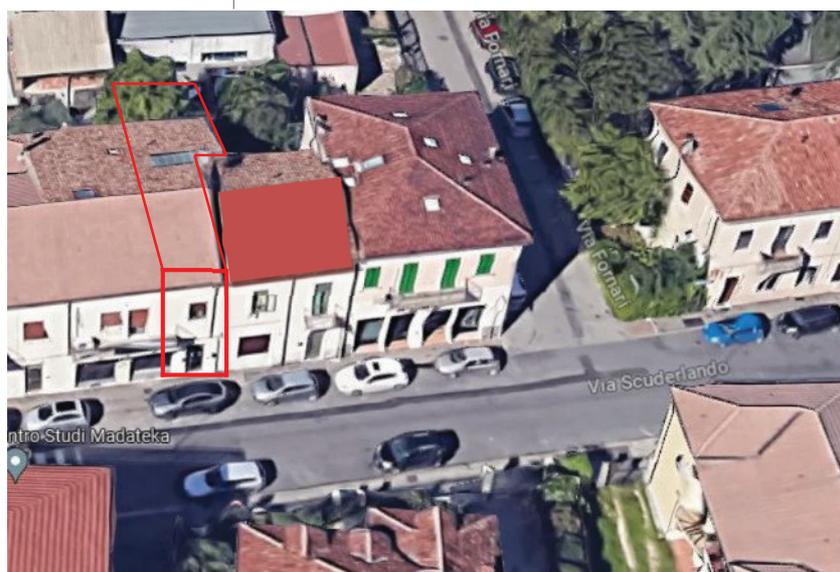


**TRIBUNALE DI VERONA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PERIZIA DI STIMA LOTTO UNICO**

<b>Esecuzione Immobiliare</b>	<b>E.I. N. 195/2023</b>
<b>Giudice</b>	<b>DOTT. BURTÌ ATTILIO</b>
<b>Creditore procedente</b>	<b>AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA</b> avvocato: Dott. LUCA SCHIAVON
<b>Parte eseguita</b>	<b>SARABU EMMANUEL OPOKU e AGBETORWOKA PRINCESS LYDIA</b>



Esperto Stimatore  
Manuela Arch. CONA, arch.m.cona@gmail.com e n. cell: 3394652347

Custode Giudiziario  
IVG VERONA, n. tel. 045-9813484  
mail: immobiliare@ivgverona.it



MANUELA ARCH. CONA C.F.:CNOMNL68E59L781K  
P.IVA 04267880237  
e-mail: [arch.m.cona@gmail.com](mailto:arch.m.cona@gmail.com), PEC: [manuela.cona@archiworldpec.it](mailto:manuela.cona@archiworldpec.it)

---

**INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE**

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO .....	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA .....	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO .....	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	4
D.1.	LOTTO UNICO .....	4
D.1.1.	Proprietà.....	4
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio .....	5
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita .....	6
D.1.3.	Descrizione dei beni.....	10
D.1.3.1.	Contesto .....	10
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	11
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	25
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	26
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona .....	26
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile .....	29
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile .....	30
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile .....	31
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti .....	31
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile .....	31
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici .....	31
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	31
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	32
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili .....	32
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....	33
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	33
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita .....	33
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	33
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale.....	33
D.1.13.	Valutazione del lotto.....	33
D.1.13.1.	Consistenza .....	33
D.1.13.2.	Criteri di stima.....	34
D.1.13.3.	Stima .....	35
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima.....	36
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni .....	36
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO .....	37

## A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

<b>Procedura</b>	RGE 195/2023
<b>Lotto</b>	UNICO
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena proprietà dell'intero
<b>Tipologia immobile</b>	Appartamento al piano primo con corte esclusiva e cantina: Sup. commerciale mq 76,00, cantina mq. comm. 6,00 Sup corte esclusiva mq. 17.00
<b>Ubicazione</b>	Verona (VR), Via Scuderlando n° 228
<b>Dati catastali</b>	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mapp. n°:670 sub.11, 12 (nuova identificazione)
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 100.378,00</b>
<b>Stato di occupazione</b>	Occupato da un cugino dell'esecutato ma, senza titolo
<b>Irregolarità edilizie</b>	NON SONO PRESENTI TITOLI ABILITATIVI, edificio ante 1967, come da dichiarazione in atto di compravendita dalla precedente proprietaria.
<b>Irregolarità catastali</b>	Erano presenti errori catastali, si è proceduto con quanto autorizzato dal G.E. Costi di regolarizzazione € 1.200 (già scomputati nel Valore di stima )
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	SI :convenzione per costruire in aderenza
<b>NOTE</b>	



*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.  
L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.  
La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.*

---

## B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Trattasi di piena proprietà del Sign. BARABU EMMANUEL OPOKU nato in Takoradi, Ghana il 27.06.1970 C.F.: BRBMNL70H27Z318J , come da atto di vendita del 04.02.2009, notaio Cristiana Cascone con studio in Verona, Via dei Mutilati n. 4/F, rep. 130704, racc. n. 10891; registrato a Verona il 16/02/2009 N. 2888 Serie 1T . TRASCritto A: VERONA il 18/02/2009 R.G. 6313 R.P. 4066. La sign.ra AGBETORWOKA PRINCESS LYDIA nata in Tema, Ghana il 27.06.1973 C.F.: GBTPNC73H67Z318X (debitore non datore di ipoteca)

## C. DIVISIONI IN LOTTO UNICO

Gli immobili oggetto di esecuzione sono costituiti da: un appartamento al piano primo, senza ascensore, avente come accessori una cantina al piano interrato e un cortile ad uso esclusivo, posto sul retro dell'edificio stesso. Si ritiene necessario mantenere i beni così descritti, come facenti parte di un unico lotto.

## D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

### D.1. LOTTO UNICO

#### D.1.1. Proprietà

Da ricerca effettuata dall'esperto stimatore, risulta riscontrata la continuità delle trascrizioni.

I beni trascritti nell'atto di Pignoramento corrispondono a quelli effettivamente riportati in atto di compravendita a firma del notaio: Cascone Cristiana.

A BARABU EMMANUEL OPOKU per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Cascone Cristiana del 4 febbraio 2009 repertorio n. 130704 e racc. n. 10891 e trascritto a Verona in data 18 febbraio 2009 nn. 6313/4066 da Facincani Maria Pia nata a Verona in data 19 maggio 1944 C.F. FCNMRP44E59L781Y e Facincani Anna Rosa nata a Verona in data 18 gennaio 1946 C.F. FCNNRS46A58L781U per i diritti pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà quale bene personale.

A Facincani Anna Rosa e Facincani Maria Pia per i diritti pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà l'immobile è pervenuto per successione in morte di Facincani Alma nata a Verona in data 4 aprile 1923 C.F. FCNLMA23D44L781Y e deceduta in data 12 aprile 2007. Dichiarazione di successione presentata in data 08 agosto 2007 n. 98 vol. 137 e trascritta a Verona in data 27 agosto 2008 al numero di registro generale 37698 e numero di registro particolare 24127.

Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva Accettazione Espresa di Eredità del

Notaio Liuzzi Marcello del 11 giugno 2007 repertorio n. 94985/17388 e trascritto a Verona in data 19 giugno 2007 al numero di registro generale 30079 e numero di registro particolare 17487 a favore di Facincani Anna Rosa e Facincani Maria Pia, contro Facincani Alma.

Al momento dell'acquisto del bene in oggetto, il Sign. *Barabu Emmailuel Opoku* risultava sposato dal 04.08.2001, come dall'estratto per sunto dell'atto di matrimonio senza annotazioni particolari nell'atto di matrimonio.

Inoltre era residente a Verona, via San Giuseppe n.20, operaio codice fiscale BRB MNL 70H27 Z318J cittadino ghanese in regola ai sensi dell'art. 2 della legge 6 marzo 1998 n. 40 perchè in possesso di regolare permesso di soggiorno a tempo indeterminato n.D540368 rilasciato dalla Questura di Verona in data 27 gennaio 1996 rinnovato in data 11 agosto 2005.

Il regime patrimoniale dell'esecutato al momento della notifica dell'atto di pignoramento risulta invariato rispetto alla precedente situazione.

