

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	11/2023
Giudice	Dr.ssa Paola SALMASO
Creditore procedente	[REDACTED]
Parte eseguita	INTRUM ITALY SPA



Esperto Stimatore

Dott. ing. Luigi Cipriani (studio@luigicipriani.it – tel. 045.8033978)

Custode Giudiziario

Avv. Massimo Adami (massimo.adami@frattassociati.com – tel. 045 591566)

Dott. ing. Luigi Cipriani

Iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Verona al n. A4489

Iscritto all'Albo del Tribunale di Verona al n. 1742

C.F. CPRLGU72H01L781Q – P.Iva 02742230234

Con studio in Verona (Verona), via Ugo Zannoni, 8

Telefono 045 8033978

Fax: 045 8026526

e-mail: studio@luigicipriani.it



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA.....	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	5
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	6
D.1.	LOTTO UNICO.....	6
D.1.1.	Proprietà.....	6
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	7
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	8
D.1.3.	Descrizione dei beni.....	14
D.1.3.1.	Contesto.....	14
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	14
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	20
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	21
D.1.4	Situazione urbanistica della zona	24
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile	25
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	25
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile.....	29
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti.....	29
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	29
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	31
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	31
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	32
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	32
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	32
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	33
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	33
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	33
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale.....	33
D.1.13.	Valutazione del lotto.....	34
D.1.13.1.	Consistenza	34
D.1.13.2.	Criteri di stima	35
D.1.13.3.	Stima	35
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	36
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	37
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	37



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 11/2023
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Abitazione di tipo economico al piano terra, autorimessa pertinenziale al piano interrato e posto auto scoperto al piano terra Sup. commerciale mq 74 per l'unità abitativa, mq 22 per l'autorimessa e 14 mq per il posto auto scoperto
Ubicazione	Verona (VR), Strada dell'Alpo n. 114
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 384: particella n. 96 sub 8 (abitazione) particella 96 sub 25 (autorimessa) particella 96 sub 31 (posto auto)
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 98.500,00
Stato di occupazione	Contratto d'affitto
Irregolarità edilizie	Presenti - mancata realizzazione di un pergolato su posto auto costi di regolarizzazione € 750,00 (da considerarsi come importo indicativo della sola quota di competenza delle spese da sostenersi unitamente agli altri condomini, importo già scomputato nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti - non corretta indicazione sull'estratto di mappa della conformazione del fabbricato nel quale si sviluppano le unità oggetto di valutazione – costi di regolarizzazione € 700,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	Accesso al fabbricato attraverso una servitù di passo su terreno di terzi



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

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

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



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Il pignoramento (trascritto a Verona il 24.01.2023, RG 2209, RP 1616) grava per la **piena proprietà** di un'ABITAZIONE (A/3), di un'AUTORIMESSA (C/6) e di un POSTO AUTO SCOPERTO (C/6) identificati nella stessa nota di trascrizione del verbale di pignoramento come segue:

Catasto **Fabbricati** – Comune di Verona (VR), foglio **384**,

- particella **96 sub 8**, categoria A/3 abitazione di tipo economico, consistenza 4 vani, indirizzo strada dell'Alpo, civico n. 114, piano S1-T;
- particella **96 sub 25**, categoria C/1 negozi e botteghe, consistenza 19 mq, indirizzo strada dell'Alpo, civico n. 114, piano S1-T;
- particella **96 sub 31**, categoria C/6 autorimessa, consistenza 14 mq, indirizzo strada dell'Alpo, civico n. 114, piano S1-T;

NOTA relativamente all'unità identificata con la particella 96 sub 25

Nella trascrizione del pignoramento l'unità identificata con la particella 96 sub 25 viene indicata con categoria "*C/1-negozi e botteghe*", mentre l'unità è una autorimessa situata al piano interrato.

La visura catastale dell'unità riporta correttamente la qualità catastale "*C/6 – autorimessa*", qualità che risulta invariata dal 2006.

Nella relazione ventennale agli atti non viene indicata detta incongruenza ma nella descrizione del pignoramento viene indicato che il bene è di qualità "*C/1 – negozi e botteghe*", mentre nella sezione dedicata alla certificazione dei dati catastali il bene risulta censito correttamente come "*C/6 – autorimessa*" (cfr. relazione ventennale).

La planimetria catastale della particella 96 sub 25 risulta congruente con quanto indicato sulla visura catastale e che rappresenta una autorimessa situata al piano interrato come peraltro rilevato nel corso del sopralluogo.

Nell'atto di pignoramento immobiliare l'unità presenta i dati e la "natura" corretti:



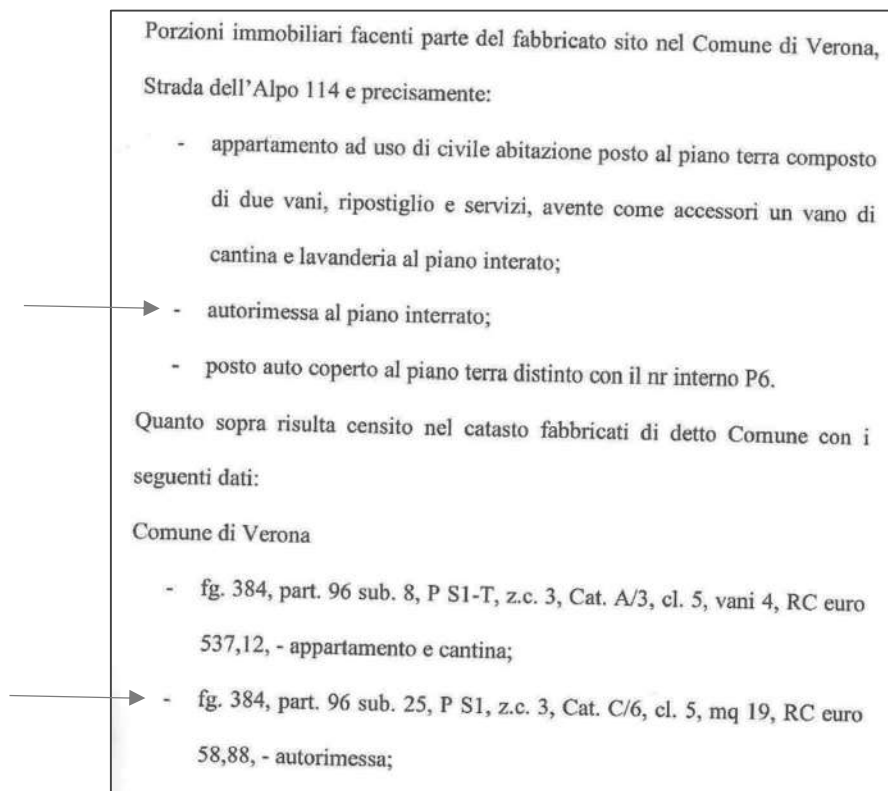


Figura 1: estratto dell'atto di pignoramento

Si tratta ragionevolmente di un errore di battitura che non comporta problematiche nella individuazione del bene.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Considerate le caratteristiche proprie dei beni oggetto di stima (appartamento con autorimessa e posto auto), nonché la loro conformazione, natura, i relativi accessi e pertinenze, lo scrivente ritiene opportuno la formazione di un LOTTO UNICO costituito da: abitazione al piano terra, una autorimessa al piano interrato e un posto auto scoperto al piano terra in Comune di Verona (VR), Strada dell'Alpo, civico n. 114.



D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

La debitrice è divenuta proprietaria dei beni immobili con atto di vendita del 31.03.2006 rep. 97806, racc. n. 16520 del Notaio dott. Giannaugusto Fantin trascritto in data 11.04.2006 ai numeri RG 16855 e RP 10072; gli immobili oggetto della presente relazione venivano acquistati

Nell'atto di compravendita gli immobili oggetto della presente relazione sono descritti come segue:

to, cede e vende a [REDACTED] che l'accetta ed acquista il
diritto di piena proprietà sui beni costituenti parte del
fabbricato condominiale sito in Verona (VR) Strada dell'Alpo
n. 114 e precisamente: -----
- appartamento al piano terra composto da cucina-soggiorno,
camera da letto, bagno e ripostiglio con accessori cantina e
lavanderia al piano interrato; -----
- garage al piano interrato; -----
- posto auto al piano terra distinto dal n. P6; -----

Ed identificati catastalmente come segue:

il tutto allibrato al -----
N.C.E.U. del Comune di VERONA - FG. 384 -----
M.N. 96 sub. 8 Strada dell'Alpo n. 114 Piano S1-T Zc. 3 cat.
A/3 cl. 5 vani 4 sup.cat.mq. 66 RCE 537,12 -----
M.N. 96 sub. 25 Strada dell'Alpo n. 114 Piano S1 Zc. 3 cat.
C/6 cl. 5 mq. 19 sup.cat.mq. 22 RCE 58,88 -----
M.N. 96 sub. 31 Strada dell'Alpo n. 114 Piano T Zc. 3 cat.
C/6 cl. 1 mq. 14 sup.cat.mq. 14 RCE 31,81 -----



In precedenza, gli immobili in oggetto risultavano di proprietà della società [REDACTED]
[REDACTED] per atto di vendita del 29.06.2004 repertorio 96016 racc. n.
15177 notaio Giannaugusto Fantin, trascritto in data 15.07.2004 ai numeri 31841-31842 R.G. e
18835-18836 R.P.

