

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

Giudice dell'esecuzione : Dott. Attilio Burti
Procedimento N. 160/2022 di R.G.E.

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

promossa da

[REDACTED]

Intervenuto

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato : Arch. Claudio Forcato
Iscritto all'Ordine degli architetti di Verona al n° 547
Iscritto all'Albo del Tribunale di Verona
Verona 37121 – Vicolo Riva S. Lorenzo 4
Tel.- fax 045 - 8009870



Il sottoscritto Dott. Arch. Claudio Forcato, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Verona, con studio vicolo Riva San Lorenzo n° 4 – Verona, nell'udienza del 16.09.2022, è stato nominato perito estimatore dei beni immobili compendio del procedimento indicato sopra.

In assolvimento a tale incarico viene depositata la presente perizia.

INDICE

1. Individuazione dei Lotti	pag.	3
2. Descrizione generale degli immobili	pag.	5
3. Storia Catastale	pag.	7
4. Storia Ipotecaria	pag.	7
5. Vincoli ed oneri giuridici	pag.	7
6. Pratiche Edilizie - Conformità	pag.	9
<u>7. LOTTO 1</u>		
7.1 Identificazione e descrizione dei beni	pag.	11
7.2 Stato di possesso	pag.	21
7.3 Conformità urbanistica/catastale	pag.	21
7.4 Altre informazioni per l'acquirente	pag.	23
7.5 Superfici e Valutazione del lotto	pag.	23
<u>8. LOTTO 2</u>		
8.1 Identificazione e descrizione dei beni	pag.	25
8.2 Stato di possesso	pag.	33
8.3 Conformità urbanistica/catastale	pag.	33
8.4 Altre informazioni per l'acquirente	pag.	35
8.5 Superfici e Valutazione del lotto	pag.	38
<u>9. LOTTO 3</u>		
9.1 Identificazione e descrizione dei beni	pag.	37
9.2 Stato di possesso	pag.	38
9.3 Conformità urbanistica/catastale	pag.	38
9.4 Altre informazioni per l'acquirente	pag.	39
9.5 Superfici e Valutazione del lotto	pag.	39
<u>10. LOTTO 4</u>		
10.1 Identificazione e descrizione dei beni	pag.	41
10.2 Stato di possesso	pag.	42
10.3 Conformità urbanistica/catastale	pag.	43
10.4 Altre informazioni per l'acquirente	pag.	43
10.5 Superfici e Valutazione del lotto	pag.	43



<u>11. LOTTO 5</u>	
11.1 Identificazione e descrizione dei beni	pag. 45
11.2 Stato di possesso	pag. 46
11.3 Conformità urbanistica/catastale	pag. 47
11.4 Altre informazioni per l'acquirente	pag. 47
11.5 Superfici e Valutazione del lotto	pag. 47
<u>12. LOTTO 6</u>	
12.1 Identificazione e descrizione dei beni	pag. 49
12.2 Stato di possesso	pag. 50
12.3 Conformità urbanistica/catastale	pag. 51
12.4 Altre informazioni per l'acquirente	pag. 51
12.5 Superfici e Valutazione del lotto	pag. 51
<u>13. LOTTO 7</u>	
13.1 Identificazione e descrizione dei beni	pag. 53
13.2 Stato di possesso	pag. 54
13.3 Conformità urbanistica/catastale	pag. 55
13.4 Altre informazioni per l'acquirente	pag. 55
13.5 Superfici e Valutazione del lotto	pag. 55
<u>14. LOTTO 8</u>	
14.1 Identificazione e descrizione dei beni	pag. 57
14.2 Stato di possesso	pag. 58
14.3 Conformità urbanistica/catastale	pag. 59
14.4 Altre informazioni per l'acquirente	pag. 59
14.5 Superfici e Valutazione del lotto	pag. 59
<u>15. LOTTO 9</u>	
15.1 Identificazione e descrizione dei beni	pag. 61
15.2 Stato di possesso	pag. 61
15.3 Caratteristiche urbanistiche	pag. 61
<u>16. RIEPILOGO CONCLUSIVO</u>	pag. 63
<u>17. DOCUMENTI ALLEGATI</u>	pag. 73



1. IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

La procedura esecutiva in oggetto sottopone a pignoramento una serie di beni siti nel Comune di S. Martino Buon Albergo, riguardanti unità residenziali ed autorimesse inserite in un complesso condominiale costituito da due blocchi di fabbricati distinti con un piano interrato comune, il tutto situato in un'area di proprietà posta in angolo tra Via Agostino Antolini e Via Gianfranco Miglio. Trattasi di condominio completamente eseguito nelle sue parti comuni, normalmente funzionante e già utilizzato da possessori di altre unità residenziali estranee alla presente procedura. E' altresì compreso nel pignoramento un terreno edificabile posto in adiacenza al complesso condominiale e precisamente in angolo tra Via Miglio e Via Cesare Pozza, del quale si è astenuto il giudizio di stima per le motivazioni indicate all'interno del capitolo dedicato.

Complessivamente sono colpiti dalla procedura n° 17 unità residenziali, n° 21 autorimesse ed n° 1 terreno edificabile.

Nel corso dei sopralluoghi si è constatato la diversa natura dei beni, la collocazione delle unità residenziali in distinti fabbricati, le diverse situazioni di utilizzo ed il completamento dei lavori, che così si possono riassumere:

1- Blocco A

- unità abitative (n° 6) non utilizzate allo stato grezzo,
- unità abitativa (n° 1) non utilizzata con lavori completati,

2 - Blocco B

- unità abitative (n° 5) non utilizzate allo stato grezzo,
- unità abitative (n° 5) terminate e occupate da promissari acquirenti,

3 - Piano Interrato

- Autorimessa (n° 1) non utilizzata con lavori completati,
- Autorimesse (n° 5) terminate e occupate da promissari acquirenti,
- Autorimesse (n° 15) non utilizzate e con impianti elettrici da completare,

4 - Terreno edificabile

In considerazione di quanto emerso durante i sopralluoghi quindi , agli effetti della vendita, si è provveduto all'individuazione di 9 lotti distinti così costituiti:

1. Blocco A

- Lotto 1 - N° 6 unità abitative ed n° 8 autorimesse,
- Lotto 3 - N° 1 unità abitativa ed n° 1 autorimessa,

2. Blocco B

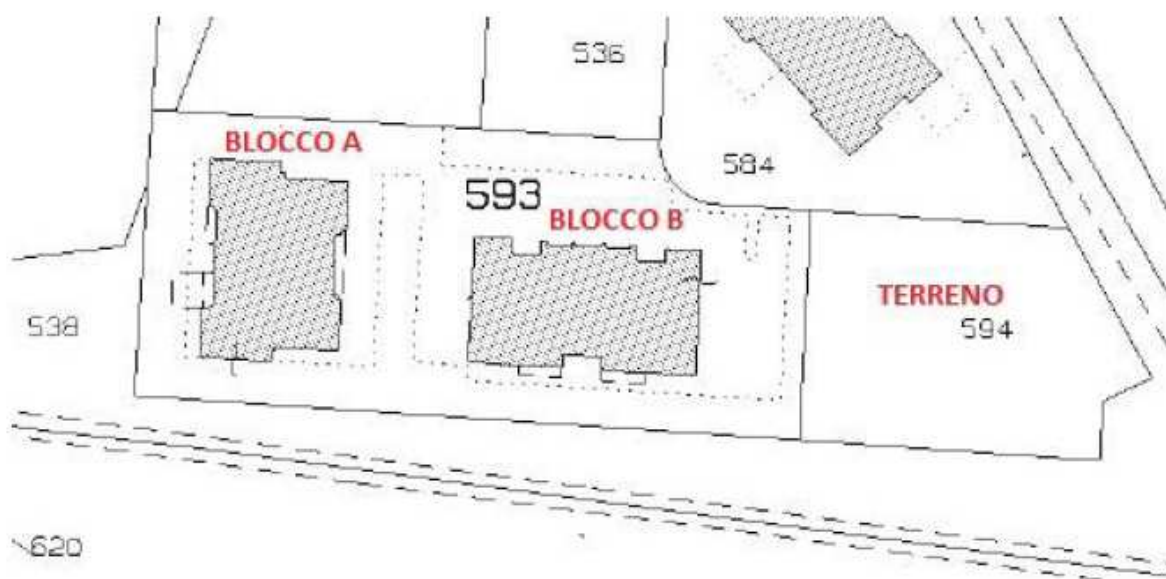
- Lotto 2 - N° 5 unità abitative ed n° 7 autorimesse,
- Lotto 4 - N° 1 unità abitativa ed n° 1 autorimessa,
- Lotto 5 - N° 1 unità abitativa ed n° 1 autorimessa,
- Lotto 6 - N° 1 unità abitativa ed n° 1 autorimessa,
- Lotto 7 - N° 1 unità abitativa ed n° 1 autorimessa,
- Lotto 8 - N° 1 unità abitativa ed n° 1 autorimessa,

3. Lotto 9 – Terreno edificabile



Nell'elenco dei beni posti in pignoramento è presente anche il Sub. 69, in proprietà [redacted] ma, essendo un piccolo locale di deposito con accesso dal Sub. 36, altra proprietà non in esecuzione, lo stesso è intercluso e quindi non alienabile separatamente (già presentata Istanza per la cancellazione parziale del pignoramento). Si ricorda che l'insieme dei beni relativi al mappale 593, in proprietà a Persicum srl, oltre all'uso e godimento dei beni comuni condominiali (così come individuato nell'elaborato planimetrico), dispone di una quota pari a 18/29 del sub 64, vano adibito a centrale termica condominiale.

Si allega uno schema planimetrico per una migliore comprensione



Vista dall'alto



2. DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un complesso residenziale composto da n. 2 corpi di fabbrica, con piano autorimesse collegato, situato nel Comune di San Martino Buona Alberto (VR) in località “Casette”.

I fabbricati presentano le seguenti caratteristiche edilizie.

Le fondazioni ed i muri perimetrali di scantinato sono di tipo continuo in cemento armato, i solai sono a lastra prefabbricata tipo “predalles” per il piano interrato e misti in laterizio e cemento armato per i piani fuori terra.

Le murature fuori terra sono in blocchi termoisolanti di laterizio con cappotto termoisolante da 6 cm, le tramezzature interne in blocchi forati di laterizio intonacate e tinteggiate.

Il tetto, di ogni fabbricato, è realizzato a due falde spioventi con struttura in latero cemento a pannelli prefabbricati e manto di copertura in tegole di laterizio, mentre le gronde sono in c.l.s. intonacato.

I contorni delle aperture esterne sono in marmo da 8 cm., i serramenti in legno, ove presenti, con vetrocamera termoisolante e chiusure ad oscuro.

Le unità al piano terra dispongono di un’area esterna di pertinenza esclusiva, caratterizzata da passaggi pedonali in piastrelle e zone a giardino. Quest’ultimi sono delimitati sia da reti metalliche che inferiate in ferro posizionate sopra a muretti in calcestruzzo.



All'interno dei due fabbricati sono presenti i vani scala condominiali, con ascensore, caratterizzati da scale in cemento armato e rivestimento in marmo.



L'impianto di riscaldamento fruisce di una centrale termica condominiale situata al piano interrato in apposito vano condominiale (sub 64) che fornisce oltre al riscaldamento centralizzato (pannelli a pavimento) anche l'acqua calda sanitaria a tutte le unità presenti, con l'integrazione di un sistema di pannelli solari termici posizionati sulla falda sud del Fabbricato B.

I consumi vengono calcolati mediante contabilizzatori posizionati nei pianerottoli dei vani scala relativi ad ogni singola unità.



3. STORIA CATASTALE

Il mappale 593, area di insidenza del complesso condominiale e di tutte le unità immobiliari urbane, ed il mappale 594, entrambi oggetto di pignoramento, erano contraddistinte all'Impianto meccanografico del Catasto Terreni del Comune di San Martino Buon Albergo (sezione Marcellise) al Fg. 38 – mapp. 142 (are 91.89) e mapp. 166 (ha 01.59.85).

Successivamente in forza di frazionamento del 07.02.2008, pratica n. VR0047819 (n. 47819.1/2008), il mapp. 142 è stato frazionato creando il mapp. 529 (are 33.03), mentre il mapp. 166 è stato frazionato creando il mapp. 532 (are 00.12).

Di seguito in forza del frazionamento del 28.09.2012, pratica n. VR0291413 (n. 291413.1/2012), il mapp. 529 (are 33.03) è stato frazionato creando i mapp.li 593 (are 23.89) e **594 (are 09.14)**.

Infine con tipo mappale del 28.09.2012, pratica n. VR0291413 (n. 291413.1/2012), il mapp. 532 (are 00.12) è stato soppresso e unito al mapp. 593 (are 23.89) creando il **mapp. 593 (are 24.01)**.

4. STORIA IPOTECARIA

A partire dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in relazione agli immobili in oggetto, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Verona – Servizio di Pubblicità Immobiliare risultano pubblicate le seguenti formalità:

- **Atto di compravendita** in data 28.02.2008 n. 15002 rep., Notaio Rosalia Russo, registrato a Verona il 04.03.2008 al n. 5381 serie 1T e trascritto a Verona il 05.03.2008 ai nn. **10009/6589** la società "████████████████████", ha venduto alla società "████████████████████" l'intero diritto di piena proprietà dei mapp.li 529 (are 33.03) e 532 (are 00.12).

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Verona il 05.03.2008 ai nn. **10011/1911** per €. 6.600.000,00 a favore "████████████████████" con sede in Vicenza, c.f. 00204010243, a garanzia di mutuo fondiario di €. 4.400.000,00 concesso ai sensi del D.P.R. 601/73 alla società "████████████████████" gravante tutti i diritti immobiliari oggetto della presente relazione.
Annotazione in data 25.01.2022 ai nn. 2037/229, risulta la cessione dell'ipoteca a favore della società "████████████████████" in forza di atto in data 21.01.2022 n. 5128 rep., Notaio Anna Irma Farinaro.
- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Verona il 07.06.2022 ai nn. 23740/17210, contro la società "████████████████████" con sede legale a Sona (VR), c.f. 03153660232, a favore della società "████████████████████", con sede legale a Verona, c.f. 04647980236, gravante sui beni oggetto della presente relazione.



Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Convenzione con corrispettivo** trascritta a Verona il 24.12.1974 ai nn. 20797/17292 a carico, fra maggior consistenza catastale, dei mn. 142 e 166 con la quale l'ENEL è stata autorizzata

"ad attraversare con n. 4 conduttori aerei gli immobili sopra descritti e ad infiggere n. 1 sostegno. La ditta concedente per sé, eredi ed aventi causa, si è impegnata a garantire il libero esercizio della linea suddetta e l'accesso alla stessa al personale addetto ed a garantire, per tutta la durata dell'autorizzazione, la inamovibilità della servitù. La ditta concedente per sé, eredi ed aventi causa, si è impegnata a non fare e a non permettere opera alcuna che possa comunque ostacolare il regolare esercizio della servitù ed ha autorizzato [ENEL a tagliare gli alberi che possano a suo giudizio impedire o pregiudicare il funzionamento della linea stessa. A chiarimento di quanto previsto dall'art. 3 si precisa che le concedenti, presa conoscenza dell'attuale andamento altimetrico dell'elettrodotto in oggetto, avranno la facoltà di fabbricare, previo avviso alla ENEL, entro la striscia di influenza della linea, edifici che dovranno distare, in ogni caso, non meno m. 5 dai conduttori. Tale distanza deve intendersi misurata tra la quota di colmo (o tra quella delle eventuali sovrastrutture relative agli edifici suddetti) a quella del conduttore più vicino".

- **Convenzione Edilizia** di lottizzazione trascritta a Verona il 31.05.2007 ai nn. 26664/15546, con atto del 10.05.2007 n. 101997 di rep, Notaio Raffaele Chiddo, a favore del Comune di San Martino Buon Albergo riguardante, fra maggior consistenza catastale, i mn. 142 e 166; integrata con atto in data 08.10.2009 n. 105237 rep. Notaio Raffaele Chiddo, trascritto a Verona il 22.10.2009 ai nn. 40111/24060.

- **Servitù passiva** trascritta a Verona il 05.03.2008 ai nn. 10010/6590, costituita dalla società [REDACTED] in sede di atto di compravendita, gravante l'ex mappale 529 (oggi mappali 593 e 594). Si riporta di seguito il contenuto;

"servitù di passaggio pedonale e carrabile, di fognatura, acquedotto, gas e telefonia, oltre meglio individuata, a carico del lotto censito al Catasto Terreni del Comune di San Martino Buon Albergo, alla partita intestata a Valpadana Costruzioni, diritto di proprietà, sezione di Marcellise, Foglio n. 38 con la particella:

-529 estesa ha. 33.03, Prato Irriguo, Classe 2, Reddito Dominicale Euro 18,59, Reddito Agrario Euro 13,65;

ed a favore del contiguo lotto identificato al Catasto Terreni del Comune di San Martino Buon Albergo, alla partita intestata a Valpadana Costruzioni, diritto di proprietà, Sezione di Marcellise, Foglio n. 38 con la particella:

-530 estesa ha. 0.58.86, Prato irriguo, Classe 2, Reddito Dominicale Euro 33,13, Reddito Agrario Euro 24,32;

La servitù dovrà essere esercitata lungo una striscia di terreno della larghezza di metri 5.20 per una lunghezza metri 26.30 individuata con colore giallo nella planimetria che firmata si allega sotto la lettera "A".

Il diritto di servitù comprende tutto quanto è necessario per usarne.

- **Rettifica Servitù passiva** con atto in data 27.01.2010 n. 16139 rep., Notaio Rosalia Russo, trascritto a Verona il 09.02.2010 ai nn. 5021/3024, detta servitù è stata rettificata in quanto la società [REDACTED] ha acconsentito che: *"la servitù di passo venisse esercitata su una striscia di terreno della larghezza di ml. 6,00 e lunghezza ml. 26,30. Il diritto di servitù comprende tutto quanto è necessario per usarne"*.

Si precisa che nella nota di trascrizione di detta rettifica è stato erroneamente indicato il mapp.le 529 come fondo dominante e il mapp.le 530 come fondo servente.



- **Servitù di distanza** trascritta a Verona il 09.02.2010 ai nn. 5020/3023, con atto del 27.01.2010 n. rep. 16139/4585, Notaio Rosalia Russo, dove gli originari mapp.li 529 e 532 godono della servitù di distanza a carico dell'originario mapp. 530 (ora mapp.li 533, 534, 535, 536, 538 e 584), “mantenere costruzioni a distanza inferiore a quella prevista dalla legge o dal regolamento comunale vigente ...omisis... La servitù viene concessa ai soli fini del rilascio del permesso di costruire in relazione al fabbricato B”.
- **Modifica di Convenzione Edilizia** trascritta a Verona il 03.10.2010 ai nn. 43167/26503, con atto del 13.10.2010 n. 106383 di rep, Notaio Raffaele Chiddo, tra il Comune di San Martino Buon Albergo e sei soggetti tra cui la società [REDACTED]

6. PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA' URBANISTICA/CATASTALE

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

L'area su cui sorgono i fabbricati A e B, Comune di San Martino Buon Albergo località Casette, è normata all'interno del Piano Particolareggiato, denominato “Parco urbano – casa Pozza”, Terza Variante, con classificazione zona Residenziale di espansione C2A.6. In particolare il compendio immobiliare in oggetto è situato all'interno dell'area 6.6.



Il Piano per l'area 6.6 prevedeva una cubatura complessiva di mc. 7.500,00, riferiti ai mappali 593 e 594 (mappale inserito nella presente perizia al Lotto 9 di vendita)

Dalla richiesta di accesso agli atti e negli incontri effettuati con i Tecnici del settore Edilizia Privata è emersa la seguente documentazione:

- due Permessi di Costruire distinti e precisamente, P.C. n° 48/10 del 03/12/2010 per il fabbricato “A” e P.C. 25/10 del 19/05/2010 per il fabbricato “B”.
- successivamente con Variante n° 34/11 ai due P.C. sopracitati, i due fabbricati



furono uniti in un unico complesso residenziale tramite l'unione del piano seminterrato e soprattutto viene richiesto un aumento di cubatura con la sopraelevazione di un piano del fabbricato "A", in virtù dell'applicazione della Legge Regionale 14/09 del 18/07/2009.

- infine è stata presentata una S.C.I.A. in Variante n° 17944 del 05/10/2012, con la quale vengono modificate le distribuzioni interne delle unità immobiliari.

Si segnala che il Comune di San Martino Buon Albergo riconoscendo che la suddetta Variante è regolarmente registrata a livello informatico, non ha potuto prendere visione del fascicolo cartaceo per mancanza dello stesso in archivio e quindi non ha potuto fornire le tavole di progetto della Variante.

A conclusione dell'iter amministrativo, in data 22/01/2013, prot. n ° 1684, viene depositata "Comunicazione di ultimazione dei Lavori" e successivo Certificato di Collaudo Statico, prot. n 5421 del marzo 2013.

Per quanto attiene alle richieste di agibilità, la proprietà ha ottenuto in tempi diversi dei Certificati di Agibilità parziali, certificati che risultano riferiti anche ad unità non oggetto di pignoramento. Per una maggiore chiarezza si rimanda alle indicazioni inserite nei capitoli dei singoli lotti di vendita, unitamente alle verifiche di conformità urbanistiche e catastali.



LOTTO 1

7.1 - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

I beni inseriti nel seguente lotto sono ricompresi nella palazzina A (foto 1-2) per quanto attiene alle unità residenziali, mentre le autorimesse sono situate al piano interrato comune ai due fabbricati. L'ingresso condominiale avviene da Via Agostino Antolini al civico 8 (foto 3) mentre l'accesso carrabile all'interrato avviene mediante rampa posta su Via Gianfranco Miglio (foto 4).

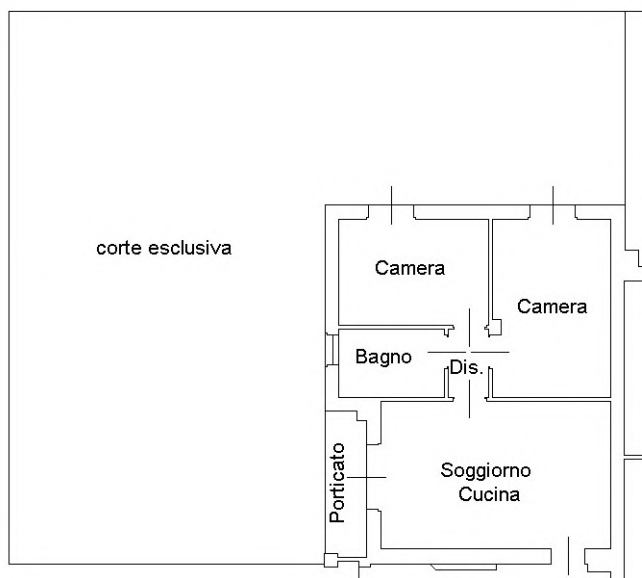
Trattasi dell'intero diritto di piena proprietà di 6 unità residenziali e n° 8 autorimesse, oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti condominiali descritte nell'elaborato planimetrico che viene allegato.

Le unità sono così identificate al NCEU del Comune di S. Martino Buon Albergo :

1 - Unità residenziale Piano Terra con giardino

Foglio 38 - mapp. 593 – **Sub. 2** – cat. A/2 – cl. 4 – Cons. 4 vani – Sup. Cat. 78 mq. (escluse aree scoperte 68 mq.). Rend. Catast. €. 371,85.

Nel contesto del “Condominio Le Casette” l'unità immobiliare possiede 55,52 millesimi di proprietà.