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

##### ESTRATTO PER RIASSUNTO

DELL'ATTO DI MATRIMONIO n. 352/p. 2/s. C/vol. 1/2015

\* \* \*

Dal registro degli atti di matrimonio risulta che

Il giorno QUATTRO del mese di AGOSTO

dell'anno DUEMILAQUINDICI

hanno contratto matrimonio in TEMA (GHA)

BARABU EMMANUEL OPOKU

nato il 27/06/1970 a SEKONDI TAKORADI (GHA)

AGBETORWOKA PRINCESS LYDIA

nata il 27/06/1973 a TEMA (GHA)

Non ci sono annotazioni

**CERTIFICATO CONTESTUALE  
RESIDENZA E STATO FAMIGLIA**

**IL SINDACO,**

**Ai sensi dell'art.40 del D.P.R. 28/12/2000 n.445,  
ed in conformita' delle risultanze degli atti**

**CERTIFICA CHE**

**BARABU EMMANUEL OPOKU**

**nato il 27/06/1970 a SEKONDI TAKORADI (GHA)  
atto n. 422-II-B/2014 1 VERONA**

**E' iscritta in quest'A.I.R.E. dal 01/09/2020**

**all'indirizzo estero:**

**DERBY (GBR) REGNO UNITO**

**81 MERRILL WAY, ALLENTON**

**DE24 9JN**

**BRBMNL70H27Z318J**

**e la sua famiglia e' cosi' composta:**

**BARABU EMMANUEL OPOKU**

**nato il 27/06/1970 a SEKONDI TAKORADI (GHA)**

**BRBMNL70H27Z318J I.S.**

**AGBETORWOKA PRINCESS LYDIA**

**nata il 27/06/1973 a TEMA (GHA)**

**GBTPNC73H67Z318X**

**BARABU EPHRAIM TELORM KOFI**

**nato il 17/05/2002 a TEMA (GHA)**

**BRBPRM02E17Z318E**

**BARABU DORCAN EMMANUEL**

**nato il 09/02/2005 a VERONA**

**BRBDCN05B09L781X**

**--> continua**

**BARABU DORCAS PRINCESS**

**nata il 21/09/2006 a NEGRAR (VR)**

**BRBDCS06F61F861L**

### **D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita**

L'immobile è riportato nel catasto del Comune di Verona come segue:

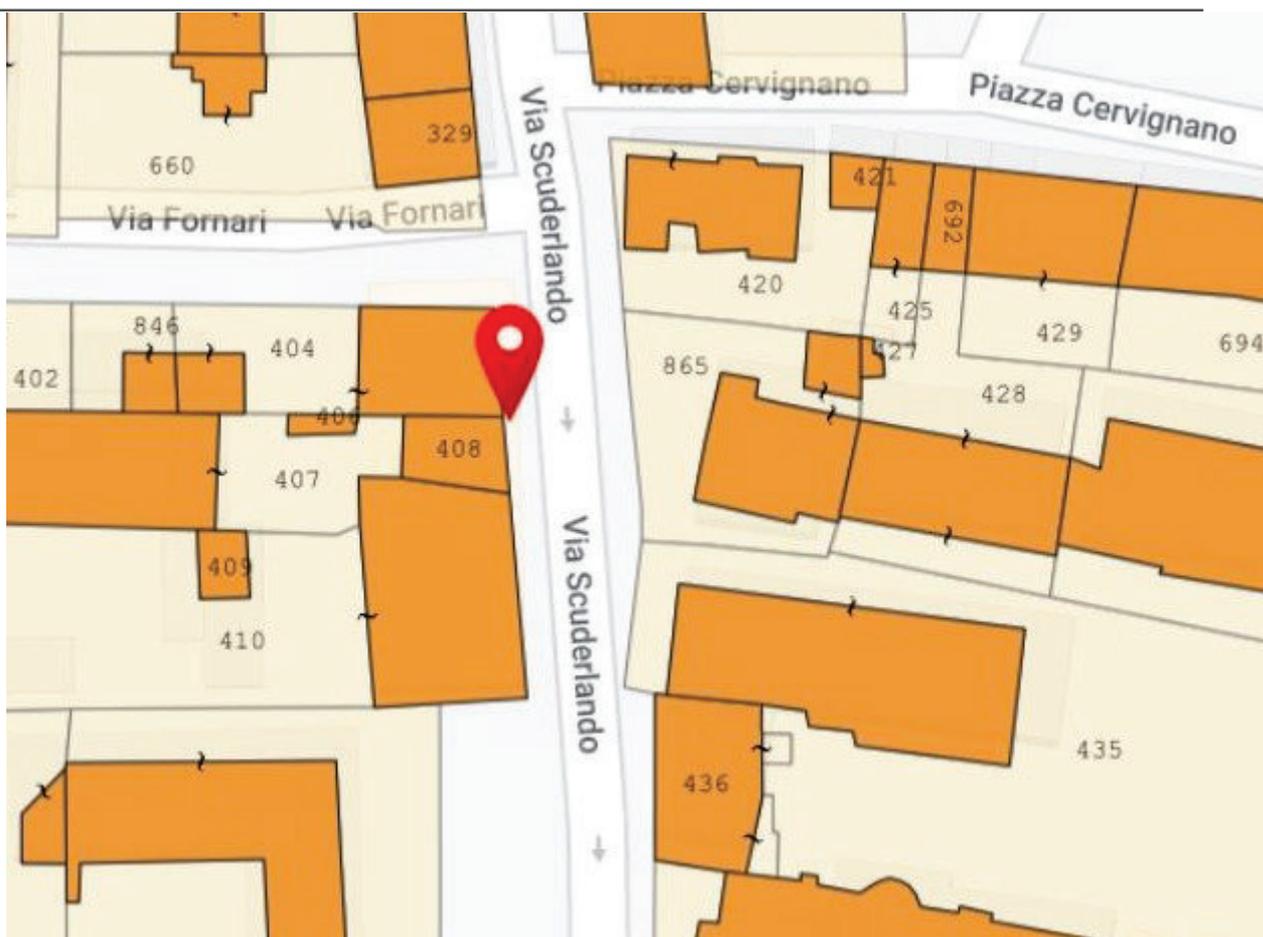
Abitazioni di tipo economico di categoria A/3 in Via Scuderlando n. 228, di vani 4,5  
riportato nel NCEU al Sezione Urbana F, Foglio 3, Particella 670, Subalterno 7.



MAPPA CATASTALE FG. 351 PARTICELLA 408.



MAPPA CATASTALE ESTRAPOLATA DALL'ATTO DI VENDITA



MAPPA ODIERNA DI STIMATRIX FG. 351 PARTICELLA 408

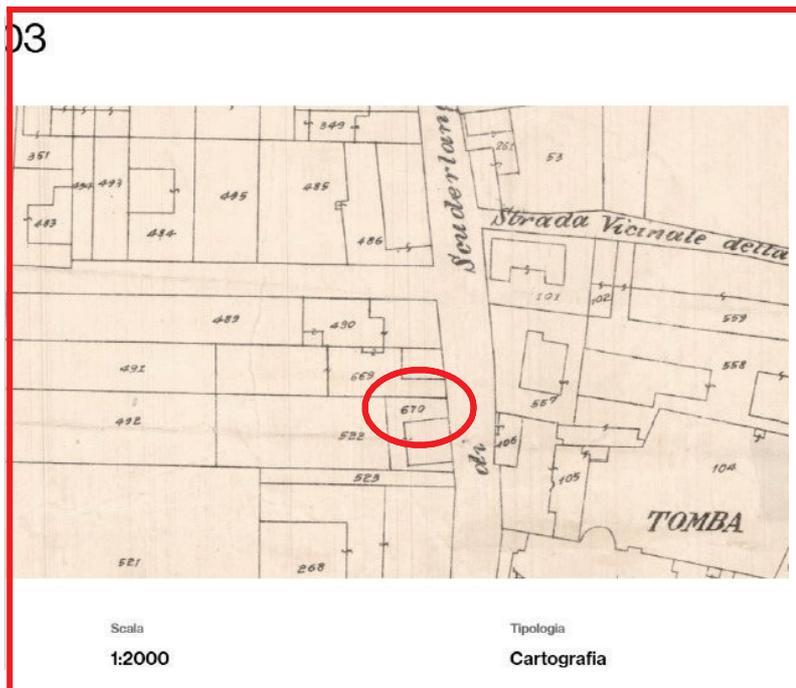
Dalle ricerche catastali effettuate sono state riscontrate delle difformità relative alla mancanza di allineamento fra la mappa fabbricati e la mappa terreni. Ovvero, l'immobile in oggetto risulta in mappa terreni individuato con: Fg. 351 part. 408 e parte di 410, mentre nel catasto fabbricati risulta Fg n. 3 part. 670 sub 7.(attuale NCEU al Fg 351 particella 670 sub 7)

Dalla visura catastale, come riportato anche nel certificato notarile redatto dal notaio Giulia Barbagallo di Palermo: "L'immobile riportato nel NCEU al Sezione Urbana F Fg 3 particella 670 sub 7 è stato soppresso, ed ha generato l'attuale NCEU al Fg 351 particella 670 sub 7".