D.1.1.1. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]:

Lo scrivente ha richiesto il certificato di nascita e il certificato di residenza e stato famiglia al
Comune di Verona dai quali emerge che [REDACTED] [REDACTED]
sua famiglia anagrafica è composta come segue:

- [REDACTED]
[REDACTED]
- | [REDACTED]
[REDACTED]
- | [REDACTED]
[REDACTED]
- | [REDACTED]
[REDACTED]
- | [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
| [REDACTED]



D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Dalla relazione notarile e dalle visure catastali effettuate dalla scrivente, risulta che gli immobili oggetto di esecuzione sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio del Territorio di Verona, con i seguenti estremi:

- A. unità abitativa:** Catasto **Fabbricati**, Comune di **Verona (VR)**, fg. **384**, mappale n. **96** sub **8**, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 66 mq, totale escluse aree scoperte 64 mq, rendita € 537,12, indirizzo Strada dell'Alpo n. 114, piano, Piano S1-T.

L'immobile è catastalmente intestato per la piena proprietà all'esecutata. Si riporta nel seguito l'estratto della planimetria catastale non in scala:

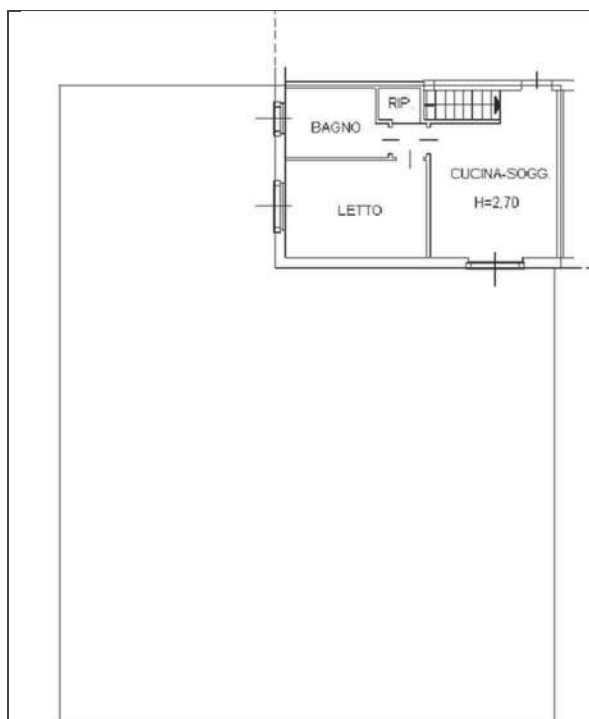


Figura 2: planimetria del piano terra della particella 96 sub 8



06/04/2023 - n. T154873 - Richiedente: CPRI.GU72F

Figura 3: planimetria del piano interrato della particella 96 sub 8

- B. unità accessoria:** Catasto **Fabbricati**, Comune di **Verona (VR)**, fg. **384**, mappale n. **96** sub **25**, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 22 mq, rendita € 58,88, indirizzo Strada dell'Alpo n. 114, piano S1.

L'immobile è catastalmente intestato per la piena proprietà all'esecutata. Si riporta nel seguito stralcio di planimetria catastale non in scala.



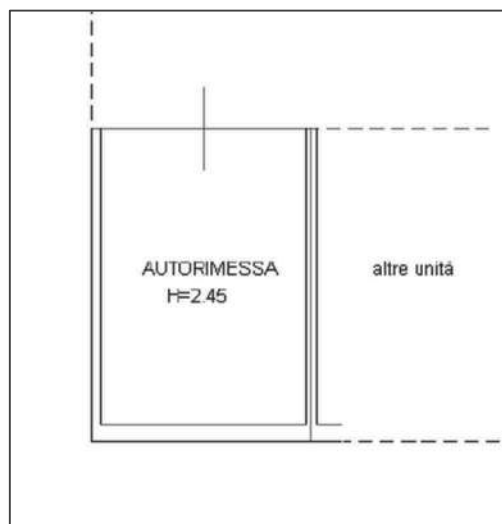


Figura 4: planimetria catastale della particella 96 sub 25

C. unità accessoria: Catasto **Fabbricati**, Comune di **Verona (VR)**, fg. **384**, mappale n. **96** sub **31**, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 14 mq, rendita € 31,81, indirizzo Strada dell'Alpo n. 114, piano T.

L'immobile è catastalmente intestato per la piena proprietà all'esecutata. Si riporta nel seguito stralcio di planimetria catastale non in scala.

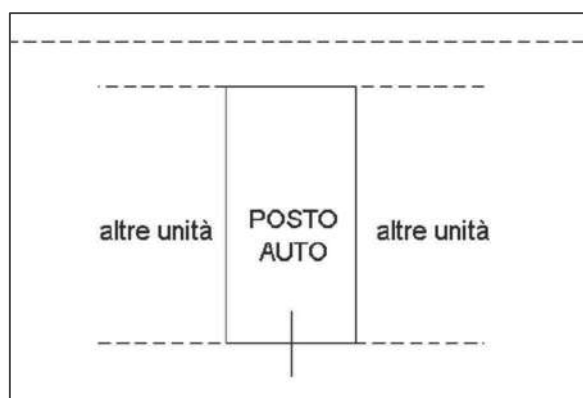


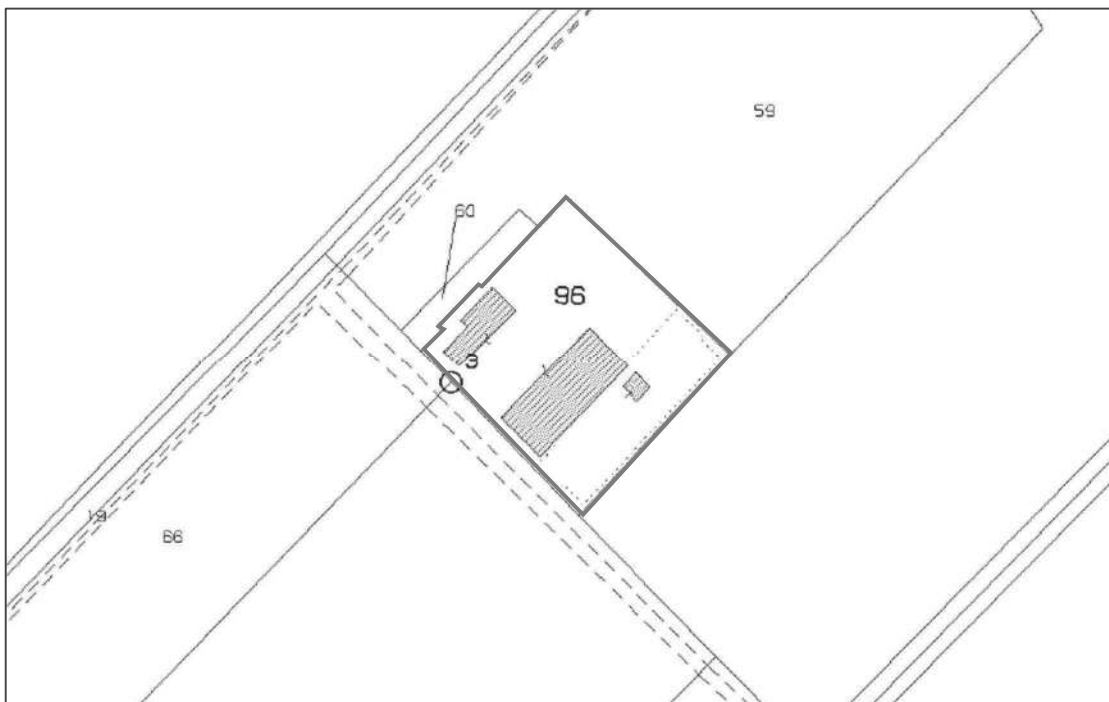
Figura 5: planimetria catastale della particella 96 sub 31

Il fabbricato nel quale si sviluppano le unità oggetto di procedura insiste sul terreno identificato con i seguenti estremi:

Catasto **Terreni** – Comune di **Verona (VR)**, Foglio **384**, mapp. n. **96**, qualità Ente Urbano, superficie mq 1805.

