

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA CON PIU' LOTTI

| | |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Esecuzione Immobiliare | R.G.E. 160/2024 |
| Giudice | DOTT. ATTILIO BURTI |
| Creditore procedente | DEUTSCHE BANK S.P.A. |
| Parte eseguita | |

Esperto Stimatore

geom. LUCA LEATI geometra | email: tecnico@agripietra.it

Custode Giudiziario

IVG | email: immobiliare@ivgverona.it

GEOMETRA LUCA LEATI:



Via Fontanelle Santo Stefano, n. 3 – 37129 Verona
C.F.: LTEL CU89T06L781F
P.IVA: IT03992610232
Web: www.agripietra.it
PEC: luca.leari@geopec.it

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

| | |
|---|----|
| A. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO | 4 |
| A.1. SCHEDA SINTETICA LOTTO 1 | 4 |
| A.2. SCHEDA SINTETICA LOTTO 2 | 5 |
| B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA | 6 |
| C. DIVISIONI IN LOTTI | 6 |
| D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI | 7 |
| D.1. LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA QUADRATO 98, VILLAFRANCA DI VERONA | 7 |
| D.1.1. Proprietà | 7 |
| D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio | 7 |
| D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita | 8 |
| D.1.3. Descrizione dei beni | 9 |
| D.1.3.1. Contesto | 9 |
| 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 | 20 |
| D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile | 20 |
| D.1.4. Situazione urbanistica della zona | 21 |
| D.1.5. Situazione catastale dell'immobile | 21 |
| D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile | 21 |
| D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile | 22 |
| D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti | 22 |
| D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile | 22 |
| D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici | 22 |
| D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura | 22 |
| D.1.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente | 23 |
| D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili | 23 |
| D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile | 23 |
| D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali | 23 |
| D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita | 24 |
| D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata | 24 |
| D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale | 25 |
| D.1.13. Valutazione del lotto | 25 |
| D.1.13.1. Consistenza | 25 |
| D.1.13.2. Criteri di stima | 25 |
| D.1.13.3. Stima | 26 |
| D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima | 27 |
| D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni | 28 |
| D.2. LOTTO 2 – IMMOBILI SITI IN VIA QUADRATO 98, VILLAFRANCA DI VERONA | 29 |
| D.2.1. Proprietà | 29 |
| D.2.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio | 30 |
| D.2.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita | 30 |
| D.2.3. Descrizione dei beni | 31 |
| D.2.3.1. Contesto | 31 |
| D.2.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato | 32 |
| D.2.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali | 36 |
| D.2.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile | 36 |
| D.2.4. Situazione urbanistica della zona | 37 |
| D.2.5. Situazione catastale dell'immobile | 37 |
| D.2.6. Situazione edilizia dell'immobile | 37 |
| D.2.7. Stato di occupazione dell'immobile | 38 |
| D.2.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti | 38 |
| D.2.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile | 38 |
| D.2.8. Vincoli ed oneri giuridici | 38 |
| D.2.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura | 38 |
| D.2.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente | 38 |
| D.2.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili | 39 |
| D.2.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile | 39 |
| D.2.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali | 39 |
| D.2.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita | 40 |

Tribunale di Verona E.I. n. 160/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: IVG Verona

| | |
|---|----|
| D.2.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata | 40 |
| D.2.12. Separazione in natura e progetto divisionale | 40 |
| D.2.13. Valutazione del lotto..... | 40 |
| D.2.13.1. Consistenza | 41 |
| D.2.13.2. Criteri di stima | 41 |
| D.2.13.3. Stima..... | 41 |
| D.2.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima | 43 |
| D.2.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni | 43 |
| E. ALLEGATI GENERALI..... | 44 |
| F. ALLEGATI PER SINGOLI LOTTI | 44 |

A. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

A.1. SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

| | |
|--|--|
| Procedura | RGE 160/2024 |
| Lotto | 1 |
| Diritto oggetto di vendita | Piena proprietà dell'intero |
| Tipologia immobile | Appartamento Sup. commerciale mq 80 |
| Ubicazione | Villafranca di Verona (VR), Via Quadrato n° 98 |
| Dati catastali | Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona (VR), Foglio 28, mapp. n° 20, sub. 48 e 49. |
| VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni | € 95.000,00 |
| Stato di occupazione | Abitato da uno degli esecutati e dal figlio |
| Irregolarità edilizie | Presenti, da regolarizzare con pratica edilizia in sanatoria. Costi di regolarizzazione € 2.500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni) |
| Irregolarità catastali | Presenti, già regolarizzate con pratica Docfa. |
| Esistenza di formalità non cancellabili | NO |
| NOTE | <i>L'appartamento non presenta difetti costruttivi significativi, tuttavia si riscontrano macchie di umidità in prossimità dei ponti termici nella zona giorno a sud, nonché nella camera singola e nel bagno, che affacciano a ovest. Nella zona giorno sono visibili fessurazioni nelle piastrelle del pavimento. Sul poggiatesta, il parapetto in calcestruzzo armato intonacato mostra segni di scrostamento dell'intonaco, probabilmente dovuti all'esposizione alle intemperie. Le tapparelle risultano usurate.</i> |



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. 160/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: IVG Verona

A.2. SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

| | |
|--|---|
| Procedura | RGE 160/2024 |
| Lotto | 2 |
| Diritto oggetto di vendita | Piena proprietà dell'intero |
| Tipologia immobile | Box auto Sup. commerciale mq 12 |
| Ubicazione | Villafranca di Verona (VR), Via Quadrato n° 98 |
| Dati catastali | Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona (VR), Foglio 28, mapp. n° 20, sub. 27 |
| VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni | € 10.000,00 |
| Stato di occupazione | Occupato da cose |
| Irregolarità edilizie | Non presenti |
| Irregolarità catastali | Non presenti |
| Esistenza di formalità non cancellabili | NO |
| NOTE | |



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

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

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

Tribunale di Verona E.I. n. 160/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: IVG Verona

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Trattasi di piena proprietà 1/1.

½ , in regime di comunione dei beni con

½ , in regime di comunione dei beni con

C. DIVISIONI IN LOTTI

Dopo aver visionato i luoghi e preso atto della consistenza, al fine di ottenere una maggiore vendibilità, si ritiene opportuno suddividere gli immobili in più lotti.

D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1. LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA QUADRATO 98, VILLAFRANCA DI VERONA

D.1.1. Proprietà

A) Con Compravendita del 11.12.1998 n. 92739 Rep. Notaio Luigi Tuccillo di Villafranca di Verona, trascritta a Verona il 17.12.1998 ai nn. 37672/25448, gli immobili oggetto di pignoramento risultavano essere di proprietà di .

N.B. In tale atto si richiamano tutti i patti richiamati nell'atto di compravendita autenticato in data 19.12.1987 n. 32998 Rep. Notaio Luigi Tuccillo di Villafranca di Verona, trascritto a Verona il 23.12.1987 ai nn.31316/22305.

B) con atto di "Cessione (Costituzione) di Usufrutto a titolo oneroso" del 25.05.2010 n. 148338 Rep. Notaio Luigi Tuccillo di Villafranca di Verona, trascritto a Verona il 01.06.2010 ai nn. 21641/13253, hanno costituito il diritto di usufrutto generale vitalizio congiuntivo con reciproco diritto di accrescimento ai signori (coniugi in regime di comunione legale dei beni);

N.B. In tale atto si richiamano i patti e i diritti di comproprietà degli enti comuni del fabbricato quali indicati nell'atto di compravendita autenticato in data 19.12.1987 n. 32998 Rep. Notaio Luigi Tuccillo di Villafranca di Verona, trascritto a Verona il 23.12.1987 ai nn.31316/22305.

C) In data 09.10.2011 (Nell'atto di provenienza risulta deceduto il 19.10.2011) è deceduto l'usufruttuario conseguentemente la sua quota si accresce al coniuge.