Composizione:

Trattasi di unità residenziale sita al piano terra con superficie commerciale di ca. mq. 78 e giardino esclusivo (foto 5) di ca. mq. 160. L'appartamento, con esposizione nord-ovest, è composto da soggiorno con cucina a vista (foto 6-7), disimpegno (foto 8), due camere (foto 9-10) e bagno finestrato (foto 11). Dal punto di vista impiantistico e finiture **l'unità si presenta allo stato grezzo**, e precisamente:

- Sono presenti i soli serramenti esterni in legno (oscuri) (foto 12), escluso quello del

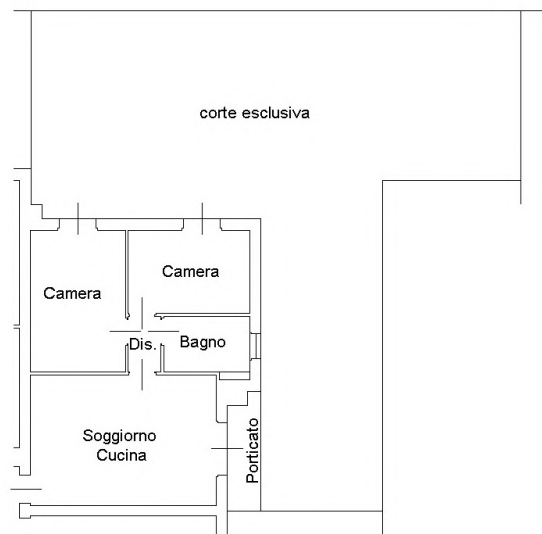


- bagno,
- Sono presenti i pannelli radianti a pavimento compreso il collettore a parete (foto 9),
 - E' stata realizzata la predisposizione per un impianto di condizionamento per posizionare un'unità esterna e split interni.
 - E' installato il portoncino blindato d'ingresso (foto 13) senza pannello interno,
 - L'impianto elettrico risulta posato solo per le tubazioni sotto traccia, con posizionamento delle scatole incassate (foto 14) e molto parzialmente alcuni fili interni di collegamento,
 - L'impianto idraulico è stato posato relativamente alle tubazioni sotto traccia con gli attacchi per i sanitari e per la cucina, oltre al relativo collettore (foto 15), nel bagno è posato il piatto doccia.
 - E' posata la pavimentazione esterna con relativo battiscopa posta sul perimetro dell'unità (foto 12).

2 - Unità residenziale Piano Terra con giardino

Foglio 38 - mapp. 593 – **Sub. 3** – cat. A/2 – cl. 4 – Cons. 4 vani – Sup. Cat. 79 mq. (escluse aree scoperte 69 mq.). Rend. Catast. €. 371,85.

Nel contesto del “Condominio Le Casette” l'unità immobiliare possiede 57,67 millesimi di proprietà.



Composizione:

Trattasi di unità residenziale sita al piano terra (foto 16) con superficie commerciale di ca. mq. 79 e giardino esclusivo (foto 17) di ca. mq. 137. L'appartamento, con esposizione nord-est è composto da soggiorno con cucina a vista (foto 18), disimpegno, due camere (foto 19-20) e bagno finestrato (foto 21). **Dal punto di vista impiantistico e finiture l'unità si presenta allo stato grezzo,** e precisamente:

- Sono presenti i soli serramenti esterni in legno (oscuri) (foto 22), escluso quello del bagno (foto 21),
- L'impianto di riscaldamento previsto con pannelli radianti a pavimento non è stato



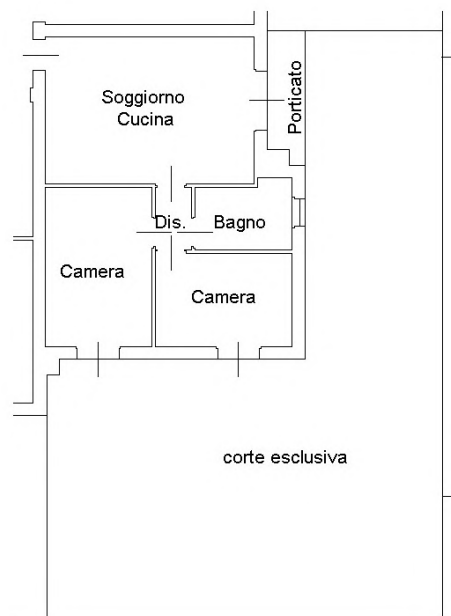
realizzato,

- E' stata realizzata la predisposizione per un impianto di condizionamento per posizionare un'unità esterna e split interni.
- E' installato il portoncino blindato d'ingresso senza pannello interno,
- L'impianto elettrico risulta posato solo per le tubazioni sotto traccia, con posizionamento delle scatole incassate,
- L'impianto idraulico è stato posato relativamente alle tubazioni sotto traccia con gli attacchi per i sanitari e per la cucina, oltre al relativo collettore (foto 23),
- E' posata la pavimentazione esterna con relativo battiscopa posta sul perimetro dell'unità (foto 16-17).

3 - Unità residenziale Piano Terra con giardino

Foglio 38 - mapp. 593 – **Sub. 4** – cat. A/2 – cl. 4 – Cons. 4 vani – Sup. Cat. 77 mq. (escluse aree scoperte 68 mq.). Rend. Catast. €. 371,85.

Nel contesto del “Condominio Le Casette” l'unità immobiliare possiede 59,80 millesimi di proprietà.



Composizione:

Trattasi di unità residenziale sita al piano primo con superficie commerciale di ca. mq. 78 e giardino esclusivo (foto 24) di ca. mq. 120. L'appartamento, con esposizione sud-est è composto da soggiorno con cucina a vista (foto 25-26), disimpegno (foto 27), due camere (foto 28-29) e bagno finestrato (foto 30). **Dal punto di vista impiantistico e finiture l'unità si presenta allo stato grezzo,** e precisamente:

- Sono presenti i soli serramenti esterni in legno (oscuri), escluso quello del bagno (foto 30),
- E' stata realizzata la predisposizione per un impianto di condizionamento per posizionare un'unità esterna e split interni.

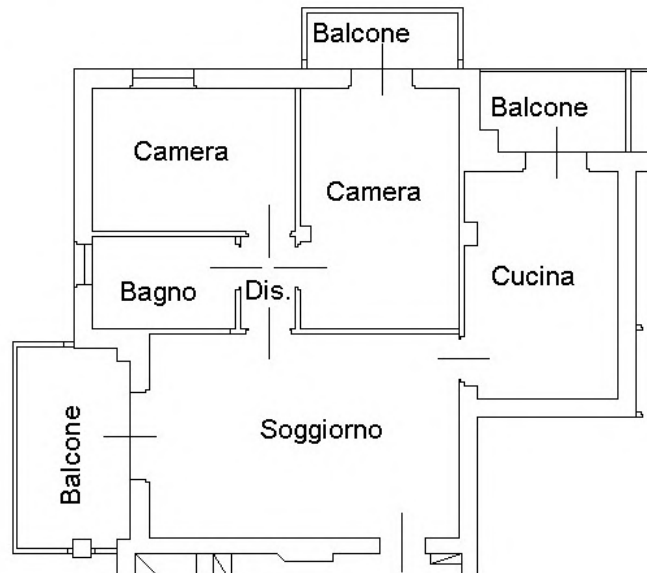


- L'impianto di riscaldamento, previsto con pannelli radianti a pavimento, non è stato realizzato,
- E' installato il portoncino blindato d'ingresso senza pannello interno,
- L'impianto elettrico risulta posato solo per le tubazioni sotto traccia, con posizionamento delle scatole incassate,
- L'impianto idraulico è stato posato relativamente alle tubazioni sotto traccia con relativo collettore (foto 31),
- E' posata la pavimentazione esterna con relativo battiscopa posta sul perimetro dell'unità (foto 24-32).

4 - Unità residenziale Piano Primo

Foglio 38 - mapp. 593 – **Sub. 6** – cat. A/2 – cl. 4 – Cons. 5 vani – Sup. Cat. 88 mq. (escluse aree scoperte 83 mq.). Rend. Catast. €. 464,81.

Nel contesto del “Condominio Le Casette” l'unità immobiliare possiede 73,78 millesimi di proprietà.



Composizione:

Trattasi di unità residenziale sita al piano primo con superficie commerciale di ca. mq. 88.

L'appartamento, con esposizione nord-ovest è composto da soggiorno (foto 33-33A) con balcone (foto 34), cucina (foto 35) con balcone (foto 36), disimpegno (foto 37), due camere (foto 38-39) e bagno finestrato (foto 40).

Dal punto di vista impiantistico e finiture l'unità si presenta allo stato grezzo, e precisamente:

- Sono presenti i soli serramenti esterni in legno (oscuri) (foto 41), escluso quello del bagno (foto 20),
- E' stata realizzata la predisposizione per un impianto di condizionamento per posizionare un'unità esterna e split interni.
- L'impianto di riscaldamento previsto con pannelli radianti a pavimento non è stato

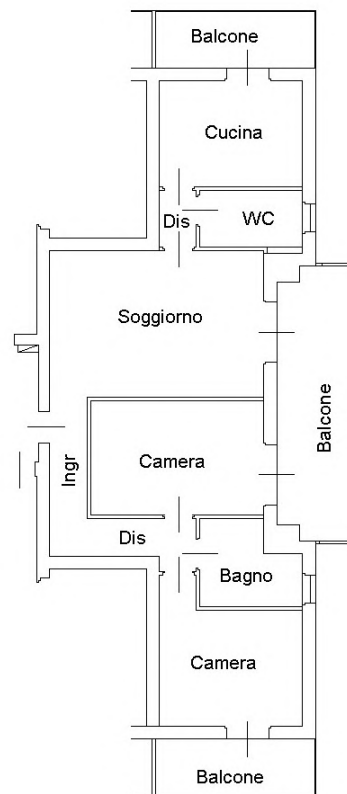


- realizzato,
- E' installato il portoncino blindato d'ingresso senza pannello interno (foto 42),
 - L'impianto elettrico risulta posato solo per le tubazioni sotto traccia, con posizionamento delle scatole incassate,
 - L'impianto idraulico è stato posato relativamente alle tubazioni sotto traccia con relativo collettore (foto 43),
 - E' posata la pavimentazione esterna dei balconi con relativo battiscopa (foto 34-36).

5 - Unità residenziale Piano Primo

Foglio 38 - mapp. 593 – **Sub. 7** – cat. A/2 – cl. 4 – Cons. 6 vani – Sup. Cat. 115 mq. (escluse aree scoperte 107 mq.). Rend. Catast. €. 557,77.

Nel contesto del “Condominio Le Casette” l'unità immobiliare possiede 81,83 millesimi di proprietà.



Composizione:

Trattasi di unità residenziale sita al piano primo con superficie commerciale di ca. mq. 115.

L'appartamento, con esposizione nord-est è composto da soggiorno (foto 44-45) con balcone (foto 46), disimpegno (foto 47) che conduce alla cucina (foto 48) con balcone (foto 49) e ad un bagno (foto 50), un secondo disimpegno (foto 51) conduce alla zona notte dove sono situate due camere (foto 52-53) ed un bagno finestrato (foto 54). Entrambe le camere godono di affaccio su balconi (foto 55).

Dal punto di vista impiantistico e finiture l'unità si presenta allo stato grezzo, e precisamente:

- Sono presenti i soli serramenti esterni in legno (oscuri) (foto 56), escluso quelli dei

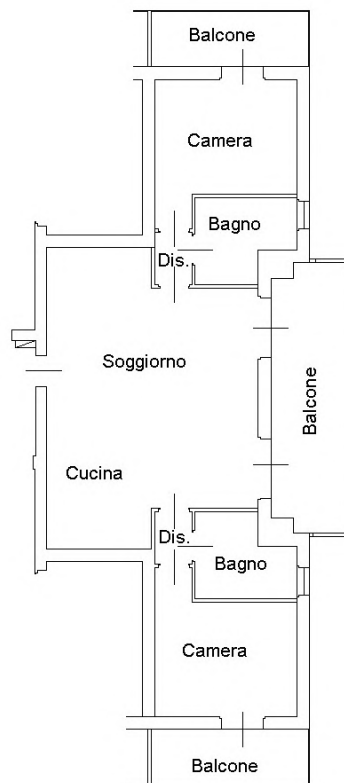


- bagni (foto 50-54),
- E' stata realizzata la predisposizione per un impianto di condizionamento per posizionare unità esterna e split interni.
 - L'impianto di riscaldamento previsto con pannelli radianti a pavimento non è stato realizzato,
 - E' installato il portoncino blindato d'ingresso senza pannello interno,
 - L'impianto elettrico risulta posato solo per le tubazioni sotto traccia, con posizionamento delle scatole incassate,
 - L'impianto idraulico è stato posato relativamente alle tubazioni sotto traccia con relativi collettori,
 - E' posata la pavimentazione esterna dei balconi con relativo battiscopa (foto 46-49-55).

6 - Unità residenziale Piano Secondo

Foglio 38 - mapp. 593 – **Sub. 10** – cat. A/2 – cl. 4 – Cons. 6 vani – Sup. Cat. 115 mq. (escluse aree scoperte 107 mq.). Rend. Catast. €. 557,77.

Nel contesto del “Condominio Le Casette” l'unità immobiliare possiede 94,60 millesimi di proprietà.



Composizione:

Trattasi di unità residenziale sita al piano secondo con superficie commerciale di ca. mq. 115.

L'appartamento, con esposizione nord-est è composto da un ampio soggiorno (foto 57-58) con cucina a vista, dotato di balcone (foto 59), un primo disimpegno (foto 60) che conduce ad una prima zona notte con camera da letto (foto 61) con balcone (foto 62) e



bagno senza finestra (foto 63). (la finestra riportata in planimetria è risultata tamponata).

E' presente una seconda zona notte distribuita da un disimpegno (foto 64) che conduce ad una camera da letto (foto 65) con balcone (foto 66) e bagno finestrato (foto 67).

Dal punto di vista impiantistico e finiture l'unità si presenta allo stato grezzo, e precisamente:

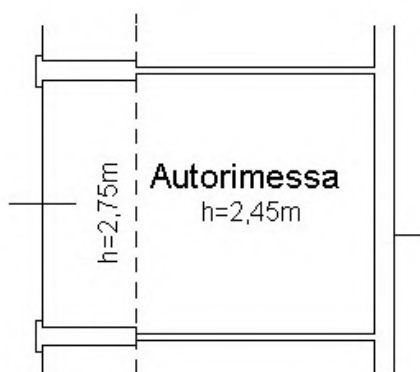
- Sono presenti i soli serramenti esterni in legno (oscuri) (foto 68), escluso quelli dei bagni (foto 67),
- E' installato il portoncino blindato d'ingresso senza pannello interno,
- L'impianto di riscaldamento previsto con pannelli radianti a pavimento non è stato realizzato,
- L'impianto elettrico risulta posato solo per le tubazioni sotto traccia, con posizionamento delle scatole incassate,
- L'impianto idraulico è stato posato relativamente alle tubazioni sotto traccia con relativi collettori,
- E' stata realizzata la predisposizione per un impianto di condizionamento per posizionare unità esterna e split interni.
- E' posata la pavimentazione esterna dei balconi con relativo battiscopa (foto 59-62-66).

7 - Autorimessa Piano Interrato

Foglio 38 - mapp. 593 – **Sub. 31** – cat. C/6 – cl. 3 – Cons. 20 mq. - Rend. Catast. €. 50,61.

Dati di superficie 22 mq..

Nel contesto del “Condominio Le Casette” l'unità autorimessa possiede 23,01 millesimi di proprietà.



Composizione:

Trattasi di unità autorimessa sita al piano interrato con superficie commerciale di ca. mq. 21.

Il vano dotato, di apertura metallica basculante (foto 69), presenta una pianta regolare di forma rettangolare con dimensioni interne utili di ca. cm. 520 x 400 (foto 70) e altezza interna cm. 245. Le finiture interne vedono un pavimento in battuto di cemento con pareti divisorie in blocchi cementizi a vista (foto 71). L'unità al suo interno risulta da ultimare relativamente solo all'impianto elettrico in quanto non è presente l'illuminazione.

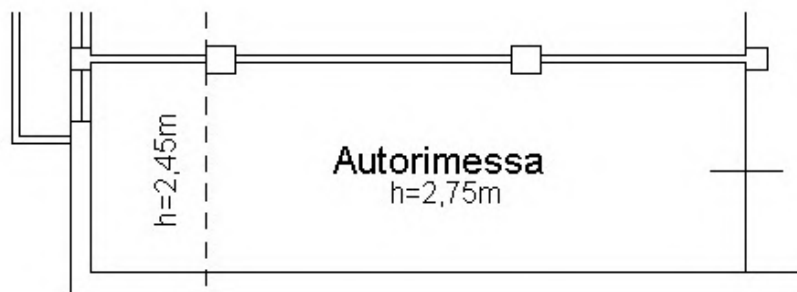


8 - Autorimessa Piano Interrato

Foglio 38 - mapp. 593 – **Sub. 33** – cat. C/6 – cl. 3 – Cons. 26 mq. - Rend. Catast. €. 65,80.

Dati di superficie 31 mq..

Nel contesto del “Condominio Le Casette” l'unità autorimessa possiede 30,01 millesimi di proprietà.



Composizione:

Trattasi di unità autorimessa sita al piano interrato con superficie commerciale di ca. mq. 29.

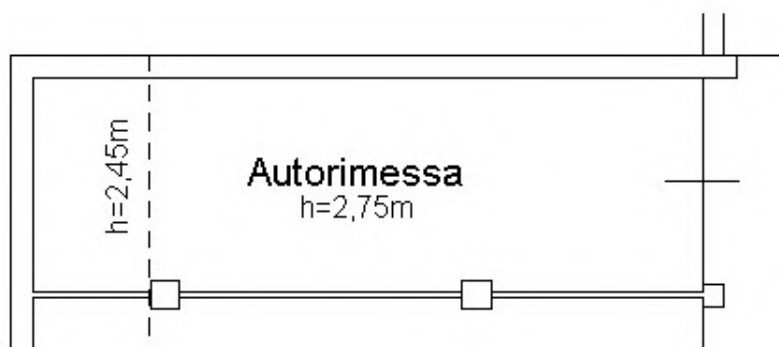
Il vano dotato, di apertura metallica basculante (*foto 72*), presenta una pianta regolare di forma rettangolare con dimensioni interne utili di ca. cm. 930 x 285 (*foto 73*) e altezza interna cm. 275.. Le finiture interne vedono un pavimento in battuto di cemento con pareti divisorie in blocchi cementizi a vista (*foto 74*). L'unità al suo interno risulta da ultimare relativamente solo all'impianto elettrico in quanto non è presente l'illuminazione. Da notare che nella planimetria catastale e nella Variante presentata in Comune, sul fondo del vano è inserita una bocca di lupo che in realtà non è presente.

9 - Autorimessa Piano Interrato

Foglio 38 - mapp. 593 – **Sub. 38** – cat. C/6 – cl. 3 – Cons. 26 mq. - Rend. Catast. €. 65,80.

Dati di superficie 30 mq..

Nel contesto del “Condominio Le Casette” l'unità autorimessa possiede 29,95 millesimi di proprietà.



Composizione:

Trattasi di unità autorimessa sita al piano interrato con superficie commerciale di ca. mq. 29.

Il vano dotato, di apertura metallica basculante (*foto 75*), presenta una pianta regolare di



forma rettangolare con dimensioni interne utili di ca. cm. 930 x 285 (foto 76) e altezza interna cm. 275.. Le finiture interne vedono un pavimento in battuto di cemento con pareti divisorie in blocchi cementizi a vista (foto 77). L'unità al suo interno risulta da ultimare relativamente solo all'impianto elettrico in quanto non è presente l'illuminazione.

10- Autorimessa Piano Interrato

Foglio 38 - mapp. 593 – **Sub. 39** – cat. C/6 – cl. 3 – Cons. 15 mq. - Rend. Catast. €. 37,96.

Dati di superficie 18 mq..

Nel contesto del “Condominio Le Casette” l'unità autorimessa possiede 17,12 millesimi di proprietà.

Composizione:

Trattasi di unità autorimessa sita al piano interrato con superficie commerciale di ca. mq. 17.

Il vano dotato, di apertura metallica basculante (foto 78), presenta una pianta regolare di forma rettangolare con dimensioni interne utili di ca. cm. 515 x 305 (foto 79) e altezza interna cm. 245. Le finiture interne vedono un pavimento in battuto di cemento con pareti divisorie in blocchi cementizi a vista. L'unità al suo interno risulta da ultimare relativamente solo all'impianto elettrico in quanto non è presente l'illuminazione.



11 - Autorimessa Piano Interrato

Foglio 38 - mapp. 593 – **Sub. 43** – cat. C/6 – cl. 3 – Cons. 29 mq. - Rend. Catast. €. 73,39.

Dati di superficie 31 mq..

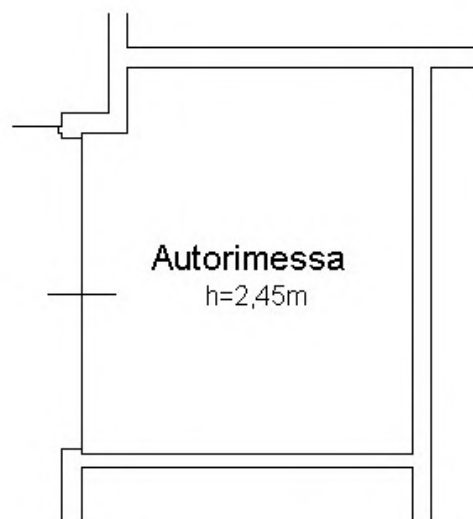
Nel contesto del “Condominio Le Casette” l'unità autorimessa possiede 32,49 millesimi di proprietà.

Composizione:

Trattasi di unità autorimessa sita al piano interrato con superficie commerciale di ca. mq. 31.

Il vano dotato di apertura metallica basculante (foto 80), con larghezza ca. cm. 285, presenta una pianta regolare di forma rettangolare con dimensioni interne utili di ca. cm. 610 x 500 (foto 81-82) e altezza interna cm. 245. Le finiture interne vedono un pavimento in battuto di cemento con pareti divisorie in blocchi cementizi a vista.

L'unità al suo interno risulta da ultimare relativamente solo all'impianto elettrico in quanto non è presente l'illuminazione.



12 - Autorimessa Piano Interrato

Foglio 38 - mapp. 593 – **Sub. 44** – cat. C/6 – cl. 3 – Cons. 30 mq. - Rend. Catast. €. 75,92.
Dati di superficie 33 mq..

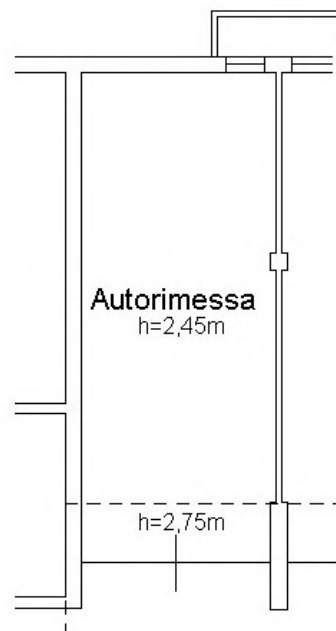
Nel contesto del “Condominio Le Casette” l'unità autorimessa possiede 34,03 millesimi di proprietà.

Composizione:

Trattasi di unità autorimessa sita al piano interrato con superficie commerciale di ca. mq. 32.

Il vano dotato di apertura metallica basculante (foto 83) presenta una pianta regolare di forma rettangolare con dimensioni interne utili di ca. cm. 880 x 350 (foto 84) e altezza interna cm. 245. Sul lato di fondo del vano è inserita una bocca di lupo (foto 85).

Le finiture interne vedono un pavimento in battuto di cemento con pareti divisorie in blocchi cementizi a vista. L'unità al suo interno risulta da ultimare relativamente solo all'impianto elettrico in quanto non è presente l'illuminazione.



13 - Autorimessa Piano Interrato

Foglio 38 - mapp. 593 – **Sub. 61** – cat. C/6 – cl. 3 – Cons. 28 mq. - Rend. Catast. €. 70,86.
Dati di superficie 31 mq..

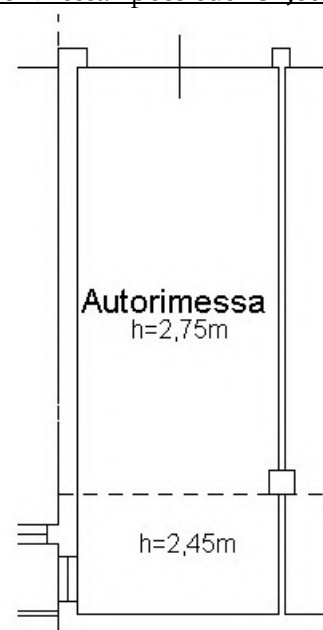
Nel contesto del “Condominio Le Casette” l'unità autorimessa possiede 31,67 millesimi di proprietà.

Composizione:

Trattasi di unità autorimessa sita al piano interrato con superficie commerciale di ca. mq. 30.