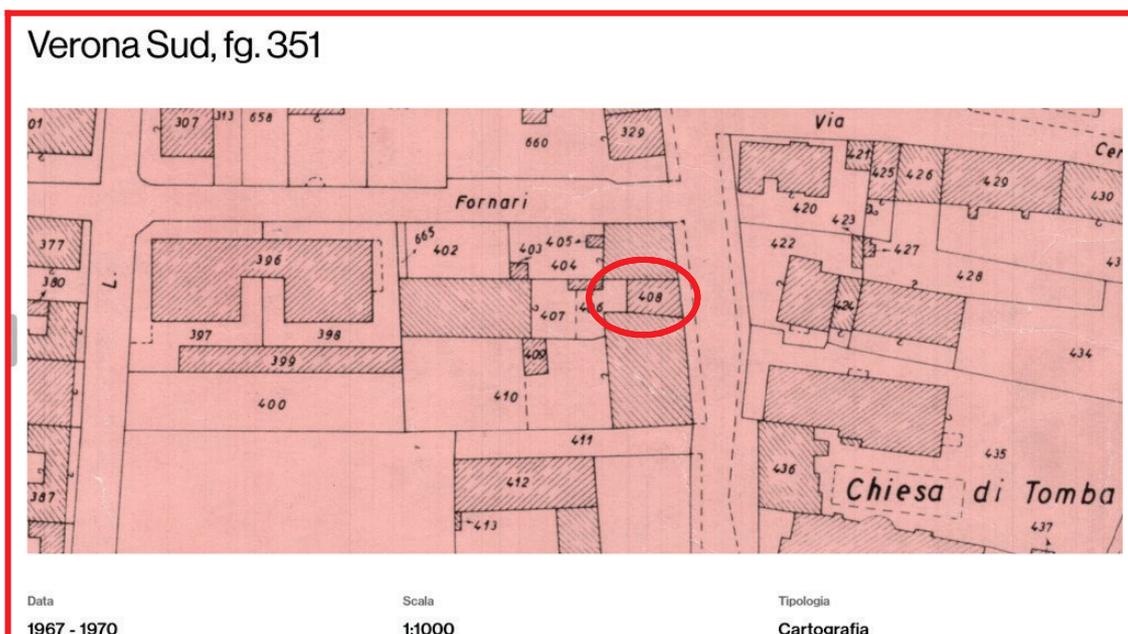
Si allegano tre mappe storiche:

- 1953 sez. F Foglio 3 particella 669-670;
- 1967-1970 Foglio 351 particella 408-410;
- 2023 Foglio 351 particella 408-410.

Altra difformità è relativa al perimetro della proprietà che si sovrappone alle proprietà limitrofe e, si notano le differenze di confine con le stesse. Per la sistemazione di quanto sopra elencato, il procedimento necessario consiste nel rifare gli elaborati planimetrici (anche delle proprietà limitrofe) e l'inserimento in mappa con l'allineamento tra catasto terreni e catasto fabbricati.



### **MAPPA STORICA DEL 1953**



---

## MAPPA STORICA DEL 1967-70



## MAPPA ATTUALE 2023

Nel corso dello svolgimento dell'incarico il perito ha effettuato gli aggiornamenti alla planimetria catastale in quanto, una finestra sul lato ovest dell'immobile, risultava molto spostata rispetto alla sua reale posizione; inoltre, una porta verso il vano scale è stata murata. La proprietà confina a nord con la particella 404, ad est con la strada comunale via Scuderlando, a sud con la particella 410 e ad ovest con la particella 407 .

### D.1.3. Descrizione dei beni

#### D.1.3.1. Contesto

Il contesto in cui è ubicato l'immobile è una zona ad alta densamente abitata con la presenza di numerosi servizi, quali: scuole, servizio autobus di linea, ospedale Policlinico di B. Roma, supermercati, banche (BPM) presenti anche nella via stessa, chiesa di San Giovanni Battista a 30 metri e 200 mt dal servizio postale. Per la precisione si indicano le distanze nello specifico di alcuni di essi:

linea bus urbano: bus 52, 61, 62 fermata alla distanza di mt. 250;

bus 51, 92 fermata alla distanza di 300 mt;

linea bus extra urbano n. 146-148 alla distanza di 500 mt.

L'immobile in oggetto dista 160 mt dal Giornalio e tabacchi, 1,0 km dall'Ospedale Policlinico di Borgo Roma, km 0,8 dalla scuola Primaria Statale Ariosto km 1,1 dalla Scuola Primaria Giuliani, km 1,8 dall'Università degli Studi di Verona km. 1,2 dal centro commerciale Adigeo, km 1,6 dal casello di Verona sud, km 1,5 dalla Fiera, Km 2,8 dall'Istituto Comprensivo n. 12 Golosine.

Alla distanza di 900 metri è presente il Nuovo Parco San Giacomo, in prossimità dell'ospedale di Borgo Roma.

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

I beni immobili facenti parte dell'esecuzione in oggetto sono siti nel Comune di Verona quartiere "Tomba" zona Borgo Roma, via Scuderlando n. 228, sono facenti parte di un edificio di due piani fuori terra, il piano terra adibito a negozi mentre il piano superiore a residenziale.

## Ufficio provinciale di: VERONA Territorio

Situazione aggiornata al : 19/01/2022

### Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**  
Comune di: **VERONA** Codice: **L781**  
Foglio: **351** Particella: **670**  
Immobili individuati: **6**

### Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
<input type="radio"/>	351	670		VIA SCUDERLANDO Piano T					R.Euro:	Bene comune non censibile
<input type="radio"/>	351	670	10	VIA SCUDERLANDO n. 230 Piano S1-T - 1	003	A03	02	9 vani	R.Euro:720,46	
<input type="radio"/>	351	670	3	VIA SCUDERLANDO n. 230 Piano S1-T	003	A03	02	4,5 vani	R.Euro:360,23	
<input type="radio"/>	351	670	7	VIA SCUDERLANDO n. 230 Piano S1-T - 1	003	A03	02	4,5 vani	R.Euro:360,23	
<input type="radio"/>	351	670	8	VIA SCUDERLANDO n. 230 Piano S1-T - 1	003	A03	02	5,5 vani	R.Euro:440,28	
<input type="radio"/>	351	670	9	VIA SCUDERLANDO n. 230 Piano S1-T	003	C01	10	119 m <sup>2</sup>	R.Euro:1794,58	

E' presente un unico ingresso all'immobile, mentre nel prospetto sul retro vi è l'accesso ad un cortile del quale, una porzione è di proprietà esclusiva degli esecutati . Entrando nell'edificio sono presenti solo due ingressi alle unità abitative poste al primo piano, mentre sul retro vi è una porta per uscire nel giardino esposto sul lato ovest dell'edificio. Non è costituito in condominio, non risulta inoltre presente un amministratore.

Mediante l'accesso agli atti e con ricerche attente effettuate presso l'ufficio preposto del Comune di Verona, sono stati riscontrati i progetti limitrofi facenti parte della stessa

proprietà dell'epoca, (sorelle Tubini, successivamente sorelle Facincan) ma, nulla è stato ritrovato dell'immobile oggetto di pignoramento.

E' presente però **certificato di agibilità datato 31 gennaio 1962**, nel quale si riporta che: Le modifiche del fabbricato civile, posto in Via Scuderlando n. 228 (Borgo Roma) visto il parere dell'Ufficio sanitario; DICHIARA le modifiche di cui sopra igienicamente abitabile dal 23 gennaio 1962. Esente da licenza d'uso.

MUNICIPIO DI VERONA  
DIREZIONE SANITA' ED IGIENE

N. \_\_\_\_\_ VII U.I.

IL SINDACO

Vista la domanda prodotta le TUBINI - sorelle -  
tendente ad ottenere il permesso di abitabilità della modifiche del fabbricato civile,  
posta in Via Scuderlando, n° 228  
( BORGO ROMA )

Visto l' art. 221 del T.U. leggi sanitarie e l'art. 130 del vigente Regolamento Comunale di Igiene;

Visto il parere dell' Ufficiale Sanitario;

DICHIARA

le modifiche di cui sopra igienicamente ABITABILE  
dal 23 GENN. 1962. = Esente da licenza d'uso. =

L'UFFICIALE SANITARIO  
31 GEN 1962

Perona, di  
IL SINDACO

Prendiamo in esame quel poco di quadro normativo edilizio che ha avuto vigenza tra la L. 1150/1942 e la legge ponte n. 765/1967. In quei venticinque anni sono state fatte moltissime costruzioni e trasformazioni edilizie sul patrimonio (allora) esistente.