D) con Compravendita del 20.04.2017 n. 154258 Rep. Notaio Luigi Tuccillo di Villafranca di Verona, trascritta a Verona il 02.05.2017 ai nn. 17235/11382, i signori

(rappresentato dall'amministratore di Sostegno) e ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intera piena proprietà, vendono gli immobili oggetto di pignoramento agli esecutati .

Nel presente atto gli acquirenti oggi esecutati, (cittadino italiano) e (cittadina marocchina) dichiarano di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni

N.B. In tale atto si richiamano i patti e i diritti di comproprietà degli enti comuni del fabbricato quali indicati nell'atto di compravendita autenticato in data 19.12.1987 n. 32998 Rep. Notaio Luigi Tuccillo di Villafranca di Verona, trascritto a Verona il 23.12.1987 ai nn.31316/22305.

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

Tribunale di Verona E.I. n. 160/2024 R.E.
Giudice: dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: geom. Luca Leati
Custode: IVG Verona

-
- Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Castelnuovo del Garda il 05.08.2024, risulta che gli esecutati si sono sposati in Marocco il 14.05.1992 e non risultano annotazioni. (ALL. E.2)
 - Dalla risposta della cancelleria famiglia di Verona risulta che non vi sono procedimenti iscritti al PC.
 - Dal certificato anagrafico di stato civile risulta che _____ e _____ sono sposati in regime di comunione dei beni. (ALL. E.2)
 - Dal certificato anagrafico di residenza risulta che _____ e _____ sono sposati in regime di comunione dei beni fanno parte dell'anagrafe della popolazione residente nel Comune di Villafranca di Verona (VR) in via Quadrato 98 piano 2. (ALL. E.3)

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

DATI CATASTALI:

- NCEU, Foglio 28, Particella 20, Subalterno 48, Categoria A/2, Classe 4, Vani 5,5, Superficie 78 mq, Escluse aree scoperte 76 mq, Rendita € 426,08, Via Quadrato n° 98, Piano 2.
- NCEU, Foglio 28, Particella 20, Subalterno 49, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 9 mq, Superficie 12 mq, Rendita € 8,37, Via Quadrato n° 98, Piano S1.

Intestati a:

- _____ ½ in regime di comunione dei beni con _____
- _____ ½ in regime di comunione dei beni con _____

VARIAZIONI CATASTALI DI RILIEVO:

SUBALTERNO 48:

- VARIAZIONE del 04/10/2024 Pratica n. VR0209757 in atti dal 07/10/2024 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 209757.1/2024)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

SUBALTERNO 49:

- VARIAZIONE del 04/10/2024 Pratica n. VR0209757 in atti dal 07/10/2024 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 209757.1/2024).

LOCALIZZAZIONE IMMOBILE:

L'immobile è sito nel comune di Villafranca di Verona (VR) in Via Quadrato n° 98.

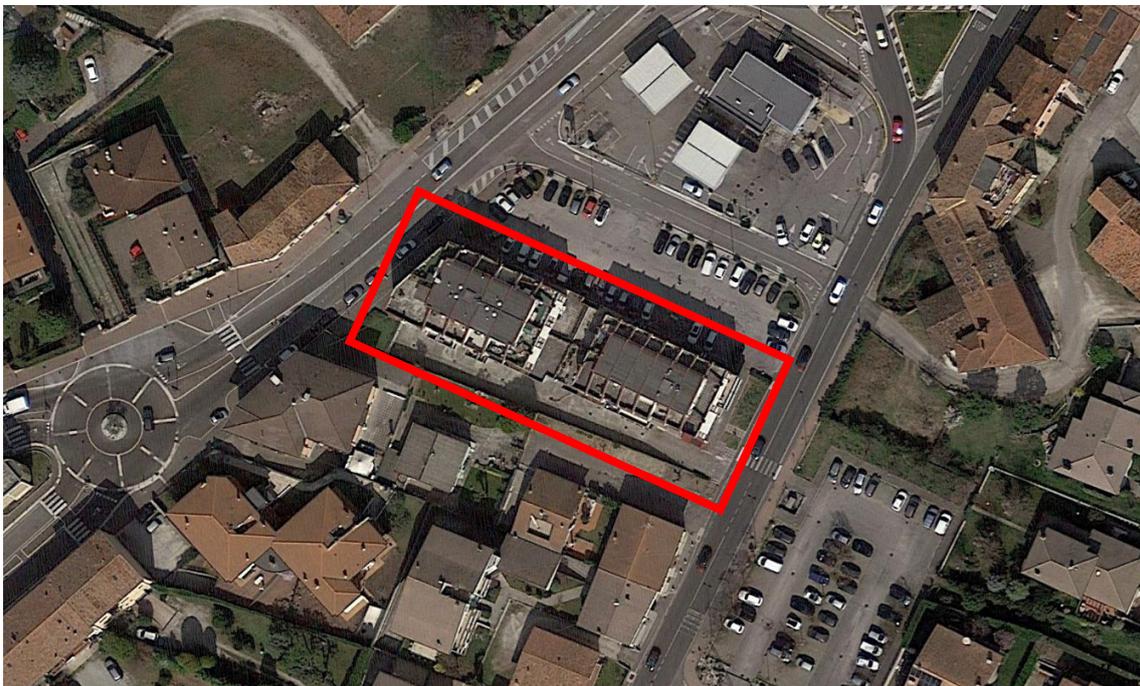


Foto satellitare ubicazione immobile

CORRISPONDENZA:

Dalle risultanze catastali alla data del 20/01/2025 l'immobile risulta essere censito al catasto fabbricati di Villafranca di Verona con il Foglio 28, Particella 20, Subalterno 48 e 49.

Si può affermare che i dati indicati individuano l'immobile.

CONFINI:

L'appartamento sub. 48, sito al piano secondo, confina sul lato nord con il sub. 12, sul lato est con i sub 42 (vano scala) e 14 ed i restanti lati affacciano sui muri perimetrali.

La cantina sub. 49, confina a nord e ad est con muri perimetrali, a sud con il sub. 2 e a ovest con il sub. 14 e il bene comune non censibile sub. 42.

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

L'immobile ubicato in via Quadrato 98, Villafranca di Verona, si trova in una zona residenziale ben sviluppata, caratterizzata da una buona dotazione di servizi primari e secondari. Nel raggio

di breve distanza sono presenti supermercati, farmacie, istituti scolastici, attività commerciali di vario genere, nonché aree verdi e strutture ricreative.

A livello di accessibilità, la posizione beneficia di ottimi collegamenti viari. L'arteria autostradale più prossima è l'A4 (Autostrada Serenissima), con il casello di "Sommacampagna" situato a circa 7 km, consentendo rapidi collegamenti verso Verona e le principali città del nord Italia. La vicinanza all'aeroporto internazionale di Verona Villafranca (Valerio Catullo), distante circa 8 km, garantisce ulteriori possibilità di connessioni nazionali e internazionali, conferendo alla proprietà un elevato grado di accessibilità sia per spostamenti locali che a lungo raggio.

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

DESCRIZIONE IMMOBILE:

Fabbricato

- Data di edificazione: 1982-1983.
- Caratteristiche tipologiche: Il complesso residenziale è articolato su quattro piani fuori terra e un piano interrato, comprendente più unità abitative e autorimesse.
- Caratteristiche costruttive: La struttura verticale portante al piano seminterrato è realizzata in muratura di calcestruzzo armato, mentre la parte rialzata è costituita da muratura in blocco di laterizio termico e pilastri in calcestruzzo armato. La struttura portante orizzontale è composta da travi in calcestruzzo armato, con solai in latero-cemento.
- Finiture: Non sono presenti finiture di pregio.
- Stato di conservazione: Discreto.
- Interventi di manutenzione: Non sono registrati interventi di manutenzione straordinaria.

