

TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 203 / 2021 R.G.E.

Promosso da: **CONDOMINIO RG1**

Contro: [REDACTED]

Giudice: Dott.ssa PAOLA SALMASO

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. STEFANO MIOTTO

Iscritto all'Ordine degli Architetti provincia di Verona n. 1487
C.F. MTT SFN 71B06 E512V P.Iva 04592110235

Studio: Via Marsala, 3 – 37045 Legnago (VR)
Tel.: 0442/603001
Cell: 348/8824611
e-mail: stefano@architettomiotto.it
PEC: stefano.miotto@pec.it

Giuramento telematico: 23/08/2022

Udienza: 08/02/2023



INDICE:

A. Verifica della documentazione ipocatastale	pag. 2
B. Indicazione degli estremi dell'atto di pignoramento	pag. 2
1. Identificazione dei beni oggetto di perizia	pag. 3
2. Proprietà e stato di possesso	pag. 6
3. Ubicazione e contesto	pag. 7
4. Descrizione unità immobiliare	pag. 7
5. Situazione urbanistica	pag. 13
6. Conformità e regolarizzazione urbanistica	pag. 14
7. Accertamento dei vincoli	pag. 15
8. Informazioni per acquirente	pag. 15
9. Indicazioni di quote in caso di comproprietà	pag. 16
10. Determinazione di indennità di occupazione per LOTTI 2 e 3	pag. 16
11. Valutazione LOTTI	pag. 17
Riepilogo LOTTI	pag. 22
Elenco allegati	pag. 27

INTRODUZIONE:

La presente relazione è redatta dal sottoscritto Arch. Stefano Miotto, libero professionista con studio in Legnago (VR) Via Marsala, 3, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione dopo aver presentato il giuramento di rito ed assunto l'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati.

Il sopralluogo è avvenuto il giorno 07.09.2022 alla presenza dell'Avv. Diletta Saretto in qualità di custode giudiziario e del sig. [REDACTED] quale esecutato della presente procedura.

Un secondo sopralluogo è avvenuto il giorno 05.12.2022 alla presenza del Perito Termotecnico Alessandro Peterle, in qualità di ausiliario del CTU, e del sig. [REDACTED]



A - VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE

La documentazione ipocatastale risulta idonea e priva di gravi mancanze.

B – INDICAZIONE DEGLI ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

2

1. Comune di Verona (VR) – Catasto Fabbricati
Foglio 243; Particella 63; Sub 6
Categoria C/6; Classe 4; Cons. 11 mq; Sup. Catastale 16 mq
Rendita catastale € 40,34; Via Abruzzo, 24; piano T;
Variazione del 09.11.15 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
2. Comune di Verona (VR) – Catasto Fabbricati
Foglio 243; Particella 63; Sub 11
Categoria A/2; Classe 3; Cons. 5,5 mq; Sup. Catastale 105 mq;
Superficie totale escluse le aree scoperte 102 mq;
Rendita catastale € 710,13; Via Abruzzo, 24; piano S1-1;
Variazione del 09.11.15 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
3. Comune di Verona (VR) – Catasto Fabbricati
Foglio 243; Particella 63; Sub 15
Categoria A/2; Classe 3; Cons. 4,5 mq; Sup. Catastale 4,5 vani;
Superficie totale escluse le aree scoperte 82 mq;
Rendita catastale € 581,01; Via Abruzzo, 24; piano S1-2;
Variazione del 09.11.15 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
4. Comune di Verona (VR) – Catasto Fabbricati
Foglio 243; Particella 63; Sub 22
Categoria A/2; Classe 3; Cons. 5,5 vani; Sup. Catastale 103 mq;
Superficie totale escluse le aree scoperte 100 mq;
Rendita catastale € 710,13; Via Abruzzo, 24; piano S1-5;
Variazione del 09.11.15 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
5. Comune di Verona (VR) – Catasto Fabbricati
Foglio 243; Particella 63; Sub 25
Categoria C/6; Classe 4; Cons. 16 mq; Sup. Catastale 18 mq;
Rendita catastale € 58,67; Via Abruzzo, 24; piano S1;
Variazione del 09.11.15 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
6. Comune di Verona (VR) – Catasto Fabbricati
Foglio 243; Particella 63; Sub 26
Categoria C/6; Classe 4; Cons. 15 mq; Sup. Catastale 16 mq;
Rendita catastale € 55,00; Via Abruzzo, 24; piano S1;
Variazione del 09.11.15 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
7. Comune di Verona (VR) – Catasto Fabbricati
Foglio 243; Particella 63; Sub 27
Categoria C/6; Classe 4; Cons. 14 mq; Sup. Catastale 16 mq;
Rendita catastale € 53,34; Via Abruzzo, 24; piano S1;
Variazione del 09.11.15 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
8. Comune di Verona (VR) – Catasto Fabbricati
Foglio 243; Particella 63; Sub 28
Categoria C/6; Classe 4; Cons. 14 mq; Sup. Catastale 15 mq;

Arch. STEFANO MIOTTO
Via Marsala, 3 – 37045 Legnago (VR)
tel-fax 0442/603001
email: stefano@architettomiotto.it
PEC: stefano.miotto@pec.it



Rendita catastale € 51,34; Via Abruzzo, 24; piano S1;
Variazione del 09.11.15 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

9. Comune di Verona (VR) – Catasto Fabbricati
Foglio 243; Particella 63; Sub 32
Categoria C/6; Classe 4; Cons. 17 mq; Sup. Catastale 19 mq;
Rendita catastale € 62,34; Via Abruzzo, 24; piano T;
Variazione del 09.11.15 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

10. Comune di Verona (VR) – Catasto Fabbricati
Foglio 207; Particella 916;
Categoria C/2; Classe 4; Cons. 108 mq; Sup. Catastale 123 mq;
Rendita catastale € 340,24; Via Lucania, 5; piano S;
Variazione del 09.11.15 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Proprietà per l'intera quota dei beni da 1 a 10: [REDACTED] (c.f. [REDACTED])
residente in [REDACTED]

Vi è piena corrispondenza tra i dati contenuti nell'atto di pignoramento immobiliare ed i beni immobili oggetto della presente stima ad eccezione delle seguenti note:

- il bene identificato con il n. 2, nel pignoramento, risulta una consistenza di 5,5 mq invece del giusto 5,5 vani, trattasi di puro errore di trascrizione.
- il bene identificato con il n. 3, nel pignoramento, risulta una consistenza di 4,5 mq invece del giusto 4,5 vani e superficie catastale di 4,5 vani invece del corretto 84 mq.

In entrambi i casi è da ritenersi un errore di trascrizione.

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA:

Dall'esame della consistenza e delle caratteristiche tipologiche dei beni immobiliari oggetto di stima, da considerazioni relative alla massima redditività di vendita delle singole unità immobiliari e delle rispettive pertinenze, all'ottimizzazione dei tempi per la stessa vendita e alla maggiore appetibilità e funzionalità, e da considerazioni relative alle difficoltà tecniche che sussisterebbero nel dividere le parti accessorie dalle u.i. di appartenenza, lo scrivente ritiene opportuno che i beni oggetto della presente perizia sono comodamente divisibili e pertanto si è proceduto alla stima di 10 LOTTI.