---

Partiamo dalla disciplina degli interventi era formalmente più semplice, a giudicare dall'originaria versione dell'art. 31 della legge "fondamentale" urbanistica n. 1150/1942, rimasta invariata fino al 1 settembre 1967 (entrata in vigore legge ponte n. 765/1967):

*Art. 31. - Licenza di costruzione - Responsabilità comune del committente e dell'assuntore dei lavori. Chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificare la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esista il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell'art. 7, deve chiedere apposita licenza al podestà del Comune. Sempre l'art. 31, nella versione indica in maniera scarna gli interventi soggetti al previo rilascio della licenza edilizia, e si riportano per esteso per una migliore comprensione:*

- nuove costruzioni edilizie
- ampliare quelle esistenti
- modificare la struttura
- modificare l'aspetto

*Sul primo punto c'è poco da aggiungere, se non il fatto che la definizione di "**nuova costruzione edilizia**" non era definita in maniera specifica, e pertanto resta da capire cosa si intendesse all'epoca per manufatto da realizzare ex novo.*



**VIA SCUDERLANDO n. 228, INGRESSO ALL' EDIFICIO IN OGGETTO.**

Catastalmente così distinto: Via Scuderlando 230

---

**unità negoziale n. 1**

Catasto FABBRICATI

Classamento: Rendita: Euro 360,23, Categoria A/3a), Classe 2, Consistenza 4,5 vani

Dati di superficie: Totale: 81 m2 Totale escluse aree scoperte b): 78 m2

Indirizzo: VIA SCUDERLANDO n. 230 Piano S1-T – 1.

Per la corte e la cantina non vi sono delimitazioni fisiche, si mantengono le indicazioni delle superfici della precedente planimetria.

**Descrizione sintetica dei beni.**

Al fabbricato si accede mediante un unico vano scale, senza ascensore con accesso da via Scuderlando n. 228. L'immobile risulta realizzato in muratura, con copertura in tetto a falde, l'ingresso al condominio avviene mediante porta con vetro e retrostante struttura metallica.

La facciata esterna è intonacata e tinteggiata di colore rosa chiaro, con contorni delle finestre in marmette, gli oscuranti esterni sono avvolgibili in legno color marrone. Esternamente sono presenti le cassette postali ed i due campanelli con il citofono.

L'immobile è composto di due piani fuori terra ed uno entro terra. Rispetto ai fabbricati circostanti risulta in linea, contiguo, probabilmente realizzato senza licenza edilizia ma, con abitabilità datata gennaio 1962. La zona in cui sorge l'immobile è caratterizzata da edifici residenziali di due-tre piani fuori terra, risalenti agli anni '50-'60; la disponibilità dei parcheggi è limitata ai lati della strada e la zona risulta essere densamente trafficata.

Lo stato di conservazione esterno risulta accettabile mentre, il vano scale d'ingresso, il corridoio per accedere al cortile retrostante e il vano cantina, risultano in un notevole stato di abbandono e degrado.



IMMAGINI DEL PIANO INTERRATO



### IMMAGINI DEL GIARDINO RETROSTANTE

In seguito al sopralluogo e all'accesso agli atti, effettuato presso il Comune di Verona, si è riscontrata la mancanza di progetti relativi all'immobile in esecuzione ma, sono stati trovati alcuni progetti individuati con lo stesso indirizzo e numero civico.

Confrontando quanto rilevato con i tecnici comunali, si è proceduto con ulteriori ricerche mediante i nominativi dei precedenti proprietari ma si è riscontrato solo il certificato di abitabilità del gennaio 1962, suddetto.

Entrando nel vano scale, frontalmente è presente il corridoio condominiale che permette l'accesso al giardino retrostante e ad una ulteriore scala collocata sulla sinistra, che porta all'interrato delle cantine; mentre la rampa scale per accedere al piano primo, è posta frontalmente sul lato sinistro.

Salendo, sono presenti due ingressi collocati lateralmente, uno di fronte all'altro.

Per accedere al bene in oggetto si entra mediante porta blindata dall'ingresso, posto sul lato destro del pianerottolo scale. Le rampe hanno la pavimentazione in marmo biancone, i pianerottoli in marmo o pietre naturali, le pareti dell'atrio e vano scale hanno le finiture in idropittura. E' presente un'ampia vetrata nella copertura del vano scale. Il parapetto è in metallo.



VANO SCALE



INGRESSO

### ALL'UNITA'

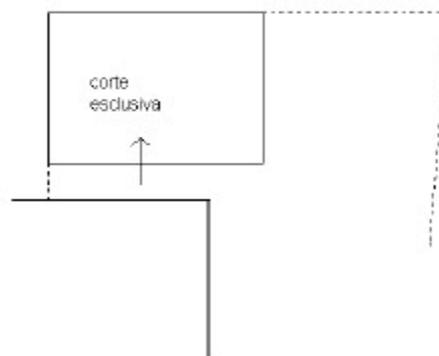
L'unità appartamento consta di 73,00 mq. lordi. il balcone ad ovest è di mq. 1,82 mentre sul lato est è presente una sola finestra che affaccia sulla via Scuderlando.

La corte di proprietà esclusiva posta ad ovest è di mq. 17 circa, rilevate dalla documentazione catastale agli atti in quanto risultava impossibile (vedi foto allegate) accedervi per svolgere i rilievi. Anche la superficie della cantina è stata dedotta, dalla documentazione catastale agli atti, sempre per le difficoltà di rilievo visto l'ingente quantità di oggetti accatastati nel piano interrato; la stessa è di circa mq. 6 lordi.

Di seguito sono riportate planimetrie catastali aggiornate ottobre 2023

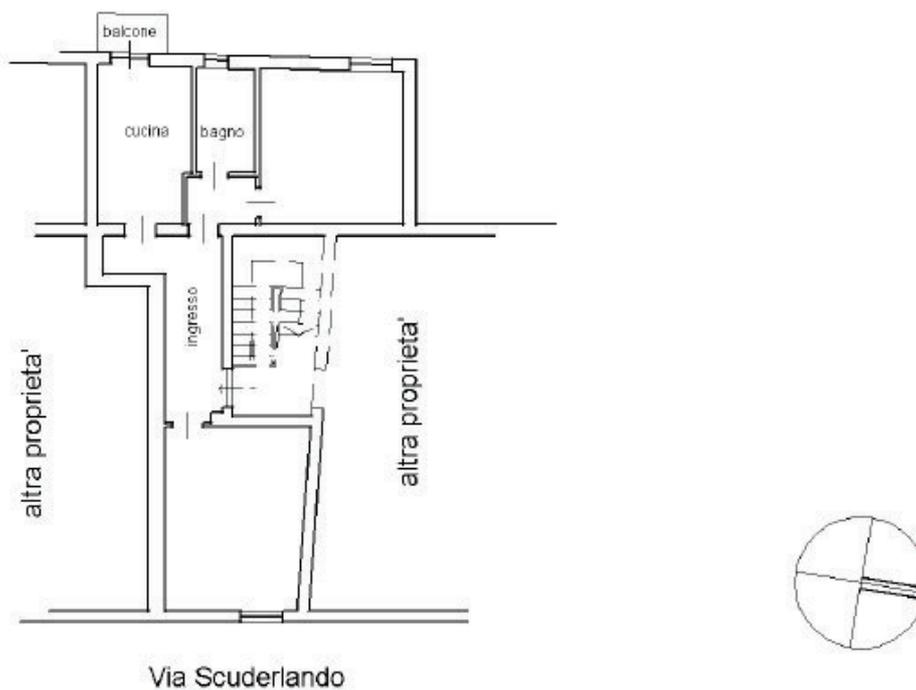
---

## PIANO TERRA



## PRIMO PIANO

H. = 3.20



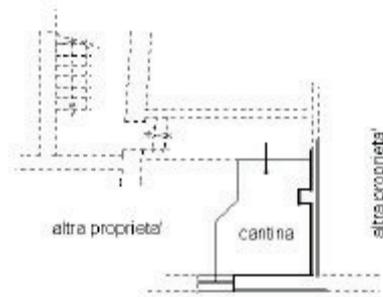
### **unità negoziale n. 1**

Catasto FABBRICATI Foglio 351, particella 670 sub 11

---

## PRIMO PIANO SOTTOSTRADA

H. = 2,60



Via Scuderlando

### **unità negoziale n. 2**

Catasto FABBRICATI Foglio 351, particella 670 sub 12

In seguito delle modifiche catastali effettuate per le difformità riscontrate, le unità immobiliari oggetto di procedimento ora sono così individuate:

Catastalmente così distinte:

N.C.E.U. Comune di Verona Via Scuderlando 228

### **unità negoziale n. 1**

Catasto FABBRICATI Foglio 351, particella 670 sub 11

Classamento: Rendita: Euro 320,20, Categoria A/3a), Classe 2, Consistenza 4,0 vani

Dati di superficie: Totale: 72 m2 Totale escluse aree scoperte

Indirizzo: VIA SCUDERLANDO n. 228 Piano T – 1.

### **unità negoziale n. 2**

Catasto FABBRICATI Foglio 351, particella 670 sub 12

Classamento: Rendita: Euro 13,43, Categoria C/2 Classe 3, Consistenza 6,0 mq.

Indirizzo: VIA SCUDERLANDO n. 228 Piano T – 1.

L'unità appartamento consta di 75 mq. lordi, il balcone ad ovest è di mq. 2,0 mentre ad est è presente solo una finestra del locale soggiorno..