Unità Immobiliare

- Data di edificazione: 1982-1983.
- Caratteristiche tipologiche: L'unità immobiliare è un appartamento di tipo civile situato al secondo piano, composto da soggiorno-cucina, sgabuzzino, due camere da letto, un balcone, disimpegno e bagno.
- Caratteristiche costruttive: L'appartamento presenta tramezzature interne in mattoni forati e cartongesso, pavimenti in piastrelle, rivestimenti in ceramica nel bagno, tinteggiatura a base d'acqua sulle pareti, porta d'accesso blindata, porte interne in legno tamburato e finestre con vetri doppi.
- Finiture: Non sono presenti finiture di pregio.

-
- Stato di conservazione: L'appartamento non presenta difetti costruttivi significativi, tuttavia si riscontrano macchie di umidità in prossimità dei ponti termici nella zona giorno a sud, nonché nella camera singola e nel bagno, che affacciano a ovest. Nella zona giorno sono visibili fessurazioni nelle piastrelle del pavimento. Sul poggiatesta, il parapetto in calcestruzzo armato intonacato mostra segni di scrostamento dell'intonaco, probabilmente dovuti all'esposizione alle intemperie. Le tapparelle risultano usurate. (Si è tenuto conto di tali difetti in fase di stima).
 - Interventi di manutenzione: Non vi sono evidenze di interventi di manutenzione straordinaria.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRICA:



Esterno fabbricato



Esterno appartamento P1



Porta d'ingresso dell'abitazione



Ingresso – vista su ripostiglio



Soggiorno-cucina



Soggiorno-cucina



Disimpegno zona notte

Tribunale di Verona E.I. n. 160/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: IVG Verona



Camera matrimoniale



Camera singola



Bagno



Bagno

Tribunale di Verona E.I. n. 160/2024 R.E.
Giudice: dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: geom. Luca Leati
Custode: IVG Verona



Terrazzo zona giorno



Terrazzo zona giorno

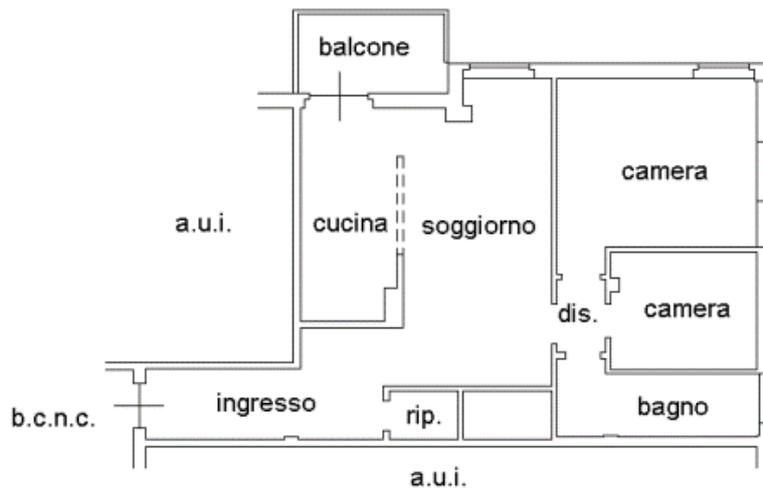
Tribunale di Verona E.I. n. 160/2024 R.E.
Giudice: dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: geom. Luca Leati
Custode: IVG Verona



Cantina – Sub. 49

PIANO SECONDO

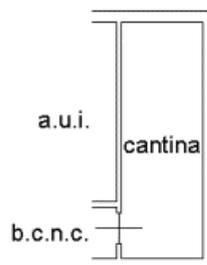
H = 2.72 m



Stralcio planimetrico (appartamento) – Fg. 28 Mn. 20 Sub. 48

PIANO INTERRATO

H = 2.42 m



Stralcio planimetrico (cantina) – Fg. 28 Mn. 20 Sub. 49

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

Si rileva quota di comproprietà pari a **22,77/1000 per l'appartamento con cantina**, degli enti comuni del fabbricato. (Sub. 42, 44, 45).

Tali valori sono indicati negli atti di provenienza, nei quali si rimanda all'atto di compravendita del notaio Tuccillo del 19/12/1987 rep. N. 32998, registrato a Verona il 22/12/1987 al n. 2264 Mod. II e trascritto a Verona il 23/12/1987 ai n.ri 31316 R.G. e 22305 R.P.

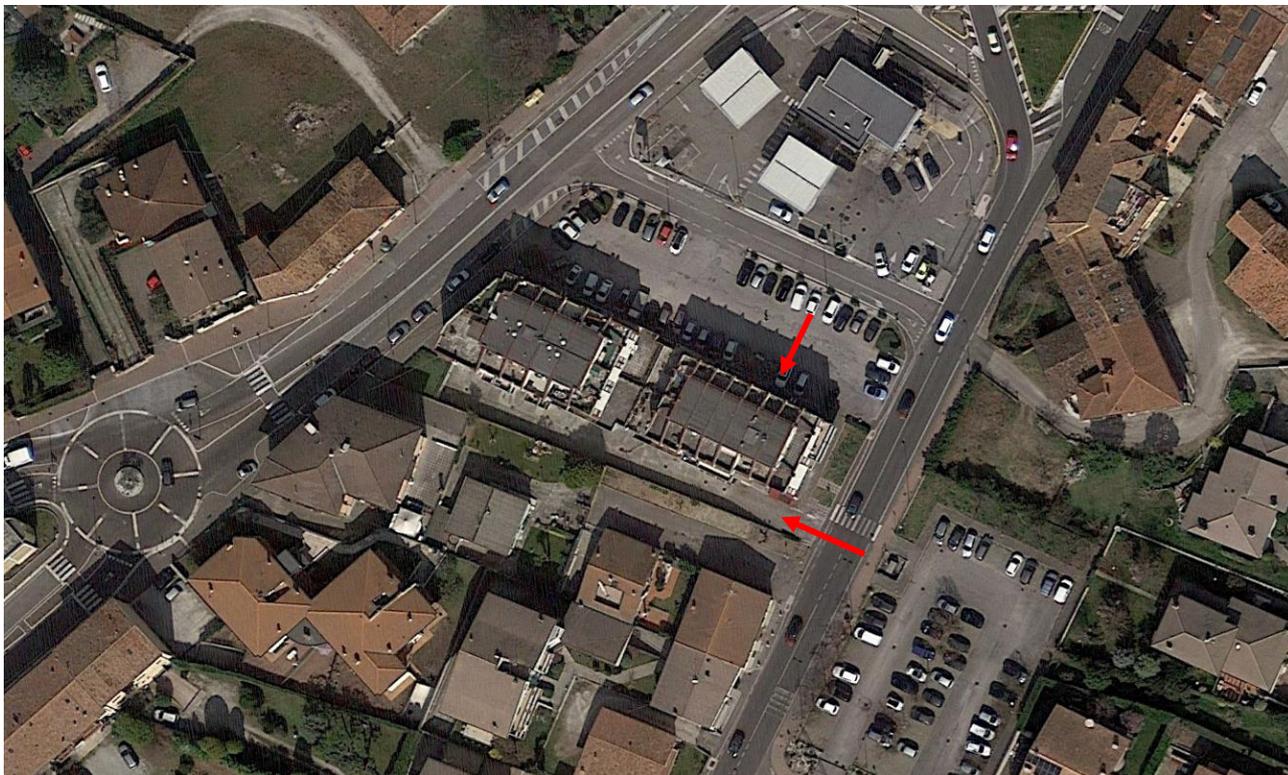
I beni condominiali non sono indicati nell'atto di pignoramento.

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

Il Lotto 1 è accessibile attraverso due ingressi distinti:

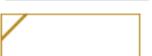
Il primo accesso si effettua dal sub 42, corrispondente al vano scala comune. Questo ingresso è raggiungibile dall'ampio parcheggio situato a nord dell'immobile. Salendo le scale dal sub 42, si giunge al sub 13, l'appartamento oggetto della presente esecuzione.

Il secondo accesso avviene attraversando inizialmente il sub 44, ovvero l'accesso carrabile dei box auto che si immette in via San Giovanni della Paglia. Da qui, si accede nuovamente al sub 42, vano scala comune, il quale consente di raggiungere il sub 13.