LOTTO 1:

Indirizzo: Via Abruzzo, 24 - 37138 – Verona (VR)
Catasto: Comune di Verona (VR) – Catasto Fabbricati
Foglio 243; Particella 63; Sub 6
Rendita € 40,34; Zona censuaria 3; Categoria **C/6 (autorimessa)**;
Classe 4; Cons. 11 mq; Dati di superficie totale 16 mq
Arch. STEFANO MIOTTO
Via Marsala, 3 – 37045 Legnago (VR)
tel-fax 0442/603001
email: stefano@architettomiotto.it
PEC: stefano.miotto@pec.it



Intestazione: Per la quota intera [REDACTED] (c.f. [REDACTED])
Nato in [REDACTED]

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà del compendio ex art. 1117 C.C. ed in particolare: Sezione S; Foglio 6; Particella 375; Sub 36 e 37; BCNC ai Sub da 1 a 32 e 40.
Sezione S; Foglio 6; Particella 375; Sub 39; BCNC ai Sub da 6 a 9.

LOTTO 2:

Indirizzo: Via Abruzzo, 24 - 37138 – Verona (VR)
Catasto: Comune di Verona (VR) – Catasto Fabbricati

Foglio 243; Particella 63; Sub 11

Rendita € 710,13; Zona censuaria 3; Categoria **A/2 (abitazione di tipo civile)**;
Classe 3; Cons. 5,5 vani; Sup. totale 105 mq; escluso aree scoperte 102 mq

Intestazione: Per la quota intera [REDACTED] (c.f. [REDACTED])
Nato in [REDACTED]

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà del compendio ex art. 1117 C.C. ed in particolare: Sezione S; Foglio 6; Particella 375; Sub 34 e 35; BCNC ai Sub 1 e da 10 a 23.
Sezione S; Foglio 6; Particella 375; Sub 36 e 37; BCNC ai Sub da 1 a 32 e 40.
Sezione S; Foglio 6; Particella 375; Sub 38; BCNC ai Sub 1 e da 10 a 23.

LOTTO 3:

Indirizzo: Via Abruzzo, 24 - 37138 – Verona (VR)
Catasto: Comune di Verona (VR) – Catasto Fabbricati

Foglio 243; Particella 63; Sub 15

Rendita € 581,01; Zona censuaria 3; Categoria **A/2 (abitazione di tipo civile)**;
Classe 3; Cons. 4,5 vani; Sup. totale 84 mq; escluso aree scoperte 82 mq

Intestazione: Per la quota intera [REDACTED] (c.f. [REDACTED])
Nato in [REDACTED]

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà del compendio ex art. 1117 C.C. ed in particolare: Sezione S; Foglio 6; Particella 375; Sub 34 e 35; BCNC ai Sub 1 e da 10 a 23.
Sezione S; Foglio 6; Particella 375; Sub 36 e 37; BCNC ai Sub da 1 a 32 e 40.
Sezione S; Foglio 6; Particella 375; Sub 38; BCNC ai Sub 1 e da 10 a 23.

LOTTO 4:

Indirizzo: Via Abruzzo, 24 - 37138 – Verona (VR)
Catasto: Comune di Verona (VR) – Catasto Fabbricati

Foglio 243; Particella 63; Sub 22

Rendita € 710,13; Zona censuaria 3; Categoria **A/2 (abitazione di tipo civile)**;
Classe 3; Cons. 5,5 vani; Sup. totale 103 mq; escluso aree scoperte 100 mq

Intestazione: Per la quota intera [REDACTED] (c.f. [REDACTED])
Nato in [REDACTED]

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà del compendio ex art. 1117 C.C. ed in particolare: Sezione S; Foglio 6; Particella 375; Sub 34 e 35; BCNC ai Sub 1 e da 10 a 23.
Sezione S; Foglio 6; Particella 375; Sub 36 e 37; BCNC ai Sub da 1 a 32 e 40.
Sezione S; Foglio 6; Particella 375; Sub 38; BCNC ai Sub 1 e da 10 a 23.

LOTTO 5:

Indirizzo: Via Abruzzo, 24 - 37138 – Verona (VR)
Catasto: Comune di Verona (VR) – Catasto Fabbricati

Foglio 243; Particella 63; Sub 25

Rendita € 58,67; Zona censuaria 3; Categoria **C/6 (autorimessa)**;
Classe 4; Cons. 16 mq; Dati di superficie totale 18 mq

Intestazione: Per la quota intera [REDACTED] (c.f. [REDACTED])
Nato in [REDACTED]

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà del compendio ex art. 1117 C.C. ed in particolare: Sezione S; Foglio 6; Particella 375; Sub 33; BCNC ai Sub da 24 a 31.
Sezione S; Foglio 6; Particella 375; Sub 36 e 37; BCNC ai Sub da 1 a 32 e 40.



LOTTO 6:

Indirizzo: Via Abruzzo, 24 - 37138 – Verona (VR)
Catasto: Comune di Verona (VR) – Catasto Fabbricati
Foglio 243; Particella 63; Sub 26
Rendita € 55,00; Zona censuaria 3; Categoria **C/6 (autorimessa)**;
Classe 4; Cons. 15 mq; Dati di superficie totale 16 mq
Intestazione: Per la quota intera ██████████ (c.f. ██████████)
Nato in ██████████

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà del compendio ex art. 1117 C.C. ed in particolare: Sezione S; Foglio 6; Particella 375; Sub 33; BCNC ai Sub da 24 a 31.
Sezione S; Foglio 6; Particella 375; Sub 36 e 37; BCNC ai Sub da 1 a 32 e 40.

5

LOTTO 7:

Indirizzo: Via Abruzzo, 24 - 37138 – Verona (VR)
Catasto: Comune di Verona (VR) – Catasto Fabbricati
Foglio 243; Particella 63; Sub 27
Rendita € 51,34; Zona censuaria 3; Categoria **C/6 (autorimessa)**;
Classe 4; Cons. 14 mq; Dati di superficie totale 16 mq
Intestazione: Per la quota intera ██████████ (c.f. ██████████)
Nato in ██████████

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà del compendio ex art. 1117 C.C. ed in particolare: Sezione S; Foglio 6; Particella 375; Sub 33; BCNC ai Sub da 24 a 31.
Sezione S; Foglio 6; Particella 375; Sub 36 e 37; BCNC ai Sub da 1 a 32 e 40.

LOTTO 8:

Indirizzo: Via Abruzzo, 24 - 37138 – Verona (VR)
Catasto: Comune di Verona (VR) – Catasto Fabbricati
Foglio 243; Particella 63; Sub 28
Rendita € 51,34; Zona censuaria 3; Categoria **C/6 (autorimessa)**;
Classe 4; Cons. 14 mq; Dati di superficie totale 15 mq
Intestazione: Per la quota intera ██████████ (c.f. ██████████)
Nato in ██████████

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà del compendio ex art. 1117 C.C. ed in particolare: Sezione S; Foglio 6; Particella 375; Sub 33; BCNC ai Sub da 24 a 31.
Sezione S; Foglio 6; Particella 375; Sub 36 e 37; BCNC ai Sub da 1 a 32 e 40.