L'appartamento si sviluppa con un'altezza interna di 3,20 mt , in ogni stanza, ed anche nella zona ingresso.

---

E' composto da ingresso che funge da disimpegno, alla sinistra appena varcata la porta d'ingresso vi è il soggiorno, mentre sul lato destro, in fondo al corridoio vi sono una cucina abitabile di mq. Netti 9,95, un bagno di circa 5,0 mq netti, ed una camera da letto di mq. 16, 83.

Il disimpegno occupa una superficie importante dell'appartamento essendo sviluppato longitudinalmente, la sua superficie netta è circa mq. 8,30.



PIANEROTTOLO



PORTA BLINDATA



DISIMPEGNO

La distribuzione interna, come già anticipato, NON risulta depositata mediante elaborati progettuali, all'epoca Licenza di Costruzione. Non è quindi possibile definire la conformità edilizia non essendovi documentazione di confronto.

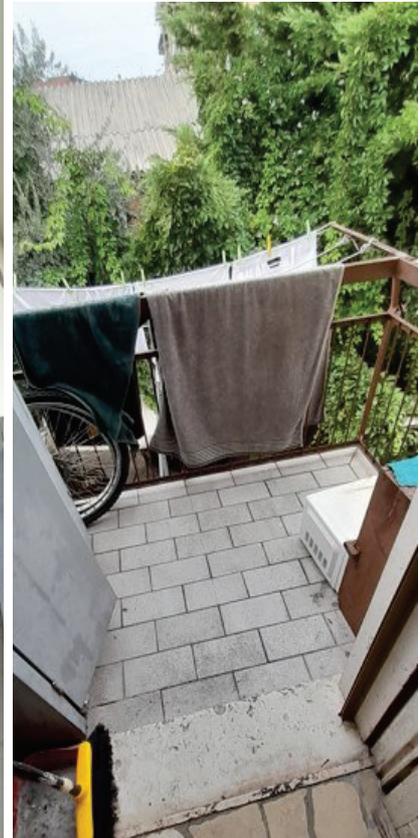
L'elaborato catastale precedente, porta invece la data 07.09.1994 e rappresenta la distribuzione planimetrica conforme allo stato di fatto, tranne che per quelle due difformità regolarizzate nel corso della perizia.



#### FOTO DEL SOGGIORNO

La pavimentazione di tutta l'unità è in piastrelle in scaglie di marmo di vari colori. La cucina ed il bagno invece, hanno la superficie pavimentata in piastrelle di ceramica ed anche il rivestimento delle pareti in cucina fino ad una altezza di cm. 120. Nella cucina è presente un lavabo doppio in ceramica. Anche la caldaia è collocata in cucina, modello F della ditta Ferroli. Dalla cucina si esce sul piccolo balcone esposto ad ovest, avente ringhiera metallica e pavimento in piastrelle rettangolari colore grigio.

La porta-finestra presente affaccia sul balcone esposto ad ovest.



LAVABO IN CUCINA

SERRAMENTO IN LEGNO

PAVIMENTI DENTRO E FUORI

Il bagno di dimensioni mq. 5,00 circa ha la pavimentazione di colore grigio in ceramica formato 10x15cm. Rivestimento in ceramica rosa fino all'altezza di 1,50 mt. Sono presenti lavabo, i sanitari e vasca, tutti in ceramica bianca.



PARTICOLARI DEL BAGNO



DETTAGLI DELLE FINITURE DI PORTE E FINESTRE

Le porte interne sono in legno di colore bianco ed a battente con specchiatura interna in

Tribunale di Verona E. I. n. 195-2023 R. E  
 Giudice: G.E. DOTT. ATTILIO BURTÌ

Esperto stimatore: ARCH MANUELA CONA Custode: IVG Verona

---

vetro, pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco. La caldaia modello "F" di Ferroli per il riscaldamento autonomo, regolazione mediante termostato interno.

Anche i serramenti interni hanno struttura in legno colore bianco, il vetro non ha vetrocamera ma è vetro semplice, sul lato ovest presentano anche il sopraluce in cucina e bagno. La finitura in legno richiama manutenzione e/o sostituzione.

Gli oscuranti delle aperture sono in avvolgibile in legno. Le porte interne sono tamburate a battente color bianco.

L'impianto elettrico, in sede di rilievo, era funzionante, si presume essere risalente alla data di realizzazione dell'immobile, forse rimaneggiato; è necessario adeguarlo all'attuale normativa VIGENTE, tensione 220 Volt. Lo stesso dicasi dell'impianto idrico-sanitario risalente anch'esso alla data di realizzazione dell'immobile. NON sono inoltre presenti i certificati di conformità degli impianti in quanto non è stato trovato, presso il Comune ufficio Edilizia privata, alcuna dichiarazione riferita a questo immobile.

### **unità negoziale n. 2**

Catasto FABBRICATI Foglio 351, particella 670 sub 12

Classamento: Rendita: Euro 13,43, Categoria C/2 Classe 3, Consistenza 6,0 mq.

Indirizzo: VIA SCUDERLANDO n. 228 Piano T – 1.

L'accessorio cantina è sita al piano interrato, collegato all'appartamento mediante il vano scale condominiale. Scendendo dal piano terra vi è un'altra scala alla quale si accede attraverso una porta in legno, con ripida scala in cemento senza luce si scende all'interrato.

Qui è presente una grande stanza senza divisione di proprietà con pilastro centrale e trave a soffitto, con bocca di lupo verso la via Scuderlando. Le pareti sono in muratura mista a vista, in parte intonacate. Altezza interna cm 260, Pavimento in battuto di cemento. A soffitto si vedono i mattoni forati.



DETTAGLI PIANO INTERRATO



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

L'unità oggetto di pignoramento è parte di un edificio costituito da quattro unità tre abitative ed un negozio in località Tomba, borgo Roma, Via Scuderlando n. 228; *nell'atto di compravendita è compresa la quota di comproprietà ai sensi dell'art. 1117 c.c.*

##### Criteria di ripartizione delle spese

In sede di sopralluogo non è stato possibile acquisire informazioni relative ad eventuali spese condominiali in quanto non erano presenti i proprietari dell'unità in

oggetto ed, i vicini di casa, non hanno rilasciato alcuna informazione d'aiuto.

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

L'accesso all'immobile avviene per mezzo di una porta in ferro e vetro che prospetta su via Via Scuderlando civico n. 228; di fronte alla proprietà è presente il marciapiede. Non vi sono posti a parcheggio riservati e neppure garage di proprietà.

#### D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Da ricerche effettuate sul PIANO DEGLI INTERVENTI vigente, del Comune di VERONA-VR, l'immobile in oggetto risulta ricadere:

##### P.I. TAV. N. 1- VINCOLI DELLA PIANIFICAZIONE - Vincoli Paesaggistici

art. 27 P.I. vincoli paesaggistici -

un complesso di cose immobili aventi valore estetico e tradizionale

art. 31 Vincolo sismico classe 2

art. 43 Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi

##### **Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione Vincoli Paesaggistici PI NTO [Art. 27](#)**

Vincolo	Vincolo art. 136 Dlgs 42 2004 Beni Paesaggistici
Lettera	c)
Descrizione	Ville Liberty
Dati	D.G.R. N. 540 02/03/1999 (Ville Liberty) B.U.R. 30/03/1999 n.29
Testo Decreto	<a href="#">Documento</a>
Schedatura Soprintendenza	<a href="#">Documento</a>

Livello: Piano degli Interventi  
Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione

Norme Generali

[Art. 26 - Disposizioni Generali sulle Fasce di Rispetto](#)

Vincolo	Art. 31 - Vincolo Sismico Classe 2
PI NTO	<a href="#">ART_31</a>

Livello: Piano degli Interventi  
Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione

Norme Generali

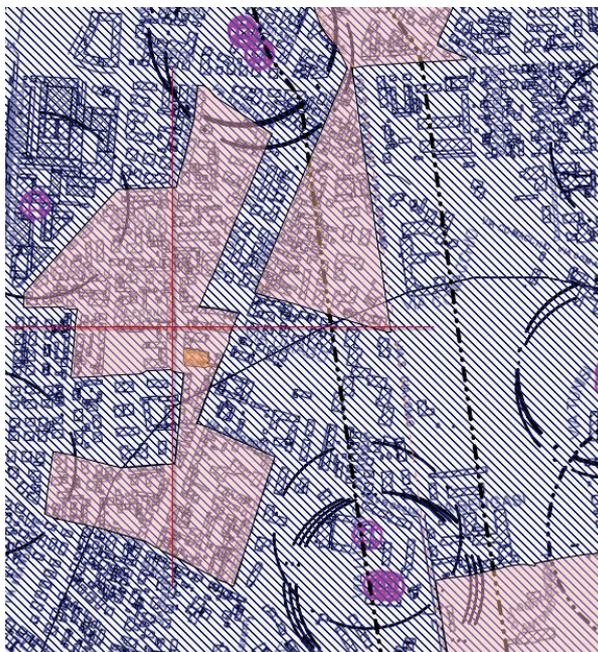
[Art. 26 - Disposizioni Generali sulle Fasce di Rispetto](#)