Per completezza si riporta nel seguito l'estratto della mappa catastale (non in scala) con l'indicazione della particella 96 sulla quale insiste il fabbricato nel quale si sviluppano le unità oggetto di valutazione:





NOTA:

La rappresentazione sulla mappa catastale dei fabbricati non è congruente con lo stato dei luoghi e la situazione dovrà essere rettificata.

Confini: il terreno particella 96, su cui insiste il fabbricato ove si trovano le unità immobiliari oggetto di procedura, confina con i seguenti mappali:

- a nord con il terreno identificato con la particella 59
- ad est con il terreno identificato con la particella 69
- a sud con i terreni identificati con le particelle 20-66
- ad ovest con i terreni identificati con le particelle 60-66

Per l'abitazione:

- a nord-ovest con l'unità identificata con la particella 96 sub 9
- a nord-est con l'unità identificata con la particella 96 sub 7
- a sud con il giardino di pertinenza dell'abitazione e lo stesso confina con il terreno identificato con la particella 69
- a sud-ovest con il giardino di pertinenza dell'abitazione e lo stesso confina con il terreno identificato con la particella 20

Per l'autorimessa:

- a nord con la corsia di manovra identificata con la particella 96 sub 40



- ad est con l'autorimessa identificata con la particella 96 sub 40
- a sud con il terreno identificato con la particella 69
- ad ovest con il terreno identificato con la particella 69

Per il posto auto esterno:

- a nord con l'area scoperta del lotto identificata con la particella 96 sub 41
- ad est con il posto auto scoperto identificato con la particella 96 sub 32
- a sud con l'area scoperta del lotto identificata con la particella 96 sub 41
- ad ovest con il posto auto scoperto identificato con la particella 96 sub 30

Variazioni catastali: i dati identificativi degli immobili non hanno subito significative variazioni, gli stessi sono i medesimi sin dal 23.01.2006 (*"VARIAZIONE del 23/01/2006 Pratica n. VR0016572 in atti dal 23/01/2006 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3060.1/2006)"*) infatti l'unica successiva variazione catastale è del 9.11.2015 per l'inserimento in visura dei dati di superficie.

Per l'unità abitativa vi è una variazione del classamento intervenuta il 15.02.2006 con la seguente pratica *"VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/02/2006 Pratica n. VR0041322 in atti dal 15/02/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8513.1/2006)"*

Individuazione degli immobili nell'atto di pignoramento:

Dalla relazione notarile prodotta dal creditore precedente risulta che le quote pignorate degli immobili oggetto di esecuzione corrispondono a quelle indicate nel pignoramento.

I dati indicati nella nota di pignoramento relativamente all'unità abitativa particella 96 sub 8 e posto auto particella 96 sub 31 corrispondono agli effettivi dati catastali che censiscono gli immobili.

Nella trascrizione del pignoramento l'unità identificata con la particella 96 sub 25 viene indicata con categoria *"C/1-negozi e botteghe"*, mentre l'unità risulta di fatto una autorimessa situata al piano interrato.

La visura catastale dell'unità riporta la qualità catastale *"C/6 – autorimessa"*, qualità che risulta invariata dal 2006.

Nella relazione ventennale agli atti non viene indicata detta incongruenza ma nella descrizione del pignoramento viene indicato che il bene è di qualità *"C/1 – negozi e botteghe"*, mentre nella sezione dedicata alla certificazione dei dati catastali il bene risulta censito come *"C/6 – autorimessa"* (cfr. relazione ventennale).



La planimetria catastale della particella 96 sub 25 risulta congruente con quanto indicato sulla visura catastale e che rappresenta una autorimessa situata al piano interrato come peraltro rilevato nel corso del sopralluogo.

Si ritiene che vi sia stato un errore nell'indicazione della "natura" dell'immobile sulla trascrizione del pignoramento identificato con la particella 96 sub 25 mentre gli estremi catastali risultano corretti; nell'atto di pignoramento immobiliare l'unità presenta gli estremi catastali e la "natura" dell'unità corretti.

Si ritiene che **il pignoramento consenta di individuare in modo univoco gli immobili oggetto di procedura** con la precisazione sopra esposta ed in ogni caso anche la trascrizione riporta gli identificativi catastali (Comune, foglio, particella e subalterno) corretti.



Localizzazione: gli immobili sono siti nel Comune di Verona (VR), strada dell'Alpo n. 114

Aerofotogrammetria rispetto al centro del comune di Verona:



Fabbricato condominiale ove si trovano gli immobili in Comune di Verona (VR), Strada dell'Alpo n. 114:



D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Gli immobili si trovano nella periferia sud del comune di Verona (VR), in Strada dell'Alpo n. 114, in zona a scarsa densità residenziale.

La posizione consente un buon collegamento con la tangenziale sud di Verona (a circa 4 km) che consente un rapido collegamento alla provincia di Verona ed alle città limitrofe, dal centro del comune di Castel d'Azzano (a circa 7 km), dalla località Dossobuono, frazione del comune di Villafranca di Verona (a circa 3 km); il centro del comune di Verona è situato a circa 8 km.

È presente a circa 5,5 km il casello autostradale (A-4) di Verona Sud.

I comuni limitrofi di Castel d'Azzano e la frazione Dossobuono del comune di Villafranca sono dotati di tutti i servizi primari: di attività commerciali di diversa tipologia e di tutti i servizi di pubblica utilità (scuole dell'obbligo, chiese, banche, supermercati, centri sportivi, cinema, parchi e ufficio postale).

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

Gli immobili oggetto della presente relazione consistono in un appartamento al piano terra, una autorimessa al piano interrato e un posto auto scoperto al piano terra all'interno di fabbricato condominiale, sito in Strada dell'Alpo n. 114, nel comune di Verona (VR).

Composizione ed accessi agli immobili: gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risultano i seguenti:

- abitazione particella **96 sub 8** si sviluppa al piano terra e vi si accede attraverso la corte esterna comune identificata con la particella 96 sub 41 e dell'ingresso e il vano scala comune identificato con la particella 96 sub 39;
- autorimessa particella **96 sub 25**, si sviluppa al piano interrato e vi si accede attraverso la corte esterna comune identificata con la particella 96 sub 41, dello scivolo carraio e corsia di manovra comuni identificati con la particella 96 sub 40 o per mezzo del vano scala comune identificato con la particella 96 sub 39;
- posto auto scoperto particella **96 sub 31**, si sviluppa al piano terra e vi si accede attraverso la corte esterna comune identificata con la particella 96 sub 41

Al fabbricato vi si accede per mezzo di una strada asfaltata che dalla pubblica via "*Strada dell'Alpo*" si sviluppa indicativamente a cavaliere tra il confine est della particella 66 e il confine ovest della particella 20 (accesso del quale si dirà in seguito); la strada conduce ad un portone carraio che consente l'ingresso al lotto sul quale si sviluppa il fabbricato:



Si precisa che la strada asfaltata che consente l'accesso al lotto è protetta da sbarra automatizzata:



Figura 6: parte iniziale dello stradello asfaltato che ha inizio sulla pubblica via



Figura 7: cancello carrajo a protezione del lotto

Il complesso condominiale nel quale insistono le unità oggetto di valutazione è costituito da un fabbricato di vecchia origine oggetto di demolizione e ricostruzione nel 2004 (di cui si dirà nei capitoli seguenti).

Il fabbricato nel quale si sviluppano l'abitazione e l'autorimessa si eleva su 3 livelli fuori terra (piano terra, primo e secondo) oltre ad un piano interrato, ed è costituito da n.° 10 unità immobiliari abitative così disposte: quattro abitazioni al piano terra, quattro abitazioni al piano primo e due abitazioni al piano secondo oltre ad autorimesse al piano interrato e posti auto scoperti al piano terra che si sviluppano sull'area esterna.