LOTTO 9:

Indirizzo: Via Abruzzo, 24 - 37138 – Verona (VR)
Catasto: Comune di Verona (VR) – Catasto Fabbricati
Foglio 243; Particella 63; Sub 32
Rendita € 62,34; Zona censuaria 3; Categoria **C/6 (autorimessa)**;
Classe 4; Cons. 17 mq; Dati di superficie totale 19 mq
Intestazione: Per la quota intera ██████████ (c.f. ██████████)
Nato in ██████████

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà del compendio ex art. 1117 C.C. ed in particolare: Sezione S; Foglio 6; Particella 375; Sub 36 e 37; BCNC ai Sub da 1 a 32 e 40.

LOTTO 10:

Indirizzo: Via Lucania, 5 - 37138 – Verona (VR)
Catasto: Comune di Verona (VR) – Catasto Fabbricati
Foglio 207; Particella 916;
Rendita € 340,24; Zona censuaria 3; Categoria **C/2 (magazzino)**;
Classe 4; Cons. 108 mq; Dati di superficie totale 123 mq
Intestazione: Per la quota intera ██████████ (c.f. ██████████)
Nato in ██████████



2 – PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO

L'intera proprietà dei beni oggetto di questa perizia risulta intestata al sig. [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) nato in [REDACTED] e residente a [REDACTED].

- Per i beni identificati al Catasto Fabbricati di Verona al Fg 243, Part 63, Sub 22, 25 e 27 Atto compravendita del 28.02.2003, notaio Cesare Peloso, Rep. 87688, Trascritto a Verona il 07.03.2003 ai nn. 9211/5955;
- Per i beni identificati al Catasto Fabbricati di Verona al Fg 243, Part 63, Sub 15, 6, 32 e 26 Atto compravendita del 05.06.2003, notaio Cesare Peloso, Rep. 87964, Trascritto a Verona il 25.06.2003 ai nn. 25412/16525;
- Per i beni identificati al Catasto Fabbricati di Verona al Fg 243, Part 63, Sub 11 e 28 Atto compravendita del 27.11.2003, notaio Cesare Peloso, Rep. 88579, Trascritto a Verona il 11.12.2003 ai nn. 53940/33417;
- Per i beni identificati al Catasto Fabbricati di Verona al Fg 207, Part 916, Atto compravendita del 21.12.1999, notaio Noto, Rep. 1659, Trascritto a Verona il 24.12.1999 ai nn. 46994/30379;

In sede di sopralluogo è stato riscontrato che:

- l'immobile identificato catastalmente al Foglio 243, Part. 63, Sub 11 corrispondente al LOTTO 2 risulta occupato senza titolo opponibile alla procedura dalla società "[REDACTED]" ed utilizzato come ufficio;
- l'immobile identificato catastalmente al Foglio 243, Part. 63, Sub 15 corrispondente al LOTTO 3 risulta occupato senza titolo opponibile alla procedura dalla sig.ra [REDACTED] ed utilizzata come abitazione.

Da una verifica presso l'Agenzia delle Entrate non risulta registrato nessun contratto di locazione intestato al proprietario e riferito ai beni oggetto di perizia.



3 – UBICAZIONE E CONTESTO

Tutti i lotti oggetto di questa perizia insistono all'interno del territorio comunale di Verona nel quartiere di Borgo Milano. Il contesto è prevalentemente costituito da condomini residenziali con uffici e negozi/bar al piano terra. Il Condomini dei quali fanno parte i le proprietà distano circa 10 minuti a piedi dalla Piazza Bra nel centro storico di Verona.

7

4 – DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARI

I LOTTI da 1 a 9 sono unità facenti parte del "Condominio RG1" sito in Via Abruzzo n. 24 a Verona; il LOTTO 10 è un magazzino che fa parte del "Condominio Principe" sito in Via Lucania, 5 a Verona.

LOTTO 1 (Foglio 243; Particella 63; Sub 6) - Trattasi di un'autorimessa posta al piano terra del fabbricato. L'accesso all'area cortiliva comune (sub 36) avviene dal passo carraio posto su Via Abruzzo. Il Sub 6 è accessibile dallo spazio di manovra comune (sub 39). L'autorimessa sub 6 è dotata di portone metallico a due ante. Il box è privo di impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico è collegato all'ambito condominiale. Il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono intonacate.

LOTTO 2 (Foglio 243; Particella 63; Sub 11) – Trattasi di un appartamento uso ufficio posto al piano primo del condominio. La superficie commerciale è di 100 mq, ai quali si aggiungono 10 mq di balconi. Il lotto si completa con una cantinetta di 7,80 mq posta al piano seminterrato dello stesso fabbricato.

All'ambito condominiale vi si accede da Via Abruzzo attraverso un ingresso pedonale. L'androne condominiale conduce direttamente al vano scala ed all'ascensore.

All'unità abitativa vi si accede attraverso una porta blindata vetrata che immette in un disimpegno/ingresso. L'immobile si compone, oltre all'ingresso, di un ampio locale direttamente collegato e di ulteriori tre uffici di comode dimensioni. Ne completa la disposizione un bagno ed un ripostiglio. Tutti gli ambienti sono finestrati ad eccezione del



ripostiglio posto in entrata. L'unità è dotata di tre balconi collegati direttamente con i tre locali ufficio.

Gli ambienti sono tutti completamente intonacati e pitturati, i pavimenti sono tutti in gres finitura finto legno. Tutti i locali sono dotati di serramenti in alluminio con vetro camera ed avvolgibili motorizzati. Le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto elettrico risulta sottotraccia con sufficienti punti di utilizzo, le prese e gli interruttori visionati sono in ottime condizioni. L'impianto è alimentato da fornitura in bassa tensione. Il contatore dell'appartamento è posto in apposito vano, quadro elettrico generale equipaggiato con interruttori differenziali (salvavita) e magnetotermici, le prese e gli interruttori visionati sono in ottime condizioni manutentive.

L'impianto idrico è posto sottotraccia. Nell'appartamento è presente un solo bagno con lavandino, water, bidet e doccia ed è dotato di attacco per la lavatrice; la fornitura idrica avviene da acquedotto comunale attraverso un'unica utenza condominiale.

L'impianto termico è costituito da un sistema in pompa di calore alimentato elettricamente che svolge le funzioni di riscaldamento invernale e raffrescamento estivo. Gli split interni sono distribuiti nelle varie stanza ad eccezione del solo bagno il quale risulta sprovvisto di riscaldamento. L'impianto è completamente autonomo malgrado, all'interno dell'unità, siano ancora presenti i corpi riscaldanti (radiatori) del preesistente impianto condominiale alimentato a gas metano. I radiatori presenti risultano completamente scollegati dalla distribuzione condominiale.