Vincolo	Art. 43 - Vulnerabilità Intrinseca degli Acquiferi
Unità Geoambientale	UNITA A: alta di pianura e fondovalle
PI NTO	<a href="#">ART_43</a>

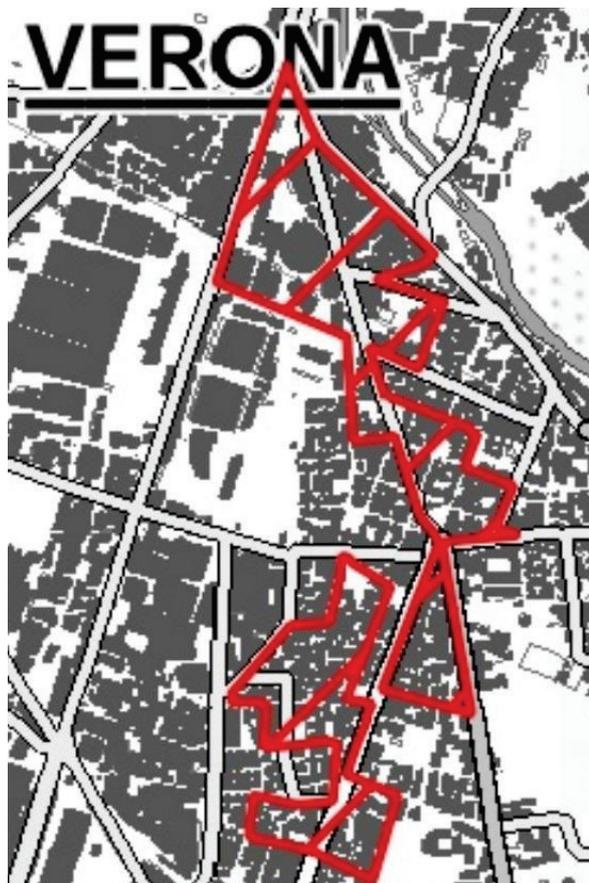
## Immobili e aree di notevole interesse pubblico

D.Lgs. 22 gennaio 2004, n°42 - Art.136

IDENTIFICATIVO REGIONALE (ID_VINC)	CODICE MINISTERIALE (CODVIN)	
<b>0230625</b>		
DENOMINAZIONE (DENOM)		
<b>PIU' AREE DEL TERRITORIO COMUNALE (LIBERTY)</b>		
DATA PROVVEDIMENTO (DATADEC)	STATO DEL VINCOLO (STATOVIN)	TIPOLOGIA - LETT. ART.136, D.LGS.42/2004
<b>19990302</b>	<b>Decretrato</b>	<b>c)</b>
RICONOSCIMENTO DELL'AREA		
<b>"Un complesso di cose immobili aventi valore estetico e tradizionale"</b>		



TAV N. 1 VINCOLI ALLA PIANIFICAZIONE



SCHEDATURA SOPRINTENDENZA

Tutti gli articoli qui indicati sono allegati alla perizia estimativa.

P.A.T.4. TAV. N. 4-PIANO DEGLI INTERVENTI  
DISCIPLINA REGOLATIVA- CITTA' ESISTENTE

- 1- art. 9 - uso del territorio,
- 2-art. 13 - uso del territorio
- 3- art. 101 tipologie d'intervento
- 4- art 102 allineamenti urbani. ;

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

**Norme Generali**

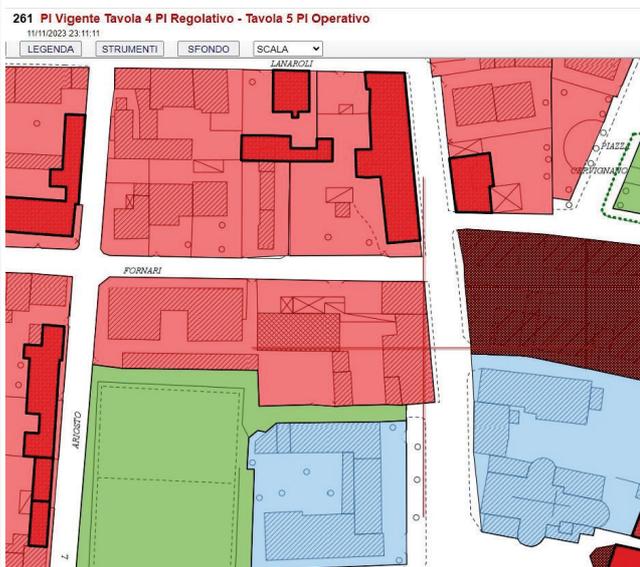
[Art. 09 - Definizioni edilizie-ambientali](#)

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

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

[Art. 102 - Allineamenti Urbani](#)

Tessuto	<b>TCb2 - Tessuto con edificazione mista con Densità MEDIA da 2 a 4 piani</b>
Zona Omogenea Art. 6 NTO	<b>Zona "B"</b>
PINTO	<a href="#"><u>ART_104</u></a>
Tipo	
Codice PUA	
Repertorio	
Note	
Superficie	<b>3378,07</b>



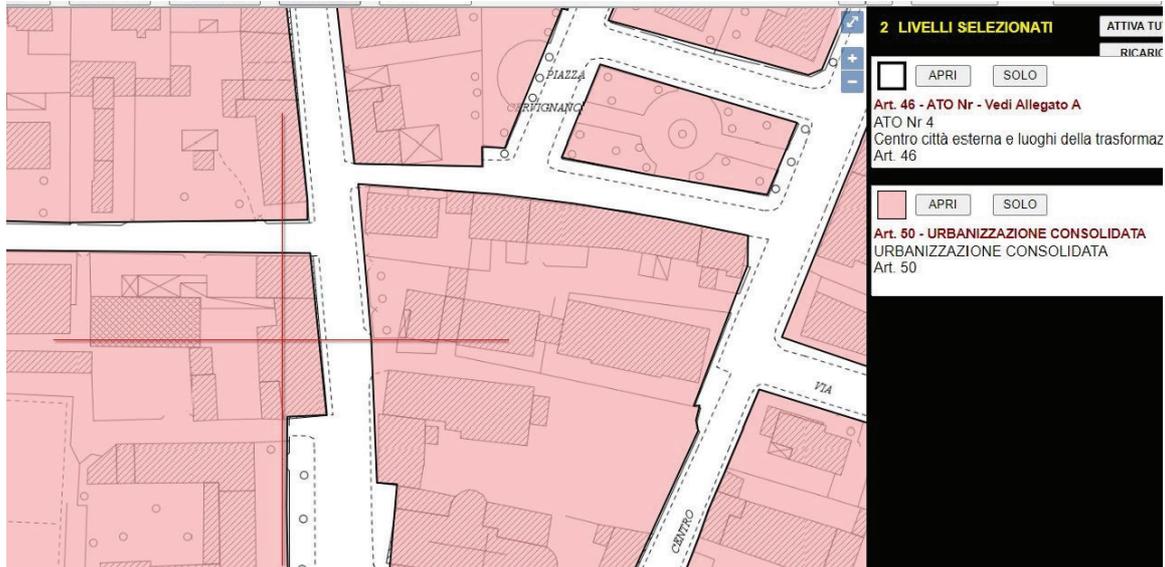
*Tutti gli articoli qui indicati sono allegati alla perizia estimativa.*

---

**P.A.T.4. TAV. N. 4- CARTA DELLA TRASFORMABILITA'**

1- art. 46 - ATO nr. 4 , centro città esterna e luoghi della trasformazione

2-art. 50 - urbanizzazione consolidata



Tutti gli articoli qui indicati sono allegati alla perizia estimativa.

### **D.1.5 Situazione catastale dell'immobile**

L'intestazione alla data del 04/02/2009 deriva dai seguenti atti:

Atto del 04/02/2009 Pubblico ufficiale CASCONI CRISTIANA Sede VERONA (VR)  
Repertorio n. 130704 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4066.1/2009  
Reparto PI di VERONA in atti dal 18/02/2009 **BARABU Emmanuel Opoku nato in GHANA (EE) il 27/06/1970 BRBMNL70H27Z318J\* ( )** Proprieta' 1/1 fino al 25/05/2021

Le planimetrie catastali risultavano non conformi rispetto allo stato di fatto, per tale motivo sono state aggiornate per renderle idonee.

L'aggiornamento ha portato a questa identificazione:

**unità negoziale n. 1**

Catasto FABBRICATI Foglio 351, particella 670 sub 11

Classamento: Rendita: Euro 320,20, Categoria A/3a), Classe 2, Consistenza 4,0 vani

Dati di superficie: Totale: 72 m2 Totale escluse aree scoperte

Indirizzo: VIA SCUDERLANDO n. 228 Piano T – 1.

