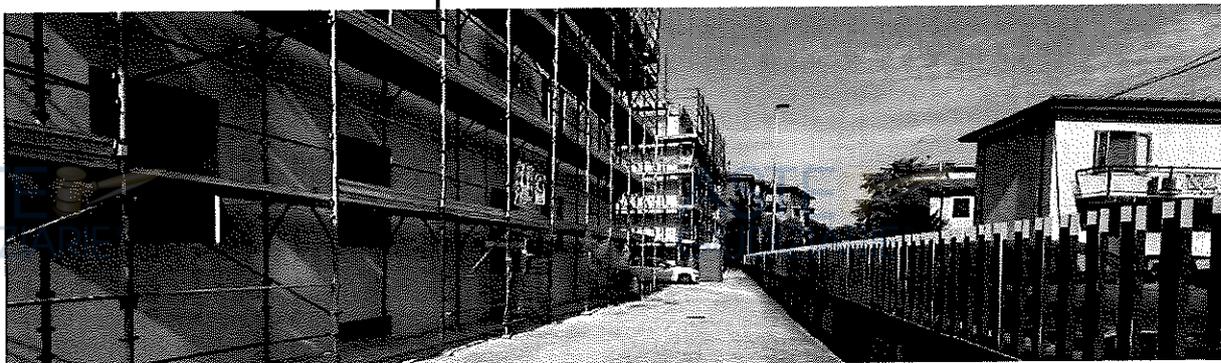


TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	140/2024
Giudice	Dott. Attilio Burti
Creditore procedente	[REDACTED]
Parte eseguita	[REDACTED]



Esperto Stimatore

ARCH. FRANCESCA PIANTAVIGNA francesca.piantavigna@unares.com - 045 596835

Custode Giudiziario

I.V.G. DI VERONA - info@ivgverona.it - 045 4851352

Francesca Piantavigna
ARCHITETTO
Via San Rocchetto, 13
37121 Verona
C.F. PNTFNC74C55L781H
P. IVA 03172440236
www.unares.com
francesca.piantavigna@unares.com
francesca.piantavigna@archiworldpec.it



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

pagina

A	SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO.....	4
B	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	6
C	DIVISIONI IN LOTTI.....	6
D	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI.....	6
D.1	LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN VIA DURLINDANA 23, COMUNE DI VERONA	6
D.1.1	Proprietà	6
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	8
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	15
D.1.3	Descrizione dei beni.....	19
D.1.3.1	Contesto	19
D.1.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	20
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	30
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	31
D.1.4	Situazione urbanistica della zona	32
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile.....	34
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile.....	35
D.1.6.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	36
D.1.6.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	37
D.1.7	Vincoli ed oneri giuridici.....	37
D.1.7.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	37
D.1.7.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	38
D.1.7.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	39
D.1.7.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile 39	
D.1.8	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	39
D.1.9	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	40
D.1.10	Immobile in regime di edilizia convenzionata	40
D.1.11	Separazione in natura e progetto divisionale.....	40
D.1.12	Valutazione del lotto	40
D.1.12.1	Consistenza	40
D.1.12.2	Criteri di stima	41
D.1.12.3	Stima	43
D.1.12.4	Adeguamenti e correzioni della stima.....	50
D.1.12.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	51
E	ALLEGATI LOTTO UNICO	52
E.1	Titolo di provenienza del bene.....	52
E.2	Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato.....	52
E.3	Certificato storico di residenza dell'esecutato.....	52
E.4	Stato di famiglia storico.....	52
E.5	Certificato anagrafico relativo agli eventuali titolari di diritti reali di godimento sul bene pignorato	52
E.6	Planimetrie catastali.....	52
E.7	Estratto storico del Catasto	52
E.8	Ispezioni ipotecarie aggiornate	52
E.9	Certificato di Destinazione Urbanistica	52
E.10	Titoli Abilitativi.....	52
E.11	Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto).....	52

Tribunale di Verona E.I. n. 140/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G.

E.12	Fotografie degli interni	52
E.13	Fotografie degli esterni	52
E.14	Dati comparativi acquisiti e fonte.....	52
E.15	Spese condominiali.....	52

Tribunale di Verona E.I. n. 140/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G.



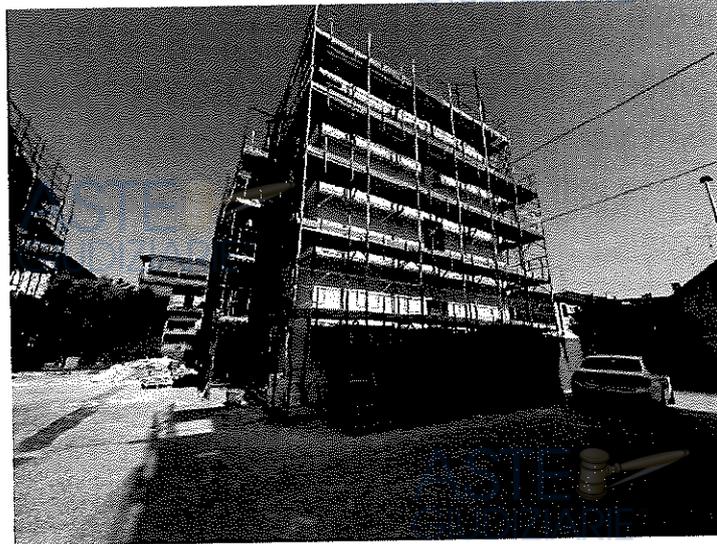
A SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 140/2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	1/1 di piena proprietà
Tipologia immobile	Appartamento al piano secondo in contesto condominiale Sup. commerciale mq 81
Ubicazione	Verona (VR), Via Durlindana 23
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 362, particella 14, sub 5, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 81 mq, rendita Euro 480,30
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 88.800,00
Stato di occupazione	Occupato. Al momento del sopralluogo l'unità risultava abitata [REDACTED] e dalla sua famiglia, [REDACTED]. A seguito di richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione stipulati relativi ai beni in analisi.
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 5.000 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 2.000 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO

Firmato Da: PIANTAVIGNA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f1f1b514bc00f390ad6c21edbb0e19e

Tribunale di Verona E.I. n. 140/2024 R.E.
Giudice: dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna
Custode: I.V.G.





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

Tribunale di Verona E.I. n. 140/2024 R.E.
Giudice: dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna
Custode: I.V.G.



B DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Costituisce oggetto di vendita 1/1 di piena proprietà di abitazione posta al secondo piano distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 362, particella 14, sub 5, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 81 mq, rendita Euro 480,30.

C DIVISIONI IN LOTTI

Data la natura dei beni oggetto di esecuzione, costituiti da un unico appartamento, la scrivente ha reputato di formare un unico lotto.

D DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI**D.1 LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN VIA DURLINDANA 23, COMUNE DI VERONA****D.1.1 Proprietà**

Agli esecutati [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti
pari a 1/4 di piena proprietà, [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà
l'immobile è pervenuto per atto di compravendita del Notaio [REDACTED]
del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] e trascritto presso l'Ufficio
Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data [REDACTED] al numero
di registro generale [REDACTED] e numero di registro particolare [REDACTED] da [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti
pari a 1/1 di piena proprietà.

A [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile è pervenuto
per atto di compravendita del Notaio [REDACTED] del [REDACTED]
repertorio n. [REDACTED] e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità
Immobiliare di Verona in data [REDACTED] al numero di registro generale

Tribunale di Verona E.I. n. 140/2024 R.E.
Giudice: dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: arch. Francesca Plantavigna
Custode: I.V.G.



██████████ e numero di registro particolare ██████████ da ██████████
██████████ per i
diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

A ██████████
██████████ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile è pervenuto per
atto pubblico amministrativo di cessione di diritti reali a titolo gratuito del Notaio
██████████ del ██████████ repertorio ██████████ e trascritto presso l'Ufficio
Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data ██████████ al numero
di registro generale ██████████ e numero di registro particolare ██████████ da ██████████
██████████ con sede in ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a 1/1 di piena
proprietà.



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

Si riporta in seguito quanto indicato in certificato rilasciato dal Comune di Verona
in data 10/07/2024 (All. E.3).



Tribunale di Verona E.I. n. 140/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G.



Tribunale di Verona E.I. n. 140/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G.



ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: PIANTAVIGNA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5faf1b5148c00f390ad6c21edbb0e19e

Tribunale di Verona E.I. n. 140/2024 R.E.
Giudice: dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna
Custode: I.V.G.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Tribunale di Verona E.I. n. 140/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Francesca Plantavigna

Custode: I.V.G.



ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E.l. n. 140/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G.

ASTE
GIUDIZIARIE®

12 / 52

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIANTAVIGNA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fa71b5148c00f390ad6c21edbb0e19e



Tribunale di Verona E.I. n. 140/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burfi

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G.



Firmato Da: PIANTAVIGNA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fa1b5148c00f390ad6c21edbb0e19e

Tribunale di Verona E.I. n. 140/2024 R.E.
Giudice: dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna
Custode: I.V.G.



D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

1/1 Piena proprietà di:

1.a: Abitazione posta al secondo piano distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, **foglio 362, particella 14, sub 5**, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 81 mq, rendita Euro 480,30.

Intestati a:

1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/4
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/4
3	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/4
4	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/4

Alla unità immobiliari sopra elencate compete l'indivisa, proporzionale quota di comproprietà dei vani ed enti condominiali e di uso comune di cui all'articolo 1117 c.c., con particolare riferimento all'area coperta e scoperta di pertinenza.

Tribunale di Verona E.I. n. 140/2024 R.E.
 Giudice: dott. Attilio Burfi
 Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna
 Custode: I.V.G.

Ricostruzione delle variazioni catastali**Situazione dell'unità immobiliare dal 19/07/2001**

NCEU – Catasto Fabbricati, Comune di Verona, sezione urbana F, foglio 6, particella 428, sub. 5, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, rendita L. 930.000. Costituzione del 13/04/1963 pratica n. 262784 in atti dal 19/07/2001 COSTITUZIONE (n. 6182.1/1963)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 17/12/2001

NCEU – Catasto Fabbricati, Comune di Verona, sezione urbana F, foglio 6, particella 428, sub. 5, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, rendita Euro 480,30 L. 930.000. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/12/2001 Pratica n. 490501 in atti dal 17/12/2001 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 14592.1/2001)

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/04/2006

NCEU – Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 362, particella 14, sub. 5, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, rendita Euro 480,30. VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 03/04/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE (n. 18059.5/2006)

Unità immobiliare dal 09/11/2015

NCEU – Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 362, particella 14, sub. 5, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, superficie catastale Totale 81 mq Totale escluse aree scoperte 80 mq, rendita Euro 480,30. VARIAZIONE del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.



Localizzazione

L'immobile è localizzato in Comune di Verona, via Durlindana n. 23.