Il vano dotato di apertura metallica basculante (foto 86) presenta una pianta regolare di forma rettangolare con dimensioni interne utili di ca. cm. 900 x 320 (foto 87) e altezza interna cm. 275. Sulla parete perimetrale destra, in fondo al vano è presente una bocca di lupo (foto 88).

Le finiture interne vedono un pavimento in battuto di cemento con pareti divisorie in blocchi cementizi a vista. L'unità al suo interno risulta da ultimare relativamente all'impianto elettrico in quanto non è presente l'illuminazione.



14 - Autorimessa Piano Interrato

Foglio 38 - mapp. 593 – **Sub. 63** – cat. C/6 – cl. 3 – Cons. 21 mq. - Rend. Catast. €. 53,14.
Dati di superficie 25 mq..

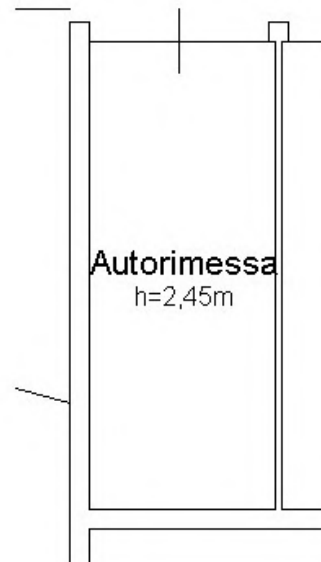
Nel contesto del “Condominio Le Casette” l'unità autorimessa possiede 18,25 millesimi di proprietà.

Composizione:

Trattasi di unità autorimessa sita al piano interrato con superficie commerciale di ca. mq. 22.

Il vano dotato di apertura metallica basculante (*foto 89*), presenta una pianta regolare di forma rettangolare con dimensioni interne utili di ca. cm. 715 x 290 (*foto 90*) e altezza interna cm. 245. Le finiture interne vedono un pavimento in battuto di cemento con pareti divisorie in blocchi cementizi a vista.

L'unità al suo interno risulta da ultimare relativamente all'impianto elettrico in quanto non è presente l'illuminazione.



7.2 – STATO DI POSSESSO

Dalle indagini e dai sopralluoghi effettuati le unità immobiliari inserite all'interno del presente Lotto risultano in piena proprietà, per la quota di 1/1, a capo della società XXXXXXXXXX, ed attualmente inutilizzate in quanto i lavori nelle unità sono ancora da ultimare.

7.3 – CONFORMITA' URBANISTICO - CATASTALE

Si premette innanzitutto che, relativamente all'ultima SCIA in Variante n. 17994 del 2012, ultima documentazione urbanistica-edilizia riferita ai beni inseriti nel presente lotto, il Comune di San Martino B.A. ha fornito solamente il documento della SCIA e i frontespizi delle tavole di progetto senza il contenuto della Variante, ovvero gli elaborati grafici approvati. Quest'ultime non risultano reperibili nell'archivio del Comune.

E' evidente che la mancanza di questa documentazione impedisce da parte del perito un confronto con lo stato di fatto e quindi esprimere un giudizio sulla regolarità urbanistica dei beni inseriti in questo lotto.

Si sottolinea che nonostante le unità residenziali siano allo stato grezzo come già indicato, l'appartamento individuato al sub 2 gode del certificato di agibilità, rilasciato in data 10.09.2013, prot. 19705.

Negli incontri effettuati con i Tecnici del Settore Edilizia Privata del Comune del Comune è emerso che per i lavori di ultimazione delle unità residenziali possa essere



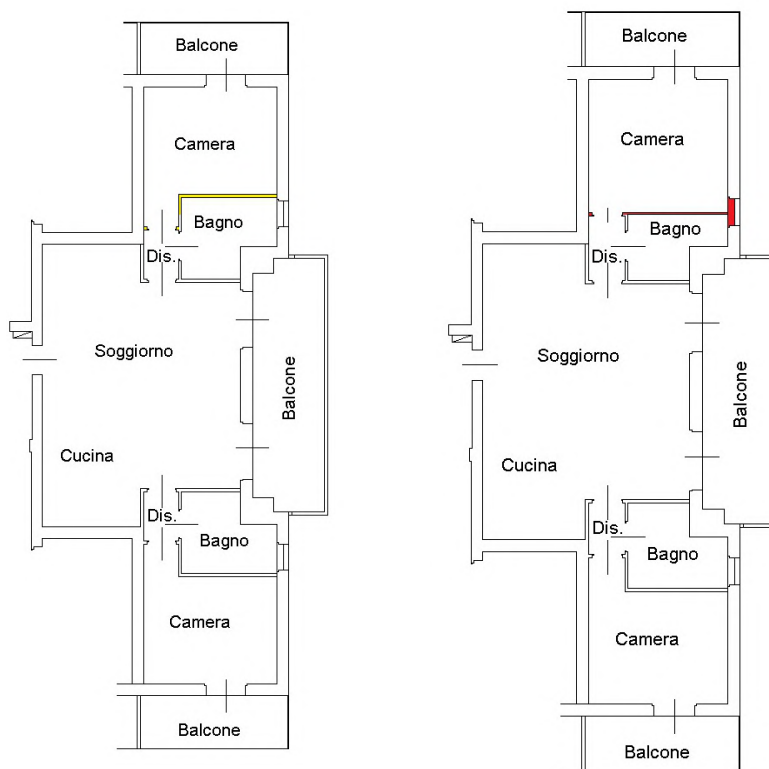
presentata una S.C.I.A per completamento lavori. Si consiglia comunque gli eventuali futuri acquirenti di consultare prima dell'acquisto gli Uffici Tecnici del Comune.

È stata possibile verificare quindi solamente la conformità edilizia rispetto alla documentazione catastale presente presso l'Agenzia del Territorio di Verona.

Da questa verifica sono emerse due difformità relativamente a:

- **Unità Residenziale Sub. 10 – piano secondo**

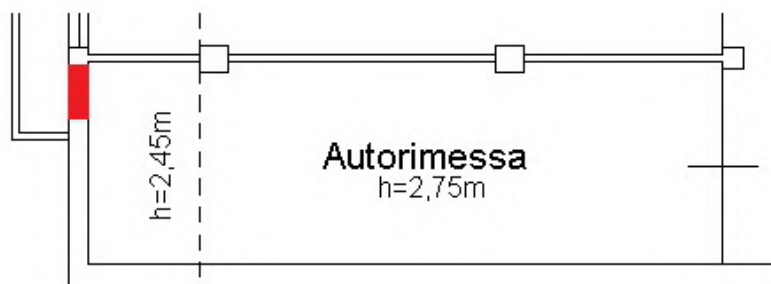
Il bagno adiacente alla camera, prospiciente il lato nord, risulta ridotto nelle sue dimensioni a favore della superficie della camera. La tramezza di divisione tra bagno e camera è stata infatti spostata e ricade sulla luce della finestra che è stata pertanto tamponata.



-
-
-
-

- **Unità Autorimessa Sub. 33 – piano interrato**

All'interno dell'autorimessa, nel muro perimetrale di fondo, è presente nelle tavole progettuali una bocca di lupo che in realtà non è stata realizzata.



7.4 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le unità immobiliari sono inserite all'interno di un contesto condominiale, "Condominio Le Casette" Via G. Miglio 1 – Via Antonini 8 S. Martino Buon Albergo.

E' stata richiesta all'Amministratore la situazione contabile e, secondo la documentazione fornita, allegata alla perizia, le spese condominiali complessive delle unità inserite nel presente lotto risultano nella gestione 2022 pari a circa €. 950,00 annue.

Si ricorda che le spese risultano poco indicative in quanto gli appartamenti, essendo al grezzo, non sono utilizzati e quindi privi di qualsiasi spesa per forniture.

7.5 – SUPERFICI E VALUTAZIONE DEL LOTTO

Nella valutazione degli immobili oggetto di esecuzione si è cercato di individuare il loro più probabile valore di mercato, ritenendo più opportuno utilizzare una procedura di tipo sintetico-comparativo.

Si è operato considerando i valori medi di mercato riferiti a beni simili, oggetto di offerta o di compravendita in epoche recenti, in modo da individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura.

Questa valutazione tiene debitamente conto della specificità delle caratteristiche degli immobili e delle peculiarità del mercato immobiliare nel contesto urbano ove è ubicato il bene oggetto di stima.

Il procedimento di valutazione sintetico-comparativo, operato nella presente perizia sulla stima degli immobili, deve tenere in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che influiscono sulla determinazione economica del bene, e più in particolare:

la situazione urbanistica nella quale è inserito l'immobile, l'ubicazione all'interno del contesto edilizio circostante, la tipologia della costruzione, la sua esposizione, la superficie complessiva di utilizzo, eventuali spazi esterni di pertinenza, la tipologia degli impianti presenti e il loro stato di manutenzione, le finiture e i materiali utilizzati per la realizzazione ed infine la sua vetustà ed il complessivo stato di manutenzione e conservazione.

È stata svolta un'indagine di mercato sia presso gli operatori del mercato immobiliare operanti nella zona ove è ubicato il bene da stimare, assumendo direttamente notizie ed informazioni, oltre che sulle valutazioni anche sull'andamento del mercato immobiliare della zona.

Le fonti di informazione

Conservatoria dei registri immobiliari di Verona, Borsino Immobiliare, Agenzie immobiliari del mercato.



IDENTIFICAZIONE	SUPERFICIE	PREZZO UNITARIO	VALORE
Abitazione – Sub. 2	78,00 mq.	1.500,00 €/mq.	117.000,00 €.
Abitazione – Sub. 3	79,00 mq.	1.500,00 €/mq.	118.500,00 €.
Abitazione – Sub. 4	77,00 mq.	1.500,00 €/mq.	115.500,00 €.
Abitazione – Sub. 6	88,00 mq.	1.500,00 €/mq.	132.000,00 €.
Abitazione – Sub. 7	115,00 mq.	1.500,00 €/mq.	172.500,00 €.
Abitazione – Sub. 10	115,00 mq.	1.500,00 €/mq.	172.500,00 €.
Totale Appartamenti			828.000,00 €
Autorimessa – Sub. 31	21,00 mq.	A corpo	14.000,00 €.
Autorimessa – Sub. 33	29,00 mq.	A corpo	18.000,00 €.
Autorimessa – Sub. 38	29,00 mq.	A corpo	18.000,00 €.
Autorimessa – Sub. 39	17,00 mq.	A corpo	13.000,00 €.
Autorimessa – Sub. 43	31,00 mq.	A corpo	18.000,00 €.
Autorimessa – Sub. 44	32,00 mq.	A corpo	18.000,00 €.
Autorimessa – Sub. 61	30,00 mq.	A corpo	18.000,00 €.
Autorimessa – Sub. 63	23,00 mq.	A corpo	15.000,00 €.
Totale Autorimesse			132.000,00 €.

Si ritiene opportuno applicare, solamente alle unità residenziali, un coefficiente di detrazione pari al 10%, in considerazione di eventuali vizi occulti che potrebbero emergere in fase di completamento dei lavori, anche in considerazione che i beni risultano giacenti da diversi anni .

LOTTO 1	VALORE	COEFFICIENTE DI DETRAZIONE	VALORE FINALE
Valore Appartamenti	828.000,00 €.	- 10%	745.200,00 €.
Valore Autorimesse	132.000,00 €.		132.000,00 €.
Detrazione oneri pratiche edilizie completamento lavori	- 5.000,00 €.		- 5.000,00 €.
Detrazione oneri pratica catastale	- 2.000,00 €.		- 2.000,00 €.
Totale Lotto 1 arr.			870.000,00 €.



LOTTO 2

8.2 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

I beni inseriti nel seguente lotto sono ricompresi nella palazzina B (*foto 1-2*) per quanto attiene alle unità residenziali mentre le autorimesse sono situate al piano interrato comune ai due fabbricati. L'ingresso condominiale avviene da Via Gianfranco Miglio civico 1 (*foto 3*), ed anche l'accesso carrabile all'interrato mediante rampa è posto su Via Gianfranco Miglio (*foto 4*).

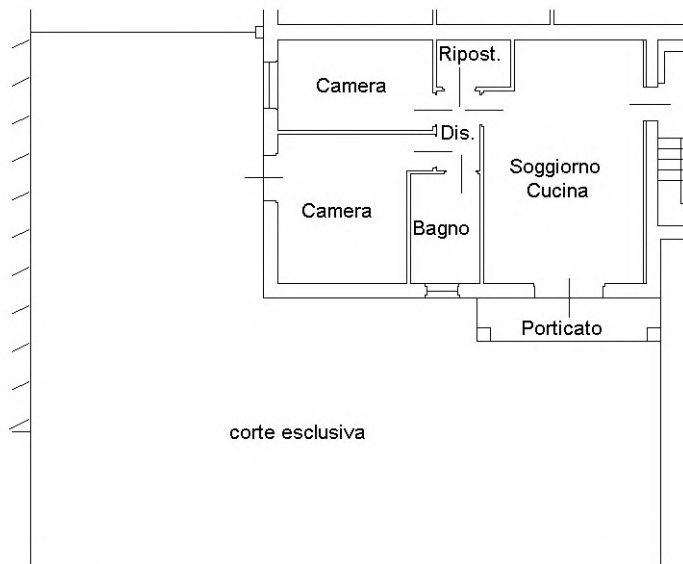
Trattasi dell'intero diritto di piena proprietà di 5 unità residenziali e n° 7 autorimesse, oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti condominiali descritte nell'elaborato planimetrico che viene allegato.

Le unità sono così identificate al NCEU del Comune di S. Martino Buon Albergo :

1 - Unità residenziale Piano Terra con giardino

Foglio 38 - mapp. 593 – Sub. 15 – cat. A/2 – cl. 4 – Cons. 4,5 vani – Sup. Cat. 84 mq. (escluse aree scoperte 73 mq.). Rend. Catast. €. 418,33.

Nel contesto del “Condominio Le Casette” l'unità immobiliare possiede 54,98 millesimi di proprietà.



Composizione:

Trattasi di unità residenziale sita al piano terra con superficie commerciale di ca. mq. 82 con giardino esclusivo (*foto 5-6*) di ca. mq. 160. L'appartamento, con esposizione Sud-ovest, è composto da soggiorno con cucina a vista (*foto 5-6*), un disimpegno che conduce alla zona notte dove sono presenti due camere (*foto 9-10*), un bagno finestrato (*foto 11*) ed un ripostiglio lavanderia (*foto 11*). **Dal punto di vista impiantistico e finiture l'unità si presenta allo stato grezzo**, e precisamente:

- Sono presenti i soli serramenti esterni in legno (oscuri) (*foto 13*), escluso quello del

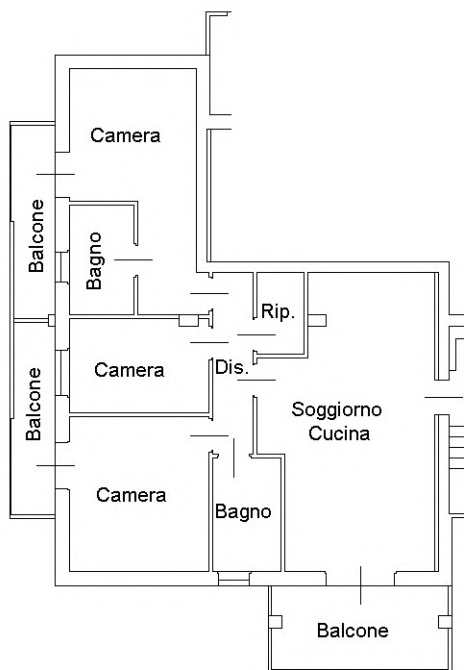


- bagno (foto 11),
- E' installato il portoncino blindato d'ingresso senza pannello interno (foto 14),
 - L'impianto di riscaldamento previsto con pannelli radianti a pavimento non è stato realizzato,
 - L'impianto elettrico risulta posato solo per le tubazioni sotto traccia, con posizionamento delle scatole incassate (foto 15),
 - L'impianto idraulico è stato posato relativamente alle tubazioni sotto traccia con relativi collettori (foto 16),
 - E' stata realizzata la predisposizione per un impianto di condizionamento per posizionare unità esterna e split interni.
 - E' posata la pavimentazione esterna del marciapiede posto sul perimetro dell'edificio e il relativo battiscopa (foto 5-6).

2 - Unità residenziale Piano Primo

Foglio 38 - mapp. 593 – **Sub. 19** – cat. A/2 – cl. 4 – Cons. 5,5 vani – Sup. Cat. 115 mq. (escluse aree scoperte 108 mq.). Rend. Catast. €. 511,29.

Nel contesto del “Condominio Le Casette” l'unità immobiliare possiede **87,82** millesimi di proprietà.



Composizione:

Trattasi di unità residenziale sita al piano primo con superficie commerciale di ca. mq. 115.

L'appartamento, con esposizione Sud-ovest è composto da un ampio soggiorno con cucina a vista (foto 17-18) e balcone (foto 19), un disimpegno (foto 20) che conduce alla zona notte dove sono presenti tre camere da letto (foto 21-22-23-24), due bagni finestrati (foto 25-26) ed un ripostiglio con attacchi per lavatrice (foto 27). Tutte le camere da letto si affacciano su un balcone che si estende su quasi tutto il prospetto interessato (foto 28).

Dal punto di vista impiantistico e finiture l'unità si presenta allo stato grezzo, e precisamente:

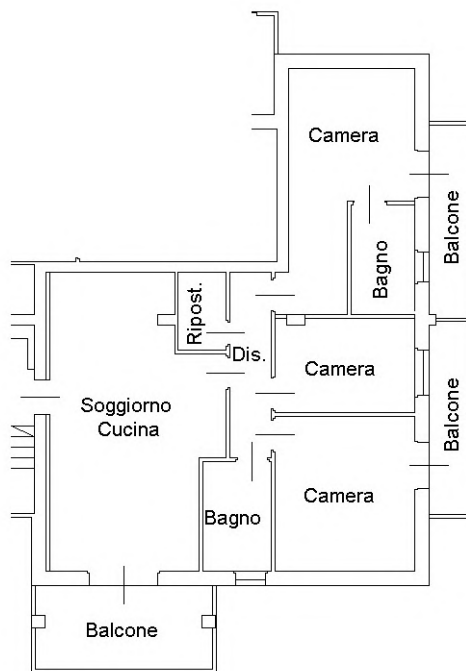


- Sono presenti i soli serramenti esterni in legno (oscuri) (foto 29), escluso quelli dei bagni (foto 25-26),
- E' stata realizzata la predisposizione per un impianto di condizionamento per posizionare unità esterna e split interni (foto 30-31).
- L'impianto di riscaldamento previsto con pannelli radianti a pavimento non è stato realizzato,
- E' installato il portoncino blindato d'ingresso senza pannello interno (foto 32).
- L'impianto elettrico risulta posato solo per le tubazioni sotto traccia, con posizionamento delle scatole incassate,
- L'impianto idraulico è stato posato relativamente alle tubazioni sotto traccia con relativi collettori,
- E' posata la pavimentazione esterna dei balconi con relativo battiscopa (foto 19-28).

3 - Unità residenziale Piano Primo

Foglio 38 - mapp. 593 – **Sub. 21**– cat. A/2 – cl. 4 – Cons. 4 vani – Sup. Cat. 116 mq. (escluse aree scoperte 109 mq.). Rend. Catast. €. 511,29.

Nel contesto del “Condominio Le Casette” l'unità immobiliare possiede **87,24** millesimi di proprietà.



Composizione:

Trattasi di unità residenziale sita al piano primo con superficie commerciale di ca. mq. 115.

L'appartamento, con esposizione Sud-est è composto da un ampio soggiorno con cucina a vista (foto 33-34) e balcone (foto 35), un disimpegno che conduce alla zona notte dove sono presenti tre camere da letto (foto 36-37-38), due bagni finestrati (foto 39-40-41) ed un ripostiglio con attacchi per lavatrice. Tutte le camere da letto si affacciano su un balcone che si estende su quasi tutto il prospetto interessato (foto 42).

Dal punto di vista impiantistico e finiture l'unità si presenta allo stato grezzo, e precisamente:

- Sono presenti i soli serramenti esterni in legno (oscuri) (foto 35), escluso quelli dei

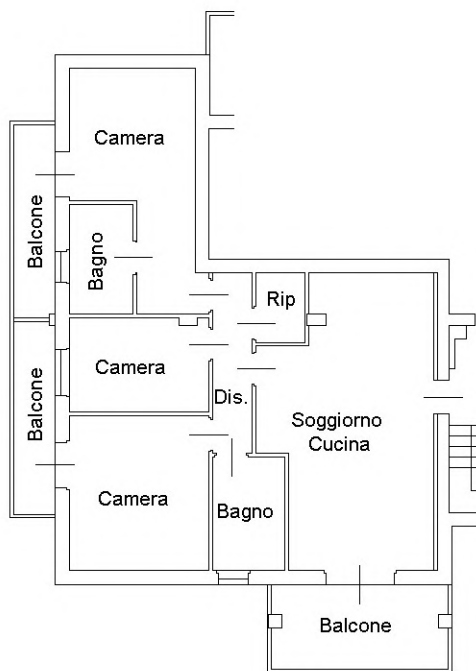


- bagni (foto 39-40),
- E' stata realizzata la predisposizione per un impianto di condizionamento per posizionare unità esterna e split interni (foto 43).
 - L'impianto di riscaldamento previsto con pannelli radianti a pavimento non è stato realizzato,
 - E' installato il portoncino blindato d'ingresso senza pannello interno (foto 32).
 - L'impianto elettrico risulta posato solo per le tubazioni sotto traccia, con posizionamento delle scatole incassate,
 - L'impianto idraulico è stato posato relativamente alle tubazioni sotto traccia con relativi collettori,
 - E' posata la pavimentazione esterna dei balconi con relativo battiscopa (foto 35-42).

4 - Unità residenziale Piano Secondo

Foglio 38 - mapp. 593 – **Sub. 22** – cat. A/2 – cl. 4 – Cons. 5,5 vani – Sup. Cat. 116 mq. (escluse aree scoperte 109 mq.). Rend. Catast. €. 511,29.

Nel contesto del “Condominio Le Casette” l'unità immobiliare possiede 92,85 millesimi di proprietà.



Composizione:

Trattasi di unità residenziale sita al piano secondo con superficie commerciale di ca. mq. 115.

L'appartamento, con esposizione Nord-ovest è composto da un ampio soggiorno con cucina a vista (foto 44-45) e balcone (foto 46), un disimpegno (foto 47) che conduce alla zona notte dove sono presenti tre camere da letto (foto 48-49-50-51), due bagni finestrati (foto 52-53-54) ed un ripostiglio con attacchi per lavatrice. Tutte le camere da letto si affacciano su un balcone che si estende su quasi tutto il prospetto interessato (foto 55).

Dal punto di vista impiantistico e finiture l'unità si presenta allo stato grezzo, e precisamente:

- Sono presenti i soli serramenti esterni in legno (oscuri) (foto 56), escluso quelli dei bagni (foto 52-54),
- E' stata realizzata la predisposizione per un impianto di condizionamento per

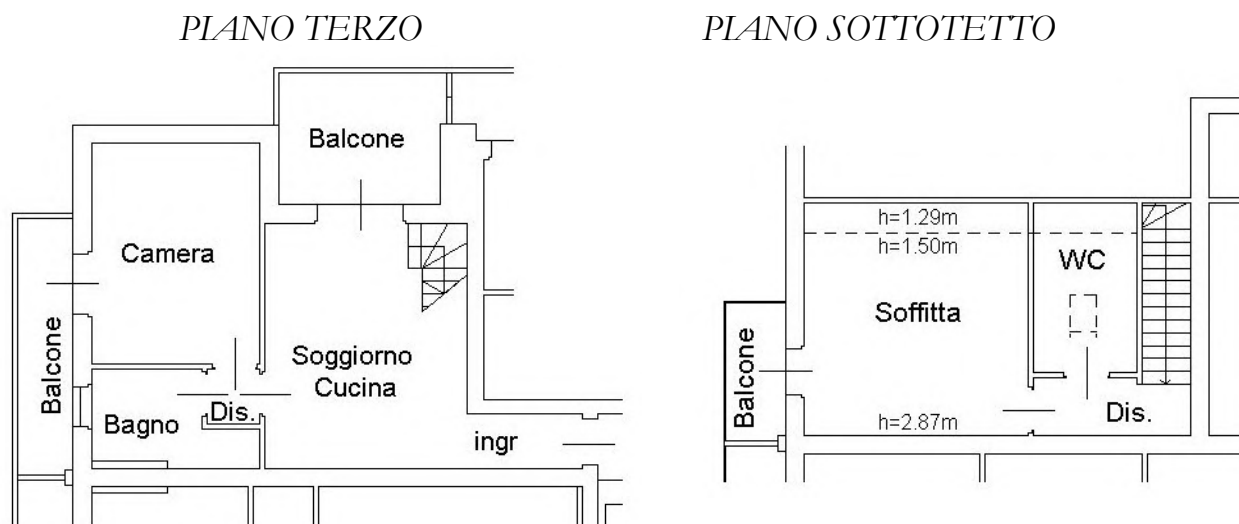


- posizionare unità esterna e split interni (foto 57).
- L'impianto di riscaldamento previsto con pannelli radianti a pavimento non è stato realizzato,
- E' installato il portoncino blindato d'ingresso senza pannello interno (foto 58).
- L'impianto elettrico risulta posato solo per le tubazioni sotto traccia, con posizionamento delle scatole incassate,
- L'impianto idraulico è stato posato relativamente alle tubazioni sotto traccia con relativi collettori,
- E' posata la pavimentazione esterna dei balconi con relativo battiscopa (foto 46-55).