La cantinetta è posta al piano seminterrato ha il pavimento in battuto di cemento e pareti intonacate. L'impianto elettrico della cantinetta è collegato all'impianto elettrico dell'appartamento dello stesso Lotto.

LOTTO 3 (Foglio 243; Particella 63; Sub 15) – Trattasi di un appartamento residenziale posto al piano secondo del condominio. La superficie commerciale è di 81 mq ai quali occorre



aggiungere 13,50 mq di balconi. Il lotto si completa con una cantinetta di 10,50 mq posta al piano seminterrato dello stesso fabbricato.

All'ambito condominiale vi si accede da Via Abruzzo attraverso un ingresso pedonale.

L'androne condominiale conduce direttamente al vano scala ed all'ascensore.

All'unità abitativa vi si accede attraverso una porta blindata che immette in un disimpegno/ingresso. L'immobile si compone, oltre all'ingresso, di un soggiorno, una cucina, un disimpegno, una camera da letto, un bagno ed un ripostiglio. Tutti gli ambienti sono finestrati ad eccezione del ripostiglio. L'unità è dotata di tre balconi collegati rispettivamente con la cucina, il soggiorno e la camera da letto.

Gli ambienti sono tutti completamente intonacati e pitturati, i pavimenti sono tutti in marmette. Tutti i locali sono dotati di serramenti in legno con vetro semplice ed avvolgibili in PVC. Le porte interne sono in legno con specchiatura vetrata.

L'impianto elettrico risulta sottotraccia con sufficienti punti di utilizzo, le prese e gli interruttori visionati sono in discrete condizioni. L'impianto è alimentato da fornitura in bassa tensione. Il contatore dell'appartamento è posto in apposito vano, quadro elettrico generale equipaggiato con interruttori differenziali (salvavita) e magnetotermici, le prese e gli interruttori visionati sono in buone condizioni manutentive.

L'impianto idrico è posto sottotraccia. Nell'appartamento è presente un solo bagno con lavandino, water, bidet e vasca da bagno ed è dotato di attacco per la lavatrice. Il riscaldamento dell'acqua sanitaria avviene tramite apposito bollitore posto all'interno del bagno; la fornitura idrica avviene da acquedotto comunale attraverso un'unica utenza condominiale.

L'impianto termico è costituito da un sistema in pompa di calore alimentato elettricamente che svolge le funzioni di riscaldamento invernale e raffrescamento estivo. Gli split interni sono collocati in cucina ed in camera da letto. L'impianto è completamente autonomo malgrado,



all'interno dell'unità, siano ancora presenti i corpi riscaldanti (radiatori) del preesistente impianto condominiale alimentato a gas metano. I radiatori presenti risultano completamente scollegati dalla distribuzione condominiale.

La cantinetta è posta al piano seminterrato ed è raggiungibile dalla scala condominiale interna del fabbricato, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono intonacate. L'impianto elettrico della cantinetta è collegato all'appartamento dello stesso Lotto.

LOTTO 4 (Foglio 243; Particella 63; Sub 22) – Trattasi di un appartamento residenziale posto al piano quinto del condominio. La superficie complessiva è di 103 mq. Il lotto si completa con una cantinetta posta al piano seminterrato dello stesso fabbricato.

All'ambito condominiale vi si accede da Via Abruzzo attraverso un ingresso pedonale. L'androne condominiale conduce direttamente al vano scala ed all'ascensore.

All'unità abitativa vi si accede attraverso una porta blindata che immette direttamente in un ampio soggiorno/cucina. All'interno del locale è presente un camino. L'immobile si compone, oltre al soggiorno/cucina, di un bagno e due camere da letto di cui una dotata di un ulteriore bagno padronale. Tutti gli ambienti sono finestrati ad eccezione del bagno principale. L'unità è dotata di due balconi.

Gli ambienti sono tutti completamente intonacati e pitturati, i pavimenti sono tutti in gres finitura finto legno. Tutti i locali sono dotati di serramenti in alluminio con vetro camera ed avvolgibili motorizzati. Le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto elettrico risulta sottotraccia con sufficienti punti di utilizzo, le prese e gli interruttori visionati sono in ottime condizioni. L'impianto è alimentato da fornitura in bassa tensione. Il contatore dell'appartamento è posto in apposito vano, quadro elettrico generale equipaggiato con interruttori differenziali (salvavita) e magnetotermici, le prese e gli interruttori visionati sono in buone condizioni manutentive.



L'impianto idrico è posto sottotraccia. Nell'appartamento sono presenti due bagni con lavandino, water, bidet, uno con doccia e l'altro con vasca; la fornitura idrica avviene da acquedotto comunale attraverso un'unica utenza condominiale.

L'impianto termico è di tipo autonomo alimentato da gas metano con caldaia pensile posta in cucina che alimenta i radiatori opportunamente dimensionati e distribuiti nei vari locali.

L'impianto risulta completamente scollegato dal sistema condominiale. L'appartamento è provvisto di un impianto di climatizzazione in pompa di calore.

La cantinetta è posta al piano seminterrato, ha il pavimento in battuto di cemento e le pareti intonacate. L'impianto elettrico è collegato all'impianto elettrico dell'appartamento dello stesso Lotto.

LOTTO 5 (Foglio 243; Particella 63; Sub 25) – Trattasi di un'autorimessa posta al piano seminterrato del fabbricato. L'accesso carraio al livello seminterrato avviene attraverso una rampa di uso comune. Il livello seminterrato è raggiungibile anche dalla scala condominiale posta all'interno del fabbricato. L'accesso all'area cortiliva condominiale (sub 36) avviene dal passo carraio posto su Via Abruzzo. Il box è dotato di portone metallico a due ante, è privo di impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico all'interno è allacciato all'ambito condominiale. Il Sub 25 è accessibile dallo spazio di manovra comune (sub 33).

LOTTO 6 (Foglio 243; Particella 63; Sub 26) – Trattasi di un'autorimessa posta al piano seminterrato del fabbricato. L'accesso carraio al livello seminterrato avviene attraverso una rampa di uso comune. Il livello seminterrato è raggiungibile anche dalla scala condominiale posta all'interno del fabbricato. L'accesso all'area cortiliva condominiale (sub 36) avviene dal passo carraio posto su Via Abruzzo. Il box è dotato di portone metallico a due ante, è privo di impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico all'interno è allacciato all'ambito condominiale. Il Sub 26 è accessibile dallo spazio di manovra comune (sub 33).

LOTTO 7 (Foglio 243; Particella 63; Sub 27) - Trattasi di un'autorimessa posta al piano seminterrato del fabbricato. L'accesso carraio al livello seminterrato avviene attraverso una



rampa di uso comune. Il livello seminterrato è raggiungibile anche dalla scala condominiale posta all'interno del fabbricato. L'accesso all'area cortiliva condominiale (sub 36) avviene dal passo carraio posto su Via Abruzzo. Il box è dotato di portone metallico a due ante, è privo di impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico all'interno è allacciato all'ambito condominiale. Il Sub 27 è accessibile dallo spazio di manovra comune (sub 33).

