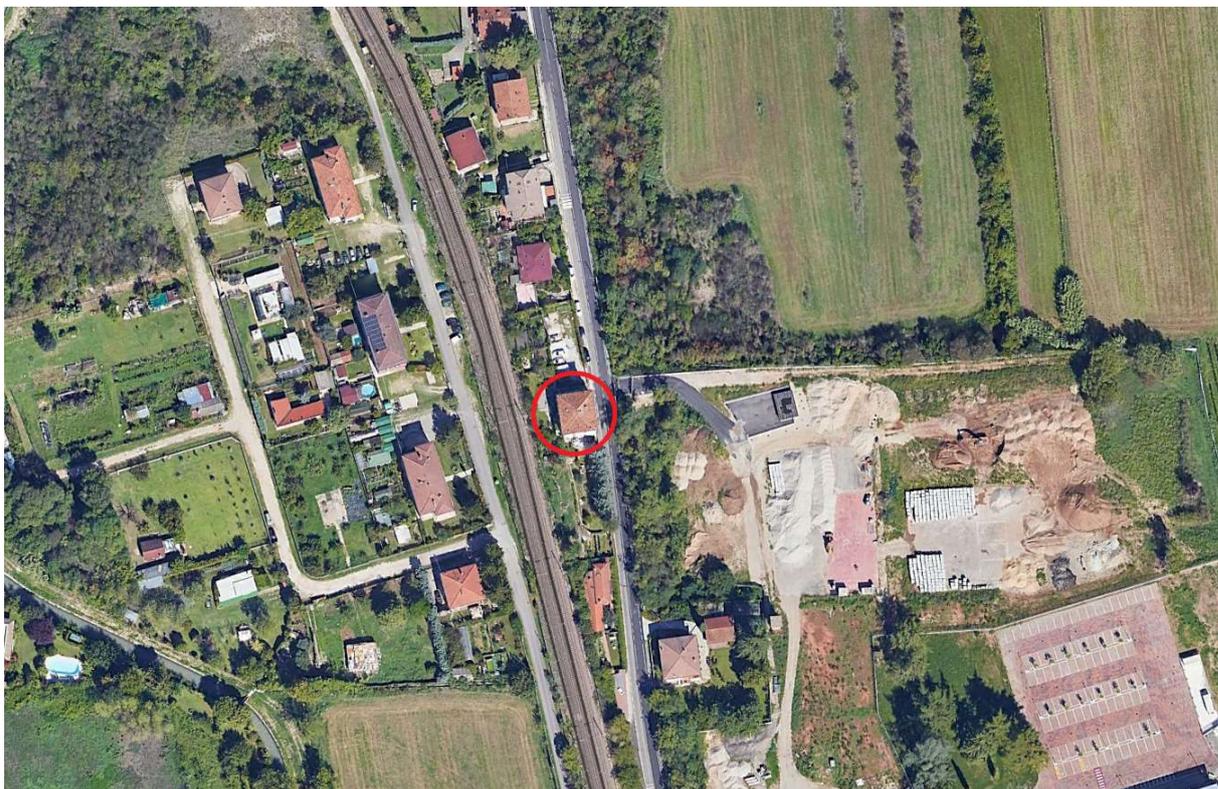
Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie



VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1994 in atti dal 10/03/1994 RETTIFICA CENSUARIA - ART.2 LEGGE DEL 24/03/1993 N. 75 (n.100000.1/1994).

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

SCRITTURA PRIVATA del 26/01/1979 in atti dal 15/11/1989 (n.1001/1979) Impianto meccanografico del 30/06/1987.



L'immobile confina con: il mappale 206 a nord, via Fava ad est su cui il fabbricato è direttamente prospiciente, i mappali 211 e 99 a sud, ed il mappale 200 a ovest, prospiciente la linea ferroviaria del Brennero.