5 - Unità residenziale Piano Terzo-quarto

Foglio 38 - mapp. 593 – **Sub. 26** – cat. A/2 – cl. 3 – Cons. 4,5 vani – Sup. Cat. 78 mq. (escluse aree scoperte 73 mq.). Rend. Catast. €. 348,61.

Nel contesto del “Condominio Le Casette” l'unità immobiliare possiede 48,96 millesimi di proprietà.



Composizione:

Trattasi di unità residenziale sita al piano terzo e quarto con superficie commerciale di ca. mq. 78.

L'appartamento, con esposizione Nord-ovest è composto al piano terzo da un ingresso, un soggiorno con angolo cottura (foto 59-60), con affaccio su un balcone (foto 61), un piccolo disimpegno che conduce alla camera (foto 62) ed al bagno (foto 63). La camera si affaccia su un balcone (foto 64)

Una scala interna, posizionata nel soggiorno (foto 65) conduce al piano sottotetto dove sono presenti un vano soffitta (foto 66-67-68) con affaccio su balcone (foto 69) ed un bagno (foto 70-71) con velux.

Dal punto di vista impiantistico e finiture l'unità si presenta allo stato grezzo, e precisamente:

- Sono presenti i soli serramenti esterni in legno (oscuri) (foto 72), ad esclusione di quello del bagno del piano terzo,
- E' stata realizzata la predisposizione per un impianto di condizionamento per posizionare unità esterna e split interni (foto 73).



- L'impianto di riscaldamento previsto con pannelli radianti a pavimento non è stato realizzato,
- E' installato il portoncino blindato d'ingresso senza pannello interno
- L'impianto elettrico risulta posato solo per le tubazioni sotto traccia, con posizionamento delle scatole incassate,
- L'impianto idraulico è stato posato relativamente alle tubazioni sotto traccia con relativi collettori,
- E' posata la pavimentazione esterna dei balconi con relativo battiscopa (foto 61-64).

6 - Autorimessa Piano Interrato

Foglio 38 - mapp. 593 – **Sub. 46** – cat. C/6 – cl. 3 – Cons. 29 mq. . Rend. Catast. €. 73,39.
Dati di superficie 31 mq..

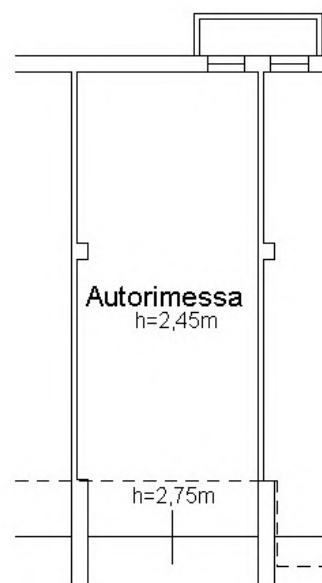
Nel contesto del “Condominio Le Casette” l'unità autorimessa possiede 33,05 millesimi di proprietà.

Trattasi di unità autorimessa sita al piano interrato con superficie commerciale di ca. mq. 31.

Il vano dotato di apertura metallica basculante (foto 74) presenta una pianta regolare di forma rettangolare con dimensioni interne utili di ca. cm. 900 x 335 (foto 75) e altezza interna cm. 245.

Sulla parete di fondo è presente una bocca di lupo (foto 76).

Le finiture interne vedono un pavimento in battuto di cemento con pareti divisorie in blocchi cementizi a vista. L'unità al suo interno risulta da ultimare relativamente all'impianto elettrico in quanto non è presente l'illuminazione.



7 - Autorimessa Piano Interrato

Foglio 38 - mapp. 593 – **Sub. 48** – cat. C/6 – cl. 3 – Cons. 30 mq. . Rend. Catast. €. 75,92.
Dati di superficie 32 mq..

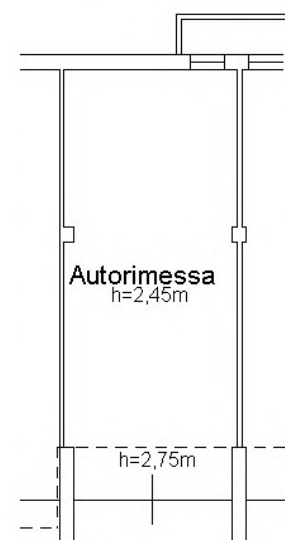
Nel contesto del “Condominio Le Casette” l'unità autorimessa possiede 33,05 millesimi di proprietà.

Trattasi di unità autorimessa sita al piano interrato con superficie commerciale di ca. mq. 32.

Il vano dotato di apertura metallica basculante (foto 77) presenta una pianta regolare di forma rettangolare con dimensioni interne utili di ca. cm. 890 x 345 (foto 78) e altezza interna cm. 245.

Sulla parete di fondo è presente una bocca di lupo (foto 79).

Le finiture interne vedono un pavimento in battuto di cemento con pareti divisorie in blocchi cementizi a vista (foto 80). L'unità al suo interno risulta da ultimare solo



relativamente all'impianto elettrico in quanto non è presente illuminazione interna.

8 - Autorimessa Piano Interrato

Foglio 38 - mapp. 593 – **Sub. 49** – cat. C/6 – cl. 3 – Cons. 29 mq. . Rend. Catast. €. 73,39.
Dati di superficie 32 mq..

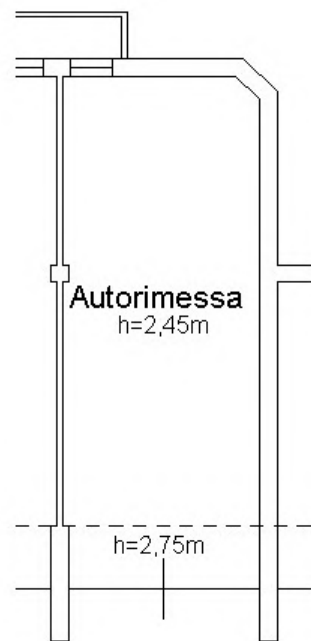
Nel contesto del “Condominio Le Casette” l'unità autorimessa possiede 32,75 millesimi di proprietà.

Trattasi di unità autorimessa sita al piano interrato con superficie commerciale di ca. mq. 32.

Il vano dotato di apertura metallica basculante (foto 81) presenta una pianta regolare di forma rettangolare con dimensioni interne utili di ca. cm. 895 x 330 (foto 82) e altezza interna cm. 245.

Sulla parete di fondo è presente una bocca di lupo (foto 83).

Le finiture interne vedono un pavimento in battuto di cemento con pareti divisorie tra le diverse unità in blocchi cementizi a vista (foto 84). L'unità al suo interno risulta da ultimare solo relativamente all'impianto elettrico in quanto non è presente illuminazione interna.



9 - Autorimessa Piano Interrato

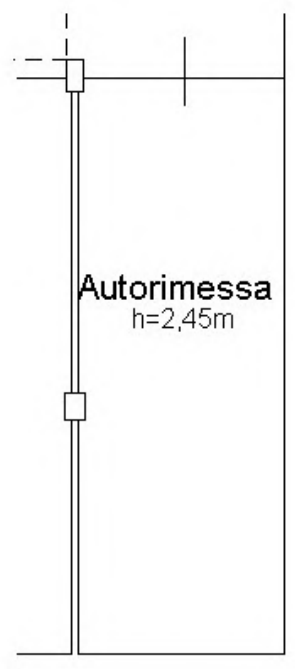
Foglio 38 - mapp. 593 – **Sub. 53** – cat. C/6 – cl. 3 – Cons. 27 mq. . Rend. Catast. €. 68,33.
Dati di superficie 31 mq..

Nel contesto del “Condominio Le Casette” l'unità autorimessa possiede 30,68 millesimi di proprietà.

Trattasi di unità autorimessa sita al piano interrato con superficie commerciale di ca. mq. 31.

Il vano dotato di apertura metallica basculante (foto 85) presenta una pianta regolare di forma rettangolare con dimensioni interne utili di ca. cm. 895 x 310 (foto 86) e altezza interna cm. 245.

Le finiture interne vedono un pavimento in battuto di cemento con pareti divisorie tra le diverse unità in blocchi cementizi a vista (foto 87). L'unità al suo interno risulta da ultimare solo relativamente all'impianto elettrico in quanto non è presente illuminazione interna.



10- Autorimessa Piano Interrato

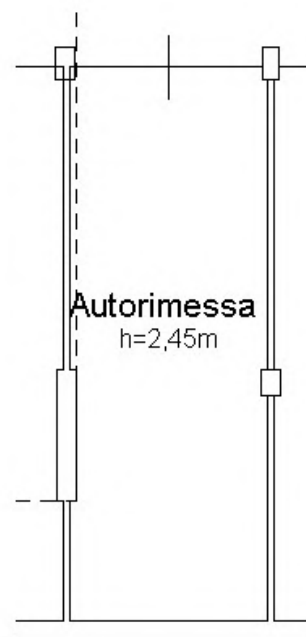
Foglio 38 - mapp. 593 – **Sub. 55** – cat. C/6 – cl. 3 – Cons. 27 mq. . Rend. Catast. €. 68,33.
Dati di superficie 29 mq..

Nel contesto del “Condominio Le Casette” l’unità autorimessa possiede 30,57 millesimi di proprietà

Trattasi di unità autorimessa sita al piano interrato con superficie commerciale di ca. mq. 29.

Il vano dotato di apertura metallica basculante (*foto 88*) presenta una pianta regolare di forma rettangolare con dimensioni interne utili di ca. cm. 895 x 310 (*foto 89*) e altezza interna cm. 245.

Le finiture interne vedono un pavimento in battuto di cemento con pareti divisorie tra le diverse unità in blocchi cementizi a vista (*foto 90*). L’unità al suo interno risulta da ultimare solo relativamente all’impianto elettrico in quanto non è presente illuminazione interna.



11 - Autorimessa Piano Interrato

Foglio 38 - mapp. 593 – **Sub. 56** – cat. C/6 – cl. 3 – Cons. 28 mq. . Rend. Catast. €. 70,86.
Dati di superficie 30 mq..

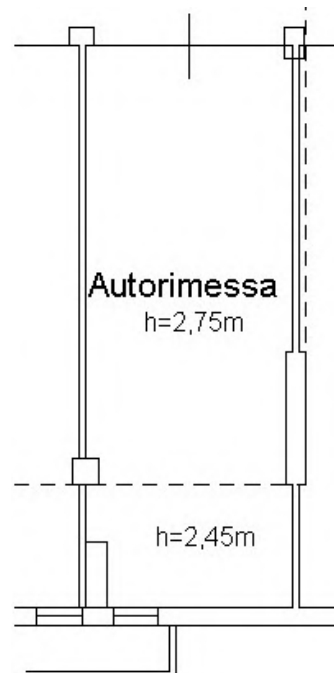
Nel contesto del “Condominio Le Casette” l’unità autorimessa possiede 31,67 millesimi di proprietà

Trattasi di unità autorimessa sita al piano interrato con superficie commerciale di ca. mq. 30.

Il vano dotato di apertura metallica basculante (*foto 91*) presenta una pianta regolare di forma rettangolare con dimensioni interne utili di ca. cm. 900 x 320 (*foto 92*) e altezza interna prevalentemente di cm. 275, con una piccola area verso il fondo del vano con altezza cm. 245 (*foto 93*).

Sulla parete di fondo è presente una bocca di lupo (*foto 94*).

Le finiture interne vedono un pavimento in battuto di cemento con pareti divisorie tra le diverse unità in blocchi cementizi a vista. L’unità al suo interno risulta da ultimare solo relativamente all’impianto elettrico in quanto non è presente illuminazione interna.



12 - Autorimessa Piano Interrato

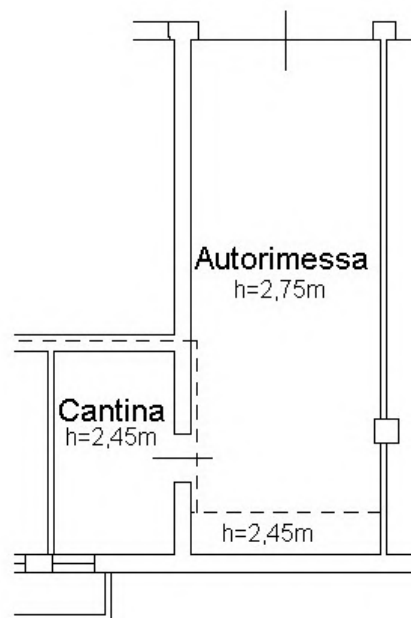
Foglio 38 - mapp. 593 – **Sub. 58** – cat. C/6 – cl. 3 – Cons. 35 mq. . Rend. Catast. €. 88,57.
Dati di superficie 36 mq..

Nel contesto del “Condominio Le Casette” l’unità autorimessa possiede 41,19 millesimi di proprietà

Trattasi di unità autorimessa sita al piano interrato con superficie commerciale di ca. mq. 38,00. Il vano dotato di apertura metallica basculante (*foto 95*) presenta una pianta regolare di forma rettangolare con dimensioni interne utili di ca. cm. 900 x 320 (*foto 96*) e altezza interna prevalentemente di cm. 275, con una piccola area verso il fondo del vano con altezza cm. 245.

Sulla parete laterale di destra è presente un’apertura da cui si accede ad un piccolo vano dotato di bocca di lupo (*foto 97-98*).

Le finiture interne vedono un pavimento in battuto di cemento con pareti divisorie tra le diverse unità in blocchi cementizi a vista. L’unità al suo interno risulta da ultimare solo relativamente all’impianto elettrico in quanto non è presente illuminazione interna.



8.2 – STATO DI POSSESSO

Dalle indagini e dai sopralluoghi effettuati le unità immobiliari inserite all’interno del presente Lotto risultano in piena proprietà, per la quota di 1/1, a capo della società XXXXXXXXXX, ed attualmente risultano non utilizzate in quanto i lavori nelle unità sono ancora da ultimare.

8.3 – CONFORMITA’ URBANISTICO - CATASTALE

Si premette innanzitutto che, relativamente all’ultima SCIA in Variante n. 17994 del 2012, ultima documentazione urbanistica-edilizia riferita ai beni inseriti nel presente lotto, il Comune di San Martino B.A. ha fornito solamente il documento della SCIA e i frontespizi delle tavole di progetto senza il contenuto della Variante, ovvero gli elaborati grafici approvati. Quest’ultime non risultano reperibili nell’archivio del Comune.

E’ evidente che la mancanza di questa documentazione impedisce da parte del perito un confronto con lo stato di fatto e quindi esprimere un giudizio sulla regolarità urbanistica dei beni inseriti in questo lotto.

Negli incontri effettuati con i Tecnici del Settore Edilizia Privata del Comune del Comune è emerso che per i lavori di ultimazione delle unità residenziali possa essere presentata una S.C.I.A per completamento lavori. Si consiglia comunque gli eventuali futuri acquirenti di consultare prima dell’acquisto gli Uffici Tecnici del Comune.

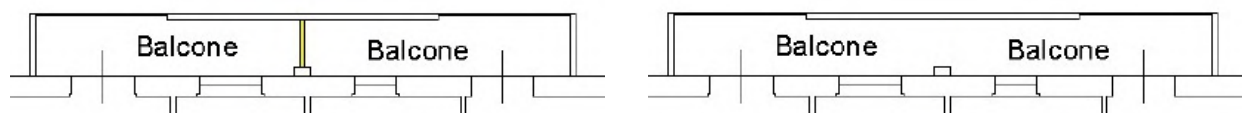


È stata possibile verificare quindi solamente la conformità edilizia rispetto alla documentazione catastale presente presso l'Agenzia del Territorio di Verona.

Da questa verifica sono emerse due difformità relativamente a:

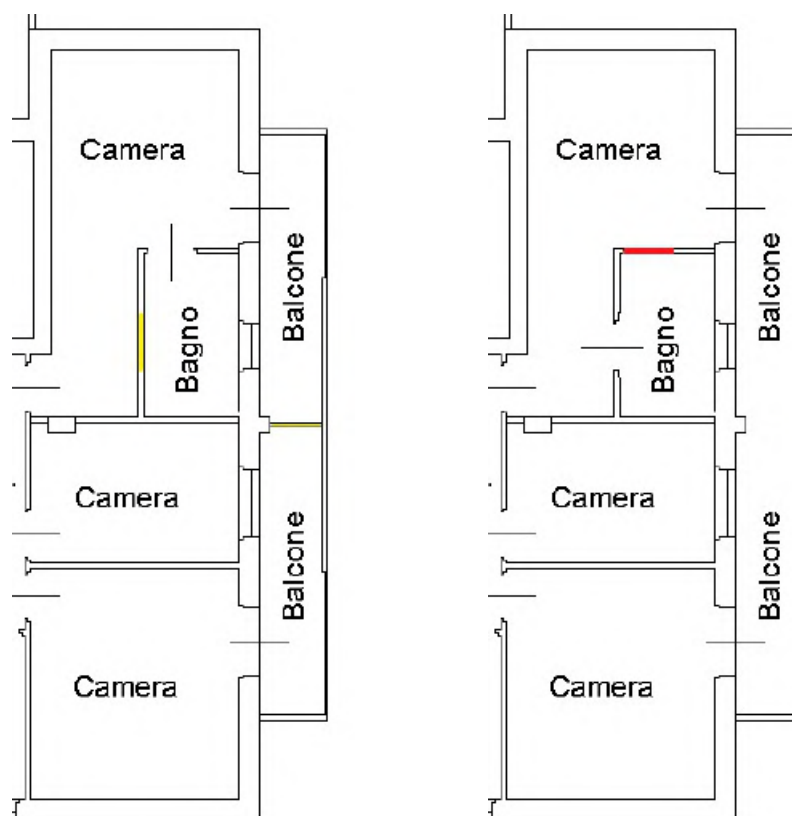
- Unità Residenziale Sub. 19 – piano primo

Nel balcone posto sul fronte ovest non è stato realizzato il parapetto nella mezzeria come riportato nella pianta catastale.



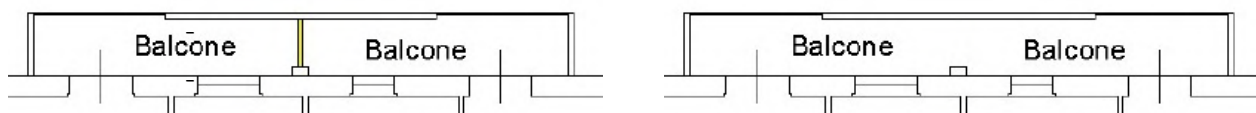
- Unità Residenziale Sub. 21 – piano primo

Come per l'unità 19 è stata riscontrata la medesima difformità nel balcone, inoltre la porta di accesso del locale bagno all'interno della camera padronale risulta posizionata nella parete longitudinale.



- Unità Residenziale Sub. 22 – piano primo

Nel balcone posto sul fronte ovest la divisione nella mezzeria non è stato realizzata come riportato nella pianta catastale.



8.4 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le unità immobiliari sono inserite all'interno di un contesto condominiale e, secondo la documentazione allegata fornita dall'Amministratore, le spese condominiali complessive delle unità inserite nel presente lotto, risultano nella gestione 2022 pari a circa €. 570,00 annue.

Si ricorda che le spese risultano modeste in quanto gli appartamenti, essendo al grezzo, non sono utilizzati e quindi privi di qualsiasi spesa per forniture.

8.5 – SUPERFICI E VALUTAZIONE DEL LOTTO

Nella valutazione degli immobili oggetto di esecuzione si è cercato di individuare il loro più probabile valore di mercato, ritenendo più opportuno utilizzare una procedura di tipo sintetico-comparativo.

Si è operato considerando i valori medi di mercato riferiti a beni simili, oggetto di offerta o di compravendita in epoche recenti, in modo da individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura.

Questa valutazione tiene debitamente conto della specificità delle caratteristiche degli immobili e delle peculiarità del mercato immobiliare nel contesto urbano ove è ubicato il bene oggetto di stima.

Il procedimento di valutazione sintetico-comparativo, operato nella presente perizia sulla stima degli immobili, deve tenere in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che influiscono sulla determinazione economica del bene, e più in particolare:

la situazione urbanistica nella quale è inserito l'immobile, l'ubicazione all'interno del contesto edilizio circostante, la tipologia della costruzione, la sua esposizione, la superficie complessiva di utilizzo, eventuali spazi esterni di pertinenza, la tipologia degli impianti presenti e il loro stato di manutenzione, le finiture e i materiali utilizzati per la realizzazione ed infine la sua vetustà ed il complessivo stato di manutenzione e conservazione.

È stata svolta un'indagine di mercato sia presso gli operatori del mercato immobiliare operanti nella zona ove è ubicato il bene da stimare, assumendo direttamente notizie ed informazioni, oltre che sulle valutazioni anche sull'andamento del mercato immobiliare della zona.

Le fonti di informazione

Conservatoria dei registri immobiliari di Verona, Borsino Immobiliare, Agenzie immobiliari del mercato.



IDENTIFICAZIONE	SUPERFICIE	PREZZO UNITARIO	VALORE
Abitazione – Sub. 15	82,00 mq.	1.500,00 €/mq.	123.000,00 €.
Abitazione – Sub. 19	115,00 mq.	1.500,00 €/mq.	172.500,00 €.
Abitazione – Sub. 21	115,00 mq.	1.500,00 €/mq.	172.500,00 €.
Abitazione – Sub. 22	115,00 mq.	1.500,00 €/mq.	172.500,00 €.
Abitazione – Sub. 26	78,00 mq.	1.500,00 €/mq.	117.000,00 €.
Totale Appartamenti			757.500,00 €.
Autorimessa – Sub. 46	31,00 mq.	A corpo	18.000,00 €.
Autorimessa – Sub. 48	32,00 mq.	A corpo	18.000,00 €.
Autorimessa – Sub. 49	32,00 mq.	A corpo	18.000,00 €.
Autorimessa – Sub. 53	31,00 mq.	A corpo	18.000,00 €.
Autorimessa – Sub. 55	29,00 mq.	A corpo	18.000,00 €.
Autorimessa – Sub. 56	30,00 mq.	A corpo	18.000,00 €.
Autorimessa – Sub. 58	38,00 mq.	A corpo	18.000,00 €.
Totale Autorimesse			126.000,00 €.

Si ritiene opportuno applicare, solamente alle unità residenziali, un coefficiente di detrazione pari al 10%, in considerazione di eventuali vizi occulti che potrebbero emergere in fase di completamento dei lavori e in considerazioni che i beni risultano giacenti da diversi anni.

LOTTO 2	VALORE	COEFFICIENTE DI DETRAZIONE	VALORE FINALE
Appartamenti	757.500,00 €.	- 10%	681.750,00 €.
Autorimesse	128.000,00 €.	/	128.000,00 €.
Detrazione oneri pratiche edilizie completamento lavori	- 5.000,00 €.		- 5.000,00 €.
Detrazioni oneri pratica Catasto	- 1.500,00 €.		- 2.000,00 €.
Totale Lotto 2 arr.			803.000,00 €.