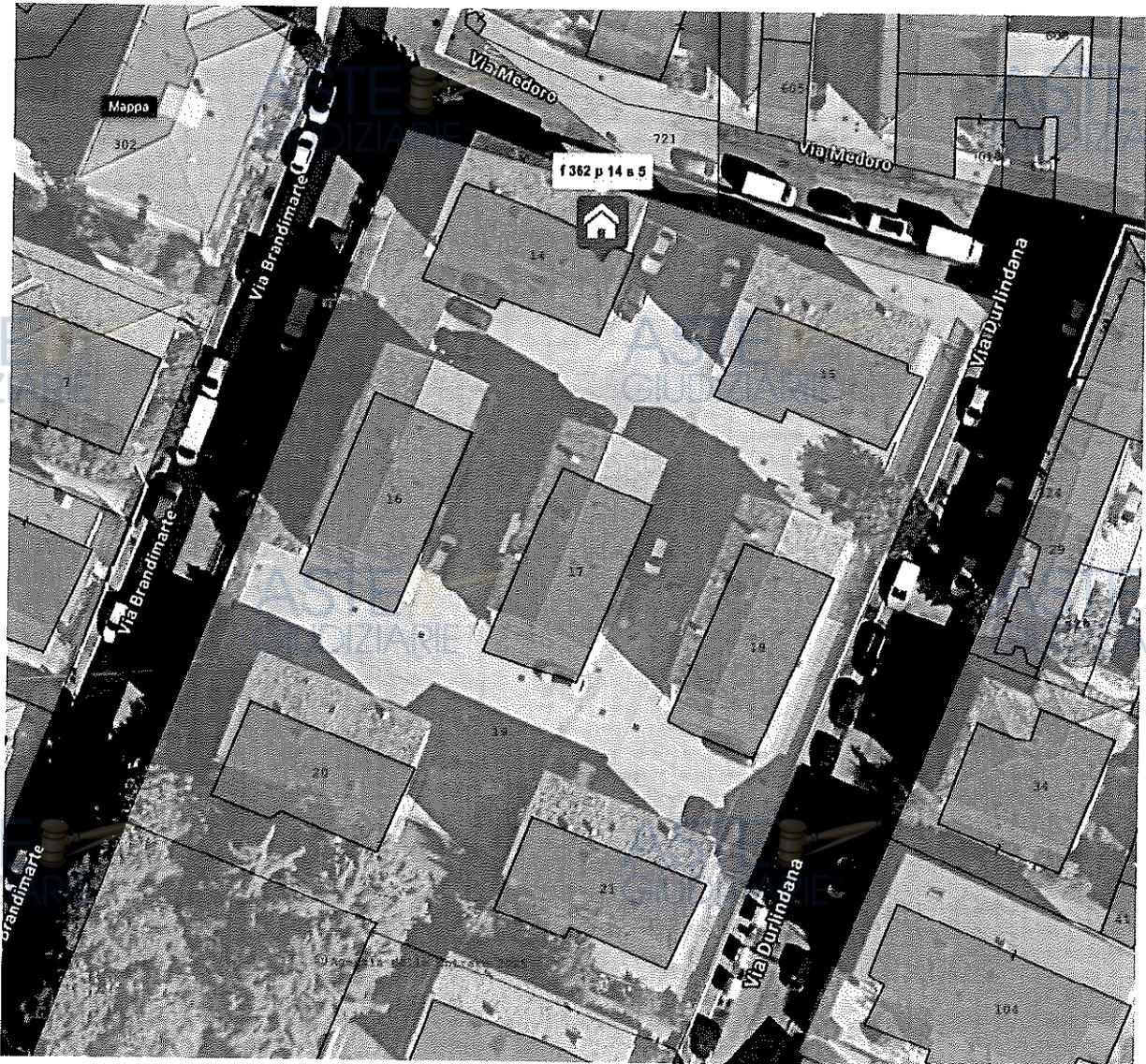


È possibile ricollegare i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento all'immobile.

Confini da Nord in senso N.E.S.O. per l'intero complesso di cui fa parte il fabbricato dove situato l'appartamento oggetto di esecuzione (mappale 19 corte comune a n. 6 fabbricati): via Medoro, via Durlindana, mappale 25, 22 e via Brandimarte.



Nell'immagine sottostante è visibile la mappa catastale con sottostante immagine satellitare.



D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

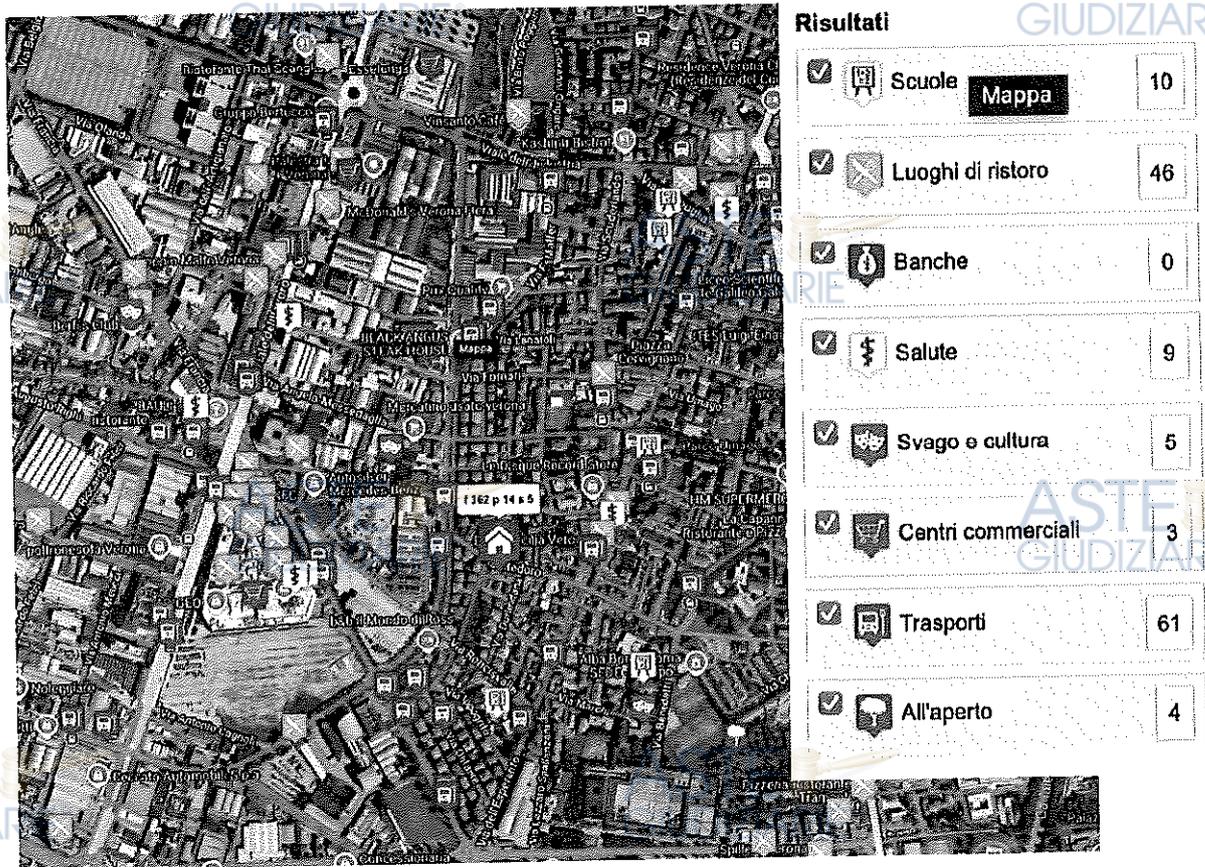
Le unità immobiliari oggetto di esecuzione fanno parte di un fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Verona, quartiere Borgo Roma, composto da tre piani fuori terra e un piano interrato in cui si trovano cantine.

L'accesso pedonale e carraio ai beni oggetto di perizia avviene dalla corte comune particella 19 e da via Durlindana, strada pubblica.

Caratteristiche zona: zona con buona presenza di servizi.

Collegamenti pubblici: stazione centrale dei treni (Verona Porta Nuova) a circa 3 km; Aeroporto di Verona a circa 8 km; ingresso autostrada A4 - MI - VE - Raccordo Autostradale Verona Sud a circa 1,5 km e A22 - Ingresso Autostradale Verona Nord a circa 10 km.

Servizi disponibili nel raggio di circa 1km dal bene oggetto di esecuzione:



Tribunale di Verona E.I. n. 140/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G.



D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato**1.a - Appartamento**

1/1 di piena proprietà di appartamento posto al piano secondo distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 362, particella 14, sub 5, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 81 mq, rendita Euro 480,30.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno - cucina, disimpegno, tre camere, bagno.

Consistenza commerciale complessiva circa 81 mq.

Il condominio risulta edificato all'inizio degli anni 60. Al momento del sopralluogo erano presenti le impalcature esterne per lavori di ristrutturazione eco-sisma bonus 110%. I lavori di ristrutturazione prevedevano in sintesi il rinforzo strutturale delle strutture, la realizzazione di facciate copertura ventilate la sostituzione dei serramenti esterni e della caldaia.