D.1.4 Situazione urbanistica della zona



| | | |
|---|---|--|
|  | Zona B | ART. 57 |
|  | Ambiti a rischio archeologico | ART. 52 |
|  | Area idonea a condizione | IDR - aree a penalità per condizioni idrogeologiche GEO - aree a penalità per condizioni geologiche CAV - aree a penalità per presenza di attività estrattiva anche pregressa RIS - aree limitrofe a risorive |
|  | Piste ciclabili esistenti e di progetto | ART. 79 |

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

CONFORMITÀ INTESTAZIONE

Gli intestatari catastali sono:

- $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con
- $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con

La ditta riportata nelle visure catastali corrisponde a quella della visura ipotecaria.

CONFORMITÀ PLANIMETRICA

Lo scrivente, dopo aver reperito le schede planimetriche catastali, ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile colpito dalla presente esecuzione e ha riscontrato difformità, nelle tavole infatti, non venivano rappresentati due pilastri ed un muretto che separa la cucina dal soggiorno/pranzo, rilevati invece durante il sopralluogo. Lo scrivente ha provveduto a correggere le difformità con pratica Docfa VR0209757.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

TITOLI ABILITATIVI

Tribunale di Verona E.I. n. 160/2024 R.E.
Giudice: dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: geom. Luca Leati
Custode: IVG Verona

Da quanto reperito presso gli archivi tecnici del Comune di Villafranca di Verona, si è potuto accertare la presenza delle seguenti pratiche edilizie (ALL. E.6):

- Tipo: PC - Archivio: 185 - Anno: 1982 - Protocollo: 4987
- Tipo: PC - Archivio: 220 - Anno: 1983 - Protocollo: 8383
- Tipo: ABI - Archivio: 30 - Anno: 1984 - Protocollo: 10468

CONFORMITÀ PLANIMETRICA

Lo scrivente, dopo aver reperito schede planimetriche catastali, ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili colpiti dalla presente esecuzione e ha riscontrato la seguente difformità: mancanza in planimetria di due pilastri e di un muretto che separa la cucina dal soggiorno/pranzo.

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ EDILIZIE:

I costi previsti per la suddetta pratica sono:

- Sanzione amministrativa: € 1.000,00
- Spese tecniche: € 1.500,00

Si consiglia al futuro acquirente di prendere contatti con il Comune prima dell'acquisto del bene per meglio comprendere l'iter della pratica amministrativa che potrà essere configurata con una CILA o SCIA in Sanatoria.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'appartamento è attualmente occupato da _____ (uno dei due proprietari esecutati), dal figlio ed è presente il mobilio.

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

Dalle ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di locazione. Pertanto non vi sono titoli opponibili 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

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta in data 02.05.2017 ai nn. 17236/2685 a favore della Deutsche Bank s.p.a.;

- PIGNORAMENTO trascritto in data 27.06.2024 ai nn. 26407 2024, giusta verbale del 12.05.2024 n. 3691 Rep. ufficiale giudiziario Tribunale di Verona, a favore della Deutsche Bank s.p.a. e contro i signori esecutati.

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

Letta la certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. e le ispezioni ipotecarie aggiornate contro gli esecutati; visto l'atto di provenienza (compravendita del 20.04.2017 n. Rep. 154258 Notaio Tuccillo Luigi, trascritta a Verona in data 02.05.2017 ai n 17235/11382), la dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate sull'assenza di contratti di locazione confermo che non vi sono formalità non cancellabili con l'emissione del decreto di trasferimento.

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

Non rilevabili.

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

Non rilevabili.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

CONDOMINIO

Condominio SAN GIOVANNI - C. Fisc. 93019360234 - Via San Giovanni della Paglia, 21A - 21B 37069 Villafranca di Verona (VR).

AMMINISTRATORE

Innocenti Sonia; Studio D'Accordi Dialma, Innocenti Sonia e Lorenzi Claudia – via Polderin, 21 – Castelnuovo del Garda (VR); Tel: 3387381558.

QUOTE MILLESIMALI

Le quote millesimali riferite all'intero condominio sono: 25,25/1000,000

Le quote millesimali riferite alla scala 98: 142,857/1000,000

(La nuova ripartizione dei millesimi e delle spese in base ai lotti verrà effettuata dall'amministratore una volta assegnati gli immobili ai futuri acquirenti).

SPESE DI GESTIONE

- Rendiconto gestione Ordinaria 2023: importo dovuto per spese generali € 83,72;
- Rendiconto gestione Ordinaria 2023: importo dovuto per manutenzioni generali € 54,58;
- Rendiconto gestione Ordinaria 2023: importo dovuto per scala 98 € 94,57;
- Rendiconto gestione Ordinaria 2023: importo dovuto per onorari amministratore /proprietà € 58,22;
- Rendiconto gestione Ordinaria 2023: importo dovuto per movimenti personali € 14,69;
- Rendiconto gestione Ordinaria 2023: importo dovuto Totale € 305,48;
- Preventivo gestione Ordinaria 2024: importo a preventivo dovuto per la gestione € 322,89.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

La somma totale dovuta risulta pari a € 1494,68.

L'obbligazione solidale dell'acquirente è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente (vedi art. 63, comma 4, disp. att. c.p.c.).

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

Con Compravendita del 20.04.2017 n. 154258 Rep. Notaio Luigi Tuccillo di Villafranca di Verona, trascritta a Verona il 02.05.2017 ai nn. 17235/11382, i signori

(rappresentato dall'amministratore di Sostegno) e

ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intera piena proprietà, vendono gli immobili oggetto di pignoramento agli esecutati.

L'immobile risulta non strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Nessuna quota indivisa.

D.1.13. Valutazione del lotto

La stima viene fatta attenendosi scrupolosamente alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ.

Si riferisce a gennaio '2025 ed è finalizzata alla determinazione del *"più probabile valore di mercato"*.

Nell'ambito della successiva valutazione, è imperativo considerare un valore attuale, ossia un valore che, nelle circostanze attuali, possa essere adeguatamente attribuito ai beni sottoposti a valutazione, con un'alta affinità rispetto al loro potenziale ottenibile nel mercato immobiliare contemporaneo.

D.1.13.1. Consistenza

La consistenza dei beni è stata dedotta dalla scheda planimetrica catastale e dal sopralluogo in loco. Viene adottata la Superficie Esterna Lorda (SEL).

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | Superficie lorda | Perc. | Superficie commerciale |
|---|------------------|-------|------------------------|
| Unità principale | 75,6 | 100% | 75,6 |
| Cantine non collegate | 12 | 25% | 3 |
| Balconi scoperti | 5,5 | 25% | 1,38 |
| Superficie commerciale totale, m² | | | 79,98 |

D.1.13.2. Criteri di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione degli immobili in oggetto è il valore di mercato. La dottrina estimativa, indica che il più probabile valore venale di un bene, può essere determinato con stima analitica o con procedimento sintetico-comparativo per confronto diretto.

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone redditi netti e saggi di capitalizzazione costanti, pertanto nelle attuali condizioni di instabilità economica, non sempre porta a risultati attendibili. Il sottoscritto ritiene quindi conveniente ricorrere alla valutazione per

via sintetico-comparativa, sulla base di valori di mercato di beni simili, realizzati in loco in epoca recente.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente, lo stato di manutenzione, la localizzazione e la consistenza superficiale dei beni; oltre che sulla scorta di informazioni assunte presso la P.A. come valori certi ricavati dagli atti di compravendita, valori O.M.I., operatori del settore immobiliare e presso la stampa specializzata.

D.1.13.3. Stima

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di atti notarili registrati in epoca recente, annunci apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso. In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

Villafranca di Verona è un comune della provincia di Verona con circa 33.047 abitanti, situato a circa 15 km dalla città di Verona.