LOTTO 3

9.1 - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

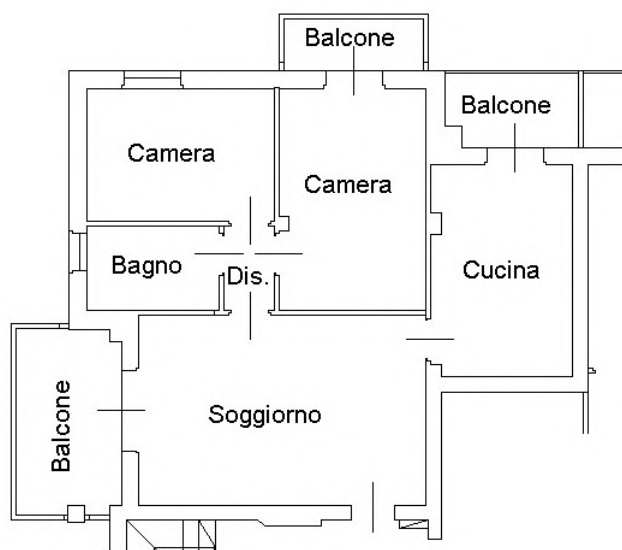
I beni inseriti nel seguente lotto sono ricompresi nella palazzina A (foto 1-2) per quanto attiene all'unità residenziale mentre l'autorimessa è situata al piano interrato comune ai due fabbricati. L'ingresso condominiale avviene da Via Agostino Antolini (foto 3), mentre l'accesso carrabile all'interrato avviene mediante rampa posta su Via Gianfranco Miglio (foto 4).

Trattasi di un'unità residenziale con autorimessa, così identificate al NCEU del Comune di S. Martino Buon Albergo :

1 - Unità residenziale Piano Secondo

Foglio 38 - mapp. 593 – **Sub. 9** – cat. A/2 – cl. 4 – Cons. 5 vani – Sup. Cat. 88 mq. (escluse aree scoperte 83 mq.). Rend. Catast. €. 464,81.

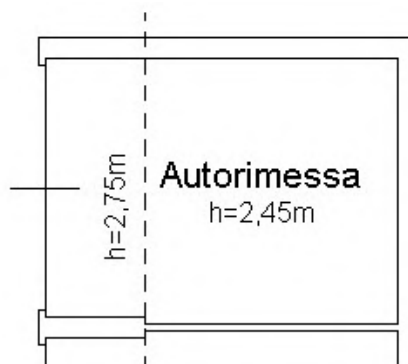
Nel contesto del “Condominio Le Casette” l'unità immobiliare possiede **77,88** millesimi di proprietà



2 - Autorimessa Piano Interrato

Foglio 38 - mapp. 593 – **Sub. 30** – cat. C/6 – cl. 3 – Cons. 20 mq. . Rend. Catast. €. 50,61.
Dati di superficie 23 mq..

Nel contesto del “Condominio Le Casette” l'unità autorimessa possiede **22,60** millesimi di proprietà



Composizione:

Trattasi di unità residenziale sita al piano secondo con superficie commerciale di ca. mq. 88. L'appartamento, con esposizione Nord-ovest, è composto da una zona giorno articolata con un ingresso diretto sul soggiorno (*foto 5-6*) dotato di balcone (*foto 7*), una cucina (*foto 8-9*) con balcone (*foto 10-11*).

La zona notte, tramite un disimpegno, si distribuisce su due camere da letto (*foto 12-13*) di cui una con balcone (*foto 14*) ed un bagno finestrato (*foto 15-16-17*).

Dal punto di vista impiantistico e finiture l'unità si presenta completata disponendo di:

- Serramenti esterni in legno con vetrocamera (*foto 18-19*), oscuri in legno ad ante (*foto 11*), condizioni di manutenzione buone,
- Portoncino blindato d'ingresso con rivestimento in legno (*foto 20*),
- Impianto di riscaldamento con pannelli radianti a pavimento (*foto 21*), comandato da centrale termica condominiale con relativo termostato ambiente (*foto 22*) e contabilizzatore per i consumi,
- Impianto elettrico sotto traccia, con quadro elettrico posizionato nel disimpegno (*foto 23-24*),
- Impianto idraulico con tubazioni sotto traccia e relativi collettori (*foto 25*),
- E' stata realizzata la predisposizione per un impianto di condizionamento per posizionare unità esterna e split interni (*foto 26*),
- La pavimentazione è in ceramica effetto legno (*foto 27*), i battiscopa in legno mentre i rivestimenti dei bagni sono in ceramica (*foto 15*),
- I serramenti interni sono in legno tamburato (*foto 28*),

L'unità autorimessa è sita al piano interrato con superficie commerciale di ca. mq. 22.

Il vano dotato, di apertura metallica basculante (*foto 30*), presenta una pianta regolare di forma rettangolare con dimensioni interne utili di ca. cm. 520 x 390 (*foto 31*) e altezza interna prevalentemente di cm. 245. Le finiture interne vedono un pavimento in battuto di cemento con pareti divisorie in blocchi cementizi a vista (*foto 32*). L'impianto elettrico è realizzato con canaline esterne (*foto 33*).

9.2 – STATO DI POSSESSO

Dalle indagini effettuate l'unità immobiliare oggetto del presente Lotto risulta in piena proprietà, per la quota di 1/1, a capo della società [REDACTED] ed è attualmente inutilizzata.

9.3 – CONFORMITA' URBANISTICO - CATASTALE

Si premette innanzitutto che, relativamente all'ultima SCIA in Variante n. 17994 del 2012, ultima documentazione urbanistica-edilizia riferita ai beni inseriti nel presente lotto, il Comune di San Martino B.A. ha fornito solamente il documento della SCIA e i frontespizi delle tavole di progetto senza il contenuto della Variante, ovvero gli elaborati grafici approvati. Quest'ultime non risultano reperibili nell'archivio del Comune.

E' evidente che la mancanza di questa documentazione impedisce da parte del perito



un confronto con lo stato di fatto e quindi esprimere un giudizio sulla regolarità urbanistica dei beni inseriti in questo lotto.

L'unità residenziale è stata comunque oggetto di richiesta di Certificato di Agibilità presentato in data 19.02.2015 ed in base alle normative all'ora vigenti si può intendere l'Agibilità attestata per silenzio assenso.

È stata possibile verificare quindi solamente la conformità edilizia rispetto alla documentazione catastale presente presso l'Agenzia del Territorio di Verona.

Da questa verifica non sono emerse difformità all'interno dell'unità residenziale.

9.4 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'unità immobiliare è inserita all'interno di un contesto condominiale e, secondo la documentazione allegata fornita dall'Amministratore, le spese condominiali, nella gestione 2022, ammontano a circa €. 200,00 annue.

Si ricorda che le spese risultano modeste in quanto l'appartamento non è utilizzato e quindi nell'importo sono assenti le spese per la fornitura del riscaldamento condominiale.

9.5 – SUPERFICI E VALUTAZIONE DEL LOTTO

Nella valutazione degli immobili oggetto di esecuzione si è cercato di individuare il loro più probabile valore di mercato, ritenendo più opportuno utilizzare una procedura di tipo sintetico-comparativo.

Si è operato considerando i valori medi di mercato riferiti a beni simili, oggetto di offerta o di compravendita in epoche recenti, in modo da individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura.

Questa valutazione tiene debitamente conto della specificità delle caratteristiche degli immobili e delle peculiarità del mercato immobiliare nel contesto urbano ove è ubicato il bene oggetto di stima.

Il procedimento di valutazione sintetico-comparativo, operato nella presente perizia sulla stima degli immobili, deve tenere in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che influiscono sulla determinazione economica del bene, e più in particolare:

la situazione urbanistica nella quale è inserito l'immobile, l'ubicazione all'interno del contesto edilizio circostante, la tipologia della costruzione, la sua esposizione, la superficie complessiva di utilizzo, eventuali spazi esterni di pertinenza, la tipologia degli impianti presenti e il loro stato di manutenzione, le finiture e i materiali utilizzati per la realizzazione ed infine la sua vetustà ed il complessivo stato di manutenzione e conservazione.

È stata svolta un'indagine di mercato sia presso gli operatori del mercato immobiliare operanti nella zona ove è ubicato il bene da stimare, assumendo direttamente notizie ed informazioni, oltre che sulle valutazioni anche sull'andamento del mercato immobiliare della zona.



Le fonti di informazione

Conservatoria dei registri immobiliari di Verona, Borsino Immobiliare, Agenzie immobiliari del mercato.

IDENTIFICAZIONE	SUPERFICIE	PREZZO UNITARIO	VALORE
Abitazione – Sub. 9	88,00 mq.	2.000,00 €/mq.	176.000,00 €.
Autorimessa – Sub. 30	22,00 mq.	A corpo	14.000,00 €.
Totale Lotto 3			190.000,00 €.

Si ritiene opportuno applicare una riduzione percentuale sul valore dell'abitazione per l'assenza di garanzie soprattutto per il funzionamento degli impianti, oltre alla considerazione che l'unità risulta non utilizzata da diversi anni.

LOTTO 3	VALORE	COEFFICIENTE DI DETRAZIONE	VALORE FINALE
Abitazione	176.000,00 €.	- 10 %	158.400,00 €.
Autorimessa	14.000,00 €.	/	14.000,00 €.
Totale Lotto 3 arr.			172.000,00 €.



LOTTO 4

10.1 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

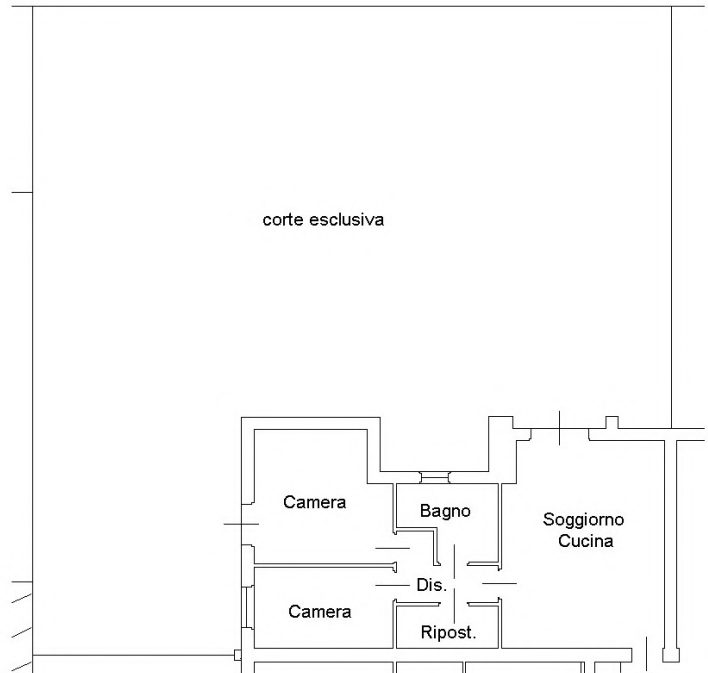
I beni inseriti nel seguente lotto sono ricompresi nella palazzina B (foto 1-2) per quanto attiene all'unità residenziale, mentre l'autorimessa è situata al piano interrato comune ai due fabbricati. L'ingresso condominiale avviene da Via Gianfranco Miglio (foto 3), ed anche l'accesso carrabile all'interrato mediante rampa è posto su Via Gianfranco Miglio (foto 4).

Trattasi di un'unità residenziale con autorimessa, così identificate al NCEU del Comune di S. Martino Buon Albergo :

1 - Unità residenziale Piano Terra con giardino

Foglio 38 - mapp. 593 – **Sub. 16** – cat. A/2 – cl. 4 – Cons. 4,5 vani – Sup. Cat. 94 mq. (escluse aree scoperte 82 mq.). Rend. Catast. €. 418,33.

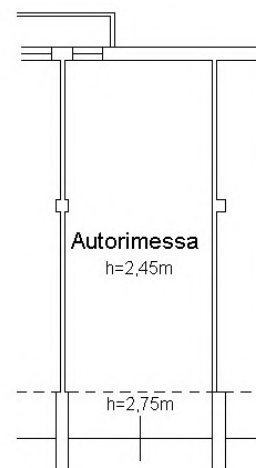
Nel contesto del “Condominio Le Casette” l'unità immobiliare possiede **56,96** millesimi di proprietà



2 - Autorimessa Piano Interrato

Foglio 38 - mapp. 593 – **Sub. 45** – cat. C/6 – cl. 3 – Cons. 29 mq. . Rend. Catast. €. 73,39.
Dati di superficie 31 mq..

Nel contesto del “Condominio Le Casette” l'unità autorimessa possiede **33,53** millesimi di proprietà



Composizione:

Trattasi di unità residenziale sita al piano terra con superficie commerciale di ca. mq. 95 con giardino esclusivo (foto 5-6) di ca. mq. 260. L'appartamento, con esposizione Nord-ovest, è composto da soggiorno con cucina a vista (foto 7-8), un disimpegno (foto 9) che conduce alla zona notte dove sono presenti due camere (foto 10-11) dove quest'ultima dispone di porta finestra con accesso diretto al giardino. Nella zona notte sono presenti un bagno finestrato con lavabo, wc, bidet e doccia (foto 12-13) ed un secondo servizio con funzione anche di lavanderia (foto 14-15).

Dal punto di vista impiantistico e finiture l'unità si presenta completata disponendo di:

- Serramenti esterni in legno con vetrocamera (foto 16-17), oscuri in legno ad ante (foto 18), condizioni di manutenzione buone,
- Portoncino blindato d'ingresso con rivestimento in legno (foto 19),
- Impianto di riscaldamento con pannelli radianti a pavimento (foto 20), comandato da centrale termica condominiale con relativo termostato (foto 21) e contabilizzatore di consumo,
- Impianto elettrico sotto traccia, con quadro elettrico posizionato nel disimpegno (foto 21) e citofono (foto 22),
- Impianto idraulico con tubazioni sotto traccia e relativi collettori di distribuzione,
- E' stata realizzata la predisposizione per un impianto di condizionamento per posizionare unità esterna e split interni (foto 23),
- La pavimentazione è in ceramica effetto legno (foto 24), i battiscopa in legno mentre i rivestimenti dei bagni sono in ceramica (foto 13),
- Le porte interne sono in legno tamburato,
- L'area esterna di pertinenza destinata a giardino presenta una pavimentazione in ceramica sul perimetro dell'unità (foto 25) ampliata in alcune zone con piastrelle in ghiaino lavato (foto 26).
- Le condizioni di manutenzione possono essere definite buone.

L'unità autorimessa è sita al piano interrato con superficie commerciale di ca. mq. 31.

Il vano, dotato di apertura metallica basculante (foto 27), presenta una pianta regolare di forma rettangolare con dimensioni interne utili di ca. cm. 520 x 390 (foto 28) e altezza interna prevalentemente di cm. 245. Le finiture interne vedono un pavimento in battuto di cemento con pareti divisorie in blocchi cementizi a vista (foto 29). L'impianto elettrico è realizzato con canaline esterne (foto 30).

10.2 – STATO DI POSSESSO

Dalle indagini effettuate l'unità immobiliare inserita nel presente Lotto di vendita risulta in piena proprietà, per la quota di 1/1, a capo della società XXXXXXXXXX

Attualmente l'unità è utilizzata da un promissario acquirente che la occupa in forza di un contratto preliminare sottoscritto con la Società IMMOBILIARE PERSICUM SRL. in data 17.07.2020 e contestuale contratto di concessione del godimento con diritto di acquisto. Il promissario acquirente è residente nell'unità in oggetto dal 08.09.2020.



10.3 – CONFORMITA' URBANISTICO - CATASTALE

Si premette innanzitutto che, relativamente all'ultima SCIA in Variante n. 17994 del 2012, ultima documentazione urbanistica-edilizia riferita ai beni inseriti nel presente lotto, il Comune di San Martino B.A. ha fornito solamente il documento della SCIA e i frontespizi delle tavole di progetto senza il contenuto della Variante, ovvero gli elaborati grafici approvati. Quest'ultime non risultano reperibili nell'archivio del Comune.

E' evidente che la mancanza di questa documentazione impedisce da parte del perito un confronto con lo stato di fatto e quindi esprimere un giudizio sulla regolarità urbanistica dei beni inseriti in questo lotto.

L'unità comunque dispone di Certificato di agibilità prot. 21003 in data 03.10.2014.

È stata possibile verificare quindi solamente la conformità edilizia rispetto alla documentazione catastale presente presso l'Agenzia del Territorio di Verona.

Da questa verifica non sono emerse difformità all'interno dell'unità residenziale.

10.4 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'unità immobiliare è inserita all'interno di un contesto condominiale e, secondo la documentazione allegata fornita dall'Amministratore, le spese condominiali, nella gestione 2022, ammontano a circa €. 1.675,00 annue e non risultano insoluti.

Si segnala che il contratto preliminare di vendita, stipulato dall'attuale occupante l'unità (promissario acquirente), non risulta opponibile alla procedura.

10.5 – SUPERFICI E VALUTAZIONE DEL LOTTO

Nella valutazione degli immobili oggetto di esecuzione si è cercato di individuare il loro più probabile valore di mercato, ritenendo più opportuno utilizzare una procedura di tipo sintetico-comparativo.

Si è operato considerando i valori medi di mercato riferiti a beni simili, oggetto di offerta o di compravendita in epoche recenti, in modo da individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura.

Questa valutazione tiene debitamente conto della specificità delle caratteristiche degli immobili e delle peculiarità del mercato immobiliare nel contesto urbano ove è ubicato il bene oggetto di stima.

Il procedimento di valutazione sintetico-comparativo, operato nella presente perizia sulla stima degli immobili, deve tenere in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che influiscono sulla determinazione economica del bene, e più in particolare:

la situazione urbanistica nella quale è inserito l'immobile, l'ubicazione all'interno del contesto edilizio circostante, la tipologia della costruzione, la sua esposizione, la superficie complessiva di utilizzo, eventuali spazi esterni di pertinenza, la tipologia degli impianti presenti e il loro stato di manutenzione, le finiture e i materiali utilizzati



per la realizzazione ed infine la sua vetustà ed il complessivo stato di manutenzione e conservazione.

È stata svolta un'indagine di mercato sia presso gli operatori del mercato immobiliare operanti nella zona ove è ubicato il bene da stimare, assumendo direttamente notizie ed informazioni, oltre che sulle valutazioni anche sull'andamento del mercato immobiliare della zona.

Le fonti di informazione

Conservatoria dei registri immobiliari di Verona, Borsino Immobiliare, Agenzie immobiliari del mercato.

IDENTIFICAZIONE	SUPERFICIE	PREZZO UNITARIO	VALORE
Abitazione – Sub. 16	95,00 mq.	2.000,00 €/mq.	190.000,00 €.
Autorimessa – Sub. 45	31,00 mq.	A corpo	18.000,00 €.
Totale Lotto 4			208.000,00 €.

Si ritiene opportuno applicare una riduzione percentuale sul valore dell'abitazione per l'assenza di garanzie sull'immobile e sulle funzionalità degli impianti.

LOTTO 4	VALORE	COEFFICIENTE DI DETRAZIONE	VALORE FINALE
Abitazione	190.000,00 €.	- 10 %	171.000,00 €.
Autorimessa	18.000,00 €.	/	18.000,00 €.
Totale Lotto 4			189.000,00 €.



LOTTO 5

11.1 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

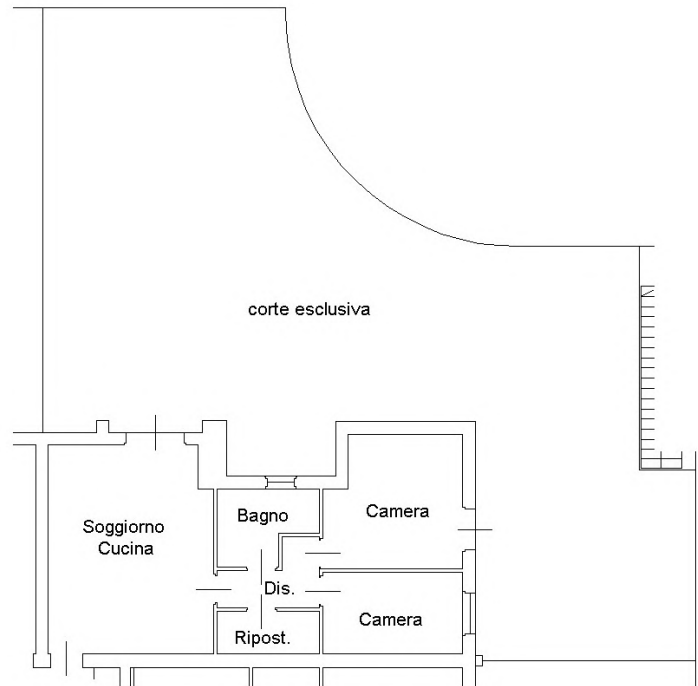
I beni inseriti nel seguente lotto sono ricompresi nella palazzina B (*foto 1-2*) per quanto attiene all'unità residenziale, mentre l'autorimessa è situata al piano interrato comune ai due fabbricati. L'ingresso condominiale avviene da Via Gianfranco Miglio (*foto 3*), ed anche l'accesso carrabile all'interrato mediante rampa è posto su Via Gianfranco Miglio (*foto 4*).

Trattasi di un'unità residenziale con autorimessa, così identificate al NCEU del Comune di S. Martino Buon Albergo :

1 - Unità residenziale Piano Terra con giardino

Foglio 38 - mapp. 593 – **Sub. 17** – cat. A/2 – cl. 4 – Cons. 4,5 vani – Sup. Cat. 93 mq. (escluse aree scoperte 82 mq.). Rend. Catast. €. 418,33.

Nel contesto del “Condominio Le Casette” l'unità immobiliare possiede 57,34 millesimi di proprietà



2 - Autorimessa Piano Interrato

Foglio 38 - mapp. 593 – **Sub. 40** – cat. C/6 – cl. 3 – Cons. 18 mq. . Rend. Catast. €. 45,55.
Dati di superficie 20 mq..

Nel contesto del “Condominio Le Casette” l'unità autorimessa possiede 20,73 millesimi di proprietà



Composizione:

Trattasi di unità residenziale sita al piano terra con superficie commerciale di ca. mq. 93 con giardino esclusivo (foto 5-6) di ca. mq. 185. L'appartamento, con esposizione Nord-est, è composto da soggiorno con cucina a vista (foto 7-8), un disimpegno (foto 9) che conduce alla zona notte dove sono presenti due camere (foto 9-10-11-12), un bagno finestrato (foto 13) dotato di lavabo, wc, bidet e doccia rettangolare ed un secondo servizio cieco adibito anche a lavanderia (foto 14).

Dal punto di vista impiantistico e finiture l'unità si presenta completa disponendo di:

- Serramenti esterni in legno con vetrocamera (foto 15),, oscuri in legno ad ante (foto 16), condizioni di manutenzione buone,
- Portoncino blindato d'ingresso con rivestimento in legno (foto 17),
- Impianto di riscaldamento con pannelli radianti a pavimento, comandato da centrale termica condominiale con relativo termostato (foto 18) e contabilizzatore di consumo,
- Impianto elettrico sotto traccia, con quadro elettrico posizionato nel disimpegno (foto 18) e citofono,
- Impianto idraulico con tubazioni sotto traccia e relativi collettori di distribuzione (foto 19),,
- E' presente un impianto di condizionamento con unità esterna e due split interni (foto 20-21),
- La pavimentazione è in ceramica effetto legno (foto 22), i battiscopa in legno mentre i rivestimenti dei bagni sono in ceramica (foto 13),
- Le porte interne sono in legno tamburato,
- L'area esterna di pertinenza destinata a giardino presenta una pavimentazione in ceramica sul perimetro dell'unità (foto 5).
- Le condizioni di manutenzione possono essere definite buone.
- Si segnala comunque la presenza di macchie di umidità riscontrate su alcuni punti delle murature perimetrali (foto 22a-22b) posizionate sui lati nord - est. Le cause possono essere molteplici, da una scarsa ventilazione dei locali ad un non idoneo isolamento del cappotto esterno. Da considerare che l'unità soprastante a quella in oggetto giace al grezzo senza alcun serramento interno di chiusura e quindi il solaio intermedio è soggetto a notevoli sbalzi termici.

L'unità autorimessa è sita al piano interrato con superficie commerciale di ca. mq. 20.

Il vano dotato, di apertura metallica basculante (foto 23), presenta una pianta regolare di forma rettangolare con dimensioni interne utili di ca. cm. 490 x 370 (foto 24) e altezza interna di cm. 245. Le finiture interne vedono un pavimento in battuto di cemento (foto 25), con pareti divisorie in blocchi cementizi a vista (foto 26). L'impianto elettrico è realizzato con canaline esterne (foto 27).