LOTTO 8 (Foglio 243; Particella 63; Sub 28) – Trattasi di un'autorimessa posta al piano seminterrato del fabbricato. L'accesso carraio al livello seminterrato avviene attraverso una rampa di uso comune. Il livello seminterrato è raggiungibile anche dalla scala condominiale posta all'interno del fabbricato. L'accesso all'area cortiliva condominiale (sub 36) avviene dal passo carraio posto su Via Abruzzo. Il box è dotato di portone metallico a due ante, è privo di impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico all'interno è allacciato all'ambito condominiale. Il Sub 28 è accessibile dallo spazio di manovra comune (sub 33).

LOTTO 9 (Foglio 243; Particella 63; Sub 32) – Trattasi di un'autorimessa posta al piano terra del fabbricato. L'accesso all'area cortiliva comune (sub 36) avviene dal passo carraio posto su Via Abruzzo. Il Sub 32 è accessibile direttamente dalla corte comune (sub 36). L'autorimessa sub 32 è dotata di portone metallico a due ante. Il box è privo di impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico è collegato all'ambito condominiale. Il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono intonacate.

LOTTO 10 (Foglio 207; Particella 916) - Trattasi di un magazzino posto al piano interrato facente parte di un condominio prevalentemente residenziale. L'accesso al magazzino avviene da un'area cortiliva, posta sul retro del fabbricato, collegata alla strada (Via Lucania) attraverso uno scivolo carrabile di uso comune al condominio stesso. L'immobile è completamente libero sulla facciata corrispondente all'ingresso e parzialmente libero sul lato rivolto verso la rampa carraia. Il tetto del magazzino è piano ed il suo estradosso corrisponde con la quota della strada (Via Lucania). La superficie di questa copertura è occupata in parte dalla terrazza di un appartamento posto al piano terra dello stesso condominio, mentre la restante parte è completamente recintata, non è praticabile, ma accessibile per le eventuali



manutenzioni. Al locale vi si acceda da un portone metallico a due ante di dimensioni comode per un passaggio carraio. Il locale è costituito da una sala che ne occupa quasi la totalità della superficie interna, un piccolo locale privo di finestrate utilizzato come ufficio ed un bagno finestrato. Le forometrie presenti nella sala principale sono costituite da una piccola finestra vicino all'entrata e quattro lucernari apribili dotati di avvolgibili posti sul soffitto.

L'impianto elettrico risulta sottotraccia con sufficienti punti di utilizzo, le prese e gli interruttori visionati sono in buone condizioni. L'impianto è alimentato da fornitura in bassa tensione. Sotto l'aspetto impiantistico la porzione di immobile interessata risulta completamente indipendente dalla restante parte del condominio. Il contatore dell'energia elettrica è posto in apposito vano. All'interno del locale principale insiste il quadro elettrico generale dell'intero fabbricato, ed è equipaggiato con interruttori differenziali (salvavita) e magnetotermici.

L'impianto idrico è posto sottotraccia. Nel magazzino è presente un bagno con lavandino, water, bidet e doccia; la fornitura idrica avviene da acquedotto con utenza indipendente.

L'impianto termico è costituito da un sistema in pompa di calore alimentato elettricamente che svolge le funzioni di riscaldamento invernale e raffrescamento estivo ed è completamente staccato dall'impianto condominiale alimentato da gas metano.

5 – SITUAZIONE URBANISTICA

Tutti i LOTTI in esame sono identificati in due Fogli e Particelle distinte (Fg. 243, Part. 63 per i LOTTI da 1 a 9; Foglio 207, Part. 916 per il LOTTO 10) e tutti ricadono nella stessa tipologia di Zona Omogenea all'interno del Comune di Verona: *Zona "B"* con Tessuto di edificazione mista con densità alta oltre i 4 piani disciplinata dall'art. 104 delle Norme Tecniche di Operative.



6- CONFORMITA' E REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Verona risultano depositate le seguenti pratiche edilizie: (Per i LOTTI da 1 a 9)

- Concessione Edilizia n. 54.612 P.G. n. 356 SK del 23.11.1967;
- Certificato di agibilità n. 71.911 P.G./68 del 18.11.1968;
- Concessione Edilizia in Sanatoria del 02.09.1996 n. 9.924/02/02 P.G. n 46.438/86;
- C.U.F. Cambio d'uso funzionale n. 6689 del 01.08.2011, prot. 187733 del 2011;
- D.I.A. Denuncia Inizio Attività n.06.03/002112 2004, P.G. n. 75089 del 11.06.2004.

(Per il LOTTO 10)

- Licenza Edilizia n. 21735 del 24.05.1960.

Lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo corrisponde esattamente agli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo ad eccezione delle seguenti difformità:

LOTTO 1 – L'autorimessa risulta collegata all'unità confinante (Sub 32) attraverso un varco. La parete divisoria posta in confine con il Sub 32 risulta non conforme alla rappresentazione grafica autorizzativa.

LOTTO 2 – Sono state demolite le pareti divisorie che separavano l'ingresso dal disimpegno e dall'ufficio principale per creare un'unica sala.

LOTTO 4 – Nella planimetria catastale del Subalterno 22 non risulta indicata una finestra sulla parete Ovest del soggiorno.

LOTTO 6 e LOTTO 7 – E' stata demolita la parete divisoria che compartimentava i due subalterni.

LOTTO 10 – sono state create tutte le pareti divisorie presenti ed allargato il locale bagno.

Tali difformità sono sanabili e dovranno comportare la presentazione di un'apposita istanza agli organi competenti per richiedere una sanatoria e conseguentemente una ridefinizione catastale che regolarizzi lo stato dei luoghi.

Approfondite ricerche eseguite del personale dell'Amministrazione Comunale e dal sottoscritto hanno escluso l'esistenza di ulteriori pratiche edilizie sugli immobili oggetto di



stima come da dichiarazione rilasciata dagli uffici competenti dello stesso Comune. Tuttavia lo scrivente non può escludere in maniera assoluta l'esistenza di altri permessi edilizi in quanto gli archivi comunali risultano spesso incompleti e gli stessi tecnici comunali non sempre sono in grado di risalire alle informazioni richieste.