Dal punto di vista del mercato immobiliare, le zone più attive in termini di annunci sono Dossobuono e Alpo. In particolare, Dossobuono è l'area con la maggiore offerta, con oltre 48 annunci tra affitti e vendite disponibili al momento.

A livello provinciale, solo circa il 2% degli annunci immobiliari riguarda Villafranca di Verona. Attualmente, ci sono 652 annunci in città, di cui 588 per immobili in vendita e 64 per quelli in affitto, con una media di 19 annunci ogni mille abitanti.

Secondo i dati OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse zone di Villafranca varia tra 930 €/m² e 2.195 €/m² per le compravendite, mentre gli affitti si collocano tra 4,6 €/m² e 10 €/m² al mese.

Il prezzo medio per gli appartamenti in vendita è di 2.015 €/m², leggermente inferiore rispetto alla media regionale, che si attesta a 2.120 €/m², e anche più basso del 9% rispetto alla media provinciale di 2.215 €/m². I prezzi degli appartamenti in città sono piuttosto stabili, con il 60% delle abitazioni che rientrano nella fascia tra 1.360 €/m² e 2.545 €/m².

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VERONA

Comune: VILLAFRANCA DI VERONA

Fascia/zona: Centrale/COMPARTI%20EDIFICATI%20A%20RIDOSSO%20DEL%20CENTRO%20STICO%20E%20ZONE%20LIMITROFE

Codice zona: B2

Microzona: 3

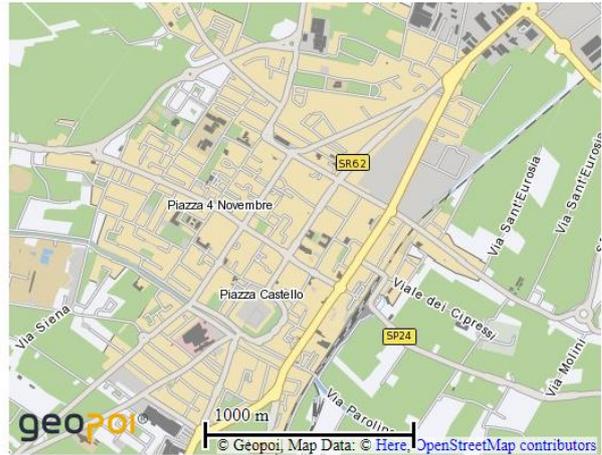
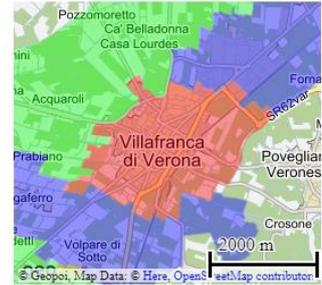
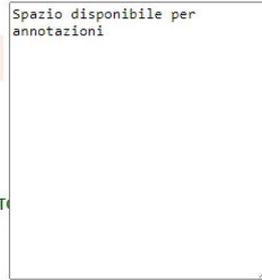
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 1200 | 1750 | L | 4,6 | 5,8 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 1050 | 1500 | L | | | |
| Ville e Villini | Normale | 1500 | 2100 | L | | | |

Stampa

Legenda



VALUTAZIONE LOTTO

| VALORI DI MERCATO RILEVATI | Valore |
|--|-------------------|
| 1 - Comparabile ANNUNCIO via Calzoni (-5% per compravendita) | 1.530,45 € |
| 2 - Comparabile ANNUNCIO via Zanini (-5% per compravendita) | 1.227,40 € |
| 3 - Comparabile ANNUNCIO via Isonzo (-5% per compravendita) | 1.399,35 € |
| 4 - Atto di compravendita via San Giovanni della Paglia | 1.122,06 € |
| 6 - Atto di compravendita via San Giovanni della Paglia | 1.109,66 € |
| Valore minimo OMI (2° semestre 2023) | 1.050,00 € |
| Valore massimo OMI (2° semestre 2023) | 1.500,00 € |
| Valore medio comparabili di mercato unitario al m² | 1.277,78 € |

| VALORE UNITARIO AL MQ. | | 1.200,00 € |
|-------------------------|--------------|-------------------------|
| Valore medio di mercato | 102.190,78 € | = € 1.277,78 x m² 79,98 |

Valore immobile

102.190,78 €

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

È stato calcolato un valore di deprezzamento in base a costi/oneri così distinti:

Tribunale di Verona E.I. n. 160/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: IVG Verona

- Sanatoria per opere difformi costo ipotizzato per la presentazione della pratica edilizia da parte di un tecnico abilitato, si identifica in circa € 1,500,00 più sanzione edilizia di € 1.000,00 = 2.500,00 €;

Abbattimento forfettario del 3% sul valore stimato per il deprezzamento dovuto all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (102.190,78 € x 0,03) = 3.065,00 €;

- Ripristino locali con presenza di umidità e sistemazione delle fessurazioni = 2.500,00 €

Deprezzamento totale (2500+3065+2500) = 8.065,00 €

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni (102.190,78-8.065) = 94.125,78 €

Valore immobile arrotondato = 95.000,00 €

Valore immobile in lettere = Novantacinquemila/00 euro

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, 20/01/2025

Il perito estimatore
Geom. Luca Leati
Firmato digitalmente

D.2. LOTTO 2 – IMMOBILI SITI IN VIA QUADRATO 98, VILLAFRANCA DI VERONA

D.2.1. Proprietà

A) Con Compravendita del 11.12.1998 n. 92739 Rep. Notaio Luigi Tuccillo di Villafranca di Verona, trascritta a Verona il 17.12.1998 ai nn. 37672/25448, gli immobili oggetto di pignoramento risultavano essere di proprietà di

N.B. In tale atto si richiamano tutti i patti richiamati nell'atto di compravendita autenticato in data 19.12.1987 n. 32998 Rep. Notaio Luigi Tuccillo di Villafranca di Verona, trascritto a Verona il 23.12.1987 ai nn.31316/22305.

B) con atto di "Cessione (Costituzione) di Usufrutto a titolo oneroso" del 25.05.2010 n. 148338 Rep. Notaio Luigi Tuccillo di Villafranca di Verona, trascritto a Verona il 01.06.2010 ai nn. 21641/13253, hanno costituito il diritto di usufrutto generale vitalizio congiuntivo con reciproco diritto di accrescimento ai signori e (coniugi in regime di comunione legale dei beni);

N.B. In tale atto si richiamano i patti e i diritti di comproprietà degli enti comuni del fabbricato quali indicati nell'atto di compravendita autenticato in data 19.12.1987 n. 32998 Rep. Notaio Luigi Tuccillo di Villafranca di Verona, trascritto a Verona il 23.12.1987 ai nn.31316/22305.

C) In data 09.10.2011 (Nell'atto di provenienza risulta deceduto il 19.10.2011) è deceduto l'usufruttuario , conseguentemente la sua quota si accresce al coniuge

D) con Compravendita del 20.04.2017 n. 154258 Rep. Notaio Luigi Tuccillo di Villafranca di Verona, trascritta a Verona il 02.05.2017 ai nn. 17235/11382, i signori (rappresentato dall'amministratore di Sostegno) e , ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intera piena proprietà, vendono gli immobili oggetto di pignoramento agli esecutati.

Nel presente atto gli acquirenti oggi esecutati (cittadino italiano) e (cittadina marocchina) dichiarano di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni

N.B. In tale atto si richiamano i patti e i diritti di comproprietà degli enti comuni del fabbricato quali indicati nell'atto di compravendita autenticato in data 19.12.1987 n. 32998 Rep. Notaio Luigi Tuccillo di Villafranca di Verona, trascritto a Verona il 23.12.1987 ai nn.31316/22305.