11.2 – STATO DI POSSESSO

Dalle indagini effettuate l'unità immobiliare inserita nel presente Lotto di vendita risulta in piena proprietà, per la quota di 1/1, a capo della società XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX



Attualmente l'unità viene utilizzata da un promissario acquirente che la occupa in forza di un contratto preliminare sottoscritto con la Società [REDACTED], sottoscritto in data 01.10.2014.

L'occupante risulta residente nell'unità in oggetto dal 03.06.2015.

11.3 – CONFORMITA' URBANISTICO - CATASTALE

Si premette innanzitutto che, relativamente all'ultima SCIA in Variante n. 17994 del 2012, ultima documentazione urbanistica-edilizia riferita ai beni inseriti nel presente lotto, il Comune di San Martino B.A. ha fornito solamente il documento della SCIA e i frontespizi delle tavole di progetto senza il contenuto della Variante, ovvero gli elaborati grafici approvati. Quest'ultime non risultano reperibili nell'archivio del Comune.

E' evidente che la mancanza di questa documentazione impedisce da parte del perito un confronto con lo stato di fatto e quindi esprimere un giudizio sulla regolarità urbanistica dei beni inseriti in questo lotto.

Comunque l'unità è stata oggetto di richiesta di rilascio del Certificato di agibilità in data 19.02.2015.

È stata possibile verificare quindi solamente la conformità edilizia rispetto alla documentazione catastale presente presso l'Agenzia del Territorio di Verona.

Da questa verifica non sono emerse difformità all'interno dell'unità residenziale.

11.4 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'unità immobiliare è inserita all'interno di un contesto condominiale e, secondo la documentazione allegata fornita dall'Amministratore, le spese condominiali, nella gestione 2022, ammontano a circa €. 1.824,00 annue e non risultano insoluti.

Si segnala che il contratto preliminare stipulato dai soggetti terzi attualmente occupanti i beni oggetto del presente lotto, non risulta opponibile alla procedura, ma ai sensi dell'art. 9 del Decreto Legislativo n. 122 del 20.06.2005, agli occupanti è riconosciuto il diritto di prelazione nell'acquisto dell'immobile al prezzo definitivo raggiunto in fase di aggiudicazione del bene.

11.5 – SUPERFICI E VALUTAZIONE DEL LOTTO

Nella valutazione degli immobili oggetto di esecuzione si è cercato di individuare il loro più probabile valore di mercato, ritenendo più opportuno utilizzare una procedura di tipo sintetico-comparativo.

Si è operato considerando i valori medi di mercato riferiti a beni simili, oggetto di offerta o di compravendita in epoche recenti, in modo da individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura.

Questa valutazione tiene debitamente conto della specificità delle caratteristiche degli immobili e delle peculiarità del mercato immobiliare nel contesto urbano ove è



ubicato il bene oggetto di stima.

Il procedimento di valutazione sintetico-comparativo, operato nella presente perizia sulla stima degli immobili, deve tenere in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che influiscono sulla determinazione economica del bene, e più in particolare:

la situazione urbanistica nella quale è inserito l'immobile, l'ubicazione all'interno del contesto edilizio circostante, la tipologia della costruzione, la sua esposizione, la superficie complessiva di utilizzo, eventuali spazi esterni di pertinenza, la tipologia degli impianti presenti e il loro stato di manutenzione, le finiture e i materiali utilizzati per la realizzazione ed infine la sua vetustà ed il complessivo stato di manutenzione e conservazione.

È stata svolta un'indagine di mercato sia presso gli operatori del mercato immobiliare operanti nella zona ove è ubicato il bene da stimare, assumendo direttamente notizie ed informazioni, oltre che sulle valutazioni anche sull'andamento del mercato immobiliare della zona.

Le fonti di informazione

Conservatoria dei registri immobiliari di Verona, Borsino Immobiliare, Agenzie immobiliari del mercato.

IDENTIFICAZIONE	SUPERFICIE	PREZZO UNITARIO	VALORE
Abitazione – Sub. 17	93,00 mq.	2.000,00 €/mq.	186.000,00 €.
Autorimessa – Sub. 40	20,00 mq.	A corpo	14.000,00 €.
Totale Lotto 5			200.000,00 €.

Si ritiene opportuno applicare una riduzione percentuale sul valore dell'abitazione per l'assenza di garanzie sull'immobile e sulle funzionalità degli impianti (-10%), ed un'ulteriore riduzione (-5%) sull'intero Lotto per il diritto di prelazione a favore dell'attuale occupante.

LOTTO 5	VALORE	COEFFICIENTE DI DETRAZIONE	VALORE FINALE
Abitazione	186.000,00 €.	- 15 % (10%+5%)	158.100,00 €.
Autorimessa	14.000,00 €.	- 5 %	13.300,00 €.
Totale Lotto 5 arr.			171.000,00 €.



LOTTO 6

12.1 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

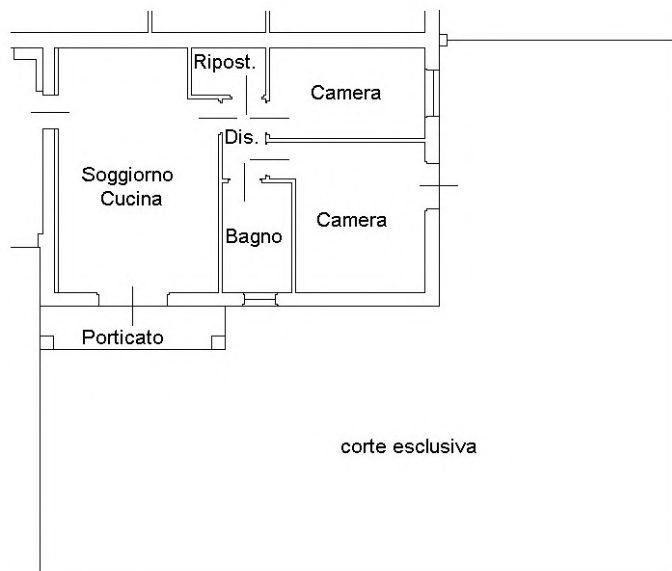
I beni inseriti nel seguente lotto sono ricompresi nella palazzina B (foto 1-2) per quanto attiene all'unità residenziale mentre l'autorimessa è situata al piano interrato comune ai due fabbricati. L'ingresso condominiale avviene da Via Via Gianfranco Miglio A (foto 3), ed anche l'accesso carrabile all'interrato mediante rampa è posto su Via Gianfranco Miglio A (foto 4).

Trattasi di un'unità residenziale con autorimessa, così identificate al NCEU del Comune di S. Martino Buon Albergo :

1 - Unità residenziale Piano Terra con giardino

Foglio 38 - mapp. 593 – **Sub. 18** – cat. A/2 – cl. 4 – Cons. 4,5 vani – Sup. Cat. 84 mq. (escluse aree scoperte 73 mq.). Rend. Catast. €. 418,33.

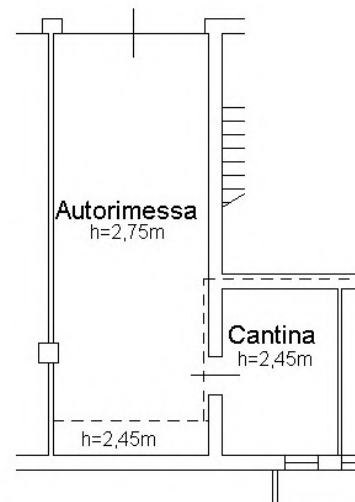
Nel contesto del “Condominio Le Casette” l'unità immobiliare possiede **54,74** millesimi di proprietà



2 - Autorimessa Piano Interrato

Foglio 38 - mapp. 593 – **Sub. 59** – cat. C/6 – cl. 3 – Cons. 36 mq. . Rend. Catast. €. 91,10.
Dati di superficie 35 mq.

Nel contesto del “Condominio Le Casette” l'unità autorimessa possiede **41,19** millesimi di proprietà



Composizione:

Trattasi di unità residenziale sita al piano terra con superficie commerciale di ca. mq. 84 con giardino esclusivo (foto 5-6) di ca. mq. 160. L'appartamento, con esposizione Sud-est, è composto da soggiorno con cucina a vista (foto 7-8), un disimpegno che conduce alla zona notte dove sono presenti due camere (foto 9-10-11) una con porta finestra che accede direttamente al giardino, un bagno finestrato (foto 12-13) ed un ripostiglio lavanderia (foto 14).

Dal punto di vista impiantistico e finiture l'unità si presenta completa disponendo di:

- Serramenti esterni in legno con vetrocamera (foto 15), oscuri in legno ad ante (foto 16), condizioni di manutenzione buone,
- Portoncino blindato d'ingresso con rivestimento in legno (foto 17),
- Impianto di riscaldamento con pannelli radianti a pavimento, comandato da centrale termica condominiale con relativo termostato (foto 18) e contabilizzatore di consumo,
- Impianto elettrico sotto traccia, con quadro elettrico posizionato nel disimpegno (foto 19) e citofono (foto 20),
- Impianto idraulico con tubazioni sotto traccia e relativi collettori di distribuzione,
- E' stata realizzata la predisposizione per un impianto di condizionamento per posizionare unità esterna e split interni (foto 21-22),
- La pavimentazione è in ceramica bianca (foto 23), i battiscopa in legno mentre i rivestimenti dei bagni sono in ceramica (foto 12),
- Le porte interne sono in legno tamburato (foto 24),
- L'area esterna di pertinenza destinata a giardino presenta una pavimentazione in ceramica sul perimetro dell'unità (foto 5).
- Le condizioni di manutenzione possono essere definite buone.

L'unità autorimessa è sita al piano interrato con superficie commerciale di ca. mq. 35.

Il vano dotato, di apertura metallica basculante (foto 25), presenta una pianta regolare di forma rettangolare con dimensioni interne utili di ca. cm. 900 x 320 (foto 26-27) e altezza interna prevalentemente di cm. 275. Le finiture interne vedono un pavimento in battuto di cemento (foto 28) con pareti divisorie in blocchi cementizi a vista. L'impianto elettrico è realizzato con canaline esterne (foto 29). Sulla parete laterale di sinistra è presente un'apertura da cui si accede ad un piccolo vano dotato di bocca di lupo (foto 30).

12.2 – STATO DI POSSESSO

Dalle indagini effettuate l'unità immobiliare inserita nel presente Lotto di vendita risulta in piena proprietà, per la quota di 1/1, a capo della società [REDACTED]

L'unità immobiliare è stata oggetto di preliminare di vendita in data 23.03.2013, successivamente, in data 08.11.2013, il promissario acquirente, con una cessione di credito in luogo di pagamento, ha ceduto il suddetto contratto preliminare di compravendita ad altro promissario acquirente.

Attualmente l'unità viene utilizzata da un locatario in base ad un contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 22.06.2022 con durata di 4 anni. Il canone di



locazione è convenuto in €. 600,00 mensili. Il locatario è residente nell'immobile in oggetto.

12.3 – CONFORMITA' URBANISTICO - CATASTALE

Si premette innanzitutto che, relativamente all'ultima SCIA in Variante n. 17994 del 2012, ultima documentazione urbanistica-edilizia riferita ai beni inseriti nel presente lotto, il Comune di San Martino B.A. ha fornito solamente il documento della SCIA e i frontespizi delle tavole di progetto senza il contenuto della Variante, ovvero gli elaborati grafici approvati. Quest'ultime non risultano reperibili nell'archivio del Comune.

E' evidente che la mancanza di questa documentazione impedisce da parte del perito un confronto con lo stato di fatto e quindi esprimere un giudizio sulla regolarità urbanistica dei beni inseriti in questo lotto.

Si segnala che dalla documentazione fornita dal Comune l'unità non dispone di Certificato di agibilità.

È stata possibile verificare quindi solamente la conformità edilizia rispetto alla documentazione catastale presente presso l'Agenzia del Territorio di Verona.

Da questa verifica non sono emerse difformità all'interno dell'unità residenziale.

12.4 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'unità immobiliare è inserita all'interno di un contesto condominiale e, secondo la documentazione allegata fornita dall'Amministratore, le spese condominiali, nella gestione 2022, ammontano a circa €. 2.300,00 annue. Alla data di stesura della presente perizia rimangono insoluti circa €. 1.150,00.

Si segnala che sia il contratto preliminare ceduto, che il contratto di locazione stipulato dal promissario acquirente cessionario, non risultano opponibili alla procedura, ed al soggetto terzo occupante i beni oggetto del presente lotto non è riconosciuto il diritto di prelazione nell'acquisto dell'immobile ai sensi dell'art. 9 del Decreto Legislativo n. 122 del 22.06.2005.

12.5 – SUPERFICI E VALUTAZIONE DEL LOTTO

Nella valutazione degli immobili oggetto di esecuzione si è cercato di individuare il loro più probabile valore di mercato, ritenendo più opportuno utilizzare una procedura di tipo sintetico-comparativo.

Si è operato considerando i valori medi di mercato riferiti a beni simili, oggetto di offerta o di compravendita in epoche recenti, in modo da individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura.

Questa valutazione tiene debitamente conto della specificità delle caratteristiche degli immobili e delle peculiarità del mercato immobiliare nel contesto urbano ove è



ubicato il bene oggetto di stima.

Il procedimento di valutazione sintetico-comparativo, operato nella presente perizia sulla stima degli immobili, deve tenere in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che influiscono sulla determinazione economica del bene, e più in particolare:

la situazione urbanistica nella quale è inserito l'immobile, l'ubicazione all'interno del contesto edilizio circostante, la tipologia della costruzione, la sua esposizione, la superficie complessiva di utilizzo, eventuali spazi esterni di pertinenza, la tipologia degli impianti presenti e il loro stato di manutenzione, le finiture e i materiali utilizzati per la realizzazione ed infine la sua vetustà ed il complessivo stato di manutenzione e conservazione.

È stata svolta un'indagine di mercato sia presso gli operatori del mercato immobiliare operanti nella zona ove è ubicato il bene da stimare, assumendo direttamente notizie ed informazioni, oltre che sulle valutazioni anche sull'andamento del mercato immobiliare della zona.

Le fonti di informazione

Conservatoria dei registri immobiliari di Verona, Borsino Immobiliare, Agenzie immobiliari del mercato.

IDENTIFICAZIONE	SUPERFICIE	PREZZO UNITARIO	VALORE
Abitazione – Sub. 18	84,00 mq.	2.000,00 €/mq.	168.000,00 €.
Autorimessa – Sub. 59	35,00 mq.	A corpo	18.000,00 €.
Totale Lotto 6			186.000,00 €.

Si ritiene opportuno applicare una riduzione percentuale sul valore dell'abitazione per l'assenza di garanzie sull'immobile e sulle funzionalità degli impianti (10%),

LOTTO 6	VALORE	COEFFICIENTE DI DETRAZIONE	VALORE FINALE
Abitazione	168.000,00 €.	- 10 %	151.200,00 €.
Autorimessa	18.000,00 €.		18.000,00 €.
Totale Lotto 6 arr.			169.000,00 €.



LOTTO 7

13.1 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

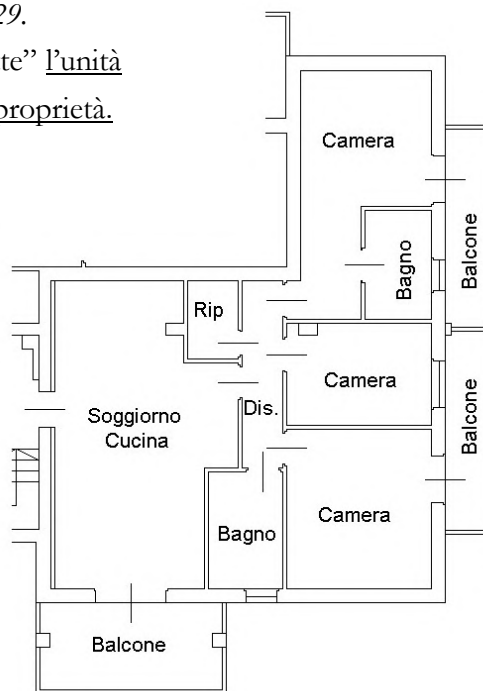
I beni inseriti nel seguente lotto sono ricompresi nella palazzina B (foto 1-2) per quanto attiene all'unità residenziale mentre l'autorimessa è situata al piano interrato comune ai due fabbricati. L'ingresso condominiale avviene da Via Via Gianfranco Miglio A (foto 3), ed anche l'accesso carrabile all'interrato mediante rampa è posto su Via Gianfranco Miglio A (foto 4).

Trattasi di un'unità residenziale con autorimessa, così identificate al NCEU del Comune di S. Martino Buon Albergo :

1 - Unità residenziale Piano Secondo

Foglio 38 - mapp. 593 – **Sub. 24** – cat. A/2 – cl. 4 – Cons. 5,5 vani – Sup. Cat. 116 mq. (escluse aree scoperte 109 mq.). Rend. Catast. €. 511,29.

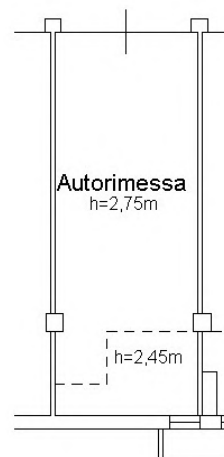
Nel contesto del “Condominio Le Casette” l'unità immobiliare possiede **92,16** millesimi di proprietà.



2 - Autorimessa Piano Interrato

Foglio 38 - mapp. 593 – **Sub. 57** – cat. C/6 – cl. 3 – Cons. 28 mq. . Rend. Catast. €. 70,86.
Dati di superficie 30 mq.

Nel contesto del “Condominio Le Casette” l'unità autorimessa possiede **32,17** millesimi di proprietà.



Composizione:

Trattasi di unità residenziale sita al piano Secondo con superficie commerciale di ca. mq. 116. L'appartamento dispone di esposizione Sud per i locali a giorno, mentre i vani della zona notte sono rivolti a nord-est. La composizione interna vede una distribuzione con un ingresso direttamente sul soggiorno con cucina a vista (foto 5-6), il vano dispone di affaccio esterno con balcone (foto 7-8). Attraverso un disimpegno (foto 8A) si accede alla zona notte dotata di tre camere (foto 9-10-11-12-13-14), un bagno con accesso dal disimpegno (foto 15-16), un secondo bagno con accesso direttamente da una camera (foto 17-18) ed un piccolo ripostiglio lavanderia (foto 19).

Tutte le camere da letto si affacciano su un balcone (foto 20) che si estende su tutto il fronte est dell'unità.

Dal punto di vista impiantistico e finiture l'unità si presenta completata disponendo di:

- Serramenti esterni in legno con vetrocamera (foto 21), oscuri in legno ad ante (foto 22), condizioni di manutenzione buone,
- Portoncino blindato d'ingresso con rivestimento in legno (foto 23),
- Impianto di riscaldamento con pannelli radianti a pavimento, comandato da centrale termica condominiale con relativo termostato (foto 24) e contabilizzatore di consumo,
- Impianto elettrico sotto traccia, con quadro elettrico posizionato nel disimpegno (foto 25) e citofono (foto 26),
- Impianto idraulico con tubazioni sotto traccia e relativi collettori di distribuzione,
- La pavimentazione è in ceramica effetto legno (foto 27), i battiscopa in legno mentre i rivestimenti dei bagni sono in ceramica (foto 15-17),
- E' presente la predisposizione per un impianto di condizionamento con unità esterna e split interni per la zona giorno e quella notte. Le apparecchiature presenti in foto non sono in dotazione all'appartamento (foto 28-29),
- Le porte interne sono in legno tamburato (foto 30),
- Le condizioni di manutenzione possono essere definite decisamente buone.

L'unità autorimessa è sita al piano interrato con superficie commerciale di ca. mq. 30.

Il vano dotato, di apertura metallica basculante (foto 29), presenta una pianta regolare di forma rettangolare con dimensioni interne utili di ca. cm. 900 x 325 (foto 30) e altezza interna prevalentemente di cm. 275. Le finiture interne vedono un pavimento in battuto di cemento con pareti divisorie in blocchi cementizi a vista (foto 31). L'impianto elettrico interno risulta ancora da realizzare. Sulla parete di fondo è presente una bocca di lupo (foto 32).

13.2 – STATO DI POSSESSO

Dalle indagini effettuate l'unità immobiliare inserita nel presente Lotto di vendita risulta in piena proprietà, per la quota di 1/1, a capo della società [REDACTED]

Attualmente l'unità viene utilizzata da un promissario acquirente che la occupa in forza di un contratto preliminare sottoscritto con la Società [REDACTED] in data 28.06.2014. Il promissario acquirente è residente nell'unità dal 20.11.2014.



13.3 – CONFORMITA' URBANISTICO - CATASTALE

Si premette innanzitutto che, relativamente all'ultima SCIA in Variante n. 17994 del 2012, ultima documentazione urbanistica-edilizia riferita ai beni inseriti nel presente lotto, il Comune di San Martino B.A. ha fornito solamente il documento della SCIA e i frontespizi delle tavole di progetto senza il contenuto della Variante, ovvero gli elaborati grafici approvati. Quest'ultime non risultano reperibili nell'archivio del Comune.

E' evidente che la mancanza di questa documentazione impedisce da parte del perito un confronto con lo stato di fatto e quindi esprimere un giudizio sulla regolarità urbanistica dei beni inseriti in questo lotto.

L'unità comunque dispone di Certificato di agibilità prot. 21003 in data 03.10.2014.

È stata possibile verificare quindi solamente la conformità edilizia rispetto alla documentazione catastale presente presso l'Agenzia del Territorio di Verona.

Da questa verifica non sono emerse difformità all'interno dell'unità residenziale.

13.4 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'unità immobiliare è inserita all'interno di un contesto condominiale e, secondo la documentazione allegata fornita dall'Amministratore, le spese condominiali, nella gestione 2022, ammontano a circa €. 2.350,00 annue e non risultano insoluti.

Si segnala che il contratto preliminare stipulato dai soggetti terzi attualmente occupanti i beni oggetto del presente lotto, non risulta opponibile alla procedura, ma ai sensi dell'art. 9 del Decreto Legislativo n. 122 del 20.06.2005, agli occupanti è riconosciuto il diritto di prelazione nell'acquisto dell'immobile al prezzo definitivo raggiunto in fase di aggiudicazione del bene.

13.5 – SUPERFICI E VALUTAZIONE DEL LOTTO

Nella valutazione degli immobili oggetto di esecuzione si è cercato di individuare il loro più probabile valore di mercato, ritenendo più opportuno utilizzare una procedura di tipo sintetico-comparativo.

Si è operato considerando i valori medi di mercato riferiti a beni simili, oggetto di offerta o di compravendita in epoche recenti, in modo da individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura.

Questa valutazione tiene debitamente conto della specificità delle caratteristiche degli immobili e delle peculiarità del mercato immobiliare nel contesto urbano ove è ubicato il bene oggetto di stima.

Il procedimento di valutazione sintetico-comparativo, operato nella presente perizia sulla stima degli immobili, deve tenere in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che influiscono sulla determinazione economica del bene, e più in particolare:



la situazione urbanistica nella quale è inserito l'immobile, l'ubicazione all'interno del contesto edilizio circostante, la tipologia della costruzione, la sua esposizione, la superficie complessiva di utilizzo, eventuali spazi esterni di pertinenza, la tipologia degli impianti presenti e il loro stato di manutenzione, le finiture e i materiali utilizzati per la realizzazione ed infine la sua vetustà ed il complessivo stato di manutenzione e conservazione.

È stata svolta un'indagine di mercato sia presso gli operatori del mercato immobiliare operanti nella zona ove è ubicato il bene da stimare, assumendo direttamente notizie ed informazioni, oltre che sulle valutazioni anche sull'andamento del mercato immobiliare della zona.

Le fonti di informazione

Conservatoria dei registri immobiliari di Verona, Borsino Immobiliare, Agenzie immobiliari del mercato.

IDENTIFICAZIONE	SUPERFICIE	PREZZO UNITARIO	VALORE
Abitazione – Sub. 24	116,00 mq.	2.000,00 €/mq.	232.000,00 €.
Autorimessa – Sub. 57	30,00 mq.	A corpo	18.000,00 €.
Totale Lotto 7			250.000,00 €.

Si ritiene opportuno applicare una riduzione percentuale sul valore dell'abitazione per l'assenza di garanzie sull'immobile e sulle funzionalità degli impianti (10%), ed un'ulteriore riduzione (5%) sull'intero Lotto per il diritto di prelazione a favore dell'attuale occupante.