D.1.3. Descrizione dei beni

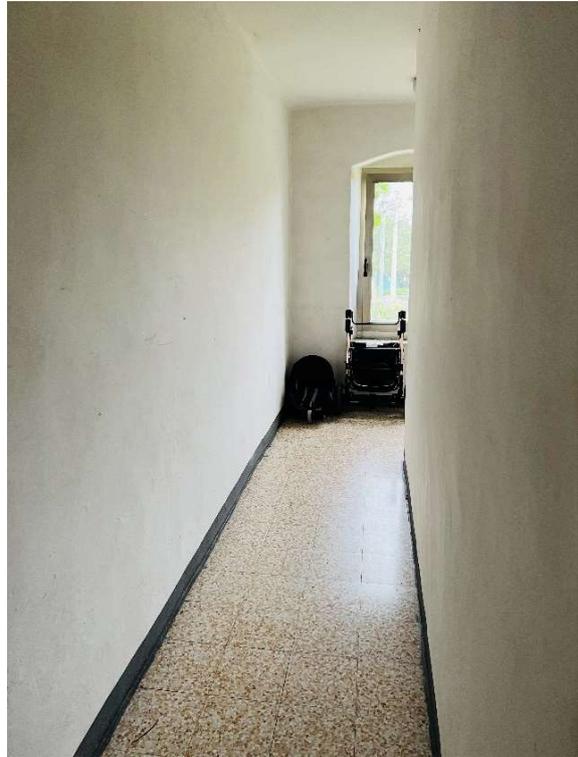
D.1.3.1. Contesto

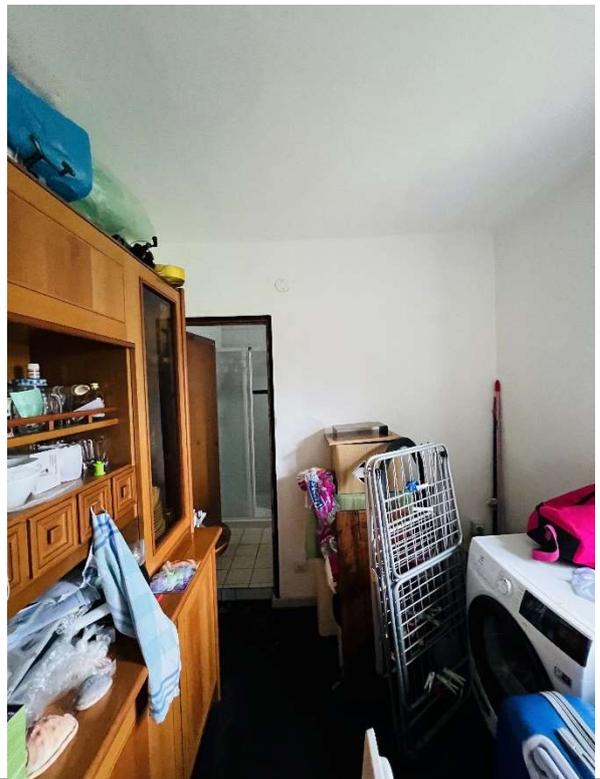
L'immobile sorge in un contesto periferico urbano a prevalenza residenziale in zona a bassa densità tra i quartieri del Chievo, Borgo Milano e San Massimo nel comune di Verona, ad una distanza di circa 3,50 Km del centro e dai principali servizi quali negozi, uffici, istruzione e attrezzature sportive, facilmente raggiungibile tramite l'immissione di via Fava su corso Milano. Dista 4.00 Km dalla stazione ferroviaria di Porta Nuova, e 3,50 km dal casello autostradale di Verona Nord.