D.2.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

- Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Castelnuovo del Garda il 05.08.2024, risulta che gli esecutati si sono sposati in Marocco il 14.05.1992 e non risultano annotazioni. (ALL. E.2)
- Dalla risposta della cancelleria famiglia di Verona risulta che non vi sono procedimenti iscritti al PC.
- Dal certificato anagrafico di stato civile risulta che _____ e _____ sono sposati in regime di comunione dei beni. (ALL. E.2)
- Dal certificato anagrafico di residenza risulta che _____ e _____ sono sposati in regime di comunione dei beni fanno parte dell'anagrafe della popolazione residente nel Comune di Villafranca di Verona (VR) in via Quadrato 98 piano 2. (ALL. E.3)

D.2.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

DATI CATASTALI:

- NCEU, Foglio 28, Particella 20, Subalterno 27, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita € 37,18, Via San Giovanni della Paglia, Piano S1.

Intestato a:

- _____ $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con _____
- _____ $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con _____

VARIAZIONI CATASTALI DI RILIEVO:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

LOCALIZZAZIONE IMMOBILE:

L'immobile è sito nel comune di Villafranca di Verona (VR) in Via Quadrato n° 98.

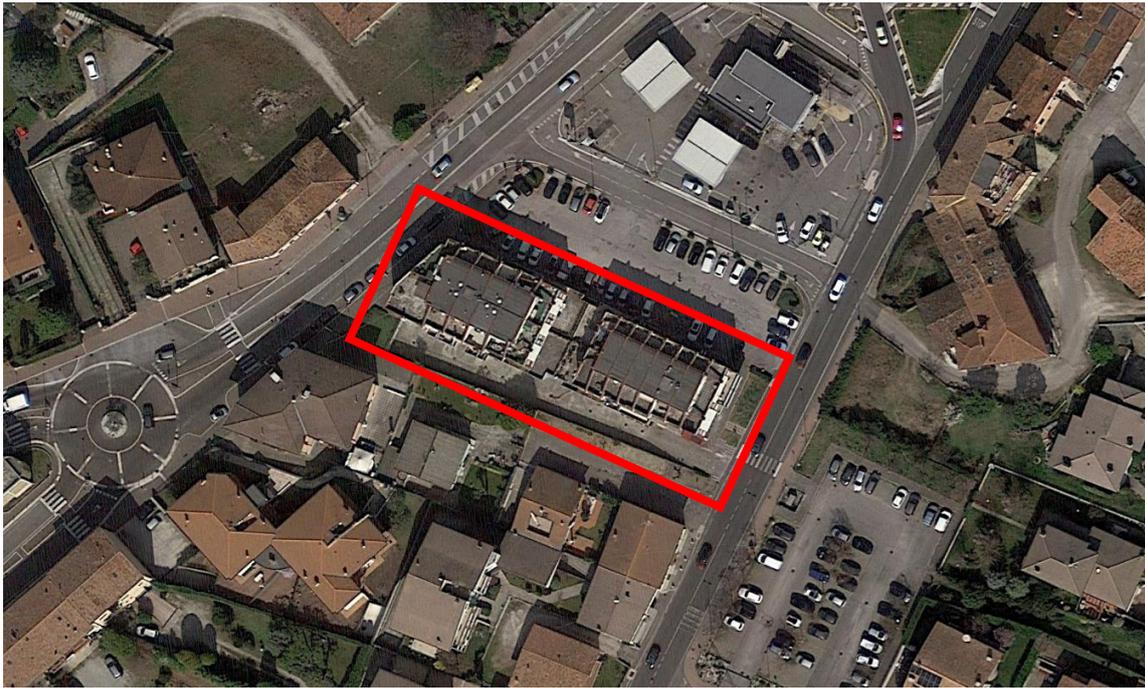


Foto satellitare ubicazione immobile

CORRISPONDENZA:

Dalle risultanze catastali alla data del 20/01/2025 l'immobile risulta essere censito al catasto fabbricati di Villafranca di Verona con il Foglio 28, Particella 20, Subalterno 13.

Nonostante nella visura catastale sia indicata via San Giovanni della Paglia, si può affermare che i dati indicati individuano l'immobile.

CONFINI:

Il box auto sub. 27, posto al piano primo sotto strada, a nord confina in parte con il sub. 28 e in parte con il terrapieno, ad est affaccia sul sub. 44 (B.C.N.C.), a sud confina con il sub. 26 ed ovest con il terrapieno.

D.2.3. Descrizione dei beni

D.2.3.1. Contesto

L'immobile ubicato in via Quadrato 98, Villafranca di Verona, si trova in una zona residenziale ben sviluppata, caratterizzata da una buona dotazione di servizi primari e secondari. Nel raggio di breve distanza sono presenti supermercati, farmacie, istituti scolastici, attività commerciali di vario genere, nonché aree verdi e strutture ricreative.

A livello di accessibilità, la posizione beneficia di ottimi collegamenti viari. L'arteria autostradale più prossima è l'A4 (Autostrada Serenissima), con il casello di "Sommacampagna" situato a

Tribunale di Verona E.I. n. 160/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: IVG Verona

circa 7 km, consentendo rapidi collegamenti verso Verona e le principali città del nord Italia. La vicinanza all'aeroporto internazionale di Verona Villafranca (Valerio Catullo), distante circa 8 km, garantisce ulteriori possibilità di connessioni nazionali e internazionali, conferendo alla proprietà un elevato grado di accessibilità sia per spostamenti locali che a lungo raggio.

D.2.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

DESCRIZIONE IMMOBILE:

Fabbricato:

- data di edificazione: 1982-1983;
- caratteristiche tipologiche: complesso residenziale disposto da 4 piani fuori terra e uno interrato, costituito da più appartamenti e autorimesse;
- caratteristiche costruttive: struttura verticale portante in muratura di C.A. al piano seminterrato, muratura in blocco di laterizio termico e pilastri in C.A. per la parte rialzata, struttura portante orizzontale in travi in C.A., solai in latero cemento;
- finiture: non sono presenti finiture di pregio da segnalare;
- stato di conservazione: discreto;
- interventi di manutenzione: non vi sono evidenze di interventi di manutenzione straordinaria;

Unità immobiliare:

- data di edificazione: 1982-1983;
- caratteristiche tipologiche: box auto al piano seminterrato;
- caratteristiche costruttive: il locale è caratterizzato da muratura in CLS tinteggiato;
- finiture: non sono presenti finiture di pregio da segnalare;
- stato di conservazione: il garage non presenta particolari difetti costruttivi ma sono presenti segni di scrostamento dell'intonaco;
- interventi di manutenzione: non vi sono evidenze di interventi di manutenzione straordinaria;

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRICA:



Esterno fabbricato



Accesso carrabile al Lotto 2

Tribunale di Verona E.I. n. 160/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: IVG Verona