LOTTO 7	VALORE	COEFFICIENTE DI DETRAZIONE	VALORE FINALE
Abitazione	243.600,00 €.	- 15 % (10%+5%)	197.200,00 €.
Autorimessa	18.000,00 €.	- 5 %	17.100,00 €.
Totale Lotto 7 arr.			214.000,00 €.



LOTTO 8

14.1 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

I beni inseriti nel seguente lotto sono ricompresi nella palazzina B (foto 1-2) per quanto attiene all'unità residenziale, mentre l'autorimessa è situata al piano interrato comune ai due fabbricati. L'ingresso condominiale avviene da Via Via Gianfranco Miglio (foto 3), ed anche l'accesso carrabile all'interrato mediante rampa è posto su Via Gianfranco Miglio (foto 4).

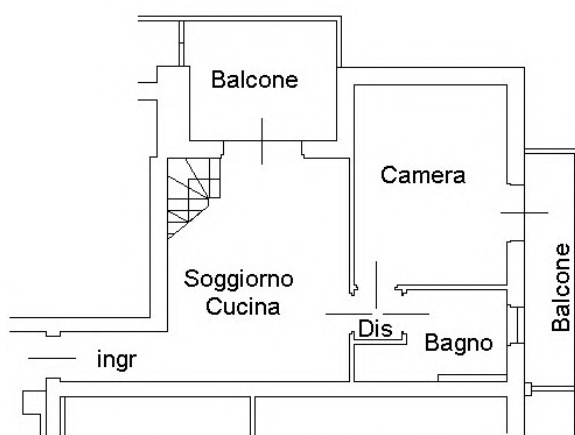
Trattasi di un'unità residenziale con autorimessa, così identificate al NCEU del Comune di S. Martino Buon Albergo :

1 - Unità residenziale Piano Terzo-Quarto

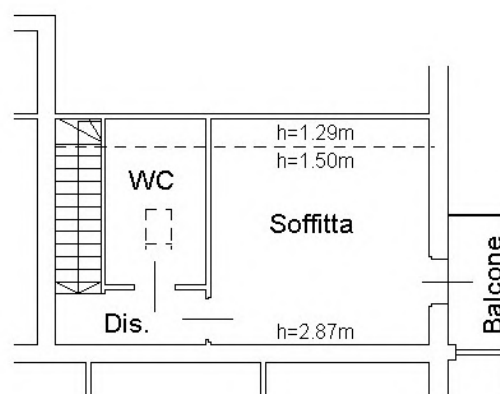
Foglio 38 - mapp. 593 – **Sub. 28** – cat. A/2 – cl. 3 – Cons. 4,5 vani – Sup. Cat. 78 mq. (escluse aree scoperte 73 mq.). Rend. Catast. €. 348,61.

Nel contesto del “Condominio Le Casette” l'unità immobiliare possiede **48,94 millesimi di proprietà**

PIANO TERZO



PIANO SOTTOTETTO



2 - Autorimessa Piano Interrato

Foglio 38 - mapp. 593 – **Sub. 51** – cat. C/6 – cl. 3 – Cons. 16 mq. . Rend. Catast. €. 40,49.

Dati di superficie 18 mq..

Nel contesto del “Condominio Le Casette” l'unità autorimessa possiede **18,22 millesimi di proprietà**



Composizione:

Trattasi di unità residenziale sita al piano terzo e quarto (sottotetto) con superficie commerciale di ca. mq. 78.

L'appartamento, con esposizione Nord-est, è composto al piano terzo da un ingresso, un soggiorno con angolo cottura (*foto 5-6*), con affaccio su un balcone (*foto 7*). Un piccolo disimpegno conduce alla zona notte dotata di una camera da letto (*foto 8-9*) ed un bagno finestrato (*foto 11-12*). La camera si affaccia su un balcone (*foto 13*). Da notare nella parete nord della camera la presenza di rilevanti macchie di umidità dovute a diversi fattori che possono essere individuati da umidità in eccesso con scarsa ventilazione o scarso isolamento termico per la possibile presenza di ponti termici nella muratura (*foto 11*).

Una scala interna, posizionata nel soggiorno (*foto 14-15*) conduce al piano sottotetto dove attraverso un disimpegno (*foto 16*) si accede ad un vano soffitta (*foto 17-18*) con affaccio su balcone (*foto 19*) ed un bagno (*foto 20-21*) con apertura a tetto (velux).

Dal punto di vista impiantistico e finiture l'unità si presenta completata disponendo di:

- Serramenti esterni in legno con vetrocamera, oscuri in legno ad ante (*foto 21*), condizioni di manutenzione buone,
- Portoncino blindato d'ingresso con rivestimento in legno (*foto 23*),
- Impianto di riscaldamento con pannelli radianti a pavimento, comandato da centrale termica condominiale con relativi termostati differenziati per piano (*foto 24-25*) e contabilizzatore di consumo,
- Impianto elettrico sotto traccia, con quadro elettrico posizionato nel disimpegno (*foto 25*) e citofono (*foto 26*),
- Impianto idraulico con tubazioni sotto traccia e relativi collettori di distribuzione (*foto 27*),
- E' presente la predisposizione per l'impianto di condizionamento con unità esterna e split interni per la zona giorno e quella notte,
- La pavimentazione è in ceramica effetto legno (*foto 28*), i battiscopa in legno mentre i rivestimenti dei bagni sono in ceramica (*foto 11-20*),
- Le porte interne sono in legno tamburato color noce (*foto 29*),
- Le condizioni di manutenzione possono essere definite buone.

L'unità autorimessa è sita al piano interrato con superficie commerciale di ca. mq. 18.

Il vano dotato, di apertura metallica basculante (*foto 31*), presenta una pianta regolare di forma rettangolare con dimensioni interne utili di ca. cm. 520 x 315 (*foto 32*) e altezza interna di ca. cm. 245. Le finiture interne vedono un pavimento in battuto di cemento con pareti divisorie in blocchi cementizi a vista (*foto 33*). L'impianto elettrico è realizzato con canaline esterne (*foto 34*). Sulla parete di fondo è presente una bocca di lupo.

14.2 – STATO DI POSSESSO

Dalle indagini effettuate l'unità immobiliare inserita nel presente Lotto di vendita risulta in piena proprietà, per la quota di 1/1, a capo della società XXXXXXXXXX

Attualmente l'unità viene utilizzata da un promissario acquirente che la occupa in forza



di un contratto preliminare sottoscritto con la Società ██████████
██████ in data 02.12.2013. Il promissario acquirente è residente nell'unità dal 10.11.2014.

14.3 – CONFORMITA' URBANISTICO - CATASTALE

Si premette innanzitutto che, relativamente all'ultima SCIA in Variante n. 17994 del 2012, ultima documentazione urbanistica-edilizia riferita ai beni inseriti nel presente lotto, il Comune di San Martino B.A. ha fornito solamente il documento della SCIA e i frontespizi delle tavole di progetto senza il contenuto della Variante, ovvero gli elaborati grafici approvati. Quest'ultime non risultano reperibili nell'archivio del Comune.

E' evidente che la mancanza di questa documentazione impedisce da parte del perito un confronto con lo stato di fatto e quindi esprimere un giudizio sulla regolarità urbanistica dei beni inseriti in questo lotto.

È stata possibile verificare quindi solamente la conformità edilizia rispetto alla documentazione catastale presente presso l'Agenzia del Territorio di Verona.

Da questa verifica non sono emerse difformità all'interno dell'unità residenziale.

14.4 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'unità immobiliare è inserita all'interno di un contesto condominiale e, secondo la documentazione allegata fornita dall'Amministratore, le spese condominiali, nella gestione 2022, ammontano a circa €. 1.550,00 annue e non risultano insoluti.

Si segnala che il contratto preliminare stipulato dai soggetti terzi attualmente occupanti i beni oggetto del presente lotto, non risulta opponibile alla procedura, ma ai sensi dell'art. 9 del Decreto Legislativo n. 122 del 20.06.2005, agli occupanti è riconosciuto il diritto di prelazione nell'acquisto dell'immobile al prezzo definitivo raggiunto in fase di aggiudicazione del bene.

14.5 – SUPERFICI E VALUTAZIONE DEL LOTTO

Nella valutazione degli immobili oggetto di esecuzione si è cercato di individuare il loro più probabile valore di mercato, ritenendo più opportuno utilizzare una procedura di tipo sintetico-comparativo.

Si è operato considerando i valori medi di mercato riferiti a beni simili, oggetto di offerta o di compravendita in epoche recenti, in modo da individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura.

Questa valutazione tiene debitamente conto della specificità delle caratteristiche degli immobili e delle peculiarità del mercato immobiliare nel contesto urbano ove è ubicato il bene oggetto di stima.

Il procedimento di valutazione sintetico-comparativo, operato nella presente perizia sulla stima degli immobili, deve tenere in considerazione tutte le



caratteristiche intrinseche ed estrinseche che influiscono sulla determinazione economica del bene, e più in particolare:

la situazione urbanistica nella quale è inserito l'immobile, l'ubicazione all'interno del contesto edilizio circostante, la tipologia della costruzione, la sua esposizione, la superficie complessiva di utilizzo, eventuali spazi esterni di pertinenza, la tipologia degli impianti presenti e il loro stato di manutenzione, le finiture e i materiali utilizzati per la realizzazione ed infine la sua vetustà ed il complessivo stato di manutenzione e conservazione.

È stata svolta un'indagine di mercato sia presso gli operatori del mercato immobiliare operanti nella zona ove è ubicato il bene da stimare, assumendo direttamente notizie ed informazioni, oltre che sulle valutazioni anche sull'andamento del mercato immobiliare della zona.

Le fonti di informazione

Conservatoria dei registri immobiliari di Verona, Borsino Immobiliare, Agenzie immobiliari del mercato.

IDENTIFICAZIONE	SUPERFICIE	PREZZO UNITARIO	VALORE
Abitazione – Sub. 28	78,00 mq.	2.000,00 €/mq.	156.000,00 €.
Autorimessa – Sub. 51	18,00 mq.	A corpo	14.000,00 €.
Totale Lotto 8			170.000,00 €.

Si ritiene opportuno applicare una riduzione percentuale sul valore dell'abitazione per l'assenza di garanzie sull'immobile e sulle funzionalità degli impianti (10%), ed un'ulteriore riduzione (5%) sull'intero Lotto per il diritto di prelazione a favore dell'attuale occupante.

LOTTO 8	VALORE	COEFFICIENTE DI DETRAZIONE	VALORE FINALE
Abitazione	156.000,00 €.	- 15 % (10%+5%)	132.600,00 €.
Autorimessa	14.000,00 €.	- 5 %	13.300,00 €.
Totale Lotto 8 arr.			146.000,00 €.



LOTTO 9

15.1 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Trattasi di un TERRENO EDIFICABILE (*foto 1-2-3*) posto in adiacenza ai fabbricati condominiali e situato all'angolo tra Via Casa Pozza e via Gianfranco Miglio. La superficie complessiva del terreno è di ca. mq. 914.

Il bene è così identificato al NCT del Comune di S. Martino Buon Albergo

Foglio 38 - mapp. 594 – Reddito dominicale €. 5,15, reddito agrario 3,78 Qualità : Prato irriguo di classe 2 – superficie mq. 914.

FOTO DALL'ALTO DEL TERRENO



15.2 – STATO DI POSSESSO

Dalle indagini effettuate il terreno inserito nel presente Lotto di vendita risulta in piena proprietà, per la quota di 1/1, a capo della società [REDACTED]

15.3 CARATTERISTICHE URBANISTICHE

Il terreno edificabile corrispondente al mappale 594 è compreso all'interno del territorio del Comune di San Martino Buon Albergo località Casette, ed è inserito nello strumento urbanistico rappresentato dal Piano Particolareggiato denominato “Parco urbano – casa Pozza”, Terza Variante.

In particolare il terreno è individuato come zona Residenziale di espansione C2A.6 denominata “Parco urbano – casa Pozza”, all'interno dell'area 6.6.

Le norme del Piano Particolareggiato, nella sua ultima Variante, prevedono una cubatura



sull'intero compendio immobiliare di Proprietà della ditta eseguita, mappali 593 e 594, di complessivi mc. 7.500, disposti in modo uniforme sui mappali succitati, godendo di un aumento di capacità edificatoria pari al 15 % rispetto alle indicazioni dell'originario Piano Particolareggiato.

ZTO C2A_6 Parco Urbano		
A. Finalità	L'intervento partecipa all'obiettivo di realizzare il nuovo assetto urbano tra Borgo della Vittoria e Casette Marcellise, con particolare riguardo alla viabilità, al nucleo centrale del nuovo parco urbano e al potenziamento dei servizi nella borgata di Casette Marcellise.	
B. Superficie territoriale (St)	Intero ambito di progetto	
C. Indice di edificabilità territoriale (It)	mc/mq	0,75 Distribuzione della volumetria nelle aree C2A come da PUA.
D. Assetto urbanistico	Organizzazione delle aree C2A come da PUA.	
E. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	Come da PUA nel rispetto degli standard di legge.	
F. Aree di cessione non attrezzate	Aree per il potenziamento dei servizi pubblici a Casette di Marcellise: la nuova piazza, le nuove attrezzature pubbliche e la contigua area a verde attrezzato.	
G. Destinazione d'uso	Residenziale	
H. Edilizia convenzionata e sovvenzionata	%	
I. Altezza massima	m	Come da PUA
J. Distanza tra pareti finestrate	m	minimo 10,00
K. Distanza dal ciglio stradale	m	minimo 5,00 e quanto previsto dal DLgs n.285/92 e DPR n.495/92.

Comune di San Martino Buon Albergo
Piazza del Popolo 36 - 37038 (VR)
Tel 045 8874111 - Fax 045 8874222
P.Iva 00333790236

Tale aumento si è attuato grazie ad una variante, rep. n. 106.383 raccolta n. 28.100 del 13.10.2010, alla prima convenzione urbanistica, stipulata tra il Comune di San Martino Buon Albergo e tutti i proprietari dei terreni compresi nell'area 6.6 del Piano Particolareggiato.

Nella convenzione il Comune dispone dell'ampliamento del 15% della capacità edificatoria dei singoli lotti, in cambio di una serie di opere edilizie, sia stradali che di edifici a servizio comune, che le Società proprietarie dei terreni si impegnavano a realizzare a proprie spese. Gli importi di tale opere venivano determinati in €. 571.775,77.

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di San Martino Buon Albergo, settore Edilizia privata, è emerso che le opere previste nella suddetta variante di convenzione non sono state eseguite dalle Società proprietarie dei terreni interessate alla lottizzazione. A fronte di questo mancato adempimento il Comune di San Martino B.A. mi ha comunicato, tramite l'Avv. ██████████, che intende proporre una proposta transattiva alla Società ██████████, con previsione di variante urbanistica con sottrazione del volume disponibile nell'area edificabile in caso di inadempimento.

Alla luce di questa situazione è evidente che si dovrà procrastinare la stima del presente lotto, in quanto le caratteristiche urbanistiche del terreno e quindi le volumetrie disponibili sullo stesso potrebbero modificarsi se non completamente annullarsi, variando in modo significativo i valori di mercato.

Pertanto si ritiene corretto aspettare l'evoluzione del contenzioso tra il Comune di San Martino B.A. e la società Persicum al fine di redigere una perizia attendibile.



16 – RIEPILOGO CONCLUSIVO

16.1 LOTTO 1

Trattasi di 6 unità residenziali e n° 8 autorimesse, site nel Comune di S. Martino Buon Albergo, inserite in un contesto condominiale, palazzina A, con accesso da Via Agostino Antolini al civico 8 ed ingresso carrabile su Gianfranco Miglio.

I beni sono in piena proprietà, per la quota di 1/1, a capo della società IMMOBILIARE PERSICUM SRL.

1 - Unità residenziale Piano Terra con giardino

Foglio 38 - mapp. 593 – **Sub. 2** – cat. A/2 – cl. 4 – Cons. 4 vani – Sup. Cat. 78 mq. (escluse aree scoperte 68 mq.). Rend. Catast. €. 371,85.

Trattasi di unità residenziale sita al piano terra con superficie commerciale di ca. mq. 78 e giardino esclusivo (foto 5) di ca. mq. 160. L'appartamento, con esposizione nord-ovest, è composto da soggiorno con cucina a vista, disimpegno, due camere e bagno finestrato.

Dal punto di vista impiantistico e finiture l'unità si presenta allo stato grezzo.

2 - Unità residenziale Piano Terra con giardino

Foglio 38 - mapp. 593 – **Sub. 3** – cat. A/2 – cl. 4 – Cons. 4 vani – Sup. Cat. 79 mq. (escluse aree scoperte 69 mq.). Rend. Catast. €. 371,85.

Trattasi di unità residenziale sita al piano terra con superficie commerciale di ca. mq. 79 e giardino esclusivo di ca. mq. 137. L'appartamento, con esposizione nord-est è composto da soggiorno con cucina a vista, disimpegno, due camere e bagno finestrato.

Dal punto di vista impiantistico e finiture l'unità si presenta allo stato grezzo.

3 - Unità residenziale Piano Terra con giardino

Foglio 38 - mapp. 593 – **Sub. 4** – cat. A/2 – cl. 4 – Cons. 4 vani – Sup. Cat. 77 mq. (escluse aree scoperte 68 mq.). Rend. Catast. €. 371,85.

Trattasi di unità residenziale sita al piano primo con superficie commerciale di ca. mq. 78 e giardino esclusivo di ca. mq. 120. L'appartamento, con esposizione sud-est è composto da soggiorno con cucina a vista, disimpegno, due camere e bagno finestrato.

Dal punto di vista impiantistico e finiture l'unità si presenta allo stato grezzo.

4 - Unità residenziale Piano Primo

Foglio 38 - mapp. 593 – **Sub. 6** – cat. A/2 – cl. 4 – Cons. 5 vani – Sup. Cat. 88 mq. (escluse aree scoperte 83 mq.). Rend. Catast. €. 464,81.

Trattasi di unità residenziale sita al piano primo con superficie commerciale di ca. mq. 88. L'appartamento, con esposizione nord-ovest è composto da soggiorno con balcone, cucina con balcone, disimpegno, due camere e bagno finestrato.

Dal punto di vista impiantistico e finiture l'unità si presenta allo stato grezzo.

5 - Unità residenziale Piano Primo

Foglio 38 - mapp. 593 – **Sub. 7** – cat. A/2 – cl. 4 – Cons. 6 vani – Sup. Cat. 115 mq. (escluse aree scoperte 107 mq.). Rend. Catast. €. 557,77.

Trattasi di unità residenziale sita al piano primo con superficie commerciale di ca. mq. 115. L'appartamento, con esposizione nord-est è composto da soggiorno con balcone,



disimpegno che conduce alla cucina con balcone e ad un bagno, un secondo disimpegno conduce alla zona notte dove sono situate due camere ed un bagno finestrato. Entrambe le camere godono di affaccio su balconi.

Dal punto di vista impiantistico e finiture l'unità si presenta allo stato grezzo.

6 - Unità residenziale Piano Secondo

Foglio 38 - mapp. 593 – Sub. 10 – cat. A/2 – cl. 4 – Cons. 6 vani – Sup. Cat. 115 mq. (escluse aree scoperte 107 mq.). Rend. Catast. €. 557,77.

Trattasi di unità residenziale sita al piano secondo con superficie commerciale di ca. mq. 115. L'appartamento, con esposizione nord-est è composto da un ampio soggiorno con cucina a vista, dotato di balcone, un primo disimpegno che conduce ad una prima zona notte con camera da letto con balcone e bagno senza finestra. E' presente una seconda zona notte distribuita da un disimpegno che conduce ad una camera da letto con balcone e bagno finestrato.

Dal punto di vista impiantistico e finiture l'unità si presenta allo stato grezzo.

7 - Autorimessa Piano Interrato

Foglio 38 - mapp. 593 – Sub. 31 – cat. C/6 – cl. 3 – Cons. 20 mq. - Rend. Catast. €. 50,61. Dati di superficie 22 mq..

Trattasi di unità autorimessa sita al piano interrato con superficie commerciale di ca. mq. 21. Il vano dotato, di apertura metallica basculante, presenta una pianta regolare di forma rettangolare con dimensioni interne utili di ca. cm. 520 x 400 e altezza interna cm. 245. L'unità al suo interno risulta da ultimare relativamente solo all'impianto elettrico in quanto non è presente l'illuminazione.

8 - Autorimessa Piano Interrato

Foglio 38 - mapp. 593 – Sub. 33 – cat. C/6 – cl. 3 – Cons. 26 mq. - Rend. Catast. €. 65,80. Dati di superficie 31 mq..

Trattasi di unità autorimessa sita al piano interrato con superficie commerciale di ca. mq. 29. Il vano dotato, di apertura metallica basculante, presenta una pianta regolare di forma rettangolare con dimensioni interne utili di ca. cm. 930 x 285 e altezza interna cm. 275.. L'unità al suo interno risulta da ultimare relativamente solo all'impianto elettrico in quanto non è presente l'illuminazione.

9 - Autorimessa Piano Interrato

Foglio 38 - mapp. 593 – Sub. 38 – cat. C/6 – cl. 3 – Cons. 26 mq. - Rend. Catast. €. 65,80. Dati di superficie 30 mq..

Trattasi di unità autorimessa sita al piano interrato con superficie commerciale di ca. mq. 29. Il vano dotato, di apertura metallica basculante, presenta una pianta regolare di forma rettangolare con dimensioni interne utili di ca. cm. 930 x 285 e altezza interna cm. 275.. L'unità al suo interno risulta da ultimare relativamente solo all'impianto elettrico in quanto non è presente l'illuminazione.

10- Autorimessa Piano Interrato

Foglio 38 - mapp. 593 – Sub. 39 – cat. C/6 – cl. 3 – Cons. 15 mq. - Rend. Catast. €. 37,96. Dati di superficie 18 mq..

Trattasi di unità autorimessa sita al piano interrato con superficie commerciale di ca.



mq. 17. Il vano dotato, di apertura metallica basculante, presenta una pianta regolare di forma rettangolare con dimensioni interne utili di ca. cm. 515 x 305 e altezza interna cm. 245. L'unità al suo interno risulta da ultimare relativamente solo all'impianto elettrico in quanto non è presente l'illuminazione.

11 - Autorimessa Piano Interrato

Foglio 38 - mapp. 593 – Sub. 43 – cat. C/6 – cl. 3 – Cons. 29 mq. - Rend. Catast. €. 73,39.

Dati di superficie 31 mq..

Trattasi di unità autorimessa sita al piano interrato con superficie commerciale di ca. mq. 31. Il vano dotato di apertura metallica basculante, con larghezza ca. cm. 285, presenta una pianta regolare di forma rettangolare con dimensioni interne utili di ca. cm. 610 x 500 e altezza interna cm. 245. L'unità al suo interno risulta da ultimare relativamente solo all'impianto elettrico in quanto non è presente l'illuminazione.

12 - Autorimessa Piano Interrato

Foglio 38 - mapp. 593 – Sub. 44 – cat. C/6 – cl. 3 – Cons. 30 mq. - Rend. Catast. €. 75,92.

Dati di superficie 33 mq..

Trattasi di unità autorimessa sita al piano interrato con superficie commerciale di ca. mq. 32. Il vano dotato di apertura metallica basculante presenta una pianta regolare di forma rettangolare con dimensioni interne utili di ca. cm. 880 x 350 e altezza interna cm. 245. L'unità al suo interno risulta da ultimare relativamente solo all'impianto elettrico in quanto non è presente l'illuminazione.

13 - Autorimessa Piano Interrato

Foglio 38 - mapp. 593 – Sub. 61 – cat. C/6 – cl. 3 – Cons. 28 mq. - Rend. Catast. €. 70,86.

Dati di superficie 31 mq..

Trattasi di unità autorimessa sita al piano interrato con superficie commerciale di ca. mq. 30. Il vano dotato di apertura metallica basculante presenta una pianta regolare di forma rettangolare con dimensioni interne utili di ca. cm. 900 x 320 e altezza interna cm. 275. L'unità al suo interno risulta da ultimare relativamente all'impianto elettrico in quanto non è presente l'illuminazione.

14 - Autorimessa Piano Interrato

Foglio 38 - mapp. 593 – Sub. 63 – cat. C/6 – cl. 3 – Cons. 21 mq. - Rend. Catast. €. 53,14.