Caratteristiche dei beni**Caratteristiche strutturali**

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Strutture verticali	Mista	Buone
Solai	Latero cemento	Buone
Copertura	Latero cemento con manto di copertura in coppi	Buone
Facciate	Intonacate e tinteggiate	Buone
Scala interna	Struttura: c.a. con rivestimento in marmo	In corso di sistemazione



Caratteristiche edilizie e costruttive

1.a – Appartamento

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Infissi esterni	Materiale: legno / alluminio Protezione: avvolgibili È prevista la sostituzione degli infissi. Nuovi infissi previsti in pvc.	Prevista la sostituzione Superbonus
Infissi interni	Tipologia: a battente Materiale: legno e vetro	Necessità di manutenzione
Portone esterno d'ingresso	Tipologia: a battente Materiale: legno	Necessità di manutenzione
Pareti interne	Materiale: intonacate e tinteggiate	Pessime
Pavimentazione e interna	Materiale: ceramica e cementine	Necessità di manutenzione
Rivestimenti	Ubicazione: bagno e cucina; Materiale: ceramica	sufficiente
Arredi sanitari	Vasca, lavabo, bidet, water.	sufficiente

Impianti	Descrizione	Condizioni	Conformità
Climatizzazione	Non presente		
Citofonico	Presente		
Gas	Tipologia: sottotraccia Alimentazione: metano	Non verificabile	Non reperita
Elettrico	Tipologia: sottotraccia Tensione: 220V	Non verificabile	Non reperita

Tribunale di Verona E.I. n. 140/2024 R.E.
Giudice: dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna
Custode: I.V.G.



Fognatura	Tipologia: collegata alla rete fognaria comunale	Non verificabile	Non reperita
Idrico	Tipologia: sottotraccia	Non verificabile	Non reperita
Termico	Tipologia: caldaia autonoma - prevista la sostituzione con il Superbonus Terminali: radiatori in ghisa	Non verificabile	Non reperita
TV / TV sat.	Presente	Non verificabile	Non reperita

Note: Eventuali costi di adeguamento impiantistico dell'unità risultano quantificabili, a parere della scrivente, solo previa progettazione dettagliata e modalità realizzativa degli stessi. La stima finale degli immobili tiene conto delle condizioni manutentive degli stessi, pertanto anche dell'eventuale vetustà di impianti e finiture.



Documentazione fotografica



FOTO 1 – Ingresso carrabile / pedonale, via Durlindana

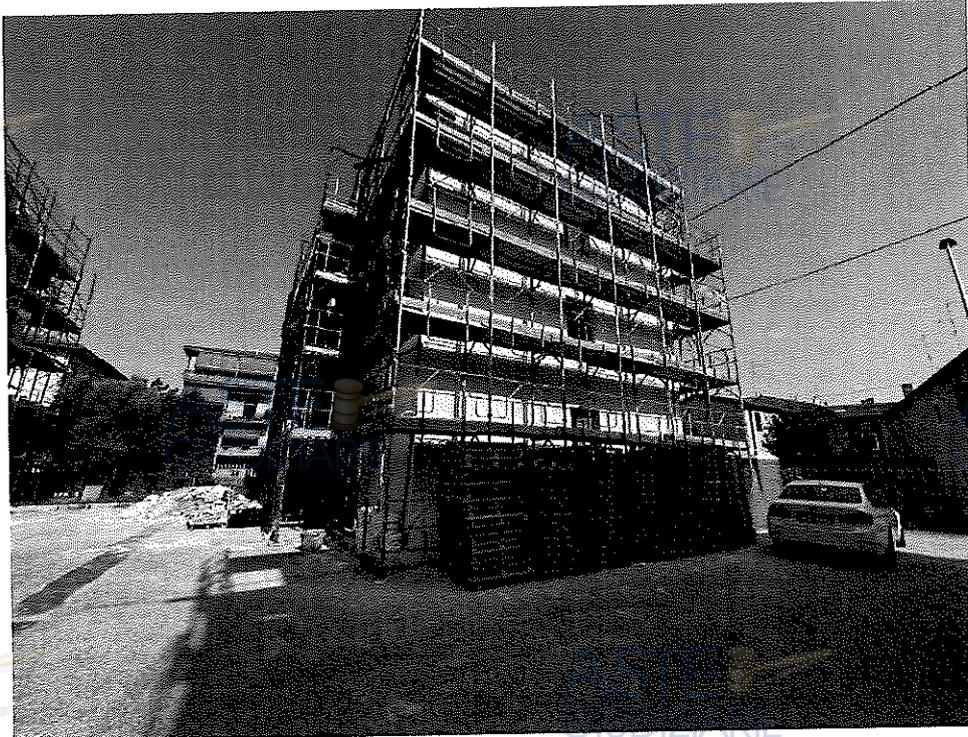


FOTO 2 – Fronti Est/Sud

Tribunale di Verona E.I. n. 140/2024 R.E.
 Giudice: dott. Attilio Burti
 Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna
 Custode: I.V.G.





FOTO 3 – Fronti Nord/ Est



FOTO 4 – Ingresso condominiale fabbricato civ. 23

Tribunale di Verona E.I. n. 140/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Francesca Plantavigna

Custode: I.V.G.