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

L'immobile è situato al piano terzo di un fabbricato residenziale di quattro piani fuori terra e uno seminterrato composto da varie unità immobiliari distinte ed è accessibile tramite vano scale comune. da un ingresso sul prospetto posteriore. Non è presente l'ascensore. E' suddiviso come segue: un corridoio da 6,30 mq, un soggiorno/angolo cottura da 14,15 mq, due camere da letto singole da 10,00 mq, una camera da letto singola da 13,60 mq, un bagno da 4,25 mq con antibagno da 7,30 mq. L'altezza interna dei locali è pari a circa 2,65 mt. Le superfici indicate sono da ritenersi utili calpestabili.







Tribunale di Verona E. I. n. 29/ 2023 R. E. Giudice: Dott. Paola Salmasso
Esperto stimatore: Ing. lu. Alessandro Colognato
Custode: Avv. Cristina Caloi





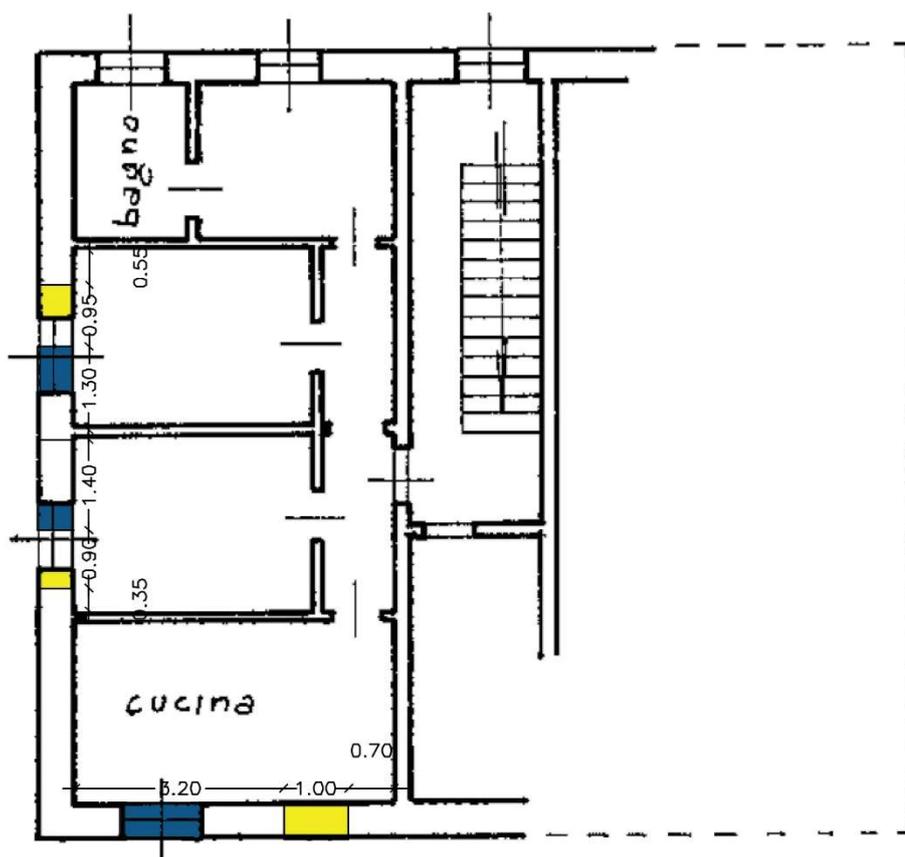
L'immobile è dotato d'impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano e termosifoni, impianto elettrico ed impianto idro-sanitario la cui conformità alla normative vigente è



comunque da verificare. I pavimenti sono rivestiti in piastrelle in cotto/ceramica/gres porcellanato, gli infissi interni sono in legno, quelli esterni metallici in vetrocamera con chiusure a scuretti in legno. L'immobile risulta in generale discreto stato di conservazione con puntuali elementi di degrado ai rivestimenti e agli infissi.

L'anno di costruzione del fabbricato è anteriore al 1967.

