

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	N. 172/2023
Giudice	Dott. Attilio BURTI
Creditore procedente	[REDACTED]
Parte eseguita	[REDACTED]



Geom. Federica Fantoni - Studio in Via Albere n°80/C
37138 - VERONA
P.IVA 0327899 023 3 C.F. FNT FRC 80P42 L781 S
e-mail federica.fantoni@geopec.it - cell. 347/4431383

Esperto Stimatore

FEDERICA geom. FANTONI

email f.fantoni.geom@gmail.com

Pec federica.fantoni@geopec.it

Cell. 347/4431383

Custode Giudiziario

Avv. Christian Belliardo

Email. avvocati@studiobelliardo.it

Pec avvchristianbelliardo@ordineavvocativrpec.it

Via Salita Fontana del Ferro 24 Verona

045/8011276

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO.....	4
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA.....	5
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO.....	5
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	6
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	6
D.1.3.	Descrizione dei beni.....	7
D.1.3.1.	Contesto	7
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	8
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	14
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	14
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile.....	16
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	17
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	17
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	17
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	17
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	17
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	18
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	18
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	19
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	19
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	19
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	19
D.1.13.	Valutazione del lotto.....	19
D.1.13.1.	Consistenza	19
D.1.13.2.	Criteri di stima.....	19
D.1.13.3.	Stima.....	22
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	22
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	23
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	24

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 172/2023
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	½ in ditta a [REDACTED] e ½ in ditta a [REDACTED]
Tipologia immobile	Appartamento situato in un edificio di corte terra/cielo Sup. commerciale mq. 75,00 circa
Ubicazione	Verona (VR), Corso Venezia n°47 Quartiere Borgo Venezia
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 212 mapp. n°1244 sub. 6
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 76.000 di cui ½ in quota a [REDACTED] (€ 38.000,00) ed ½ in quota a [REDACTED] (€ 38.000,00)
Stato di occupazione	Occupato dall'Esecutato (quota ½) [REDACTED] e dalla figlia [REDACTED]
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 4.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 800,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	//
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.

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

La presente procedura immobiliare risulta particolare in quanto il pignoramento immobiliare nonché la Nota di Trascrizione del verbale di pignoramento dell'unità immobiliare in Verona Corso Venezia n°47 identificata al catasto fabbricati Foglio 212 mappale n° 1244 sub. 6 risulta colpire la quota di ½ in ditta a [REDACTED] e la quota di ½ in ditta a [REDACTED]

La Nota di Trascrizione è datata 21/06/2023 RG. 24985 RP. 18662.

Come risulta dal Certificato di Vedovanza la sig.ra [REDACTED] risulta defunta in data 26/06/2020.

Dai documenti depositati in Tribunale di Verona risulta che in data 26/06/2020 il Giudice M. Vaccari dichiara giacente l'eredità di [REDACTED] deceduta in Verona il 26/06/2020 e residente in vita a Verona Corso Venezia n°47.

In data 24/08/2022 i signori [REDACTED] E [REDACTED] hanno dichiarato di rinunciare all'eredità relitta dalla sig.ra [REDACTED] atto di rinuncia all'eredità Num. R.G. V.G. 8560/2022.

In data 13/12/2022 viene nominata l'Avv. P. Campostrini in qualità di Curatore per l'eredità giacente di [REDACTED]; giuramento curatore RG. 12984/2022.

Inoltre, a seguito del recupero dell'atto di vendita e ai documenti prodotti da parte creditrice sono a confermare che il bene immobile oggetto di pignoramento risulta in proprietà per la quota di ½ all'esecutato Sig. [REDACTED] e per la quota restante di ½ [REDACTED] in persona del Curatore dell'eredità giacente Avv. P. Campostrini.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Trattandosi di un solo bene immobile colpito da codesto pignoramento immobiliare nella fattispecie un appartamento facente parte di un edificio, si ritiene associato mantenere un unico lotto.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Dopo aver richiesto formalmente copia degli atti di provenienza in merito al bene immobile oggetto di pignoramento immobiliare si sono reperiti i seguenti documenti:

- Atto di compravendita Notaio Celli Franco rep. 133413 del 17/12/2002 trascritto a Verona il 20/12/2002 RG. 53091 RP. 36621;

All'interno dell'atto di acquisto viene riportato che i coniugi sono in regime di comunione legale.

Per mero scrupolo si è reperito anche l'Atto di provenienza a favore della venditrice nello specifico Compravendita Notaio Paladini di Verona in data 15/01/1999 rep. 158172 trascritto a Verona il 19/01/1999 RG. 1643 RP. 1285.