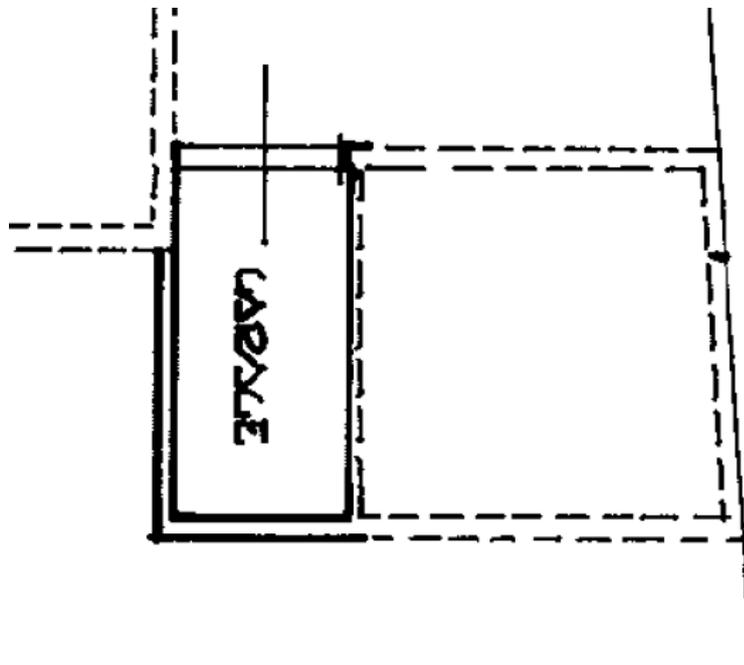
Sub. 44



Sub. 27 – Vista dell'esterno



Sub. 27 – Vista dell'interno



Stralcio planimetrico (garage) – Fg. 28 Mn. 20 Sub. 27

D.2.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

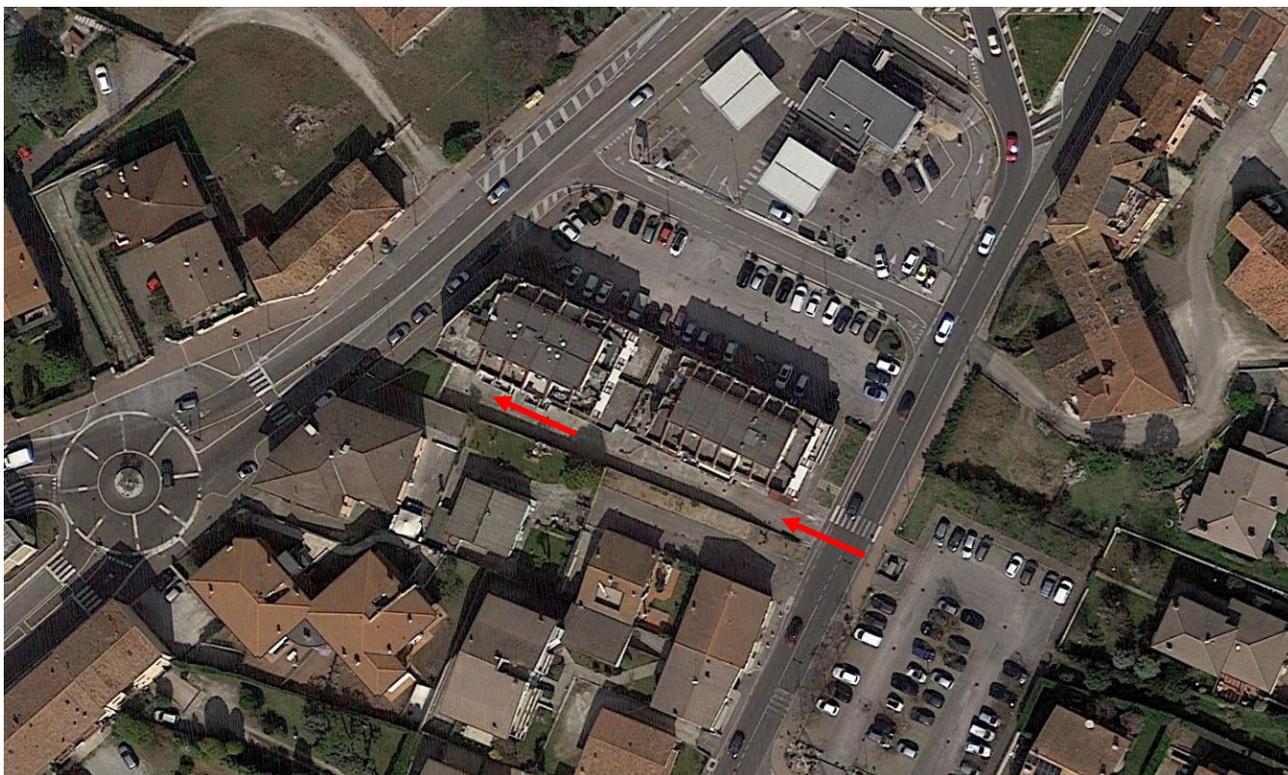
Si rileva quota di comproprietà pari a **2,48/1000** degli enti comuni del fabbricato. (Sub. 44).

Tali valori sono indicati negli atti di provenienza, nei quali si rimanda all'atto di compravendita del notaio Tuccillo del 19/12/1987 rep. N. 32998, registrato a Verona il 22/12/1987 al n. 2264 Mod. II e trascritto a Verona il 23/12/1987 ai n.ri 31316 R.G. e 22305 R.P.

I beni condominiali non sono indicati nell'atto di pignoramento.

D.2.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso al Lotto 2 è assicurato attraverso il sub 44, utilizzando un passaggio carrabile affacciato su via San Giovanni della Paglia. Attraversando il sub 44, si perviene infine al sub 27.



D.2.4 Situazione urbanistica della zona



Zona B

ART. 57



Ambiti a rischio archeologico

ART. 52



Area idonea a condizione

*IDR - aree a penalità per condizioni idrogeologiche
GEO - aree a penalità per condizioni geologiche
CAV - aree a penalità per presenza di attività estrattiva anche progressa
RIS - aree limitrofe a risorive*



Piste ciclabili esistenti e di progetto

ART. 79

D.2.5 Situazione catastale dell'immobile

CONFORMITÀ INTESTAZIONE

Gli intestatari catastali sono:

- $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con
- $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con

La ditta riportata nelle visure catastali corrisponde a quella della visura ipotecaria.

CONFORMITÀ PLANIMETRICA

Lo scrivente, dopo aver reperito le schede planimetriche catastali, ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile colpito dalla presente esecuzione e non ha riscontrato difformità.

D.2.6. Situazione edilizia dell'immobile

TITOLI ABILITATIVI

Tribunale di Verona E.I. n. 160/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: IVG Verona

Da quanto reperito presso gli archivi tecnici del Comune di Villafranca di Verona, si è potuto accertare la presenza delle seguenti pratiche edilizie (ALL. E.6):

- Tipo: PC - Archivio: 185 - Anno: 1982 - Protocollo: 4987
- Tipo: PC - Archivio: 220 - Anno: 1983 - Protocollo: 8383
- Tipo: ABI - Archivio: 30 - Anno: 1984 - Protocollo: 10468

CONFORMITÀ PLANIMETRICA

Lo scrivente, dopo aver reperito schede planimetriche catastali, ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili colpiti dalla presente esecuzione e non ha riscontrato difformità.

D.2.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.2.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

L'autorimessa è attualmente occupata da alcune bici, uno scooter e altri oggetti dal valore venale.

D.2.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Dalle ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di locazione. Pertanto non vi sono titoli opponibili alla procedura.

D.2.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.2.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta in data 02.05.2017 ai nn. 17236/2685 a favore della Deutsche Bank s.p.a.;
- PIGNORAMENTO trascritto in data 27.06.2024 ai nn. 26407 2024, giusta verbale del 12.05.2024 n. 3691 Rep. ufficiale giudiziario Tribunale di Verona, a favore della Deutsche Bank s.p.a. e contro i signori esecutati.

D.2.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Letta la certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. e le ispezioni ipotecarie aggiornate contro gli esecutati; visto l'atto di provenienza (compravendita del 20.04.2017 n. Rep. 154258 Notaio Tuccillo Luigi, trascritta a Verona in data 02.05.2017 ai n 17235/11382), la dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate sull'assenza di contratti di locazione confermo che non vi sono

formalità non cancellabili con l'emissione del decreto di trasferimento.

D.2.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

Non rilevabili.

D.2.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevabili.

D.2.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

CONDOMINIO

Condominio SAN GIOVANNI - C. Fisc. 93019360234 - Via San Giovanni della Paglia, 21A - 21B 37069 Villafranca di Verona (VR).

AMMINISTRATORE

Innocenti Sonia; Studio D'Accordi Dialma, Innocenti Sonia e Lorenzi Claudia – via Polderin, 21 – Castelnuovo del Garda (VR); Tel: 3387381558.

QUOTE MILLESIMALI

Le quote millesimali riferite all'intero condominio sono: 25,25/1000,000

Le quote millesimali riferite alla scala 98: 142,857/1000,000

(La nuova ripartizione dei millesimi e delle spese in base ai lotti verrà effettuata dall'amministratore una volta assegnati gli immobili ai futuri acquirenti).