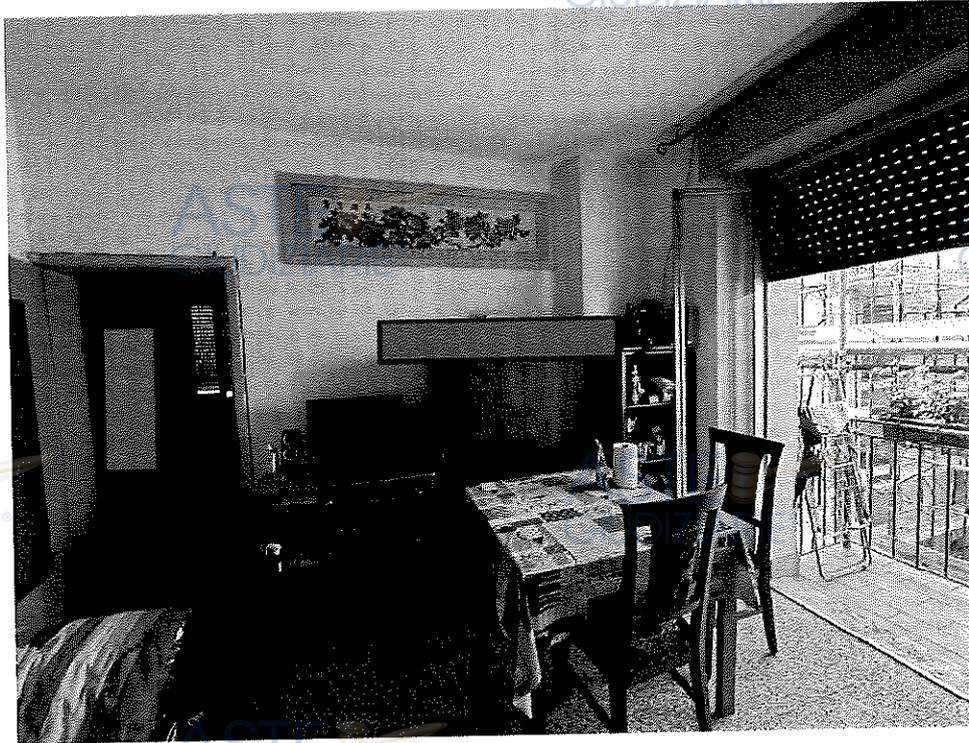


FOTO 5 – Soggiorno



FOTO 6 – Balcone

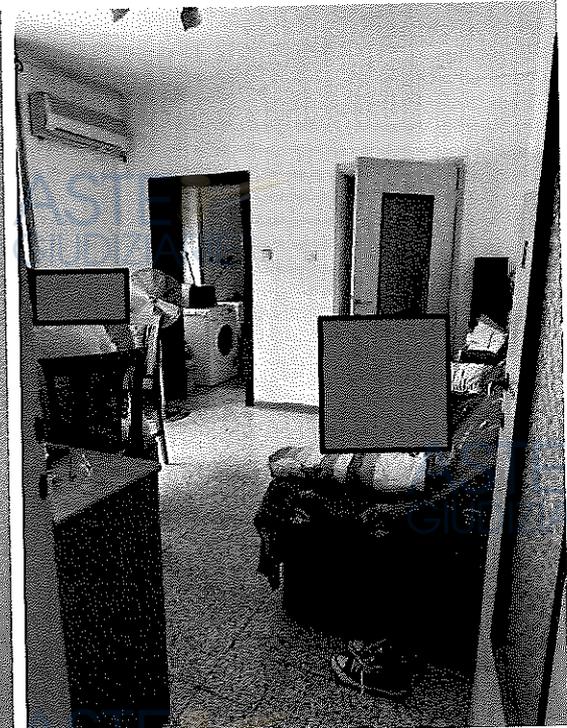


FOTO 7 – Soggiorno

Tribunale di Verona E.I. n. 140/2024 R.E.
Giudice: dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: arch. Francesca Plantavigna
Custode: I.V.G.



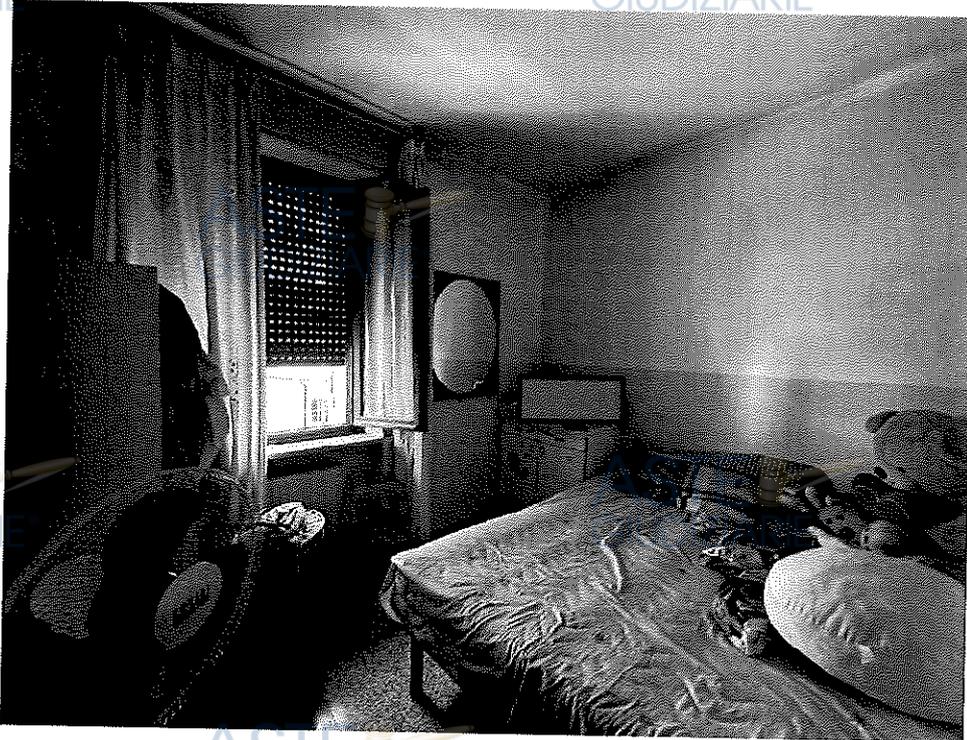


FOTO 8 – Camera



FOTO 9 – Camera

Tribunale di Verona E.I. n. 140/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G.