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

A seguito delle richieste effettuate alla P.A. del Comune di Verona si è acquisito il Certificato di vedovanza ove viene espresso che [REDACTED] è vedovo di [REDACTED] dal 26/06/2020 e il Certificato contestuale di residenza e stato famiglia comprende il sig. [REDACTED] e la figlia [REDACTED]

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Da visura catastale eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Verona (catasto) viene identificato il bene immobile oggetto di pignoramento immobiliare con i seguenti identificativi catastali:

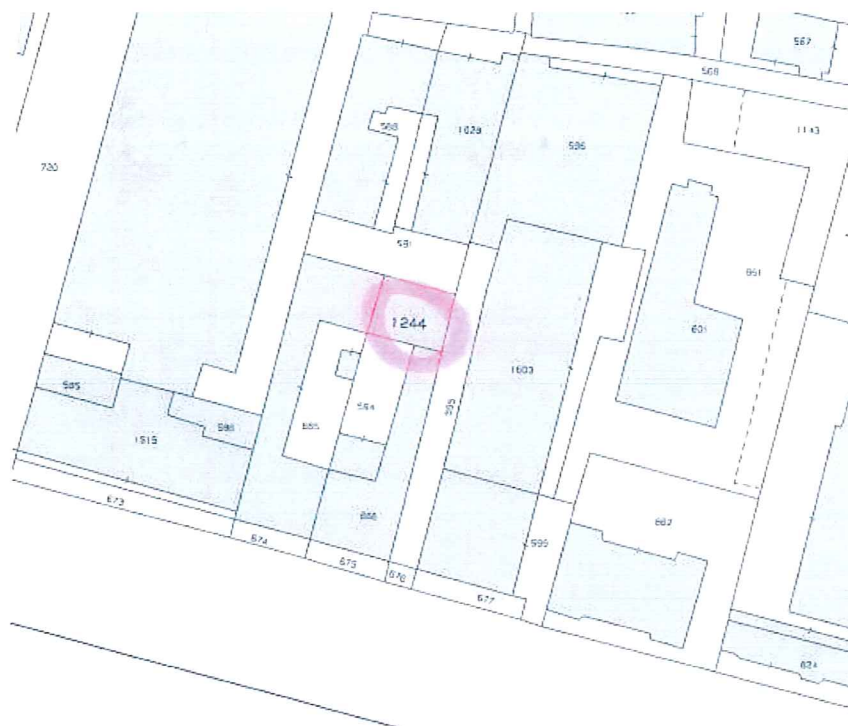
(catasto fabbricati)

- Foglio 212 mappale 1244 subalterno n°6 zona cens. 3 categoria A/3 classe 2 vani 4,5 superf. catastale di 75 mq. Rendita € 360,23 – Corso Venezia n°53 piano secondo.

I dati catastali risultano coerenti con i dati catastali riportati sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione seppur in entrambe il civico risulta diverso.

L'edificio dove si trova l'appartamento oggetto di pignoramento è localizzato in Corso Venezia n°47 in Verona Quartiere Borgo Venezia (VR).

In visura catastale viene riportato un civico diverso (civico 53) - dopo la ricognizione esterna si è accertato che l'edificio ha l'ingresso da Corso Venezia n° 47.



Al catasto terreni, come illustrato sull'estratto di mappa Wegis, al foglio n° 212 mappale 1244 si rileva che il fabbricato confina a Nord con la corte mappale n° 519, ad Est con lo stradello mn. 595, a Sud con i mappali 594 – 666 e ad Ovest con il mappale 665.

La planimetria catastale recuperata presso l'Agenzia delle Entrate di Verona è stata redatta in data 31/01/1951 indicante la ditta catastale [REDACTED].

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Il contesto dove insiste l'edificio risulta essere denominato quartiere Borgo Venezia e dista dalla piazza centrale circa 500 metri.

Il quartiere è ben servito da mezzi pubblici (bus).

Nel raggio di 400 metri si trovano le scuole, farmacia, il supermercato, diversi negozi, e punti di ristoro.



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



Trattasi di un appartamento, facente parte di una palazzina terra/ cielo a schiera, posto in Verona quartiere Borgo Venezia – con accesso da Corso Venezia – strada chiusa perpendicolare, al civico n°47.

Il manufatto si sviluppa su tre piani fuori terra ove l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta ubicata all'ultimo piano – nello specifico al piano secondo.

Dal sopralluogo e ricognizione esterna si è potuto verificare lo stato manutentivo dello stabile che ad oggi risulta normale.

Tenendo presente che l'Abitabilità rilasciata dal Comune di Verona è datato 04/01/1956 per la casa di nuova costruzione in Viale Venezia 53 Borgo Venezia – risultante abitabile dal 12 gennaio 1953, si concorda che le caratteristiche tecniche risalgono a tale periodo storico e si rilevano opere di tinteggiatura esterna delle facciate esterne.

L'edificio anche per quanto riguarda la scala condominiale risulta in stato conservativo normale; la stessa raggiunge l'appartamento oggetto di pignoramento immobiliare posizionato al piano secondo ed ultimo piano.