Il fabbricato ha struttura in muratura portante intonacata, solai laterocemento, tetto a falde con manto di copertura in tegole, canali di gronda e pluviali in lamiera preverniciata.

Esternamente il fabbricato presenta murature con intonaco civile tinteggiato con color chiaro, contorni delle finestre in tufo, finestre protette da oscuranti in legno.





Figura 8: aerofotogrammetria del fabbricato nel quale si sviluppano le unità oggetto di valutazione



Figura 9: ripresa fotografica del fabbricato effettuata dalla corte comune



Figura 10: ripresa fotografica dell'ingresso che porta al vano scale comune

L'ingresso al vano scala comune esternamente presenta impianto citofono e portoncino in ingresso in metallo e vetro, è presente l'impianto ascensore.

Vi è inoltre un impianto citofonico installato sulla nicchia dei contatori del gas collocata in corrispondenza dell'inizio dello stradello asfaltato che consente di giungere al fabbricato:



Figura 11: nicchia contatori situata all'inizio dello stradello



Internamente l'abitazione **m.n. 67 sub 6** è così composta:

- piano terra: cucina-soggiorno, disimpegno, ripostiglio, servizio igienico, camera da letto; l'unità è dotata di un ampio giardino al quale vi si accede per mezzo della porta finestra collocata nel locale cucina.

L'altezza media interna è di circa 2,70 metri.

Al piano interrato è presente un locale destinato catastalmente a "cantina" e una lavanderia; nel corso del sopralluogo è stato verificato che nel locale "cantina" vi era un letto matrimoniale.

I locali del piano terra sono collegati ai locali del piano interrato per mezzo di una scala interna.

Riprese fotografiche del piano terra:



Riprese fotografiche del piano interrato:



Le finiture interne del fabbricato abitativo: sono tutte riconducibili all'epoca di ristrutturazione (metà anni 2000) ed in particolare:

- pavimentazioni in mattonelle di ceramica
- rivestimenti dei servizi igienici e della cucina in mattonelle di ceramica
- sanitari in porcellana bianca
- intonaco alle pareti di tipo civile con tinteggiature varie (tinteggiature da manutentare),
- porte interne in legno tamburato,
- serramenti in legno e vetrocamera protette esternamente da oscuranti in legno.
- impianti sottotraccia con impianto di riscaldamento autonomo dotato di corpi radianti in ghisa
- l'area esterna, destinata a giardino con prato e protetta sui lati da siepe.

Gli immobili risultano collegati all'acquedotto comunale, nonché alla rete fognaria pubblica.

Stato manutentivo: l'immobile è in discreto stato manutentivo; nel bagno e nella camera da letto sono stati rilevate tracce di umidità a soffitto:



Dott. ing. Luigi Cipriani

Iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Verona al n. A4489

Iscritto all'Albo del Tribunale di Verona al n. 1742

C.F. CPRLGU72H01L781Q – P.Iva 02742230234

Con studio in Verona (Verona), via Ugo Zannoni, 8

Telefono 045 8033978

Fax: 045 8026526

e-mail: studio@luigicipriani.it



L'autorimessa, m.n. 96 sub 25, è costituita da un unico vano situata al piano interrato protetta da basculante in metallo e consente il posteggio di un'unica autovettura; presenta pavimentazione in battuto di cemento e impianto di illuminazione:



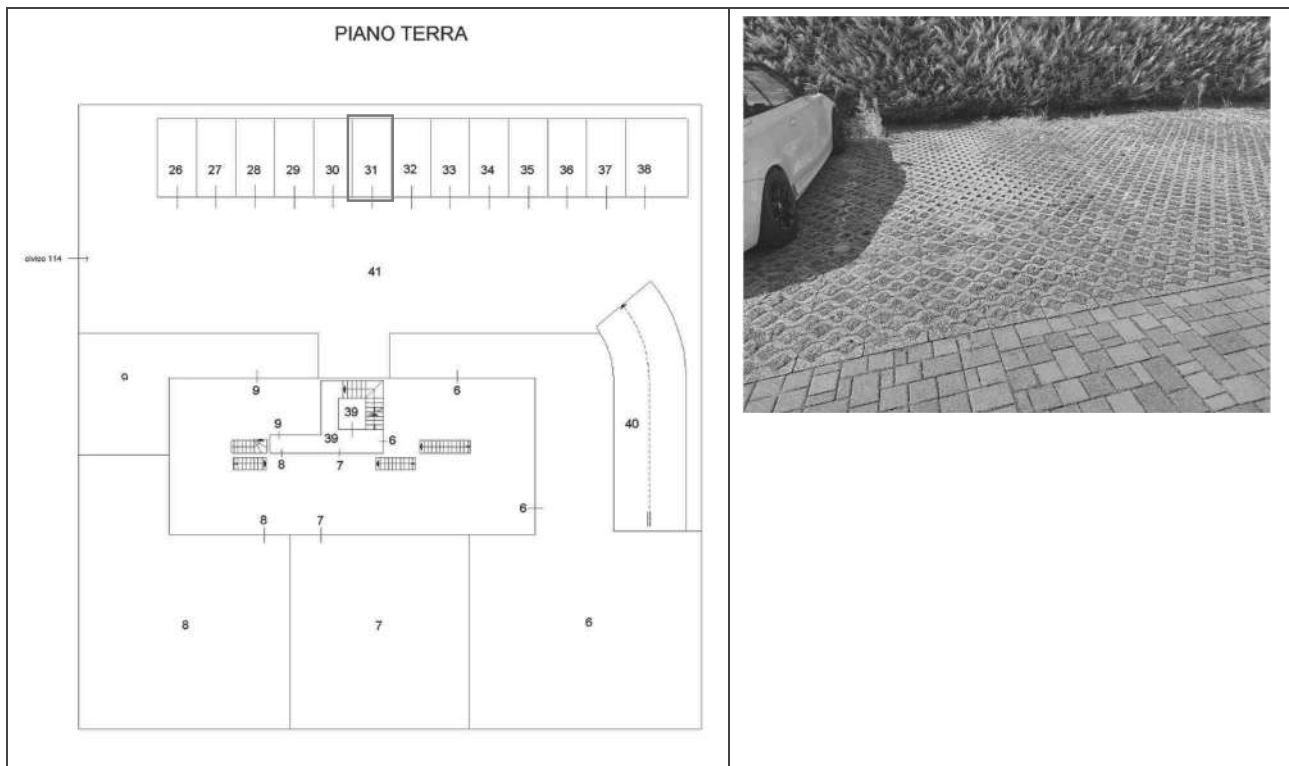
L'altezza interna è di 2,45 metri e lo stato di conservazione è buono

Il posto auto scoperto, particella 96 sub 31, è di fatto realizzato sull'area scoperta del lotto ove insiste il fabbricato nel quale è collocata l'unità abitativa ed è collocato a sinistra rispetto all'ingresso carraio del lotto.

La pavimentazione del posto auto è in autobloccanti e non vi sono divisioni fisiche tra la superficie di pertinenza del posto auto e le unità attigue.

Si riporta di seguito l'estratto del piano terra dell'elaborato planimetrico con l'indicazione della collocazione de posto auto rispetto al lotto e una ripresa fotografica dello stesso:





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

Riferiti agli immobili oggetto di pignoramento vi sono i seguenti BCNC (Beni Comuni Non Censibili):

- Particella 96 sub 39 – BENE COMUNE NON CENSIBILE (BCNC) AI SUB DA 6 A 15 (SCALA E CORRODOI)
- Particella 96 sub 40– BENE COMUNE NON CENSIBILE (BCNC) AI SUB DA 16 A 25 (CORSIA E SCIVOLO AUTORIMESSA)
- Particella 96 sub 41– BENE COMUNE NON CENSIBILE (BCNC) AI SUB DA 6 A 38 (CORTE COMUNE)