PIANO TERZO



*PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI CON RILEVATE DIFFORMITA' ALLA FOROMETRIA
(Blu = tamponamenti – Giallo aperture)*



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

Il fabbricato, pur essendo diviso in più unità Immobiliari distinte appartenenti a diverse proprietà non è costituito in condominio e dispone di un'area esterna comune di pertinenza corrispondente al mappale 210. Pur riscontrando la presenza di perimetri recintati con elementi di carattere non permanente, ed appezzamenti ad orto, non è stato possibile definire le entità e l'eventuale titolarità o effettivo diritto delle stesse.



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

Il bene è accessibile dall'area esterna di pertinenza e comune all'intero fabbricato censita al Fg. 200 Part. 210 su cui insiste il sedime dello stesso, non facente parte dei beni pignorati, mediante un percorso in gradoni di cemento che conduce al vano scale comune.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona



ESTRATTO PIANO DEGLI INTERVENTI COMUNE DI VERONA
TAVOLA DEI VINCOLI



L'immobile è soggetto ai seguenti vincoli urbanistici:

- Art. 52 - Ferrovia fasce di rispetto;
- Art. 39 - Aree di ricarica degli Aquiferi

(si vedano Norme Tecniche Operative del Comune di Verona per maggiori dettagli).



ESTRATTO PIANO DEGLI INTERVENTI COMUNE DI VERONA
TAVOLA 4 PI REGOLATIVO

L'immobile rientra nella ZTO "B" Art. 108 TCPurb - Insediamenti periurbani diffusi;
(si vedano Norme Tecniche Operative del Comune di Verona per maggiori dettagli).



D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Vi è conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie. Le planimetrie catastali risultano difformi allo stato dei luoghi, in particolare risultano modificate come dimensioni e posizione le finestre sui lati sud ed est, come meglio descritto dalla planimetria al capitolo D.1.3.2. Si quantifica il costo di regolarizzazione in € 1.000/00. N.B. Si precisa anche dato lo stato dei luoghi, con locali occupati, e solo parzialmente accessibili non è stato possibile un approfondito rilievo di verifica degli stessi.



D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Come corroborato dall'atto di compravendita ai rogiti del notaio Rainaldi Marino da Verona (VR), in data 16/12/2005 rep. n. 170094/35 19 e trascritto il 23/12/2005 ai n.ri 56868/34868, l'immobile oggetto di pignoramento risulta essere stato costruito anteriormente al 1967 e come da dichiarazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Verona (allegata) non risultano pratiche edilizie depositate che lo riguardano, nè un certificato di agibilità.



D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile di fatto non costituisce abitazione principale dell'esecutato e al momento del sopralluogo risultava abitato dal sig. [REDACTED] e famiglia che dichiarava di occupare l'immobile da circa un mese senza ancora aver sottoscritto alcun contratto d'affitto. L'immobile risultava arredato.

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

L'occupazione dell'immobile non è opponibile alla procedura.



D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

- Iscrizione NN 52236/13009 del 06/11/2007, nascente da ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti del notaio Salvatore Lorenzo da Verona (VR), in data 30/10/2007 rep.n. 12451/5092 a favore di [REDACTED] [REDACTED] sede [REDACTED] contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED] importo capitale euro 135.000,00, importo totale euro 202.500,00 durata anni 30;
- Trascrizione NN 5313/3840 del 14/02/2023, nascente da atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona (VR) in data 19/12/2022 rep.n. 8556 a favore di [REDACTED] sede [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] (domicilio eletto presso [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

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

Non vi sono vincoli che non sono opponibili all'acquirente dell'immobile, ma che non saranno cancellati.

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

Non presenti.