La conformazione interna (distribuzione interna) dell'unità immobiliare sub.6 è fedele in relazione a quanto asserito dalla P.A. e da quanto rappresentato in planimetria catastale se non fosse per lo spostamento della tramezza del bagno confinante con il vano posto soggiorno, la presenza di scalino per accedere al servizio igienico (altezza di circa 10 cm.) e la presenza di un ripostiglio in soggiorno - privo di autorizzazione edilizia.

L'appartamento è composto da un ingresso, corridoio, un soggiorno con balcone (affaccio strada ingresso), un bagno, e due camere.

Da rilievo eseguito in loco si è rilevata un'altezza interna di 2,75 metri circa – in bagno l'altezza risulta di circa 2,60 metri - e una superficie commerciale complessiva di circa di 75 mq.

La scrivente precisa che durante il sopralluogo non è stato possibile verificare gli impianti (acqua, gas e luce) e pertanto in corso di stima si determinerà una spesa per la verifica e il loro attuale stato di funzionamento.



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

2 B

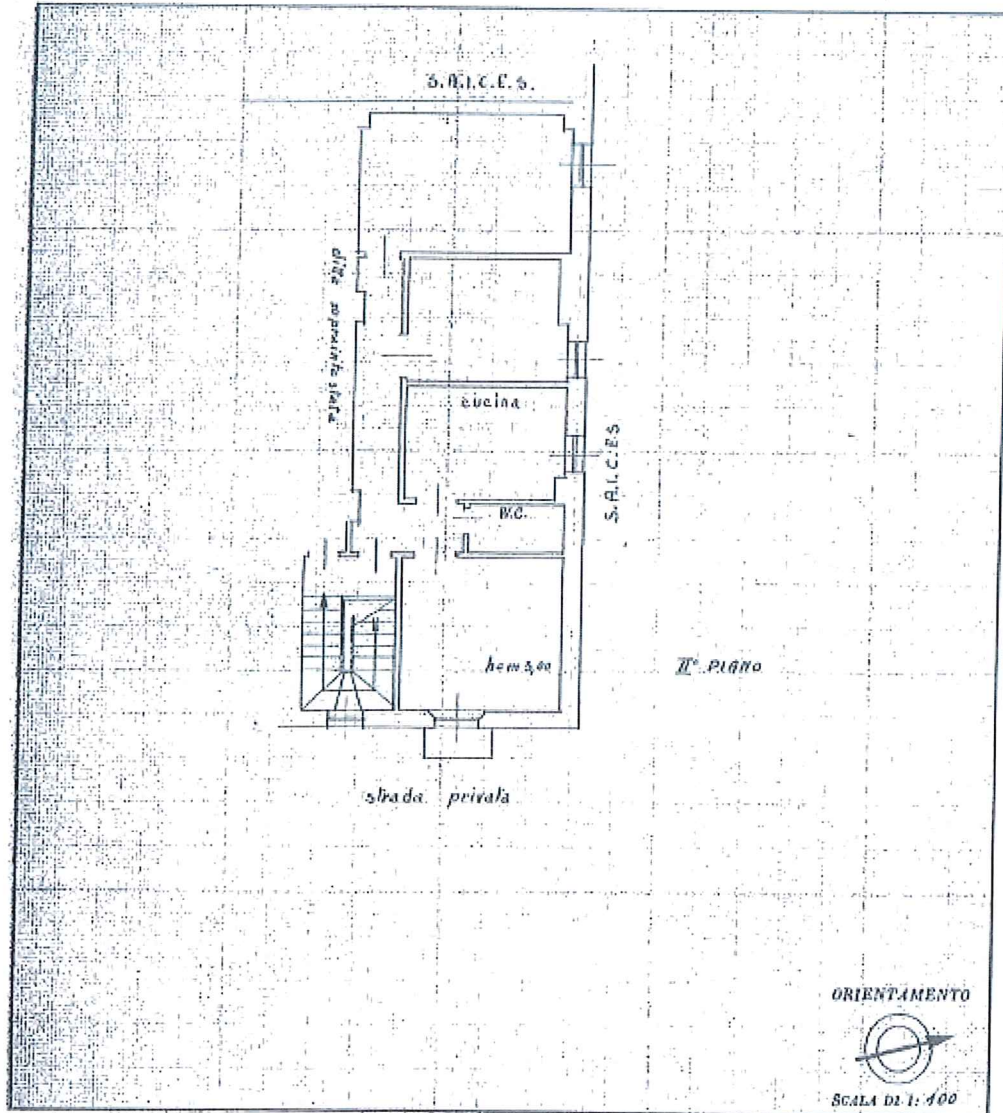
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

46. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1977, N. 63

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Verona Viale Venezia 53

Ditta Basasina Silvio via Fugate

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio circoscrizionale Verona



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilata da: GEOM. [] <small>(Titolo, nome e cognome del tecnico)</small> Inscritto all'Albo dei <u>geometri</u> della Provincia di <u>Verona</u> DATA: <u>25 gennaio 1957</u> Firma: <u>[]</u>
DATA: <u>20/11/2023</u> PROT. N°: <u>[]</u>		

01/1951 - Data: 13/07/2023 - n. T285154 - Richiedente: FNTERC80P42L781S
 ato di acquisizione: fuori standard (248X364) - Formato stampa richiesta: A4(210x297)



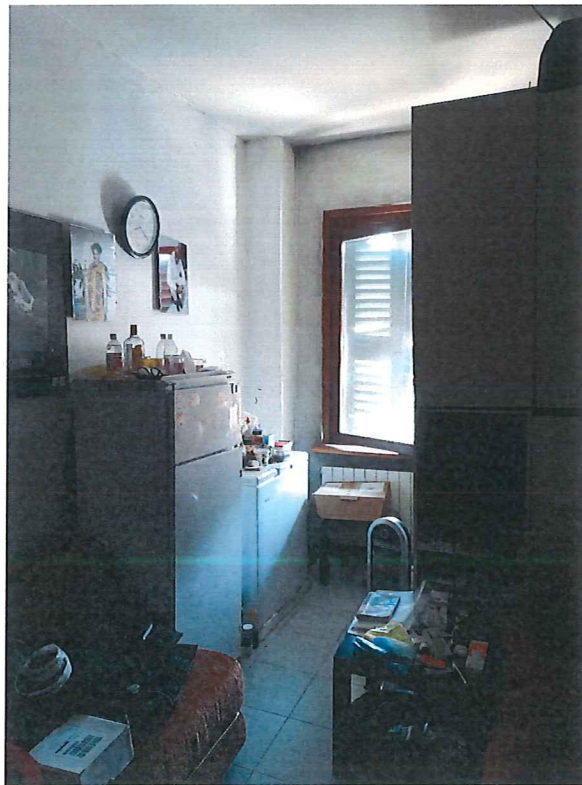
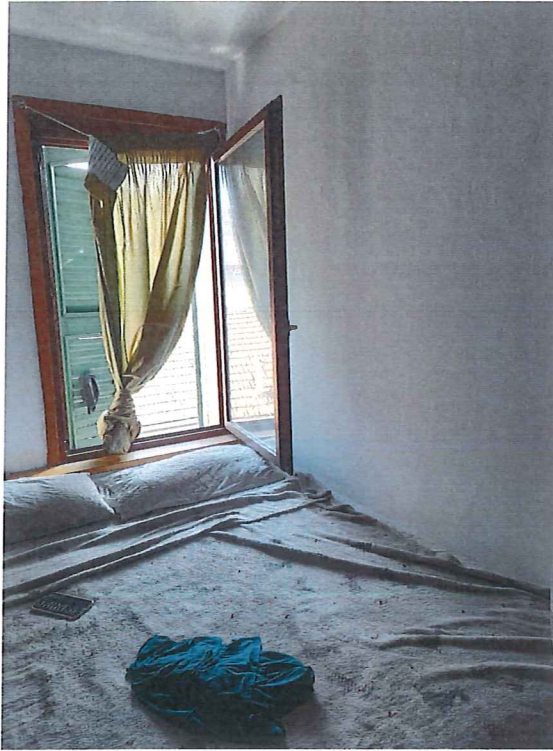
Da sopralluogo previa ricognizione esterna la scrivente ha potuto accertare le condizioni dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, osservando le seguenti caratteristiche tecniche:

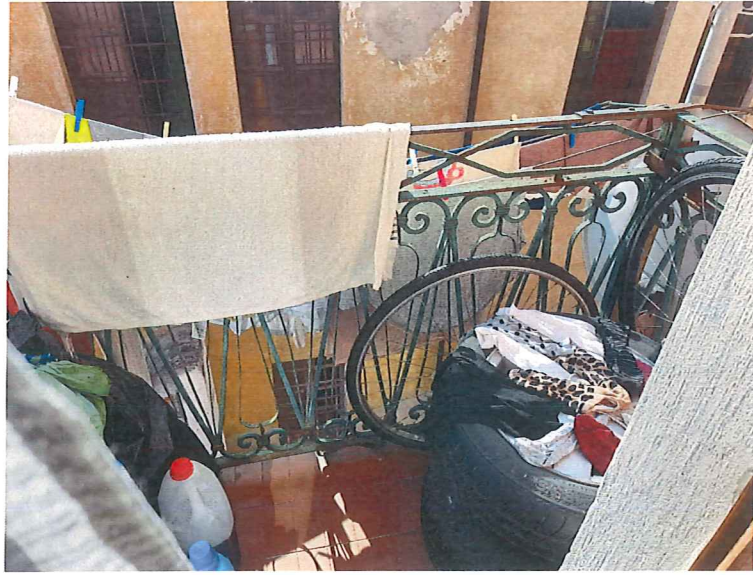
- *Impianto citofonico acustico;*
- *Portoncino ingresso condominiale in legno;*
- *Portoncino ingresso u-i. in legno;*
- *Pavimentazione in piastrelle di ceramica;*
- *Pareti al civile tinteggiate;*
- *Oscuretti in legno e doppio vetro;*
- *Presenza di elementi radianti;*
- *Porte interne in legno massello;*
- *Segni di infiltrazioni soffitto e parete nel vano ubicato più a Ovest (oscuretto danneggiato);*
- *Presenza di sanitari standard con relativa doccia e rivestimento pareti con piastrelle in ceramica;*
- *Presenza di caldaia interna posizionata in cucina; segni di infiltrazioni soffitto cucina; presenza di contattore luce.*