7 – ACCERTAMENTO DEI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

Le unità oggetto della presente perizia risultano gravanti delle seguenti formalità:

- Iscrizione del 07.03.2003 ai nn. 9212/1819 che consiste in una ipoteca a garanzia di mutuo a favore di *Banca Nazionale del Lavoro spa* e gravante sulle unità distinte al Catasto Fabbricati di Verona al Foglio 243, Particella 63, Sub 22, 27 e 25.
- Iscrizione del 25.02.2008 ai nn. 8310/1553 che consiste in una ipoteca a garanzia di mutuo a favore di *Intesa San Paolo spa* e gravante oltre ad altre unità di proprietà aliena le unità distinte al Catasto Fabbricati di Verona al Foglio 243, Particella 63, Sub 11, 28, 6, 26 e 32.
- Vincolo di inalienabilità per un periodo di 5 anni a partire dal 23.03.2004, pertanto attualmente scaduto, costituito con atto rogato dal notaio Peloso il 23.03.2004 ai nn. 13181/7882 gravante le unità distinte al Catasto Fabbricati di Verona al Foglio 243, Particella 63, Sub 22 e 25.
- Trascrizione del 01.07.2021 ai nn. 29321/21144 che consiste in un verbale di pignoramento degli immobili a favore del *Condominio RG1* e gravante i beni oggetto della presente perizia.

8 – INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE

- In riferimento ai LOTTI da 1 a 9 il condominio risulta amministrato dal Dott. Ballati Salvatore con ufficio in Via Todeschini n.21 Verona (tel 340 3296505). Per l'unità abitativa riferita al LOTTO 2 le spese condominiali mediamente si possono quantificare in 1.200,00



€/anno circa; per l'unità abitativa riferita al LOTTO 3 le spese condominiali mediamente si possono quantificare in 1.000,00 €/anno circa; per l'unità abitativa riferita al LOTTO 4 le spese condominiali mediamente si possono quantificare in 1.600,00 €/anno circa.

- In riferimento al LOTTO 10 il condominio risulta amministrato dallo studio *Emmepi Amministrazioni Srl* con sede in Via A. Cristofoli n.9 Verona (tel. 045 577628). Alla data di redazione del presente elaborato, per quanto riguarda le spese condominiali riferite al LOTTO 10, risulta un saldo negativo pari a € 1.273,45 così suddiviso: € 1.011,39 per l'esercizio dell'anno precedente; € 262,06 per l'ultimo esercizio contabilizzato.

9 – INDICAZIONI DI QUOTE IN CASO DI COMPROMIETÀ

Tutti gli immobili oggetto di questa perizia (da LOTTO 1 a LOTTO 10) sono di proprietà per l'intera quota al sig. [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) nato [REDACTED] e residente in [REDACTED].

10 – DETERMINAZIONE DI INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE PER I LOTTI 2 e 3

Per procedere alla quantificazione di un'indennità di occupazione per i due LOTTI si assumerà la situazione odierna, cioè quella di un ufficio (LOTTO 2) completamente e recentemente ristrutturato ed un appartamento (LOTTO 3) completamente da ristrutturare.

Si è proceduto quindi a definire il valore più rispondente ritenuto quello che un bene assume in regime di libero mercato delle locazioni scegliendo fra i vari metodi di stima il metodo sintetico-comparativo, che consiste nell'accertare il mercato, in un momento storico determinato come quello presente, considerando appartamenti e uffici che hanno caratteristiche simili a quello in oggetto in modo da formare una scala



comparativa di riferimento. Pertanto si assume come parametro di locazione il prezzo di euro 9,00 al mq per l'ufficio ed euro 4,30 al mq per l'appartamento.

Pertanto l'indennità di occupazione dei LOTTI considerati si quantifica in 900,00 € mensili per l'ufficio (LOTTO 2) e 350,00 € mensili per l'appartamento (LOTTO 3).

17

11 – VALUTAZIONE

La stima viene determinata sulla base delle considerazioni derivanti dal sopralluogo e da informazioni ed indicazioni assunte che hanno permesso di valutare lo stato di conservazione, di manutenzione, la tipologia edilizia, la destinazione d'uso, il grado di finitura, l'ubicazione e la panoramicità. Si tiene conto inoltre della domanda e dell'offerta corrente considerando il mercato immobiliare della zona e sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto e l'Ufficio Tecnico del Comune. Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la superficie in proprietà esclusiva comprensiva delle superfici nette delle stanze più i muri interni e perimetrali per l'intero. Viene applicato un coefficiente di riduzione per le seguenti superfici:

- Cantinette: 0.50
- Balconi: 0,30



Lo scrivente quindi procede alla seguente valutazione:

LOTTO 01

	<i>Sup. Reale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Equivalente</i>	<i>Totale</i>	<i>€/mq</i>	<i>€</i>
GARAGE	16,00	1,00	16,00	16,00	a corpo	€ 15.000,00

18

Valore del LOTTO 01: € 15.000,00

A tale valore bisogna sottrarre le seguenti voci:

La regolarizzazione autorizzativa mediante presentazione di istanza volta ad ottenere il Certificato di Agibilità con conseguente regolarizzazione catastale quantificata in € 1.500,00.

Valore finale LOTTO 01: € 13.500,00 (tredicimilacinquecento/00)

LOTTO 02

	<i>Sup. Reale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Equivalente</i>	<i>Totale</i>	<i>€/mq</i>	<i>€</i>
UFFICIO	100,00	1,00	100,00	106,90	€ 2.000,00	€ 213.800,00
BALCONI	10,00	0,30	3,00			
CANTINA	7,80	0,50	3,90			

Valore del LOTTO 02: € 213.800,00

A tale valore bisogna sottrarre le seguenti voci:

La regolarizzazione autorizzativa mediante presentazione di istanza volta ad ottenere il Certificato di Agibilità e conseguente regolarizzazione catastale quantificata in € 2.500,00.

Valore finale LOTTO 02: € 211.300,00 (duecentoundicimilatrecento/00)



LOTTO 03

	<i>Sup. Reale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Equivalente</i>	<i>Totale</i>	<i>€/mq</i>	<i>€</i>
APPARTAMENTO	81,00	1,00	81,00	90,30	€ 1.500,00	€ 135.450,00
BALCONI	13,50	0,30	4,05			
CANTINA	10,50	0,50	5,25			

19

Valore arrotondato del LOTTO 03: € 135.400,00

Valore finale LOTTO 03: € 135.400,00 (centotrentacinquemilaquattrocento/00)

LOTTO 04

	<i>Sup. Reale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Equivalente</i>	<i>Totale</i>	<i>€/mq</i>	<i>€</i>
APPARTAMENTO	100,00	1,00	100,00	109,20	€ 2.000,00	€ 218.400,00
BALCONI	17,00	0,30	5,10			
CANTINA	8,20	0,50	4,10			

Valore del LOTTO 04: € 218.400,00

A tale valore bisogna sottrarre le seguenti voci:

La regolarizzazione catastale quantificata in € 1.500,00.

Valore finale LOTTO 04: € 216.900,00 (duecentosedicimilanovecento/00)

LOTTO 05

	<i>Sup. Reale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Equivalente</i>	<i>Totale</i>	<i>€/mq</i>	<i>€</i>
GARAGE	18,00	1,00	18,00	18,00	a corpo	€ 15.000,00

Valore del LOTTO 05: € 15.000,00

Valore finale LOTTO 05: € 15.000,00 (quindicimila/00)



LOTTO 06

	<i>Sup. Reale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Equivalente</i>	<i>Totale</i>	<i>€/mq</i>	<i>€</i>
GARAGE	16,00	1,00	16,00	16,00	a corpo	€ 15.000,00

Valore del LOTTO 06: € 15.000,00

A tale valore bisogna sottrarre le seguenti voci:

La regolarizzazione autorizzativa mediante presentazione di istanza volta ad ottenere il Certificato di Agibilità con conseguente regolarizzazione catastale quantificata in € 1.500,00.