SPESE DI GESTIONE

- Rendiconto gestione Ordinaria 2023: importo dovuto per spese generali € 83,72;
- Rendiconto gestione Ordinaria 2023: importo dovuto per manutenzioni generali € 54,58;
- Rendiconto gestione Ordinaria 2023: importo dovuto per scala 98 € 94,57;
- Rendiconto gestione Ordinaria 2023: importo dovuto per onorari amministratore /proprietà € 58,22;
- Rendiconto gestione Ordinaria 2023: importo dovuto per movimenti personali € 14,69;
- Rendiconto gestione Ordinaria 2023: importo dovuto Totale € 305,48;
- Preventivo gestione Ordinaria 2024: importo a preventivo dovuto per la gestione € 322,89

Tribunale di Verona E.I. n. 160/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: IVG Verona

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

La somma totale dovuta risulta pari a € 1494,68.

L'obbligazione solidale dell'acquirente è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente (vedi art. 63, comma 4, disp. att. c.p.c.).

D.2.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Con Compravendita del 20.04.2017 n. 154258 Rep. Notaio Luigi Tuccillo di Villafranca di Verona, trascritta a Verona il 02.05.2017 ai nn. 17235/11382, i signori

(rappresentato dall'amministratore di Sostegno) e

, ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intera piena proprietà, vendono gli immobili oggetto di pignoramento agli esecutati.

L'immobile risulta non strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.2.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.2.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Nessuna quota indivisa.

D.2.13. Valutazione del lotto

La stima viene fatta attenendosi scrupolosamente alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ.

Si riferisce a gennaio '2025 ed è finalizzata alla determinazione del *"più probabile valore di mercato"*.

Nell'ambito della successiva valutazione, è imperativo considerare un valore attuale, ossia un valore che, nelle circostanze attuali, possa essere adeguatamente attribuito ai beni sottoposti a valutazione, con un'alta affinità rispetto al loro potenziale ottenibile nel mercato immobiliare contemporaneo.

D.2.13.1. Consistenza

La consistenza dei beni è stata dedotta dalla scheda planimetrica catastale e dal sopralluogo in loco. Viene adottata la Superficie Esterna Lorda (SEL).

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | Superficie lorda | Perc. | Superficie commerciale |
|---|------------------|-------|------------------------|
| Unità principale | 12 | 100% | 12 |
| Superficie commerciale totale, m² | | | 12,00 |

D.2.13.2. Criteri di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione degli immobili in oggetto è il valore di mercato. La dottrina estimativa, indica che il più probabile valore venale di un bene, può essere determinato con stima analitica o con procedimento sintetico-comparativo per confronto diretto.

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone redditi netti e saggi di capitalizzazione costanti, pertanto nelle attuali condizioni di instabilità economica, non sempre porta a risultati attendibili. Il sottoscritto ritiene quindi conveniente ricorrere alla valutazione per via sintetico-comparativa, sulla base di valori di mercato di beni simili, realizzati in loco in epoca recente.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente, lo stato di manutenzione, la localizzazione e la consistenza superficiale dei beni; oltre che sulla scorta di informazioni assunte presso la P.A. come valori certi ricavati dagli atti di compravendita, valori O.M.I., operatori del settore immobiliare e presso la stampa specializzata.

D.2.13.3. Stima

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di atti notarili registrati in epoca recente, annunci apparsi sulle emerate cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso. In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori,

un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

Villafranca di Verona è un comune della provincia di Verona con circa 33.047 abitanti, situato a circa 15 km dalla città di Verona.

Dal punto di vista del mercato immobiliare, le zone più attive in termini di annunci sono Dossobuono e Alpo. In particolare, Dossobuono è l'area con la maggiore offerta, con oltre 48 annunci tra affitti e vendite disponibili al momento.

A livello provinciale, solo circa il 2% degli annunci immobiliari riguarda Villafranca di Verona. Attualmente, ci sono 652 annunci in città, di cui 588 per immobili in vendita e 64 per quelli in affitto, con una media di 19 annunci ogni mille abitanti.

Secondo i dati OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse zone di Villafranca varia tra 930 €/m² e 2.195 €/m² per le compravendite, mentre gli affitti si collocano tra 4,6 €/m² e 10 €/m² al mese.

Il prezzo medio per gli appartamenti in vendita è di 2.015 €/m², leggermente inferiore rispetto alla media regionale, che si attesta a 2.120 €/m², e anche più basso del 9% rispetto alla media provinciale di 2.215 €/m². I prezzi degli appartamenti in città sono piuttosto stabili, con il 60% delle abitazioni che rientrano nella fascia tra 1.360 €/m² e 2.545 €/m².



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VERONA

Comune: VILLAFRANCA DI VERONA

Fascia/zona: Centrale/COMPARTI%20EDIFICATI%20A%20RIDOSSO%20DEL%20CENTRO%20STADIALE%20E%20ZONE%20LIMITROFE

Codice zona: B2

Microzona: 3

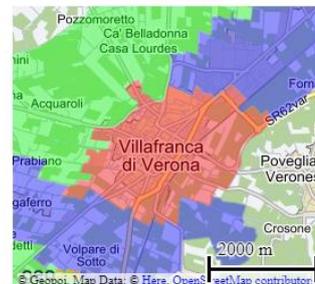
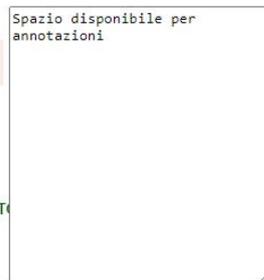
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 1200 | 1750 | L | 4,6 | 5,8 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 1050 | 1500 | L | | | |
| Ville e Villini | Normale | 1500 | 2100 | L | | | |

Stampa

Legenda



Tribunale di Verona E.I. n. 160/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: IVG Verona

VALUTAZIONE LOTTO

| VALORI DI MERCATO RILEVATI | | Valore |
|--|--|----------|
| 1 - Comparabile ANNUNCIO via Novara (-3% per compravendita) | | 895,31 € |
| 2 - Comparabile ANNUNCIO zona Tione (-3% per compravendita) | | 843,90 € |
| Valore medio comparabili di mercato unitario al m ² | | 869,61 € |

| VALORE UNITARIO AL MQ. | | | 869,61 € |
|-------------------------|-------------|-----------------------------------|----------|
| Valore medio di mercato | 10.435,26 € | = € 869,61 x m ² 12,00 | |

Valore immobile 10.435,26 €

D.2.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Abbattimento forfettario del 3% sul valore stimato per il deprezzamento dovuto all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto ($10.435,26 \times 0,03$) = 313,00 €;

Deprezzamento totale = 313,00 €

D.2.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni ($10.435,26 - 313,00$) = 10.122,26 €

Valore immobile arrotondato = 10.000,00 €

Valore immobile in lettere = Diecimila/00 euro

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, 20/01/2025

Il perito estimatore
Geom. Luca Leati
Firmato digitalmente

E. ALLEGATI GENERALI

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato
- E.3. Certificato storico di residenza dell'esecutato
- E.4. Stato di famiglia storico
- E.5. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.6. Titoli Abilitativi
- E.7. Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)
- E.8. Elaborato planimetrico e elenco subalterni
- E.9. Bilancio consuntivo e preventivo spese condominiali ordinarie e straordinarie 2023 e 2024

F. ALLEGATI PER SINGOLI LOTTI

- F.1. Lotto 1 – Immobile in via Quadrato 98
 - F.1.1 Planimetrie catastali;
 - F.1.2 Estratto storico del Catasto;
 - F.1.3 Fotografie degli interni;
 - F.1.4 Fotografie degli esterni;
 - F.1.5 Dati comparativi acquisiti e fonte;
- F.2. Lotto 2 – Immobile in via Quadrato 98
 - F.2.1 Planimetrie catastali;

Tribunale di Verona E.I. n. 160/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: IVG Verona

-
- F.2.2 Estratto storico del Catasto;
 - F.2.3 Fotografie degli interni;
 - F.2.4 Fotografie degli esterni;
 - F.2.5 Dati comparativi acquisiti e fonte.