Da sopralluogo previa ricognizione esterna la scrivente ha potuto accertare le condizioni dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, osservando le seguenti caratteristiche tecniche:

- *Impianto citofonico acustico;*
- *Portoncino ingresso condominiale in legno;*
- *Portoncino ingresso u-i. in legno;*
- *Pavimentazione in piastrelle di ceramica;*
- *Pareti al civile tinteggiate;*
- *Oscuretti in legno e doppio vetro;*
- *Presenza di elementi radianti;*
- *Porte interne in legno massello;*
- *Segni di infiltrazioni soffitto e parete nel vano ubicato più a Ovest (oscuretto danneggiato);*
- *Presenza di sanitari standard con relativa doccia e rivestimento pareti con piastrelle in ceramica;*
- *Presenza di caldaia interna posizionata in cucina; segni di infiltrazioni soffitto cucina; presenza di contattore luce.*





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

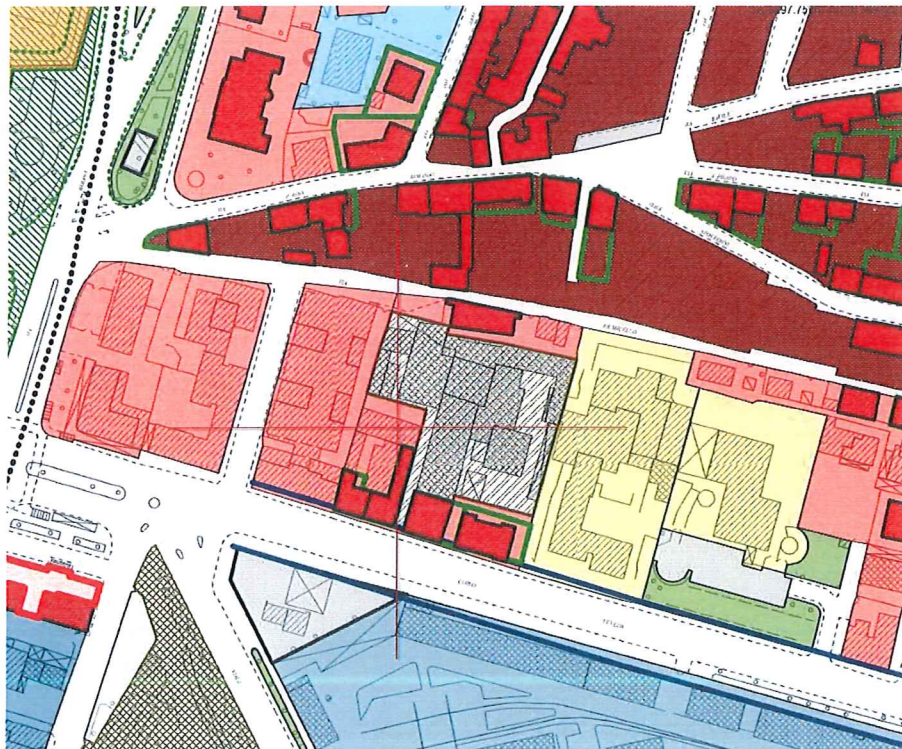
La scrivente da accertamento catastale ha verificato che non esiste in atti alcun elaborato planimetrico ed elenco subalterni e che pertanto la scala interna che collega i vari piani non risulta censita come b.c.n.c.; la stessa non risulta citata nell'atto di pignoramento.

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

Da sopralluogo con ricognizione esterna si precisa che l'appartamento oggetto di pignoramento immobiliare ha accesso da una traversa di Corso Venezia al civ. 47 e accedendo al portoncino condominiale si accede alla scala interna di collegamento fino a raggiungere il corretto piano.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Dall'analisi del SIGI Comune di Verona si è verificato che l'edificio ricade nel Piano degli Interventi (P.I.) in zona B – Tessuto con edificazione mista con densità media da 2 a 4 piani.