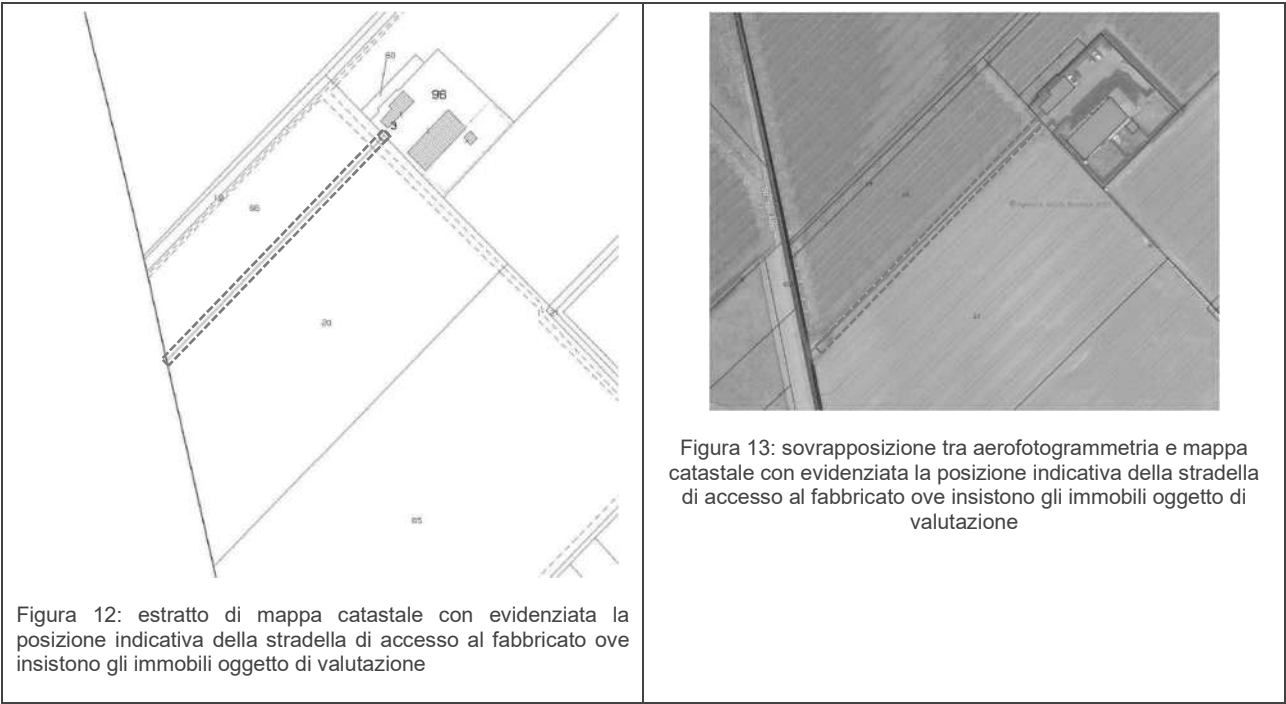
I beni comuni non censibili sopra elencati non sono indicati nel pignoramento e nella trascrizione dello stesso; come indicato si tratta di beni comuni non censibili, senza intestazione e inseriti in partita speciale catastale “A” in quanto collegati ai subalterni principali.

I beni comuni non censibili sono riferiti anche ad altre unità non ricomprese nella presente procedura.



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

L'accesso al fabbricato condominiale dalla pubblica via avviene per mezzo di una strada asfaltata che si sviluppa indicativamente a cavaliere tra il confine est della particella 66 e il confine ovest della particella 20:



Nell'atto di provenienza viene citata una servitù costituita in data 28.12.1976 ed in particolare:

- la servitù costituita con atto in data 28 dicembre 1976 n.
37757 di rep. notaio Cesare Peloso di Verona, ivi registrato
in data 14 gennaio 1977 al n. 1458 atti privati, e trascritto
il 21 gennaio 1977 ai n.ri 1484 R.G. e 1209 R.P. a carico del
terreno distinto dai M.N. 66 (già M.N. 20/c) e M.N. 20 (già
M.N. 20/a) tutti del foglio 384 di Verona Sud e a favore dei
M.N. 49 (già 49/a) e M.N. 70 (già 23/l) costituenti il terre-
no di sedime e pertinenza del M.N. 96 tutti del foglio 384 di
Verona; -----

Lo scrivente ha reperito la nota di trascrizione relativa alla servitù indicata nell'atto di provenienza dalla quale emerge che la servitù è descritta come segue:

- sullo stradello posto a cavaliere dei m.ni: 20/a-
20/c, della larghezza di ml. 3,40- tre virgola quaranta,
e che collega la strada comunale del Chiodo alla corte
m.no: 49/a, veniva costituita servitù di passo pedonale,
carraio e con veicoli in genere (senza possibilità
di aggravamento) a contemporaneo favore e carico delle
due proprietà oggetto della suddetta compravendita;

Pertanto sullo stradello come oggi rilevato è costituita la servitù di “...passo pedonale, carraio e con veicoli in genere...”; come indicato in precedenza lo stradello¹ è posto a cavaliere degli attuali terreni identificati con le particelle 66 e 20 (ex particelle 20/a e 20/c) è stata costituita nell’atto del 1976 ed è a favore della attuale particella 96 (ex particelle 49 e 70) e l’attuale collocazione dello stesso corrisponde a quanto descritto nell’atto del di costituzione della servitù del 1976.

Nell’atto di provenienza del 2006² viene inoltre fatto riferimento ad una servitù costituita con atto del 29.06.2004 relativa alla “...realizzazione del sistema di smaltimento delle acque piovane, illuminazione esterna, chiusura con sbarra o cancello che esclude l’accesso a terzi privi di autorizzazione, pavimentazione con manto di asfalto, nonché la posa di rete idrica, rete gas e fognature...”.

Nell’atto di vendita del 2004 (titolo antecedente all’atto con il quale [REDACTED] acquista gli immobili oggetto di procedura) la servitù è descritta come segue:

¹ Larghezza variabile tra i 3,50 metri e i 4,20 metri

² [REDACTED]



- di estendere la servitù attuale, anche alla possibilità di immettere nel sottosuolo della stradina di accesso esistente, delimitata da recinzioni su entrambi i lati, altri sotto servizi quali: rete idrica, rete gas, fognature o altro; -----

- di permettere la realizzazione delle opere di miglioria che i proprietari del succitato fondo dominante volessero eseguire quali: realizzazione di sistema di smaltimento delle acque piovane, illuminazione esterna, chiusura con sbarra o cancello che possa escludere la possibilità di accesso a terzi privi di autorizzazione, eventuale pavimentazione con manto di asfalto. -----

Resta inteso che gli oneri per la manutenzione e conservazione delle opere di finitura della sede stradale, siano a totale carico dei proprietari del fondo dominante, sollevando pertanto i cedenti da ogni obbligo previsto dalle leggi vigenti in materia di servitù di transito con mezzi o persone. -

Pertanto, lo stradello di accesso al lotto sul quale si sviluppano le unità immobiliari, appare in linea con la collocazione della servitù costituita nel 1976 la quale è riportata negli atti del 2004 e del 2006 sopra esaminati, questo da una visione *ictu oculi*.

Si evidenzia infine che nell'atto di provenienza viene inoltre costituito vincolo pertinenziale tra l'abitazione sub 8 e l'autorimessa sub 25 pertanto l'autorimessa non potrà essere venduta in modo disgiunto dall'unità abilitativa:

Viene inoltre costituito a sensi dell'art. 9 Legge 122/89

) vincolo pertinenziale tra l'unità abitativa identificata dal M.N. 96 sub. 8 e l'autorimessa identificata dal M.N. 96 sub. 25 e pertanto l'autorimessa non potrà essere alienata in modo disgiunto dalla unità abitativa di cui costituisce pertinenza sino a quando non interverranno norme diverse a regolare le costruzioni nel Comune di Verona. -----