Valore finale LOTTO 06: € 13.500,00 (tredicimilacinquecento/00)

LOTTO 07

	<i>Sup. Reale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Equivalente</i>	<i>Totale</i>	<i>€/mq</i>	<i>€</i>
GARAGE	16,00	1,00	16,00	16,00	a corpo	€ 15.000,00

Valore del LOTTO 07: € 15.000,00

A tale valore bisogna sottrarre le seguenti voci:

La regolarizzazione autorizzativa mediante presentazione di istanza volta ad ottenere il Certificato di Agibilità con conseguente regolarizzazione catastale quantificata in € 1.500,00.

Valore finale LOTTO 07: € 13.500,00 (tredicimilacinquecento/00)

LOTTO 08

	<i>Sup. Reale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Equivalente</i>	<i>Totale</i>	<i>€/mq</i>	<i>€</i>
GARAGE	16,00	1,00	16,00	16,00	a corpo	€ 15.000,00

Valore del LOTTO 08: € 15.000,00

Valore finale LOTTO 08: € 15.000,00 (quindicimila/00)



LOTTO 09

	<i>Sup. Reale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Equivalente</i>	<i>Totale</i>	<i>€/mq</i>	<i>€</i>
GARAGE	15,00	1,00	15,00	15,00	a corpo	€ 15.000,00

21

Valore del LOTTO 09: € 15.000,00

Valore finale LOTTO 09: € 15.000,00 (quindicimila/00)

LOTTO 10

	<i>Sup. Reale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Equivalente</i>	<i>Totale</i>	<i>€/mq</i>	<i>€</i>
MAGAZZINO	123,00	1,00	123,00	123,00	€ 650,00	€ 79.950,00

Valore arrotondato del LOTTO 10: € 80.000,00

A tale valore bisogna sottrarre le seguenti voci:

La regolarizzazione autorizzativa mediante presentazione di istanza volta ad ottenere il

Certificato di Agibilità con conseguente regolarizzazione catastale quantificata in € 2.500,00.

Valore finale LOTTO 10: € 77.500,00 (settantasettemilacinquecento/00)



RIEPILOGO LOTTO 01

Descrizione sintetica del bene: Piena proprietà di un'autorimessa posta al piano terra di un condominio residenziale.

Indirizzo: Via Abruzzo, 24 - 37138 – Verona (VR)

Catasto: Comune di Verona (VR) – Catasto Fabbricati
Foglio 243; Particella 63; Sub 6
Rendita € 40,34; Zona censuaria 3; Categoria **C/6 (autorimessa)**;
Classe 4; Cons. 11 mq; Dati di superficie totale 16 mq

22

Intestazione: Per la quota intera [REDACTED] (c.f. [REDACTED])
Nato [REDACTED]

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà del compendio ex art. 1117 C.C. ed in particolare: Sezione S; Foglio 6; Particella 375; Sub 36 e 37; BCNC ai Sub da 1 a 32 e 40.
Sezione S; Foglio 6; Particella 375; Sub 39; BCNC ai Sub da 6 a 9.

Valore del bene: LOTTO 1 € 13.500,00 (tredicimilacinquecento/00).

RIEPILOGO LOTTO 02

Descrizione sintetica del bene: Piena proprietà di un appartamento uso ufficio posto al piano primo di un condominio residenziale con annessa cantina al piano seminterrato.

Indirizzo: Via Abruzzo, 24 - 37138 – Verona (VR)

Catasto: Comune di Verona (VR) – Catasto Fabbricati
Foglio 243; Particella 63; Sub 11
Rendita € 710,13; Zona censuaria 3; Categoria **A/2 (abitazione di tipo civile)**;
Classe 3; Cons. 5,5 vani; Sup. totale 105 mq; escluso aree scoperte 102 mq

Intestazione: Per la quota intera [REDACTED] (c.f. [REDACTED])
Nato [REDACTED]

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà del compendio ex art. 1117 C.C. ed in particolare: Sezione S; Foglio 6; Particella 375; Sub 34 e 35; BCNC ai Sub 1 e da 10 a 23.
Sezione S; Foglio 6; Particella 375; Sub 36 e 37; BCNC ai Sub da 1 a 32 e 40.
Sezione S; Foglio 6; Particella 375; Sub 38; BCNC ai Sub 1 e da 10 a 23.

Valore del bene: LOTTO 2 € 211.300,00 (duecentoundicimilatrecento/00).



RIEPILOGO LOTTO 03

Descrizione sintetica del bene: Piena proprietà di un appartamento posto al piano terzo di un condominio residenziale con annessa cantina al piano seminterrato.

Indirizzo: Via Abruzzo, 24 - 37138 – Verona (VR)

Catasto: Comune di Verona (VR) – Catasto Fabbricati
Foglio 243; Particella 63; Sub 15
Rendita € 581,01; Zona censuaria 3; Categoria **A/2 (abitazione di tipo civile)**;
Classe 3; Cons. 4,5 vani; Sup. totale 84 mq; escluso aree scoperte 82 mq

23

Intestazione: Per la quota intera [REDACTED] (c.f. [REDACTED])
Nato [REDACTED]

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà del compendio ex art. 1117 C.C. ed in particolare: Sezione S; Foglio 6; Particella 375; Sub 34 e 35; BCNC ai Sub 1 e da 10 a 23.
Sezione S; Foglio 6; Particella 375; Sub 36 e 37; BCNC ai Sub da 1 a 32 e 40.
Sezione S; Foglio 6; Particella 375; Sub 38; BCNC ai Sub 1 e da 10 a 23.

Valore del bene: LOTTO 3 € 135.400,00 (centotrentacinquemilaquattrocento/00).

RIEPILOGO LOTTO 04

Descrizione sintetica del bene: Piena proprietà di un appartamento posto al piano quinto di un condominio residenziale con annessa cantina al piano seminterrato.

Indirizzo: Via Abruzzo, 24 - 37138 – Verona (VR)

Catasto: Comune di Verona (VR) – Catasto Fabbricati
Foglio 243; Particella 63; Sub 22
Rendita € 710,13; Zona censuaria 3; Categoria **A/2 (abitazione di tipo civile)**;
Classe 3; Cons. 5,5 vani; Sup. totale 103 mq; escluso aree scoperte 100 mq

Intestazione: Per la quota intera [REDACTED] (c.f. [REDACTED])
Nato in [REDACTED]

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà del compendio ex art. 1117 C.C. ed in particolare: Sezione S; Foglio 6; Particella 375; Sub 34 e 35; BCNC ai Sub 1 e da 10 a 23.
Sezione S; Foglio 6; Particella 375; Sub 36 e 37; BCNC ai Sub da 1 a 32 e 40.
Sezione S; Foglio 6; Particella 375; Sub 38; BCNC ai Sub 1 e da 10 a 23.