Livello: Piano degli Interventi
Tavola 4 - Disciplina Regolativa
La Città Esistente - Tessuti

Norme Generali

[Art. 09 - Definizioni edilizie-ambientali](#)

[Art. 13 - Usi del Territorio](#)

[Art. 101 - Tipologie d'Intervento](#)

[Art. 102 - Allineamenti Urbani](#)

Tessuto	TCb2 - Tessuto con edificazione mista con Densità MEDIA da 2 a 4 piani
Zona Omogenea Art. 6 NTO	Zona "B"
PI NTO	<u>ART_104</u>
Tipo	
Codice PUA	
Repertorio	
Note	
Superficie	2889,11

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

A seguito di aggiornamento catastale si è reperita la planimetria catastale tramite il sistema informatico Sister e si è rilevato che l'appartamento oggetto di pignoramento immobiliare risulta identificato al catasto fabbricati in Verona Foglio n°212 mappale n° 1244 subalterno 6 categoria A/3 classe 2 vani 4,5 sup. catastale di 75 mq. piano secondo.

La ditta catastale attuale risulta [REDACTED] (quota di ½ in regime di comunione dei beni) e [REDACTED] (quota di ½ in regime di comunione dei beni).

In visura catastale storica viene correttamente indicato l'atto di provenienza a favore degli Esecutati e la precedente ditta [REDACTED]

Pertanto si attesta la conformità tra la ditta catastale dell'u.i. e quelli riportati in visure ipotecarie catastali.

Si precisa che a seguito della morte della sig.ra [REDACTED] la ditta catastale risulta non aggiornata alla situazione odierna.

In merito alla conformità della planimetria catastale a confronto con lo stato reale del bene immobile si è rilevata l'assenza grafica di una finestra (bagno), lo spostamento della

tramezza sempre del medesimo vano e la presenza di un ripostiglio ricavato in soggiorno (confine con il vano scale).

Pertanto si dovrà eseguire una pratica catastale di aggiornamento DOCFA dell'unità immobiliare in oggetto a seguito di Sanatoria Edilizia.

Per tale incarico si ritiene di ponderare una spesa pari ad € 800,00 oltre accessori di Legge.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Nell'atto di compravendita a favore degli Esecutati viene dichiarato che l'immobile è stato edificato in data anteriore al primo settembre 1967.

A seguito di accesso formale presso la P.A. si è reperita la seguente documentazione:

- Certificato di Abitabilità datato 04/01/1956 per la casa di nuova costruzione in Viale Venezia 53 Borgo Venezia – abitabile dal 12 gennaio 1953;
- Nulla osta per la trasformazione in locali di abitazione del magazzino rilasciato in data 14/02/1950 P.G. 1591;
- Richiesta del sig. [REDACTED] e l'approvazione del Comune in data 24/01/1950;
- Tavola progettuale per la trasformazione di locali ad uso magazzino in appartamenti.

Durante il sopralluogo si è constatata la situazione attuale e si sono rilevate le seguenti difformità:

- uno spostamento della tramezza interna soggiorno/bagno;
- presenza di scalino per accedere al servizio igienico (altezza di circa 10 cm.);
- un ripostiglio in soggiorno ricavato nella muratura.

Pertanto si dovrà eseguire una pratica in Sanatoria per sistemare queste semplici discrasie.

Importo forfettario per presentazione pratica e sanzione amministrativa con diritti di segreteria per deposito pratica complessivi € 4.000,00 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

L'unità immobiliare risulta occupata da mobilio nelle condizioni sopradescritte e occupata dall'Esecutato e dalla figlia come da Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia rilasciato dall'Ufficio Anagrafe di Verona.

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

Come da comunicazione ricevuta dall'Agenzia delle Entrate di Verona non risultano registrati contratti di locazione ancora in essere.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

In merito a tale capitolo, la scrivente ritiene solamente di riportare quanto dedotto dalla Certificazione Notarile Legge 302/98 Notaio Dr.ssa Giulia Barbagallo (PA) e da visura ipocatastale eseguita telematica su SISTER Agenzia delle Entrate di Verona:

- *ISCRIZIONE CONTRO Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio Cascone Cristina del 20/12/2002 RP. 10958 RG. 53092 * CANCELLAZIONE TOTALE*;*

- *ISCRIZIONE CONTRO Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio Cascone Cristina del 14/04/2006 RP. 4397 RG. 17846;*
- *TRASCRIZIONE CONTRO del 21/06/2023 RG. 24985 RP. 18662 verbale di pignoramento immobiliare.*

Per ulteriori considerazioni ed individuazioni di cancellazione di vincoli e oneri giuridici a cura e spese della procedura la scrivente ritiene corretto e professionale l'intervento di un Notaio e/o Delegato – figure professionali competenti – che possono dare una risposta certa e corretta in tal senso.