FOTO 10 – Camera

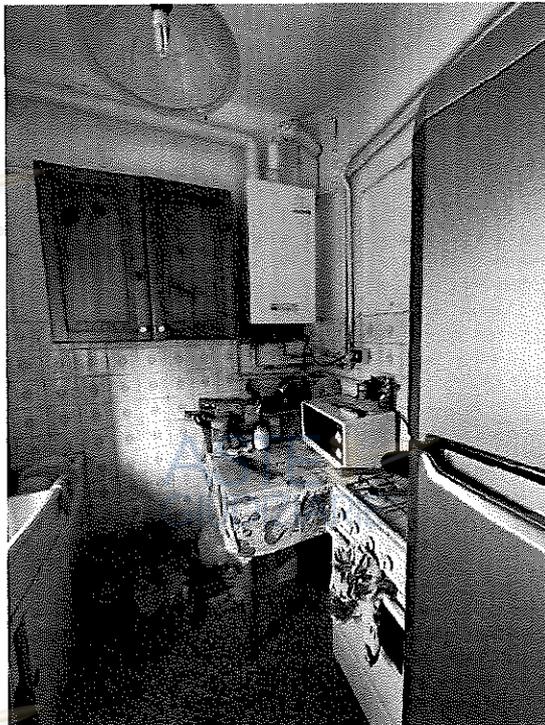


FOTO 11 – Cucina

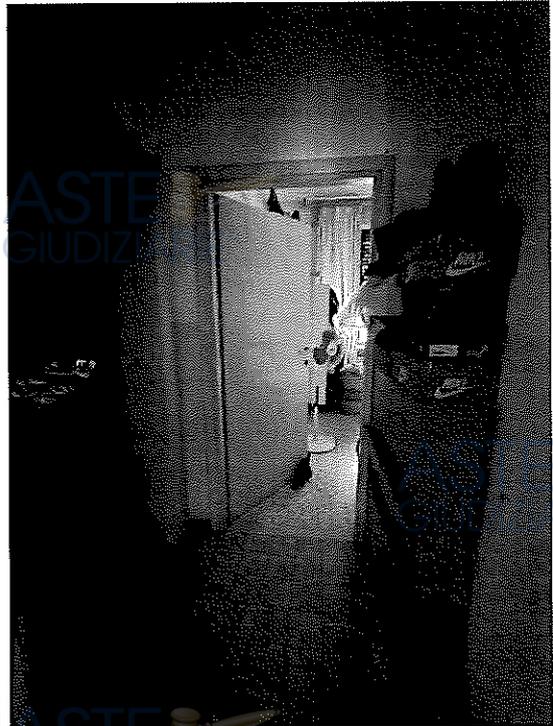


FOTO 12 – Disimpegno

Tribunale di Verona E.J. n. 140/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burli

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G.

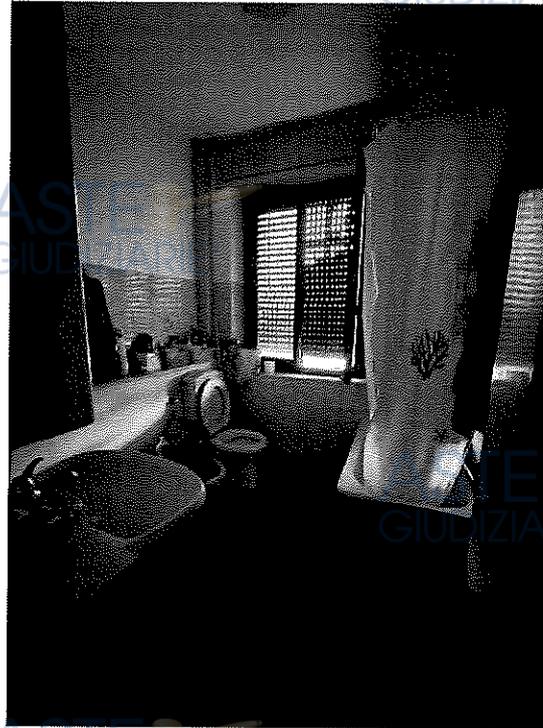


FOTO 13 – Bagno

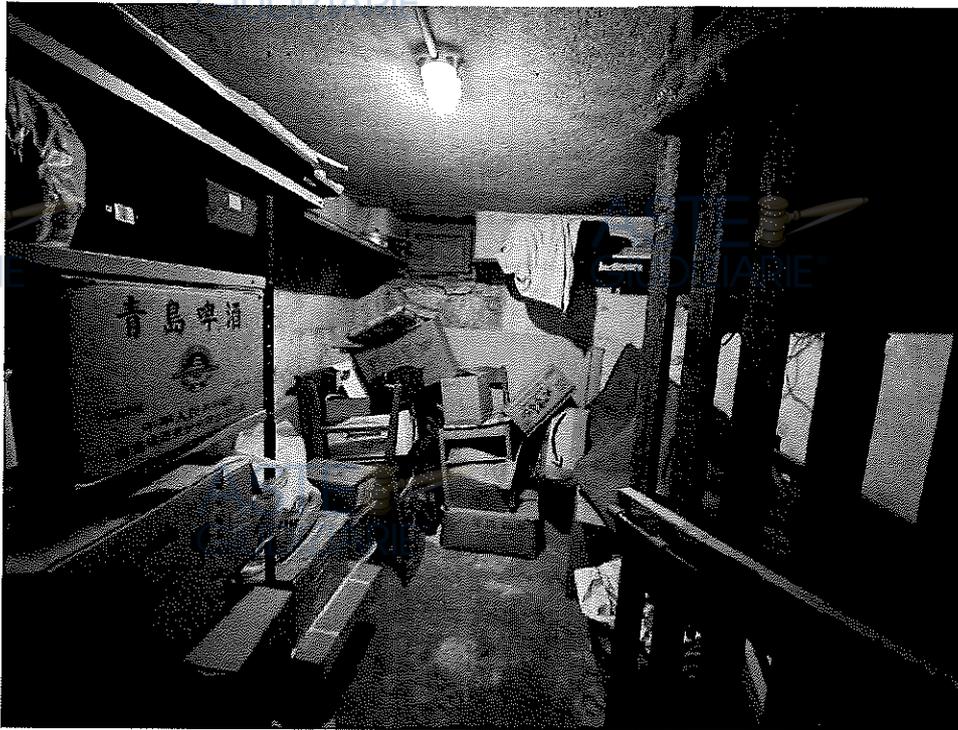


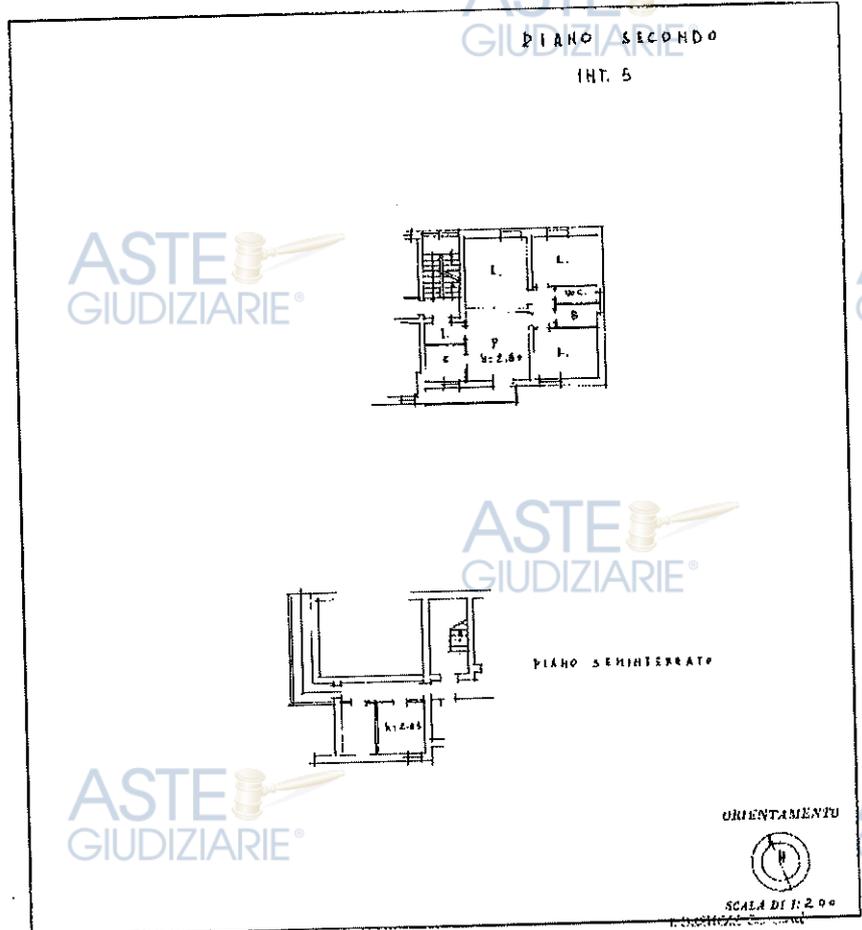
FOTO 14 – Cantina

Tribunale di Verona E.I. n. 140/2024 R.E.
Giudice: dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna
Custode: I.V.G.