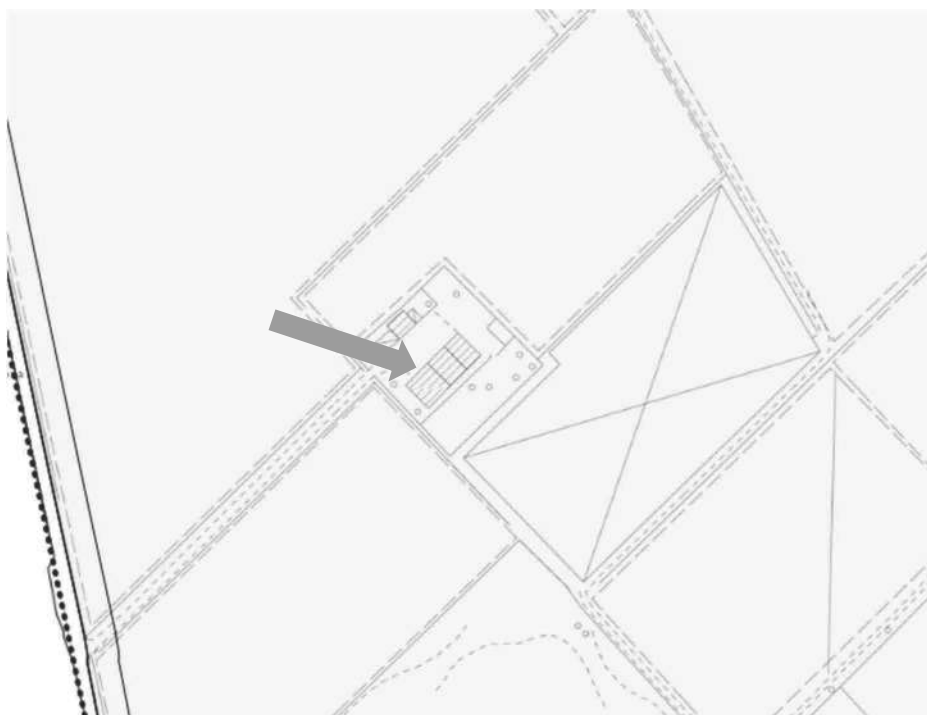


D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Il Comune di Verona (VR) è dotato di Piano degli Interventi (P.I.) la cui ultima Variante n. 29 è stata approvata con pubblicazione all'albo Pretorio del Comune il 29 aprile 2022 diventando efficace il 14 maggio 2022.

Dall'esame della documentazione urbanistica reperita sul portale del comune di Verona risulta che la zona in cui sorgono i fabbricati oggetto di stima corrisponde a: Zona "E - agricola".

Si riporta nel seguito stralcio di Piano degli Interventi (Tavola 4), con indicazione con freccia azzurra del fabbricato nel quale si sviluppano le unità oggetto di esecuzione.



Livello: Piano degli Interventi
Tavola 4 - Disciplina Regolativa
Sistema dei Parchi e del Territorio Agricolo

Norme Generali
Art. 13 - Usi del Territorio

Sistema dei Parchi e del Territorio Agricolo	ZONA A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA
ZTO del DM 1444/68	Zona "E"
PI NTO	<u>ART. 141</u>

Detta zona è disciplinata dall'art. 141 delle NTO del Piano degli interventi.



D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Le intestazioni catastali degli immobili sono corrette e conformi all'intestazione di cui alle visure ipotecarie.

Le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio del Territorio di Verona, sono datate 23.01.2006; **le planimetrie sono conformi allo stato di fatto degli immobili.**

Vi è una discrasia tra quanto rappresentato sulla mappa catastale e quanto presente sui luoghi; la mappa catastale non è allineata con lo stato dei luoghi e dovrà essere aggiornata.

L'attività che interessa tutto il condominio può avere una spesa di € 6.000,00/7.000,00 pertanto per il compendio in parola può essere previsto un importo di € 600,00/700,00.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

È stata effettuata dallo scrivente richiesta di accesso agli atti al Comune di Verona in esito alla quale sono stati forniti i seguenti titoli autorizzativi:

- DIA (Denuncia di Inizio attività) prot. n.° 102340 del 02.08.2004 presentata dalla società MA.RI.KA s.r.l. avente ad oggetto "*ristrutturazione edilizia*"; nel modulo DIA l'intervento oggetto di DIA viene descritto come segue:

ASSEVERA CHE
DESCRIZIONE ANALITICA DELL'INTERVENTO EDILIZIO:
Trattasi di demolizione completa di fabbricato con fedele ricostruzione della stessa sagoma e volumetria. Nell'edificio principale disposto fuori terra in parte su due piani e parte su tre, verranno
Realizzate n° 9 unità ad uso residenziale, di cui n° 4 monolocali per una persona, n° 2 monolocali per due persone con parte in soffitta, n° 2 bilocali di cui uno con soffitta e un trilocale.
Nella costruzione isolata, un tempo adibita a ricovero temporaneo dei lavoratori stagionali dei terreni di proprietà dei precedenti proprietari, viene realizzata una unità indipendente dal resto
dell'intervento. Tutte le unità saranno allacciate alle forniture pubbliche di acqua, luce e gas metano. Lo smaltimento dei reflui avverrà attraverso la realizzazione di idonee fosse biologiche
tipo himoff e pozzi perdenti. Nella parte finale del cortile comune verranno realizzati dei posti
auto scoperti in numero superiore rispetto agli standards a parcheggio richiesti di n° 1 p.a. per
unità immobiliare. In tutti i vani principali vengono rispettati i rapporti minimi di aero-illuminazione,
nei vani privi di finestre verrà predisposta idoneo impianto di ventilazione forzata del locale.

Nella documentazione trasmessa per detta pratica vi è una comunicazione del 08.10.2004 del Comune di Verona con la quale viene comunicato il "*divieto di effettuazione dei lavori*" (cfr. allegati) ed una ulteriore comunicazione con la quale viene ordinato il divieto di effettuare le trasformazioni previste nella denuncia di inizio attività.



- DIA (Denuncia di Inizio attività pratica n. 06.03/003726) prot. n.° 140160 del 25.10.2004 presentata [REDACTED] avente ad oggetto “*ristrutturazione edilizia*”; nel modulo DIA l'intervento oggetto di DIA viene descritto come segue:

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'INTERVENTO EDILIZIO:

Trattasi di demolizione completa di fabbricato con fedele ricostruzione della stessa sagoma e volumetria. Nell'edificio principale disposto fuori terra in parte su due piani e parte su tre, verranno realizzate n° 9 unità ad uso residenziale, di cui n° 4 monolocali per una persona, n° 2 monolocali per due persone con parte in soffitta, n° 2 bilocali di cui uno con soffitta e un trilocale. La costruzione isolata non viene interessata dall'attuale intervento di recupero edilizio. Tutte le unità saranno allacciate alle forniture pubbliche di acqua, luce e gas metano. Lo smaltimento dei reflui avverrà attraverso la realizzazione di idonee fosse biologiche tipo himoff e pozzi perdenti. Nella parte finale del cortile comune verranno realizzati dei posti auto scoperti in numero superiore rispetto agli standards a parcheggio richiesti di n° 1 p.a. per unità immobiliare. In tutti i vani principali vengono rispettati i rapporti minimi di aero-illuminazione, nei vani privi di finestrate verrà predisposta idoneo impianto di ventilazione forzata del locale.

Per la pratica in esame è stato trasmesso il parere favorevole della Commissione edilizia datato 03.01.2005 con il quale viene comunicato quanto segue:

si comunica

che la Commissione Edilizia in seduta del 30.12.2004, verbale n. 50, o.d.g. n. 4, ha esaminato la nuova soluzione progettuale prodotta al C.d.R. scrivente in data 27.12.2004, esprimendo il parere che di seguito si riporta:

“Favorevole a condizione che le aperture abbiano contorni in tufo e serramenti in legno (oscuri)”.

Si invita pertanto codesta ditta a rispettare, nella realizzazione del progetto, le citate prescrizioni imposte dalla Commissione Edilizia.

- DIA (Denuncia di Inizio attività pratica n. 06.03/001171) prot. n.° 1171 del 01.04.2005 presentata [REDACTED] [REDACTED] avente ad oggetto “*variante alla ristrutturazione edilizia*”; nel modulo DIA l'intervento oggetto di DIA viene descritto come segue:



DESCRIZIONE ANALITICA DELL'INTERVENTO EDILIZIO:

Si tratta di una variante, nel rispetto dei parametri volumetrici della demolizione e fedele ricostruzione, volta ad una migliore distribuzione degli spazi interni, mantenendo la destinazione residenziale. La forometria sarà lievemente modificata, adattandola alla nuova soluzione distributiva, ed adeguata alle esigenze dettate dai parametri normativi di aero-illuminazione. Come da prescrizioni precedenti (della Commissione Edilizia) tutti i fori verranno dotati di contorno in tufo, dello spessore di cm. 15; i poggiali presenteranno delle mensole di sostegno mentre sotto le gronde, piane, saranno posti dei modiglioni a disegno semplice.

Nel tetto più alto, si dovrà realizzare un piccolo abbaino, cieco, al fine di ottenere la necessaria altezza per l'extra corsa dell'ascensore.

Nel tetto più basso, invece, si realizzerà un terrazzo, di superficie inferiore ad 1/5 delle falde, per la collocazione delle aperture dei vani ad esso prospicienti.

Inoltre, si intende costruire una autorimessa di pertinenza delle abitazioni del fabbricato. Essa, completamente interrata, sarà costituita da 10 box singoli, uno per ogni abitazione. Per l'autorimessa, da costruire in deroga ai sensi della Legge 122/89, si allega apposito "atto unilaterale d'obbligo" riguardante il vincolo pertinenziale.