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

In codesta perizia, dall'analisi di Certificazione Notarile Legge 302/98 Notaio Dr.ssa Giulia Barbagallo (PA), da visura ipo-catastale eseguita telematica su SISTER Agenzia delle Entrate di Verona e da accertamenti presso altri enti pubblici si è rilevato quanto segue:

- *a seguito di richiesta presso il Tribunale di Verona Cancelleria Famiglia l'esito NEGATIVO in merito ai diritti di assegnazione della casa familiare a favore del coniuge non debitore trascritti successivamente all'iscrizione del creditore procedente ipotecario di primo grado;*
- *NON sono stati rilevati i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente;*
- *NON sono stati visionati fondo patrimoniale ed i negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ.*
- *NON si è rilevata la presenza di contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile.*

Per ulteriori considerazioni ed individuazioni di cancellazione di vincoli e oneri giuridici a cura e spese della procedura la scrivente ritiene corretto e professionale l'intervento di un Notaio e/o Delegato – figure professionali competenti – che possono dare una risposta certa e corretta in tal senso.

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

In merito a tale capitolo, la scrivente ritiene solamente di riportare quanto dedotto dalla Certificazione Notarile Legge 302/98 Notaio Dr.ssa Giulia Barbagallo (PA) e da visura ipo-catastale eseguita telematica su SISTER Agenzia delle Entrate di Verona:

- *ISCRIZIONE CONTRO Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio Cascone Cristina del 14/04/2006 RP. 4397 RG.17846;*
- *TRASCRIZIONE CONTRO del 21/06/2023 RG. 24985 RP. 18662 verbale di pignoramento immobiliare.*

Per ulteriori considerazioni ed individuazioni in merito ai vincoli ed oneri giuridici che sono opponibili la scrivente ritiene corretto e professionale l'intervento di un Notaio e/o Delegato, Legale – figure professionali competenti – che possono dare una risposta certa e corretta in tal senso.

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

Da ricerca urbanistica su SIGI NON si è rilevata l'esistenza di un vincolo paesaggistico/ambientale.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Il manufatto ha un unico accesso e tramite la scala interna si raggiunge il piano interessato. Si rilevano 4 u.i. abitative ed un magazzino al piano terra, pertanto non è obbligatoria la presenza di un Amministratore condominiale.

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

Dato che l'immobile oggetto di pignoramento NON è strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa non si hanno indicazioni utili ai fini fiscali del regime fiscale della vendita.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Si indica che l'immobile NON risulta in regime di edilizia convenzionata.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

In merito a tale capitolo la scrivente ritiene che vista l'entità del bene immobile colpito non sia possibile separare né tanto meno costituire dei progetti divisionali.

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

D.1.13.2. Criteri di stima

Precisato che la stima viene supportata da indagini statistiche di mercato, finalizzate alla conoscenza dei prezzi liberamente praticati nelle ordinarie compravendite per immobili simili a quelli de-quibus, sono stati per quanto possibile oggetto di accertamento i parametri tecnici dati da volumi, vani e analiticamente dalle superfici.

In linea prevalente la stima è quindi sintetico-comparativa con riferimento al valore di mercato all'attualità.

Viene dato maggior peso ai seguenti fattori:

- Intrinseci, come l'esposizione, le finiture, lo stato manutentivo e di conservazione, la destinazione, la conformazione planivolumetrica, l'estetica;*
- Estrinseci, come la salubrità del sito, la collocazione contestuale, l'urbanizzazione e i servizi.*

Sono state adeguatamente considerate le seguenti caratteristiche funzionali, secondo la più aggiornata dottrina estimativa:

- Funzioni positive primarie, a basso impatto ambientale quali fognatura, adduzione idrica, linea elettrica, gas, telefonica;*
- Funzioni positive secondarie, quali scuole, giardini, linee di trasporti pubblici, uffici pubblici, posto di PS;*
- Funzioni positive terziarie, quali negozi e supermercati, impianti sportivi, cinema e teatri, circoli e ritrovi.*

Per contro:

- Funzioni negative ad alto e medio impatto ambientale, primarie: tralicci, elettrici, depuratori, cimiteri;*
- Funzioni negative secondarie (nella fattispecie assenti) binari ferroviari, aeroporti, ospedali, carceri;*
- Funzioni negative terziarie (nella fattispecie assenti) discoteche, stadio, industrie.*

Il più probabile valore di mercato viene quindi determinato in ragione della legge della domanda e dell'offerta e con ponderazione di tutti i ragionamenti sopra specificati, con contestuale conferma storica di rapporti economici già verificatisi.

Premesso che in campo estimativo si parla dei due soli metodi sintetico ed analitico, e che la differenza tra i due procedimenti consiste nel parametro preminente scelto per la comparazione, poiché è oggettivo come la sostanza del procedimento di stima è

rappresentata dal confronto dell'immobile da valutare con altri che vengono giudicati simili, nel caso de-quo si è ritenuto di esprimere la prima tipologia di valutazione.