Dati di superficie 25 mq..

Trattasi di unità autorimessa sita al piano interrato con superficie commerciale di ca. mq. 22. Il vano dotato di apertura metallica basculante, presenta una pianta regolare di forma rettangolare con dimensioni interne utili di ca. cm. 715 x 290 e altezza interna cm. 245. L'unità al suo interno risulta da ultimare relativamente all'impianto elettrico in quanto non è presente l'illuminazione.

LOTTO 1	
STIMA - 6 Abitazioni con 8 Autorimesse	870.000,00 €.
€. Ottocentottantamila	



16.2 LOTTO 2

Trattasi di 5 unità residenziali e n° 7 autorimesse, site nel Comune di S. Martino Buon Albergo, inserite in un contesto condominiale, palazzina B, con accesso da Via Gianfranco Miglio civico 1 ed ingresso carrabile su Gianfranco Miglio.

I beni sono in piena proprietà, per la quota di 1/1, a capo della società

1 - Unità residenziale Piano Terra con giardino

Foglio 38 - mapp. 593 – Sub. 15 – cat. A/2 – cl. 4 – Cons. 4,5 vani – Sup. Cat. 84 mq. (escluse aree scoperte 73 mq.). Rend. Catast. €. 418,33.

Trattasi di unità residenziale sita al piano terra con superficie commerciale di ca. mq. 82 con giardino esclusivo di ca. mq. 160. L'appartamento, con esposizione Sud-ovest, è composto da soggiorno con cucina a vista, un disimpegno che conduce alla zona notte dove sono presenti due camere, un bagno finestrato ed un ripostiglio lavanderia. **Dal punto di vista impiantistico e finiture l'unità si presenta allo stato grezzo.**

2 - Unità residenziale Piano Primo

Foglio 38 - mapp. 593 – Sub. 19 – cat. A/2 – cl. 4 – Cons. 5,5 vani – Sup. Cat. 115 mq. (escluse aree scoperte 108 mq.). Rend. Catast. €. 511,29.

Trattasi di unità residenziale sita al piano primo con superficie commerciale di ca. mq. 115. L'appartamento, con esposizione Sud-ovest è composto da un ampio soggiorno con cucina a vista e balcone, un disimpegno, tre camere da letto, due bagni finestrati ed un ripostiglio/lavanderia.

Dal punto di vista impiantistico e finiture l'unità si presenta allo stato grezzo.

3 - Unità residenziale Piano Primo

Foglio 38 - mapp. 593 – Sub. 21 – cat. A/2 – cl. 4 – Cons. 4 vani – Sup. Cat. 116 mq. (escluse aree scoperte 109 mq.). Rend. Catast. €. 511,29.

Trattasi di unità residenziale sita al piano primo con superficie commerciale di ca. mq. 115. L'appartamento, con esposizione Sud-est è composto da un ampio soggiorno con cucina a vista e balcone, un disimpegno, tre camere da letto, due bagni finestrati ed un ripostiglio con attacchi per lavatrice.

Dal punto di vista impiantistico e finiture l'unità si presenta allo stato grezzo.

4 - Unità residenziale Piano Secondo

Foglio 38 - mapp. 593 – Sub. 22 – cat. A/2 – cl. 4 – Cons. 5,5 vani – Sup. Cat. 116 mq. (escluse aree scoperte 109 mq.). Rend. Catast. €. 511,29.

Trattasi di unità residenziale sita al piano secondo con superficie commerciale di ca. mq. 115. L'appartamento, con esposizione Nord-ovest è composto da un ampio soggiorno con cucina a vista e balcone, un disimpegno, tre camere da letto, due bagni finestrati ed un ripostiglio.

Dal punto di vista impiantistico e finiture l'unità si presenta allo stato grezzo.

5 - Unità residenziale Piano Terzo-quarto

Foglio 38 - mapp. 593 – Sub. 26 – cat. A/2 – cl. 3 – Cons. 4,5 vani – Sup. Cat. 78 mq. (escluse aree scoperte 73 mq.). Rend. Catast. €. 348,61.

Trattasi di unità residenziale sita al piano terzo e quarto con superficie commerciale di



ca. mq. 78. L'appartamento, con esposizione Nord-ovest è composto al piano terzo da un ingresso, un soggiorno con angolo cottura con affaccio su un balcone, un piccolo disimpegno, una camera da letto con balcone ed un bagno. Una scala interna conduce al piano sottotetto dove sono presenti un vano soffitta con affaccio su balcone ed un bagno con velux.

Dal punto di vista impiantistico e finiture l'unità si presenta allo stato grezzo.

6 - Autorimessa Piano Interrato

*Foglio 38 - mapp. 593 – Sub. 46 – cat. C/6 – cl. 3 – Cons. 29 mq. . Rend. Catast. €. 73,39.
Dati di superficie 31 mq..*

Trattasi di unità autorimessa sita al piano interrato con superficie commerciale di ca. mq. 31. Il vano, dotato di apertura metallica basculante, presenta una pianta regolare di forma rettangolare con dimensioni interne utili di ca. cm. 900 x 335 e altezza interna cm. 245. L'unità al suo interno risulta da ultimare relativamente all'impianto elettrico in quanto non è presente l'illuminazione.

7 - Autorimessa Piano Interrato

*Foglio 38 - mapp. 593 – Sub. 48 – cat. C/6 – cl. 3 – Cons. 30 mq. . Rend. Catast. €. 75,92.
Dati di superficie 32 mq..*

Trattasi di unità autorimessa sita al piano interrato con superficie commerciale di ca. mq. 32. Il vano, dotato di apertura metallica basculante, presenta una pianta regolare di forma rettangolare con dimensioni interne utili di ca. cm. 890 x 345 e altezza interna cm. 245. L'unità al suo interno risulta da ultimare solo relativamente all'impianto elettrico in quanto non è presente illuminazione interna.

8 - Autorimessa Piano Interrato

*Foglio 38 - mapp. 593 – Sub. 49 – cat. C/6 – cl. 3 – Cons. 29 mq. . Rend. Catast. €. 73,39.
Dati di superficie 32 mq..*

Trattasi di unità autorimessa sita al piano interrato con superficie commerciale di ca. mq. 32. Il vano, dotato di apertura metallica basculante, presenta una pianta regolare di forma rettangolare con dimensioni interne utili di ca. cm. 895 x 330 e altezza interna cm. 245. L'unità al suo interno risulta da ultimare solo relativamente all'impianto elettrico in quanto non è presente illuminazione interna.

9 - Autorimessa Piano Interrato

*Foglio 38 - mapp. 593 – Sub. 53 – cat. C/6 – cl. 3 – Cons. 27 mq. . Rend. Catast. €. 68,33.
Dati di superficie 31 mq..*

Trattasi di unità autorimessa sita al piano interrato con superficie commerciale di ca. mq. 31. Il vano, dotato di apertura metallica basculante, presenta una pianta regolare di forma rettangolare con dimensioni interne utili di ca. cm. 895 x 310 e altezza interna cm. 245. L'unità al suo interno risulta da ultimare solo relativamente all'impianto elettrico in quanto non è presente illuminazione interna.

10- Autorimessa Piano Interrato

*Foglio 38 - mapp. 593 – Sub. 55 – cat. C/6 – cl. 3 – Cons. 27 mq. . Rend. Catast. €. 68,33.
Dati di superficie 29 mq..*

Trattasi di unità autorimessa sita al piano interrato con superficie commerciale di ca. mq. 29. Il vano, dotato di apertura metallica basculante, presenta una pianta regolare di



forma rettangolare con dimensioni interne utili di ca. cm. 895 x 310 e altezza interna cm. 245. L'unità al suo interno risulta da ultimare solo relativamente all'impianto elettrico in quanto non è presente illuminazione interna.

11 - Autorimessa Piano Interrato

Foglio 38 - mapp. 593 – **Sub. 56** – cat. C/6 – cl. 3 – Cons. 28 mq. . Rend. Catast. €. 70,86.
Dati di superficie 30 mq..

Trattasi di unità autorimessa sita al piano interrato con superficie commerciale di ca. mq. 30. Il vano, dotato di apertura metallica basculante, presenta una pianta regolare di forma rettangolare con dimensioni interne utili di ca. cm. 900 x 320 e altezza interna prevalentemente di cm. 275, con una piccola area verso il fondo del vano con altezza cm. 245 . L'unità al suo interno risulta da ultimare solo relativamente all'impianto elettrico in quanto non è presente illuminazione interna.

12 - Autorimessa Piano Interrato

Foglio 38 - mapp. 593 – **Sub. 58** – cat. C/6 – cl. 3 – Cons. 35 mq. . Rend. Catast. €. 88,57.
Dati di superficie 36 mq..

Trattasi di unità autorimessa sita al piano interrato con superficie commerciale di ca. mq. 38,00. Il vano, dotato di apertura metallica basculante, presenta una pianta regolare di forma rettangolare con dimensioni interne utili di ca. cm. 900 x 320 e altezza interna prevalentemente di cm. 275, con una piccola area verso il fondo del vano con altezza cm. 245. L'unità al suo interno risulta da ultimare solo relativamente all'impianto elettrico in quanto non è presente illuminazione interna.

LOTTO 2	
STIMA - 5 Abitazioni con 7 Autorimesse	803.000,00 €.
€. Ottocentotremila	

16.3 LOTTO 3

Trattasi di un'unità residenziale con autorimessa site del Comune di S. Martino Buon Albergo, inserite in un contesto condominiale, palazzina A, con accesso da Via Agostino Antolini civico 1 ed ingresso carrabile su Gianfranco Miglio.

I beni sono in piena proprietà, per la quota di 1/1, a capo della società [REDACTED] e precisamente:

1 - Unità residenziale Piano Secondo

Foglio 38 - mapp. 593 – **Sub. 9** – cat. A/2 – cl. 4 – Cons. 5 vani – Sup. Cat. 88 mq. (escluse aree scoperte 83 mq.). Rend. Catast. €. 464,81.

Trattasi di unità residenziale inserita nella palazzina A, sita al piano secondo con superficie commerciale di ca. mq. 88. L'appartamento, con esposizione Nord-ovest, è composto da una zona giorno dotato di balcone, una cucina con balcone, un disimpegno, due camere da letto di cui una con balcone ed un bagno finestrato.

2 - Autorimessa Piano Interrato

Foglio 38 - mapp. 593 – **Sub. 30** – cat. C/6 – cl. 3 – Cons. 20 mq. . Rend. Catast. €. 50,61.



Dati di superficie 23 mq..

L'unità autorimessa è sita al piano interrato con superficie commerciale di ca. mq. 22.

Il vano, dotato di apertura metallica basculante, presenta una pianta regolare di forma rettangolare con dimensioni interne utili di ca. cm. 520 x 390 e altezza interna prevalentemente di cm. 245.

LOTTO 3	
STIMA Abitazione con autorimessa	172.000,00 €.
	€. centosettantaduemila

16.4 LOTTO 4

Trattasi di un'unità residenziale con autorimessa sita del Comune di S. Martino Buon Albergo, inserite in un contesto condominiale, palazzina B, con accesso da Via Gianfranco Miglio 1 ed accesso carrabile sempre da Via Gianfranco Miglio.

I beni sono in piena proprietà, per la quota di 1/1, a capo della società

██

1 - Unità residenziale Piano Terra con giardino

Foglio 38 - mapp. 593 – Sub. 16 – cat. A/2 – cl. 4 – Cons. 4,5 vani – Sup. Cat. 94 mq. (escluse aree scoperte 82 mq.). Rend. Catast. €. 418,33.

Trattasi di unità residenziale sita al piano terra con superficie commerciale di ca. mq. 95 con giardino esclusivo di ca. mq. 260. L'appartamento, con esposizione Nord-ovest, è composto da soggiorno con cucina a vista, un disimpegno che conduce alla zona notte dove sono presenti due camere dove quest'ultima dispone di porta finestra con accesso diretto al giardino. Nella zona notte sono presenti un bagno finestrato con lavabo, wc, bidet e doccia ed un secondo servizio con funzione anche di lavanderia.

2 - Autorimessa Piano Interrato

*Foglio 38 - mapp. 593 – Sub. 45 – cat. C/6 – cl. 3 – Cons. 29 mq. . Rend. Catast. €. 73,39.
Dati di superficie 31 mq..*

L'unità autorimessa è sita al piano interrato con superficie commerciale di ca. mq. 31.

Il vano, dotato di apertura metallica basculante, presenta una pianta regolare di forma rettangolare con dimensioni interne utili di ca. cm. 520 x 390 e altezza interna prevalentemente di cm. 245.

Attualmente l'unità **è utilizzata da un promissario acquirente** che la occupa in forza di un contratto preliminare sottoscritto con la Società IMMOBILIARE PERSICUM SRL. in data 17.07.2020.

LOTTO 4	
STIMA Abitazione con autorimessa	189.000,00 €.
	€. centottantanovemila



16.5 LOTTO 5

Trattasi di un'unità residenziale con autorimessa sita del Comune di S. Martino Buon Albergo, inserite in un contesto condominiale, palazzina B, con accesso da Via Gianfranco Miglio 1 ed accesso carrabile sempre da Via Gianfranco Miglio.

I beni sono in piena proprietà, per la quota di 1/1, a capo della società

1 - Unità residenziale Piano Terra con giardino

Foglio 38 - mapp. 593 – **Sub. 17** – cat. A/2 – cl. 4 – Cons. 4,5 vani – Sup. Cat. 93 mq. (escluse aree scoperte 82 mq.). Rend. Catast. €. 418,33.

Trattasi di unità residenziale sita al piano terra con superficie commerciale di ca. mq. 93 con giardino esclusivo di ca. mq. 185. L'appartamento, con esposizione Nord-est, è composto da soggiorno con cucina a vista, un disimpegno, due camere, un bagno finestrato ed un secondo servizio cieco adibito anche a lavanderia.

2 - Autorimessa Piano Interrato

Foglio 38 - mapp. 593 – **Sub. 40** – cat. C/6 – cl. 3 – Cons. 18 mq. . Rend. Catast. €. 45,55. Dati di superficie 20 mq..

L'unità autorimessa è sita al piano interrato con superficie commerciale di ca. mq. 20.

Il vano, dotato di apertura metallica basculante, presenta una pianta regolare di forma rettangolare con dimensioni interne utili di ca. cm. 490 x 370 e altezza interna di cm. 245.

Attualmente l'unità è **utilizzata da un promissario acquirente** che la occupa in forza di un contratto preliminare sottoscritto con la Società [REDACTED] in data 01.10.2014. Si segnala che il contratto preliminare stipulato dai soggetti terzi attualmente occupanti i beni oggetto del presente lotto, non risulta opponibile alla procedura, ma ai sensi dell'art. 9 del Decreto Legislativo n. 122 del 20.06.2005, agli occupanti è riconosciuto il diritto di prelazione nell'acquisto dell'immobile al prezzo definitivo raggiunto in fase di aggiudicazione del bene.

LOTTO 5	
STIMA Abitazione con autorimessa	171.000,00 €.
	€. centosettantamila

16.6 LOTTO 6

Trattasi di un'unità residenziale con autorimessa sita del Comune di S. Martino Buon Albergo, inserite in un contesto condominiale, palazzina B, con accesso da Via Gianfranco Miglio 1 ed accesso carrabile sempre da Via Gianfranco Miglio.

I beni sono in piena proprietà, per la quota di 1/1, a capo della società

1 - Unità residenziale Piano Terra con giardino

Foglio 38 - mapp. 593 – **Sub. 18** – cat. A/2 – cl. 4 – Cons. 4,5 vani – Sup. Cat. 84 mq. (escluse aree scoperte 73 mq.). Rend. Catast. €. 418,33.

Trattasi di unità residenziale sita al piano terra con superficie commerciale di ca. mq. 84



con giardino esclusivo di ca. mq. 160. L'appartamento, con esposizione Sud-est, è composto da soggiorno con cucina a vista, un disimpegno, due camere da letto, un bagno finestrato ed un ripostiglio/lavanderia.

2 - Autorimessa Piano Interrato

Foglio 38 - mapp. 593 – **Sub. 59** – cat. C/6 – cl. 3 – Cons. 36 mq. . Rend. Catast. €. 91,10.
Dati di superficie 35 mq.

L'unità autorimessa è sita al piano interrato con superficie commerciale di ca. mq. 35. Il vano, dotato di apertura metallica basculante, presenta una pianta regolare di forma rettangolare con dimensioni interne utili di ca. cm. 900 x 320 e altezza interna prevalentemente di cm. 275. Attualmente l'unità **è utilizzata da un promissario acquirente** che la occupa in forza di un contratto preliminare sottoscritto con la Società IMMOBILIARE PERSICUM SRL. in data 23.03.2013. L'unità risulta attualmente in locazione con contratto stipulato in data 22.06.2022 della durata di 4 anni.

LOTTO 6	
STIMA Abitazione con autorimessa	169.000,00 €.
	€. centosessantanovemila

16.7 LOTTO 7

Trattasi di un'unità residenziale con autorimessa sita del Comune di S. Martino Buon Albergo, inserite in un contesto condominiale, palazzina B, con accesso da Via Gianfranco Miglio 1 ed accesso carrabile sempre da Via Gianfranco Miglio.

I beni sono in piena proprietà, per la quota di 1/1, a capo della società

1 - Unità residenziale Piano Secondo

Foglio 38 - mapp. 593 – **Sub. 24** – cat. A/2 – cl. 4 – Cons. 5,5 vani – Sup. Cat. 116 mq. (escluse aree scoperte 109 mq.). Rend. Catast. €. 511,29.

Trattasi di unità residenziale sita al piano Secondo con superficie commerciale di ca. mq. 116. L'appartamento, che dispone di esposizione Sud, Nord-est, è costituito da un ingresso direttamente sul soggiorno con cucina a vista dotato di balcone, un disimpegno, tre camere da letto, un bagno, un secondo bagno con accesso direttamente da una camera ed un piccolo ripostiglio lavanderia.

2 - Autorimessa Piano Interrato

Foglio 38 - mapp. 593 – **Sub. 57** – cat. C/6 – cl. 3 – Cons. 28 mq. . Rend. Catast. €. 70,86.
Dati di superficie 30 mq..

L'unità autorimessa è sita al piano interrato con superficie commerciale di ca. mq. 30.

Il vano, dotato di apertura metallica basculante, presenta una pianta regolare di forma rettangolare con dimensioni interne utili di ca. cm. 900 x 325 e altezza interna prevalentemente di cm. 275.

Attualmente l'unità **è utilizzata da un promissario acquirente** che la occupa in forza di un contratto preliminare sottoscritto con la Società [REDACTED] in data 28.06.2014. Si segnala che il contratto preliminare stipulato dai soggetti



terzi attualmente occupanti i beni oggetto del presente lotto, non risulta opponibile alla procedura, ma ai sensi dell'art. 9 del Decreto Legislativo n. 122 del 20.06.2005, agli occupanti è riconosciuto il diritto di prelazione nell'acquisto dell'immobile al prezzo definitivo raggiunto in fase di aggiudicazione del bene.

LOTTO 7	
STIMA Abitazione con autorimessa	214.000,00 €.
	€. duecentoquattordicimila

16.8 LOTTO 8

Trattasi di un'unità residenziale con autorimessa sita del Comune di S. Martino Buon Albergo, inserite in un contesto condominiale, palazzina B, con accesso da Via Gianfranco Miglio 1 ed accesso carrabile sempre da Via Gianfranco Miglio.

I beni sono in piena proprietà, per la quota di 1/1, a capo della società

████████████████████

1 - Unità residenziale Piano Terzo-Quarto

Foglio 38 - mapp. 593 – Sub. 28 – cat. A/2 – cl. 3 – Cons. 4,5 vani – Sup. Cat. 78 mq. (escluse aree scoperte 73 mq.). Rend. Catast. €. 348,61.

Trattasi di unità residenziale sita al piano terzo e quarto (sottotetto) con superficie commerciale di ca. mq. 78. L'appartamento, con esposizione Nord-est, è composto al piano terzo da un ingresso, un soggiorno con angolo cottura con balcone, un piccolo disimpegno, una camera da letto con balcone ed un bagno finestrato. Una scala interna, posizionata nel soggiorno conduce al piano sottotetto dotato di disimpegno, un vano soffitta con balcone ed un bagno con finestra a tetto (velux).

2 - Autorimessa Piano Interrato

Foglio 38 - mapp. 593 – Sub. 51 – cat. C/6 – cl. 3 – Cons. 16 mq. . Rend. Catast. €. 40,49. Dati di superficie 18 mq..

L'unità autorimessa è sita al piano interrato con superficie commerciale di ca. mq. 18.

Il vano, dotato, di apertura metallica basculante, presenta una pianta regolare di forma rettangolare con dimensioni interne utili di ca. cm. 520 x 315 e altezza interna di ca. cm. 245.

Attualmente l'unità viene utilizzata da un promissario acquirente che la occupa in forza di un contratto preliminare sottoscritto con la Società ██████████ ██████████ in data 02.12.2013. Si segnala che il contratto preliminare stipulato dai soggetti terzi attualmente occupanti i beni oggetto del presente lotto, non risulta opponibile alla procedura, ma ai sensi dell'art. 9 del Decreto Legislativo n. 122 del 20.06.2005, agli occupanti è riconosciuto il diritto di prelazione nell'acquisto dell'immobile al prezzo definitivo raggiunto in fase di aggiudicazione del bene.

LOTTO 8	
STIMA Abitazione con autorimessa	146.000,00 €.
	€. centoquarantaseimila



16.9 – LOTTO 9

Trattasi di un TERRENO EDIFICABILE (foto 1-2-3) posto in adiacenza ai fabbricati condominiali e situato all'angolo tra Via Casa Pozza e via Gianfranco Miglio. La superficie complessiva del terreno è di ca. mq. 914.

Il bene è così identificato al NCT del Comune di S. Martino Buon Albergo

Foglio 38 - mapp. 594 – Reddito dominicale €. 5,15, reddito agrario 3,78 Qualità : Prato irriguo di classe 2 – superficie mq. 914.

Dalle indagini effettuate il terreno inserito nel presente Lotto di vendita risulta in piena proprietà, per la quota di 1/1, a capo della società [REDACTED]

La Variante alla Convenzione edilizia del 2007, che disponeva un ampliamento della cubatura insistente sul lotto, prevedeva opere compensative, sia stradali che edifici di pubblica utilità. Tali opere non sono state eseguite, ed è tuttora in essere un contenzioso con il Comune di S. Martino Buon Albergo. Il Comune sottoporrà a [REDACTED] una proposta transattiva, con previsione di variante urbanistica con sottrazione del volume disponibile nell'area edificabile in caso di inadempimento.

Si ritiene che il contenzioso in essere possa modificare se non completamente annullare le volumetrie disponibili, influenzando quindi in modo significativo i valori di mercato.

Pertanto si ritiene corretto aspettare l'evoluzione del contenzioso tra il Comune di San Martino B.A. e la società [REDACTED] al fine di redigere una perizia attendibile.

*“La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 586 C.p.c. e sarà quindi **onere di parte offerente – a propria cura – verificare previamente il bene sotto ogni profilo**”. La presente relazione è stata redatta in conformità a quanto previsto dall'art. 173 bis disp. Att. C.p.c.*

Verona 12 Aprile 2023

Elenco allegati :

1. Documentazione Conservatoria
2. Documentazione Catastale
- 3.1 Documentazione Comune – Autorizzazioni Edilizie
- 3.2 Documentazione Comune – Lottizzazione e Urbanistica
- 3.3 Documentazione Comune –Corrispondenza con Ufficio Edilizia Privata
4. Preliminari di compravendita
5. Tabelle millesimali
6. Lotto 1 (Doc. Fotografica – Catasto – Spese condominiali)
7. Lotto 2 (Doc. Fotografica – Catasto – Spese condominiali)
8. Lotto 3 (Doc. Fotografica – Catasto – Spese condominiali)
9. Lotto 4 (Doc. Fotografica – Catasto – Spese condominiali)
10. Lotto 5 (Doc. Fotografica – Catasto – Spese condominiali)
11. Lotto 6 (Doc. Fotografica – Catasto – Spese condominiali)
12. Lotto 7 (Doc. Fotografica – Catasto – Spese condominiali)
13. Lotto 8 (Doc. Fotografica – Catasto – Spese condominiali)
14. Lotto 9 (Doc. Fotografica – Catasto)

IL PERITO
Architetto
Claudio Forcato