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

Non vi sono diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale e quelli ex art. 9 d.lgs. 122/2005. Tuttavia come da risposta ad interpello di RFI (allegata alla



presente che si riporta riassuntivamente in seguito) : *“L’immobile oggetto della richiesta in epigrafe ricade nel perimetro del progetto del Quadruplicamento della linea ferroviaria “Fortezza-Verona”: Lotto 4 “Ingresso a Verona da nord”, di cui è stato recentemente completato lo sviluppo del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica. La Scrivente rappresenta che il progetto risulta attualmente finanziato per la sola fase di progettazione, ma grazie alle intervenute modifiche sull’articolo 4, comma 2, del DL. N. 32/2019 (c.d. Decreto “Sblocca cantieri”) in materia di accelerazione dell’attuazione degli interventi commissariati, sarà prossimamente avviato l’iter autorizzativo.*

In merito all’immobile, censito all’NCEU del comune di Verona al Foglio 200 - Particella 210 – Subalterno 7 localizzato in Via Lorenzo Fava n. 7, si comunica che quest’ultimo rientra tra gli immobili impattati dalla soluzione progettuale presentata durante la conferenza stampa organizzata dal Comune di Verona il 07/03/2023. Gli elementi principali dell’opera possono essere visionati presso l’infopoint sito al primo binario della stazione ferroviaria di Verona Porta Nuova”. Quindi si segnala che lo stesso potrebbe essere soggetto ad esproprio per demolizione.



D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Pure essendo composto da più unità Immobiliari appartenenti a diverse proprietà, l'immobile non è organizzato in condominio ed è autogestito.

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

L'immobile non è strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa e la data di provenienza del bene.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica e non risulta che il costruttore abbia ricevuto sovvenzioni o finanziamenti pubblici, pertanto non vi sono limiti alla circolazione dello stesso in considerazione delle previsioni della convenzione o se le stesse debbano ritenersi non più in vigore.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

L'immobile non necessita divisioni o frazionamenti.



D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Unità residenziale (sub. 7)	Sup. reale lorda	68,00	1,00	68,00
	Sup. reale lorda	68,00		68,00

D.1.13.2. Criteri di stima

L'immobile oggetto della presente perizia viene valutato secondo il più probabile valore di mercato, cioè secondo il più probabile valore attribuibile ai terreni ed edifici con analoghe caratteristiche e ubicazione. Si precisa altresì che il valore medio di mercato è espresso sulla scorta di valutazioni medie operate per immobili simili nella zona d'interesse ed al medesimo periodo di riferimento. In particolare la valutazione base sulla quale lo scrivente ha attuato le dovute riduzioni/maggiorazioni può essere individuato nelle quotazioni pubblicate dall'osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Nella fattispecie le caratteristiche ritenute influenti sulla più probabile quotazione del bene sul mercato immobiliare possono sinteticamente essere distinte in:

- caratteristiche estrinseche, quali il comune di appartenenza del fabbricato, la fascia urbana di ubicazione, il tenore sociale della zona, l'accessibilità, la dotazione di strutture sia pubbliche che private;
- caratteristiche intrinseche, quali la tipologia edilizia, la prospicienza dell'edificio, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e di efficienza, la categoria catastale, la qualità delle colture e lo stato delle stesse per i terreni agricoli, l'eventuale livello del piano di ubicazione nonché la grandezza, la dotazione di balconi e terrazze, la luminosità;
- situazione giuridica, quali la conformazione alle leggi urbanistiche ed alle disposizioni edilizie, la situazione debitoria o creditoria, la presenza di eventuali servitù attive e/o passive, la situazione fiscale.

In aggiunta alle caratteristiche anzi riportate, considerabili puramente a titolo esemplificativo, vengono valutate anche tutte le eventuali variabili di particolarità che non lo rendono comparabile ad altri. Si precisa che il riferimento a mq è stato operato per determinare il valore del bene in relazione all'estensione dello stesso secondo un valore medio di mercato.



D.1.13.3. Stima

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
1	Appartamento	68,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Si quantifica il costo di regolarizzazione catastale in € 1.000/00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 49.000,00



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, 15/09/2023

Il perito estimatore
Ing. lu. Alessandro Colognato

(timbro e firma)