Il tutto come da elaborati grafici allegati (si omette la colorazione in giallo e rosso in quanto, essendo modificato completamente l'interno del fabbricato, lo stato approvato sarebbe tutto giallo e lo stato di variante sarebbe tutto rosso).

- DIA (Denuncia di Inizio attività pratica n. 06.03/005019) prot. n.° 219239 del 07.12.2005 presentata [REDACTED] avente ad oggetto *"variante alla ristrutturazione edilizia"*; nel modulo DIA l'intervento oggetto di DIA viene descritto come segue:

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'INTERVENTO EDILIZIO:

Si tratta di una modesta variante, che riguarda modifiche interne al fabbricato ma, soprattutto, di sistemazione dell'area esterna.

Infatti all'interno del fabbricato si propongono lievi cambiamenti di piccoli tratti di tramezzature, nonché l'apertura di una porta nel sottotetto posto a nord) per poter accedere a due soffitte altrimenti inutilizzate (il volume delle soffitte, già conteggiato, non comporta aumento; vengono comunque calcolate le superfici ai fini degli oneri).

Nell'area esterna si intende procedere, previa demolizione totale (e definitiva) del rustico accessorio, per far posto ad una serie di posti auto (la zona limitrofa, essendo agricola, è sprovvista di parcheggi) protetta da un pergolato realizzato in struttura leggera in ferro a sostegno di piante arrampicanti sempreverdi (edera, gelsomino, vite americana, od altro).

Il tutto come da elaborati grafici allegati, colorati in giallo e rosso rispettivamente per le demolizioni e le nuove costruzioni.

- Certificato di agibilità P.G. n. 46674 del 24.02.2006, fascicolo 06.03/000958/2006; nel certificato viene fatto riferimento ai "titoli edilizi" DIA 3726/04, DIA 1171/05 e DIA 5019/05.

Nel certificato viene attestato quanto segue:



ATTESTA

che l'immobile oggetto delle opere di cui ai titoli autorizzativi citati in premessa, cui si assegna il seguente indirizzo:

STR. DELL'ALPO 114

è agibile nelle parti e con le destinazioni d'uso contraddistinte nel prospetto seguente, CONSENTENDONE l'uso:

UNITA' / DESTINAZIONE / PIANI	DATI CATASTALI / NOTE
4 U. RESIDENZIALI P. S-T	Sez.U / Fg. 384 / Mapp. 96 / Sub. 6-7-8-9
4 U. RESIDENZIALI P. 1°	Sez.U / Fg. 384 / Mapp. 96 / Sub 10-11-12-13
2 U. RESIDENZIALI P. 2°	Sez.U / Fg. 384 / Mapp. 96 / Sub 14-15
10 AUTORIMESSE RESID. P. S	Sez.U / Fg. 384 / Mapp. 96 / Sub DA 16 A 25

È stata fornita inoltre una pratica CILA per opere interne che però non riguarda le unità della presente relazione.

Dall'esame di tutte le pratiche edilizie sopra descritte è emerso che gli immobili oggetto di procedura sono conformi a quanto rappresentato sugli elaborati grafici allegati alla DIA pratica n. 06.03/005019 prot. n.° 219239 del 07.12.2005 e l'abitazione e l'autorimessa sono agibili come da certificato di agibilità P.G. n. 46674 del 24.02.2006.

Si evidenzia che nella pratica DIA 5019 del 2005 veniva indicato che a protezione dei posti auto esterni veniva realizzato un *"pergolato realizzato in struttura leggera in ferro"*; nel corso del sopralluogo non è stata rilevata alcuna struttura a protezione dei posti auto esterni.

Per la regolarizzazione della situazione amministrativa, con presentazione di comunicazione presso la P.A. e le eventuali ulteriori documentazioni richiesta in ordine alla mancata realizzazione del pergolato a protezione dei posti auto viene previsto un importo di € 750,00 da considerarsi come importo indicativo della sola quota di competenza delle spese da sostenersi unitamente agli altri condomini.

Il fabbricato che è stato oggetto di *"demolizione e fedele ricostruzione"* con pratica DIA 140160 del 25.10.2004 era originariamente di antica origine, circostanza indicata anche nell'atto di vendita del 2004 nel quale veniva dichiarato che il fabbricato è stato costruito ante 1° Settembre 1967:



8°)	
	effetti del DPR 28 dicembre 2000
	n. 445 avvertiti sulle conseguenze penali previste dall'art.
	76 del predetto DPR sotto la propria personale responsabilità
	attestano a sensi della vigente normativa urbanistica che: ---
	- l'immobile di cui fanno parte le unità sopradescritte è
	stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967; -----

Il fabbricato è pertanto provvisto di titoli autorizzativi alla costruzione.

Nota in ordine alla documentazione amministrativa

L'analisi documentale dello scrivente è stata sviluppata sulla base della documentazione messa a disposizione dal personale della P.A. a seguito di richiesta accesso atti; la documentazione viene estratta dal personale degli uffici tecnici e messa a disposizione senza che vi sia da parte di chi scrive un accesso diretto all'archivio; non è dato quindi sapere se vi siano eventuali ulteriori documenti.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Al momento del sopralluogo dello scrivente, l'immobile risultava occupato [REDACTED]
[REDACTED] come peraltro rilevato nella relazione di primo accesso del custode giudiziale.

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

Dalle indagini effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Verona in ordine agli immobili oggetto di pignoramento.

il personale dell'Agenzia del Entrate – ufficio territoriale di Verona 1 ha comunicato che “...***non risultano contratti di locazione e/o comodato relativi agli immobili indicati e registrati ancora in essere...***”; si riporta un estratto della comunicazione trasmessa:



Oggetto : Esecuzione Immobiliare n. 11/2023 - Tribunale di Verona

In risposta alla vostra richiesta prot. 170755/2023, si comunica che non risultano contratti di locazione e/o comodato relativi agli immobili indicati e registrati ancora in essere, in qualità di dante causa, dal soggetto esecutato. L'ultimo contratto registrato T6H20T002072000II, che si allega in copia, risulta cessato in data 19/01/2023.

Si precisa che soltanto dal 25/06/2010 è obbligatorio comunicare i dati catastali degli immobili oggetto di locazione, pertanto precedentemente a tale data non è stato possibile effettuare esaurientemente la ricerca.

Alla comunicazione trasmessa è allegato il seguente contratto di locazione:

- Contratto di locazione abitativa stipulato in data 20.01.2020 e registrato presso l'Agenzia con numero identificativo T6H20T002072000II (come indicato nella comunicazione dell'Agenzia delle Entrate) [REDACTED] avente per oggetto "...contratto di locazione per esclusivo uso di abitazione relativo all'immobile sito in via strada dell'Alpo, 114 Verona (VR), ha il piano terra, composto da: soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, oltre ad un giardino privato, più vano con bagno ed un garage al piano interrato e posto auto al piano terra..."

Gli immobili oggetto del contratto di locazione sono identificati catastalmente come segue:

- a) **Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:** Foglio 384, mappale n.96, sub. 8, cat. A/3, cl.5, cons.4, r.c.Euro 537,12, e garage Foglio 384, mappale n. 96, sub. 25, cat. C/6, cl.3, cons.mq.19, r.c.Euro 58,88 e Foglio 384, mappale n. 96, sub.31, cat.C/6, cl.1, cons.mq.14, r.c. Euro 31,81.

Il contratto è relativo alle unità oggetto della presente procedura esecutiva.

Nel contratto viene inoltre indicato che *"...l'immobile concesso in locazione risulta essere completamente ammobiliato come da foto o distinta sottoscritta a parte..."*

Si procede nel seguito a descrivere quanto indicato nell'atto di locazione:

Nel contratto viene indicato che la durata è di tre anni dal 20.01.2020 al 19.01.2023 e che *"...alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di due anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui hai citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero*



per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni...”.

All'art. 2 del contratto viene indicato che il canone annuo di locazione è convenuto in Euro 6.000,00.

Visto quanto indicato nell'atto, considerato che non è stata trasmessa allo scrivente da parte dell'Agenzia delle Entrate una disdetta e non vi è documentazione allegata al contratto in tal senso, il contratto di locazione sopra esaminato scadrà il 19.01.2025 per effetto di quanto indicato all'art. 1 del contratto stesso ed in particolare “...*alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di due anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui hai citato articolo 3...*”.