Planimetrie catastali

Data presentazione: 13/04/1963 - Data: 09/07/2024 - n. T229031 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
LE. DEL 16/02/1962 (N. 39) - ART. 2, COMMA 1°
 Billo *Luigi*
 Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
 Lire 20
 Planimetria dell'immobile situato nel Comune di *Verona* Via *Durlindana 23*
 Ditta *Demanio dello Stato - Istituto Aut. Case Popolari - R.R. Usucario*
 Proprietario
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di *Verona*



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO
 Completato dal *(Dr. Ing. Guido Donati)*
(Firma, nome e cognome del tecnico)
 Iscritto all'Albo dei *Geometri*
 della Provincia di *Verona*
 Data *6-4-1963*
 Firma

Input 01
 Catasto del Fabbricati - Situazione al 09/07/2024 - Comune di VERONA (4781) -< Foglio 362 - Particella 14 - Subalterno 2 >
 VIA DURLINDANA n. 23 Piano S1.2

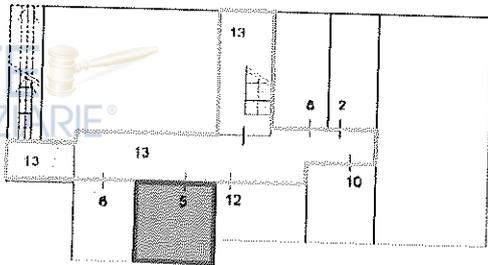
Ultima planimetria in atti
 Data presentazione: 13/04/1963 - Data: 09/07/2024 - n. T229031 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X360) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Tribunale di Verona E.I. n. 140/2024 R.E.
 Giudice: dott. Attilio Burti
 Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna
 Custode: I.V.G.

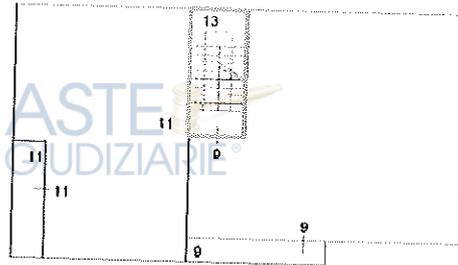
D.1.3.3 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

BCNC A TUTTI I
SUB - SUB. 13

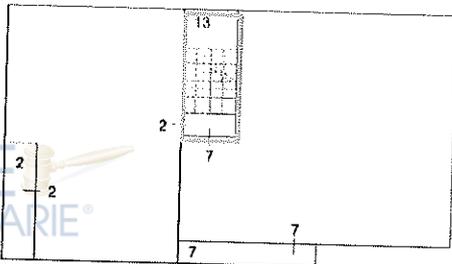
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



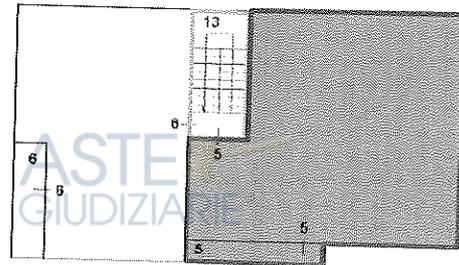
PIANO PRIMO



PIANO TERRA



PIANO SECONDO



BENE PIGNORATO
SUB. 5

Beni condominiali comuni a tutti i subalterni desunti da elaborato planimetrico.

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 362, particella 14, sub 13 – vano scale e corridoio cantine.

I beni comuni non censibili non risultano individuati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