**unità negoziale n. 2**

Catasto FABBRICATI Foglio 351, particella 670 sub 12

Classamento: Rendita: Euro 13,43, Categoria C/2 Classe 3, Consistenza 6,0 mq.

Indirizzo: VIA SCUDERLANDO n. 228 Piano T – 1.

---

PRECEDENTI MODIFICHE CATASTALI:

Comune di **Verona** l'immobile riportato nel catasto di **Verona**:

\* **Abitazioni di tipo economico di categoria A/3 alla Via Scuderlando n. 228, di vani 4,5** riportato nel NCEU al **Sezione Urbana F Foglio 3 Particella 670 Subalterno 7** soppresso

**Attuale Proprietario:** **Baraba Emmanuel Opoku** nato in Ghana in data 27 giugno 1970 C.F. BRBMNL70H27Z318J per i diritti pari a 1/1 di **proprietà**.

L'immobile sezione F Foglio 3 particella 670 sub 7 risulta variato in base alla nota di variazione in soppressione del 25.05.2021; pratica n. vr0073369, in atti dal 25.05.2021 - - bonifica identificativo catastale(n.34409.1/2021)

L'immobile sezione F Foglio 3 particella 670 sub 7 risulta variato in base alla nota di variazione del 26.05.1998 in atti dal 26.05.1998 int. var. 10413 e 10414 del 2.12.80 (n. d02617.1/1998)

L'immobile sezione F Foglio 3 particella 670 sub 7 risulta variato in Via Scuderlando n° 230 in base alla nota di variazione del 26.05.1998 in atti dal 26.05.1998 (n.d02617/1998)

L'immobile sezione F Foglio 3 particella 670 sub 7 risulta variato in base alla nota di superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015.

**Si precisa che:**

L'immobile riportato nel NCEU al **Sezione Urbana F Foglio 3 Particella 670 Subalterno 7** è stato soppresso ed ha generato l'attuale nel NCEU al **Foglio 351 Particella 670 Subalterno 7**.

L'immobile riportato nel NCEU al **Sezione Urbana F Foglio 3 Particella 670 Subalterno 7** del nel NCEU al **Sezione Urbana F Foglio 3 Particella 670 Subalterno 1** (ideato con 10414 del 1980).

**D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile**

All'interno dell'atto di comproprietà redatto dal notaio **Cristiana Cascone**, il bene viene così descritto:

Porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di **Verona**, via **Scuderlando n.228** (catastalmente n.230) e precisamente:

- appartamento ad uso di civile abitazione posto al piano primo, con corte esclusiva di pertinenza al piano terra, composto di tre vani e servizi, avente come accessorio un vano di cantina al piano scantinato.

Quanto in oggetto risulta, censito nel Catasto del detto Comune con i seguenti dati:

COMUNE DI VERONA

N.C.E.U.- SEZIONE F, FOGLIO 3

- particella 670 subalterno 7, P.S1-T-1, Z.C. 3, Categoria A/3, Classe 2, vani 4,5, rendita catastale Euro 360,23 (trecentosessanta virgola ventitre)

- appartamento, corte e cantina -.

*Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1.117 codice civile.*

La parte venditrice garantisce la proprietà e la disponibilità di quanto in oggetto, nonchè la sua libertà da canoni, censi, vincoli di qualsiasi specie, privilegi anche fiscali, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli.

---

La parte venditrice ha dichiarato che: l'intero fabbricato di cui quanto in oggetto è parte, è stato costruito in data anteriore al primo settembre 1967. La parte venditrice infine garantisce che per l'unità immobiliare in oggetto non ricorrevano i presupposti per richiedere la sanatoria edilizia di cui alla legge 28 febbraio 1985 n. 47, né di cui all'art. 39 della legge 23 dicembre 1994 n. 724 e disposizioni successive al riguardo.

Titoli abilitativi non ne sono stati riscontrati ma, è presente il certificato di abitabilità datato 23.06.1962.

#### **D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile**

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

In sede di sopralluogo non erano presenti gli intestatari del bene ma, dei parenti che comunicavano che la famiglia risiede all'estero. Da certificato anagrafico infatti si è riscontrato che vivono dal 01.09.2020 all'indirizzo estero: **Berby (GBR) Regno Unito 81 Merrill Way, Allenton DE24 9JN**

L'immobile è occupato da cose, arredi e ci vive un terzo senza alcun titolo.

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

La persona che risiede nell'immobile in oggetto non ha alcun titolo per occuparlo.

#### **D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici**

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

A seguito dei controlli effettuati presso l'ufficio Agenzia delle Entrate risultano le seguenti formalità:

- 1- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto notaio Cascone Cristiana del 04.02.2009 rep. n. 130705/10892 ed iscritta presso gli Uffici di pubblicità Immobiliare di Verona in data 18.02.2009 al n. generale 6314 e al n. particolare 1129 a favore di Banca Veneto Banca S.P.A. sede Montebelluna (TV), c.f.:04167010265, per capitale € 124.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di 223.200,00, durata anni 30 e 1 mese a carico di:

- **Barabu Emmanuel Opoku nato nata il 27.06.1970 a Ghana (EE) c.f. BRBMNL70H27Z318** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale

---

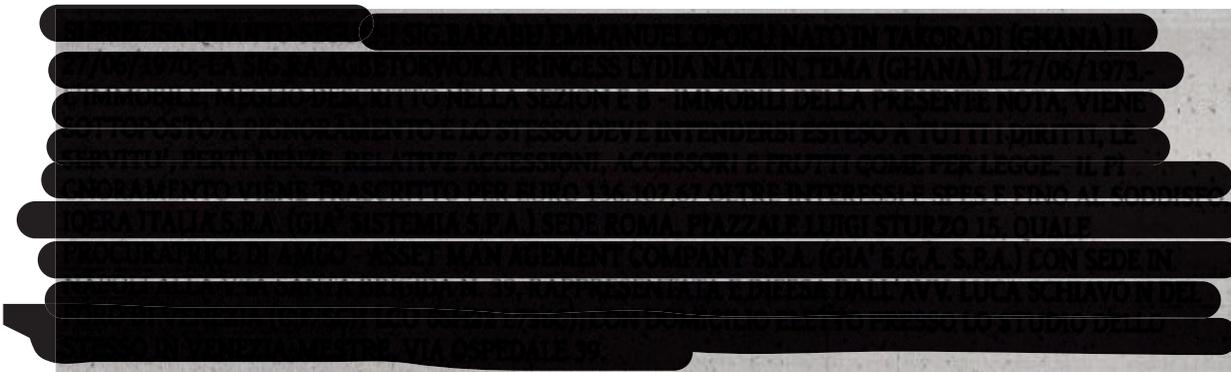
Debitore non datore di ipoteca: **Agbetorwoka Princess Lydia nata il 27.06.1973 a Ghana (EE) c.f.: GBTPNC73H67Z318X**

2- Verbale di Pignoramento Immobili atto Uff giud. Unep Presso il Tribunale di Verona del 19.06.2003 rep. n. 4361 e trascritto presso gli Uffici di pubblicità Immobiliare di Verona in data 17.07.2023 al n. generale 29288 e al n. particolare 21867 a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede a Napoli C.F. 05828330638, a carico di

- **Barabu Emmanuel Opoku nato nata il 27.06.1970 a Ghana (EE) c.f.: BRBMNL70H27Z318.** *per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni*
- **Agbetorwoka Princess Lydia nata il 27.06.1973 a Ghana (EE) c.f.: GBTPNC73H67Z318X** *per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni su:*
  - NCEU sez. F. fg. 3 particella 670 sub 7 ora:
  - Catasto FABBRICATI Foglio 351, particella 670 sub 11
  - Catasto FABBRICATI Foglio 351, particella 670 sub 12.

Sezione D- Ulteriori informazioni:

altri aspetti utili ai fini della pubblicità immobiliare:



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

Atto di convenzione tra confinanti autenticato nelle firme dal dottor Marcello LIUZZI, Notaio in Peschiera del Garda (VR), in data 15 novembre 1988 Repertorio n.48239, registrato a Verona il 25 novembre 1988 al n. 5099 ed ivi trascritto in data primo dicembre 1988 al n. 32579 R.G. e 23535 R.P..

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

---

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

Non sono presenti diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale e quelli ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

#### **D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali**

L'immobile costituito di cinque unità immobiliare, risulta non essere gestito da alcun amministratore. In occasione del sopralluogo accompagnata dal custode, ci è stato comunicato che non vi erano amministratori condominiali nominati alla gestione dell'immobile, inoltre non erano a conoscenza dei loro diritti relativi alle proprietà retrostanti (corte esclusiva). Non è stato possibile ricevere informazioni dai vicini.