Il contratto di locazione è stato stipulato in data anteriore della notifica dell'atto di pignoramento (07.12.2022).

Per gli immobili facenti è possibile indicare un importo per il canone d'affitto mensile nella misura di € 550,00-650,00 (mediamente € 600,00/mese), che visto l'andamento del mercato dell'ultimo decennio, particolarmente fermo, può rappresentare un canone di riferimento per un periodo esteso.

Pertanto, il canone d'affitto riferito al 2020 pari a € 500,00/mese non è inferiore di un terzo rispetto al giusto canone di locazione e risulta congruo.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Le formalità che verranno cancellate dalla procedura sono:

- nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili Tribunale di Verona rep. 8216 del 19.12.2022 trascritta in data 24.01.2023 RG 2209 RP 1616;
- Nota di iscrizione del 30/04/2013 – ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario del Notaio dott.ssa Cascone Cristiana, rep. n. 142901/16711 Registro Particolare 1773 Registro Generale 15183 del Pubblico ufficiale CASCONI CRISTIANA Repertorio 142901/16711 del 05/04/2013



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

Dalle indagini non sono emerse formalità a favore e contro che non verranno cancellate dalla procedura.

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

Non si segnalano vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

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

Dalle indagini non sono emersi diritti di prelazione.



D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Il fabbricato ove si collocano le unità oggetto di valutazione risulta un condominio denominato "Condominio Fior Di Pesco" gestito dall'amministratore condominiale avv. Nicola Galletto (Via Baganzani, 1 37124 VERONA VR – email: nicola.galletto@gmail.com)

L'amministratore ha trasmesso il bilancio consuntivo relativo al 2022 e 2023 e il bilancio preventivo del 2023 nei quali sono indicate le tabelle millesimali ed ha comunicato che "...Come attività straordinarie ci saranno le riparazioni dovute al maltempo di fine luglio, ma è da vedere la quantificazione del risarcimento dell'assicurazione..."

In ordine alle quote millesimali nell'atto di provenienza viene indicato quanto segue:

Alle unità immobiliari oggetto della presente vendita compe-
tono le proporzionali quote millesimali come determinate dal-
la tabella allegata al regolamento di condominio sopracitato
e precisamente: -----
per il sub. 8: 78,26/1000; -----
per il sub. 25: 11,02/1000; -----
per il sub. 31: 2,80/1000. -----

Per l'analisi della documentazione consegnata dall'amministratore si rimanda alla lettura degli allegati.

Si ribadisce che risultano comunque comuni gli enti ed i servizi di cui all'art. 1117 c.c.

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

Il bene oggetto di compravendita è un bene personale di persona fisica.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Gli immobili non sono stati edificati in regime di edilizia convenzionata pubblica, per cui non vi sono limiti alla circolazione degli immobili.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Gli immobili sono stati pignorati per la quota dell'intero per cui non risulta necessario alcun progetto divisionale, essendo peraltro beni autonomi in contesto condominiale.



D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Superfici commerciali:

Le superfici delle unità sono calcolate sulla base delle planimetrie catastali verificate nel corso del sopralluogo.

Le superfici di seguito indicate sono quelle commerciali, cioè comprensive delle superfici delle murature e del 50% della superficie delle murature in comunione con altre unità; sono state desunte dalle planimetrie verificate nel corso del sopralluogo; gli spazi secondari/accessori (balconi, portici, soffitte e cantine ecc...) sono stati computati considerando un coefficiente di omogeneizzazione indicato nella tabella che segue.

La superficie del giardino è calcolata al 10% fino a concorrere con la superficie dell'unità abitativa e al 2% per la superficie eccedenti detto limite.

Tabella di calcolo delle superfici commerciale complessiva delle murature del 50% delle murature in comune con altre unità:

comune di Verona fg. 384, part. 96, sub 8				
destinazione	parametro	superficie in mq	coefficiente	superficie equivalente in mq
abitazione piano terra	sup. lorda	44,00	1,00	44,00
abitazione piano interrato	sup. lorda	44,00	0,50	22,00
area esterna-giardino (al 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare principale e al 2% per superfici eccedenti detto limite)	sup. lorda	44,00	0,10	4,40
		200,00	0,02	4,00
totale				74,40
superficie che viene opportunamente arrotondata a				74,00
comune di Verona fg. 384, part. 96, sub 25				
destinazione	parametro	superficie in mq	coefficiente	superficie equivalente in mq
autorimessa piano interrato	sup. lorda	22,00	1,00	22,00
comune di Verona fg. 384, part. 96, sub 31				
destinazione	parametro	superficie in mq	coefficiente	superficie equivalente in mq
posto auto esterno	sup. lorda	14,00	1,00	14,00



D.1.13.2. Criteri di stima

Nel caso in esame si è ritenuto realistico determinare il valore del bene basandosi sul procedimento della stima sintetica comparativa, con la quale vengono considerati i valori unitari di consistenza reperiti da indagini di mercato per immobili con analoghe caratteristiche.

Gli elementi tecnico economici considerati sono:

- valori unitari attuali accertati mediante analisi di mercato e parametrati alle circostanze differenziali quali: caratteristiche costruttive, vetustà, grado di finitura e manutenzione, razionalità degli ambienti, livello del piano, ecc....

Si è tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità, delle dimensioni, e di tutte quelle circostanze che possono influire sulla determinazione del più probabile valore di mercato e di tutte le circostanze esposte nella presente relazione.

Il valore delle superfici delle aree esterne di stretta pertinenza delle unità, ove non diversamente specificato, è ricompreso nel valore assegnato alle strutture.

Le superfici riportate nella stima sono indicative e di riferimento ed il valore è dunque da intendersi a corpo.

In particolare, sono esperite indagini di mercato, mentre per la zona ove è collocato l'immobile l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio non riporta quotazioni ma sono state esaminate le quotazioni riferite al territorio comunale di Villafranca di Verona nella zona che risulta di fatto collocata nelle immediate vicinanze a quella ove insiste l'immobile.

D.1.13.3. Stima

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

La scrivente ha provveduto ad effettuare alcune indagini di mercato della zona in esame.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali e considerata la situazione attuale di mercato si ritiene di prevedere una valutazione del negozio dell'ordine di € 1.300,00 il mq:



comune di Verona fg. 384, part. 96, sub 8			
destinazione	superficie totale equivalente in mq (cfr. tabella a pag. 34)	valore unitario €/mq	valore complessivo
abitazione	74,00	€ 1.300,00	€ 96.200,00
comune di Verona fg. 384, part. 96, sub 25			
destinazione	superficie totale equivalente in mq (cfr. tabella a pag. 34)	valore unitario €/mq	valore complessivo
autorimessa	22,00	a corpo	€ 12.000,00
destinazione	superficie totale equivalente in mq (cfr. tabella a pag. 34)	valore unitario €/mq	valore complessivo
autorimessa	14,00	a corpo	€ 6.000,00
valore complessivo lotto unico			€ 114.200,00

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Trattandosi invece di immobili che vengono venduti senza garanzia di vizi e difetti, si ritiene opportuno indicare i seguenti aggiustamenti estimativi:

	Descrizione	Valore
	Valore del Lotto	
	Valore abitazione + autorimessa + posto auto	114.200,00 €
	Costo regolarizzazione catastale (importo pro quota)	700,00 €
	Costo regolarizzazione amministrativa (importo pro quota)	750,00 €
	riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto in funzione di quanto descritto in relazione 10%	11.420,00 €
	Valore degli immonbi al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	101.330,00 €



D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Il valore del **Lotto unico** (piena proprietà di un appartamento con autorimessa e posto auto) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova è pari a € 101.330,00 valore che viene opportunamente arrotondato ad € 101.000,00

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

Verona, lì 17.11.2023

Il perito estimatore
dott. ing. Luigi Cipriani

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Fascicolo fotografico
- E.2. Visure catastali
- E.3. Estratto di mappa catastale
- E.4. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- E.5. Planimetrie catastali
- E.6. Estratto per riassunto matrimonio
- E.7. Certificato cumulativo residenza e stato famiglia
- E.8. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.9. Titoli abilitativi
- E.10. Atti di provenienza
- E.11. Verifica contratti di locazione – doc. inviati dall'Agenzia delle Entrate
- E.12. Documentazione trasmessa dall'amministratore del condominio e spese condominiali
- E.13. Attestazione invio relazione alle parti