Con la stima sintetica si è quindi inteso determinare il valore di mercato dell'u. i., adottando quale parametro di confronto le dimensioni dell'edificio: metro cubo, metro quadro, vano.

È detta sintetica proprio perché sintetizza nel costo relativo all'unità dimensionale le specifiche differenze di valore.

Si rende quindi necessario rendere definizione in ordine ai termini di prezzo e valore, intendendo nel primo la disponibilità speculativa nel compravendere guadagnando o perdendo rispetto al valore, e in quest' ultimo, che è oggetto della presente ricerca, invece il più probabile rapporto di equivalenza tra bene e moneta in dipendenza all' incontro tra domanda ed offerta.

Ovviamente è condizione essenziale che sussista realmente un mercato disponibile ad interessarsi al tipo di cespite in esame, cosa, questa, non sempre realizzabile stante il presupposto per il quale si abbia suscettività di produzione di reddito per la categoria del bene, cosa, ad esempio, che ordinariamente non potrebbe realizzarsi per un terreno di allargamento stradale, per un terreno o un fabbricato inaccessibile o a destinazione speciale ecc., mentre sicuramente si realizza seppur con incertezze ed oscillazioni per un appartamento di carattere residenziale come quello de-quo.

Si desume quindi indiscutibilmente che il bene immobile in esame sia parte della categoria dei beni economici soggetti ad interesse di mercato in quanto:

- esiste una potenziale presenza di soggetti che possono ragionevolmente trovare localizzazione in beni immobili quali quello considerato;*
- esista la nozione che il bene immobile considerato è adatto a soddisfare il bisogno abitativo richiesto (rientra cioè nella categoria delle situazioni immobiliari che possano appagare le necessità di residenza senza alcun vincolo);*
- esiste una scelta di tipologie analoghe a quella del bene immobile considerato, essendovene altri, nel mercato, disponibili.*

Il fabbricato corrisponde ovviamente a tutte e tre le condizioni (ambito privato, esigenza residenziale, sede).

Sulla base della conoscenza del valore, pertanto, sarà possibile determinare il prezzo che potrebbe derivare nell'ambito del libero mercato o, prudenzialmente, come nello specifico caso, in ordine all'ipotesi di vendita forzosa.

D.1.13.3. Stima

Con riferimento alle potenzialità economiche dell'immobile oggetto di valutazione lo stesso è valutabile a corpo e non a misura, assunte le superfici riscontrate come semplice parametro di riscontro, nello stato di fatto in cui si trova, libero da persone e cose, tenuto correttamente conto delle potenzialità positive date dall'ubicazione e dalla destinazione, in complessivi € 97.500,00.

Si ribadisce come la suddetta somma sia intesa a corpo con riferimento alle condizioni tecnico economiche del bene immobile de quibus.

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima



A seguito della determinazione del più probabile valore di stima relativamente all'appartamento ubicato in Verona (VR) Corso Venezia n°47 - zona Borgo Venezia censito al catasto fabbricati (Agenzia delle Entrate di Verona) Foglio n°212 mappale n° 1244 sub. 6 – A/3 cl. 2 di vani 4,5 sup. catastale 75,00 dalla cifra determinata si dovranno detrarre le seguenti spese:

- *riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto prevista dall'art. 2922 cc. - in questo caso specifico si ritiene di applicare una riduzione pari al 15 % = € 14.625,00;*
- *spese tecniche di regolarizzazione catastale determinate in = € 800,00 (oltre accessori di Legge);*
- *spese tecniche di regolarizzazione urbanistica determinate in= € 4.000,00 (oltre accessori di Legge);*

- spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni – dato da chiedere cortesemente al Notaio per ricevere un preventivo di spesa reale;
- Verifica impianti = € 1.000,00;
- Redazione Certificazione Energetica (APE) = € 500,00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni	€ 76.575,00
Valore arrotondato in	<u>€ 76.000,00</u>
di cui ½ in ditta a [REDACTED]	€ 38.000,00
e la quota di ½ in ditta a [REDACTED]	€ 38.000,00

.....
 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, 02 novembre 2023

Il perito estimatore
 Fantoni geom. Federica

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene immobile pignorato;
- E.2. Certificato contestuale di Residenza, di stato di famiglia – Certificato di vedovanza;
- E.3. Planimetria catastale;
- E.4. Estratto di mappa Wegis;
- E.5. Visura catastale aggiornata;
- E.6. Ispezioni ipotecarie aggiornate;
- E.7. Titoli Abilitativi Comune di Verona;
- E.8. Stralcio Piano degli Interventi (Verona);
- E.9. Comunicazione Cancelleria Famiglia – Tribunale di Verona;
- E.10. Comunicazione Agenzia delle Entrate di Verona
- E.11. Documentazione fotografica
- E.12. Dati comparativi acquisiti e fonti.