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

L'immobile è utilizzato ad uso abitativo, acquistato mediante atto di compravendita redatto dal notaio Cristiana Cascone REPERTORIO N.130704 RACCOLTA N.10891, registrato il 04.02.2009, *TRASCritto A: VERONA il 18/02/2009 R.G. 6313 R.P. 4066;* in questo atto il signor **BARABU EMMANUEL OPOKU** ha dichiarato di essere coniugato con matrimonio contratto all'estero. Da certificato notarile: in comunione dei beni.

#### **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**

Lotto unico che non necessita di progetti divisionali.

#### **D.1.13. Valutazione del lotto**

La stima viene fatta attenendosi scrupolosamente alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ. avendo cura di precisare i dati comparativi assunti.

##### **D.1.13.1. Consistenza**

###### **Riepilogo superfici commerciali**

<b>destinazione</b>	<b>sup. lorda</b>	<b>coefficiente</b>	<b>sup. Commerciale</b>
abitazione	mq. 73,00	1,00	mq. 73,00

balcone ovest	mq. 1,82	0,25	mq. 0,45
cantina	mq. 6,00	0,20	mq. 0,12
Corte esclusiva	mq. 17,00	0,10	mq. 1,7
<b>Totale</b>	<b>mq. 100,82</b>		<b>Mq. 75,27</b>

#### **D.1.13.2. Criteri di stima**

Si applica il sistema di cui alla normativa europea UE n. 575/2013 e UNI 11558/2014.

#### **METODO COMPARATIVO**

Per la valutazione degli immobili s'intende utilizzare il Market Comparison Approach (MCA) che è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente o di prezzo noto. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

E' stata effettuata una ricerca nel mercato immobiliare, allo scopo di reperire dati di beni compravenduti nella zona in oggetto, ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima.

#### METODO DI STIMA

Definite quindi, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in esame, si procede poi alla loro valutazione; il metodo usato è quindi la stima comparativa, in base a valori unitari di consistenza. Tale metodo consiste nell'attribuire al parametro "metro quadrato" un valore unitario determinato attraverso ponderati raffronti con beni simili o prossime caratteristiche nella zona o zone limitrofe, per lo stesso segmento di mercato

Tenuto conto quindi, dell'ubicazione, delle caratteristiche di pregio, delle caratteristiche urbanistiche, delle dimensioni, del grado di vetustà nonché dell'estetica in cui gli immobili si trovano, della qualità dei materiali impiegati, della viabilità, della funzionalità compresi tutti gli altri fattori che contribuiscono a formare un prezzo di mercato, si può ritenere equo eseguire la stima, sulla scorta delle informazioni assunte presso operatori nel settore edilizio ed immobiliare della zona. Il valore ottenuto è stato poi corretto mediante l'applicazione di appropriati coefficienti che tengano conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile di cui si sta effettuando la stima. La superficie

commerciale è stata calcolata al lordo delle murature e computata fino ad un massimo di 50 cm. Di quelle perimetrali e, al 50% fino ad un massimo di 25 cm. per i muri in comunione. La superficie dedotta e corretta con appositi coefficienti di riduzione corrisponde alla superficie ragguagliata.

### D.1.13.3. Stima

#### TABELLA CON ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

– comparabili selezionati facenti parte del medesimo segmento di mercato A/3

<i>fonte</i>	<i>superficie lorda</i>	<i>costo totale</i>
<i>AGENZIA-VR zona sud</i>	<i>Mq. 135,00</i>	<i>Euro 135.000,00</i>
<i>AGENZIA-VR zona sud</i>	<i>Mq. 80,00</i>	<i>Euro 140.000,00</i>
<i>AGENZIA-VR zona sud</i>	<i>Mq. 81,00</i>	<i>Euro 120.000,00</i>

Per procedere alla stima per MCA vengono calcolati gli aggiustamenti tra bene da stimare e beni che fanno parte dell'insieme di confronto (comparables). L'aggiustamento evidenzia la differenza di valore che esiste tra il bene da stimare e quello del prezzo di mercato. Vengono quindi determinate le differenze superficiali che esistono tra bene da stimare e beni di confronto. La scheda di stima MCA è *monoparametrica*, ovvero eseguita soltanto in base all'unica caratteristica presa in considerazione, *quella superficiale*.

<b>Caratteristica</b>	<b>Comparabile 1</b>	<b>Comparabile 2</b>	<b>Comparabile 3</b>
prezzo	euro 135.000,00	euro 140.000,00	euro 120.000,00
sup. commerciale	mq. 135,00	mq. 80,00	mq. 81,00
prezzo unitario	€ 1.000 /mq.	€ 1.750 /mq.	€ 1.481 /mq.
media prezzi	€ 1.410 /mq.	€ 1.410 /mq.	€ 1.410 /mq.
rapporto posizione	0,570	0,570	0,570
prezzo marginale	803,71 €/mq.	803,71 €/mq.	803,71 €/mq.
<b>Prezzo corretto</b>	<b>87.000,00</b>	<b>136.198,00</b>	<b>115.395,00</b>
<b>Calcolo media prezzi corretti</b>	<b>87.000,00+136.198,00+ 115.395,00/3</b>		<b>112.864,00 €</b>

---

**unità negoziale n. 1**

Catasto FABBRICATI Foglio 351, particella 670 sub 11

Classamento: Rendita: Euro 320,20, Categoria A/3a), Classe 2, Consistenza 4,0 vani

Dati di superficie: Totale: 72 m2 Totale escluse aree scoperte

Indirizzo: VIA SCUDERLANDO n. 228 Piano T – 1.

**unità negoziale n. 2**

Catasto FABBRICATI Foglio 351, particella 670 sub 12

Classamento: Rendita: Euro 13,43, Categoria C/2 Classe 3, Consistenza 6,0 mq.

Indirizzo: VIA SCUDERLANDO n. 228 Piano T – 1.

La caratteristica presa in esame sarà portatrice dunque, di un valore proprio determinato nella formazione del valore della componente considerata e di un valore d'approssimazione relativo anche alle altre caratteristiche ignote.

Prezzo base d'asta, derivante dal valore di libero mercato del cespite nello stato manutentivo e di fatto in cui si trova, applicati gli arrotondamenti del caso,

ammonta a:

**EURO 112.864,00 €**

**euro centododicimila864**

**Totale complessivo LOTTO 1 euro 112.864,00 €**

**D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Costi di spese tecniche per la regolarizzazione catastale effettuata € 1.200 euro .

Riduzione del 10% del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto, altri adeguamenti, oneri giuridici etc., totale da detrarre euro 12.486,00.

**D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni **€ 100.378,00**

-----  
La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare il bene sotto ogni profilo.  
-----

---

Unita' negoziale n. 1 LOTTO UNICO: valore totale € 100.378,00

Soggetto n. 1:

- **Barabu Emmanuel Opoku** nato nata il **27.06.1970** a **Ghana (EE)** c.f. **BRBMNL70H27Z318** *per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni*
- **Agbetorwoka Princess Lydia** nata il **27.06.1973** a **Ghana (EE)** c.f. **GBTPNC73H67Z318X** *per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni*

Verona, 30.11.2023

Il perito estimatore  
*Arch. Manuela Cona*

## **E. ALLEGATI LOTTO UNICO**

- 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. ~~Certificato anagrafico relativo agli eventuali titolari di diritti reali di godimento sul bene pignorato~~
- E.6. Planimetrie catastali
- E.7. Estratto storico del Catasto
- E.8. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.9. ~~Certificato di Destinazione Urbanistica~~
- E.10. Titoli Abilitativi, solo ABITABILITA' datata 31.01.1962
- E.11. ~~Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)~~
- E.12. Fotografie degli interni
- E.13. Fotografie degli esterni
- E.14. Dati comparativi acquisiti e fonte

---

## ISTRUZIONI GENERALI PER PERIZIA STANDARD

- Interlinea 1,5
- Margine laterale dx 2 cm, sx 2 cm
- I capitoli della relazione standard vanno articolati conformemente a quanto sopra indicato.

Le lettere alfabetiche individuano i singoli capitoli di trattazione.

Il capitolo D “Descrizione” affronta i singoli lotti che verranno denotati dal numero che segue la lettera D, cioè: “D.1” è relativo al Lotto 1, “D.2” è relativo al Lotto 2 e così via.

- carattere

Carattere del testo ARIAL dimensione 11,5

Carattere delle tabelle di riepilogo e degli allegati ARIAL dimensione 10

Carattere dell'indice-sommario della relazione ARIAL dimensione 8,5

O alternativamente

Carattere del testo CENTURY GOTHIC dimensione 11,5

Carattere delle tabelle di riepilogo e degli allegati CENTURY GOTHIC dimensione 10

Carattere dell'indice-sommario della relazione CENTURY GOTHIC dimensione 8,5