Valore del bene: LOTTO 4 € 216.900,00 (duecentosedicimilanovecento/00).



RIEPILOGO LOTTO 05

Descrizione sintetica del bene: Piena proprietà di un' autorimessa posta al piano seminterrato di un condominio residenziale.

Indirizzo: Via Abruzzo, 24 - 37138 – Verona (VR)

Catasto: Comune di Verona (VR) – Catasto Fabbricati
Foglio 243; Particella 63; Sub 25
Rendita € 58,67; Zona censuaria 3; Categoria **C/6 (autorimessa)**;
Classe 4; Cons. 16 mq; Dati di superficie totale 18 mq

24

Intestazione: Per la quota intera [REDACTED] (c.f. [REDACTED])
Nato in [REDACTED]

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà del compendio ex art. 1117 C.C. ed in particolare: Sezione S; Foglio 6; Particella 375; Sub 33; BCNC ai Sub da 24 a 31.
Sezione S; Foglio 6; Particella 375; Sub 36 e 37; BCNC ai Sub da 1 a 32 e 40.

Valore del bene: LOTTO 5 € 15.000,00 (quindicimila/00).

RIEPILOGO LOTTO 06

Descrizione sintetica del bene: Piena proprietà di un' autorimessa posta al piano seminterrato di un condominio residenziale.

Indirizzo: Via Abruzzo, 24 - 37138 – Verona (VR)

Catasto: Comune di Verona (VR) – Catasto Fabbricati
Foglio 243; Particella 63; Sub 26
Rendita € 55,00; Zona censuaria 3; Categoria **C/6 (autorimessa)**;
Classe 4; Cons. 15 mq; Dati di superficie totale 16 mq

Intestazione: Per la quota intera [REDACTED] (c.f. [REDACTED])
Nato in [REDACTED]

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà del compendio ex art. 1117 C.C. ed in particolare: Sezione S; Foglio 6; Particella 375; Sub 33; BCNC ai Sub da 24 a 31.
Sezione S; Foglio 6; Particella 375; Sub 36 e 37; BCNC ai Sub da 1 a 32 e 40.

Valore del bene: LOTTO 6 € 13.500,00 (tredicimilacinquecento/00).



RIEPILOGO LOTTO 07

Descrizione sintetica del bene: Piena proprietà di un' autorimessa posta al piano seminterrato di un condominio residenziale.

Indirizzo: Via Abruzzo, 24 - 37138 – Verona (VR)

Catasto: Comune di Verona (VR) – Catasto Fabbricati
Foglio 243; Particella 63; Sub 27
Rendita € 51,34; Zona censuaria 3; Categoria **C/6 (autorimessa)**;
Classe 4; Cons. 14 mq; Dati di superficie totale 16 mq

25

Intestazione: Per la quota intera [REDACTED] (c.f. [REDACTED])
Nato in [REDACTED]

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà del compendio ex art. 1117 C.C. ed in particolare: Sezione S; Foglio 6; Particella 375; Sub 33; BCNC ai Sub da 24 a 31.
Sezione S; Foglio 6; Particella 375; Sub 36 e 37; BCNC ai Sub da 1 a 32 e 40.

Valore del bene: LOTTO 7 € 13.500,00 (tredicimilacinquecento/00).

RIEPILOGO LOTTO 08

Descrizione sintetica del bene: Piena proprietà di un' autorimessa posta al piano seminterrato di un condominio residenziale.

Indirizzo: Via Abruzzo, 24 - 37138 – Verona (VR)

Catasto: Comune di Verona (VR) – Catasto Fabbricati
Foglio 243; Particella 63; Sub 28
Rendita € 51,34; Zona censuaria 3; Categoria **C/6 (autorimessa)**;
Classe 4; Cons. 14 mq; Dati di superficie totale 15 mq

Intestazione: Per la quota intera [REDACTED] (c.f. [REDACTED])
Nato in [REDACTED]

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà del compendio ex art. 1117 C.C. ed in particolare: Sezione S; Foglio 6; Particella 375; Sub 33; BCNC ai Sub da 24 a 31.
Sezione S; Foglio 6; Particella 375; Sub 36 e 37; BCNC ai Sub da 1 a 32 e 40.

Valore del bene: LOTTO 8 € 15.000,00 (quindicimila/00).



RIEPILOGO LOTTO 09

Descrizione sintetica del bene: Piena proprietà di un'autorimessa posta al piano terra di un condominio residenziale.

Indirizzo: Via Abruzzo, 24 - 37138 – Verona (VR)

Catasto: Comune di Verona (VR) – Catasto Fabbricati
Foglio 243; Particella 63; Sub 32
Rendita € 62,34; Zona censuaria 3; Categoria **C/6 (autorimessa)**;
Classe 4; Cons. 17 mq; Dati di superficie totale 19 mq

26

Intestazione: Per la quota intera [REDACTED] (c.f. [REDACTED])
Nato in [REDACTED]

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà del compendio ex art. 1117 C.C. ed in particolare: Sezione S; Foglio 6; Particella 375; Sub 36 e 37; BCNC ai Sub da 1 a 32 e 40.

Valore del bene: LOTTO 9 € 15.000,00 (quindicimila/00).

RIEPILOGO LOTTO 10

Descrizione sintetica del bene: Piena proprietà di un magazzino posto al piano seminterrato di un condominio residenziale.

Indirizzo: Via Lucania, 5 - 37138 – Verona (VR)

Catasto: Comune di Verona (VR) – Catasto Fabbricati
Foglio 207; Particella 916;
Rendita € 340,24; Zona censuaria 3; Categoria **C/2 (magazzino)**;
Classe 4; Cons. 108 mq; Dati di superficie totale 123 mq

Intestazione: Per la quota intera [REDACTED] (c.f. [REDACTED])
Nato in [REDACTED]

Valore del bene: LOTTO 10 € 77.500,00 (settantasettemilacinquecento/00).



Tanto il sottoscritto Arch. Stefano Miotto espone in esito all'incarico ricevuto precisando che l'elaborato comprende, oltre alla presente relazione, anche i seguenti allegati che ne fanno parte integrante precisando che la presente perizia è stata redatta conformemente a quanto prescritto nell'art. 173/bis del C.p.c.:

27

- A.1 Elaborato fotografico con localizzazione LOTTI;
- A.2 Planimetrie LOTTI;
- A.3 Zonizzazione urbanistica e Titoli autorizzativi;
- A.4 Documentazione catastale;
- A.5 Atti di provenienza;
- A.6 Dichiarazione Agenzia Entrate di assenza contratti di affitto;
- A.7 Bilanci gestioni condominiali

Verona, 05.12.2022

Il perito estimatore
Arch. Stefano Miotto



Arch. STEFANO MIOTTO
Via Marsala, 3 – 37045 Legnago (VR)
tel-fax 0442/603001
email: stefano@architettomiotto.it
PEC: stefano.miotto@pec.it