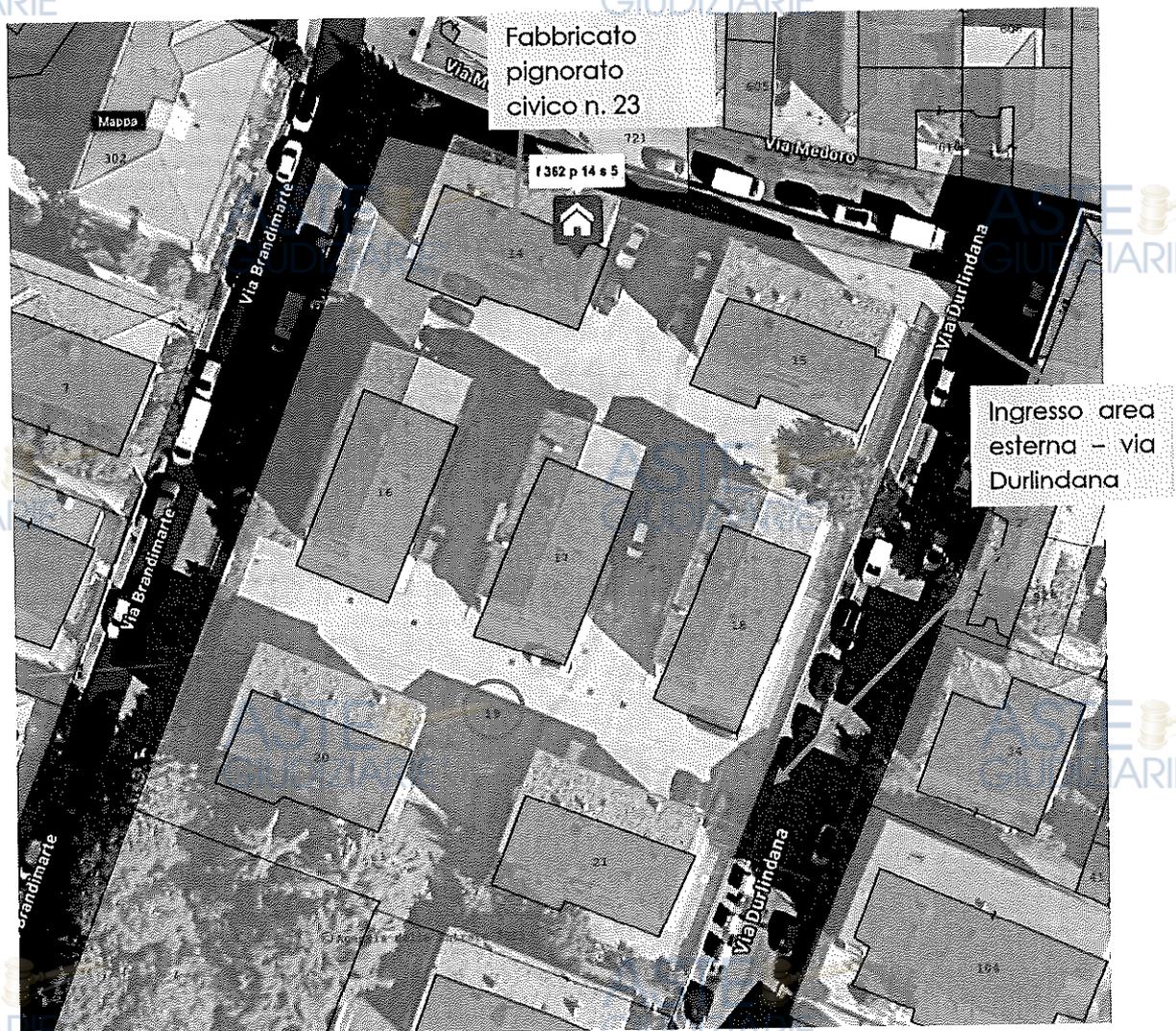


D.1.3.4 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso al bene avviene attraverso beni condominiali comuni a tutti i subalterni desunti da elaborato planimetrico.

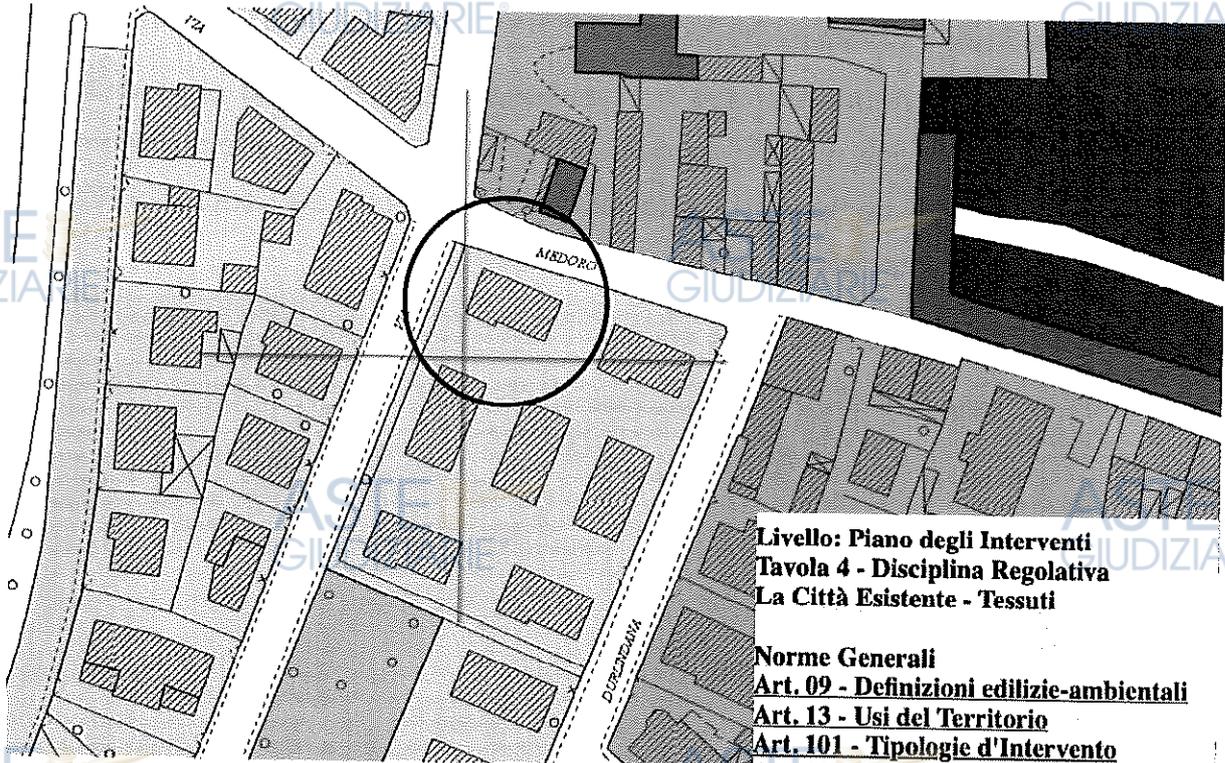
NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 362, particella 14, sub 13 - vano scale e corridoio cantine.

I beni comuni non censibili non risultano individuati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento. L'accesso ai suddetti beni avviene da un'area esterna (particella 19) comune a tutti i fabbricati facenti parte del compendio immobiliare con accessi carrabili e pedonali su via Durlindana.



D.1.4 Situazione urbanistica della zona

I beni oggetto di perizia sono urbanisticamente inquadrati nel PI del Comune di Verona in Zona "B" TCc2 - Tessuto con dominante edificazione isolata su lotto con Densità MEDIA da 2 a 4 piani.



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

**Norme Generali
Art. 09 - Definizioni edilizie-ambientali
Art. 13 - Usi del Territorio
Art. 101 - Tipologie d'Intervento
Art. 102 - Allineamenti Urbani**

APRI SOLO
TESSUTI
TCc2 - Tessuto con dominante edificazione isolata su lotto con Densità MEDIA da 2 a 4 piani

Tessuto	TCc2 - Tessuto con dominante edificazione isolata su lotto con Densità MEDIA da 2 a 4 piani
PI NTO	ART 105
Tipo	
Codice PUA	
Repertorio	
Note	
Superficie	6786,54





 APRI SOLO

Art. 39 - Aree di ricarica degli Acquiferi
Art. 39. Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi -



 APRI SOLO

Art. 43 - Vulnerabilità Intrinseca degli Acquiferi
Art. 43 - Unità A: vulnerabilità intrinseca alta -



 APRI SOLO

Art. 52 - Aeroporti-Fasce di Rispetto
Art. 52. Infrastrutture della mobilità: aeroporti -



 APRI SOLO

Art. 55 - Impianti generanti campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici
Art. 55. Impianti generanti campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici -

Tribunale di Verona E.L. n. 140/2024 R.E.
Giudice: dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: arch. Francesca Pianlavigna
Custode: I.V.G.



D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

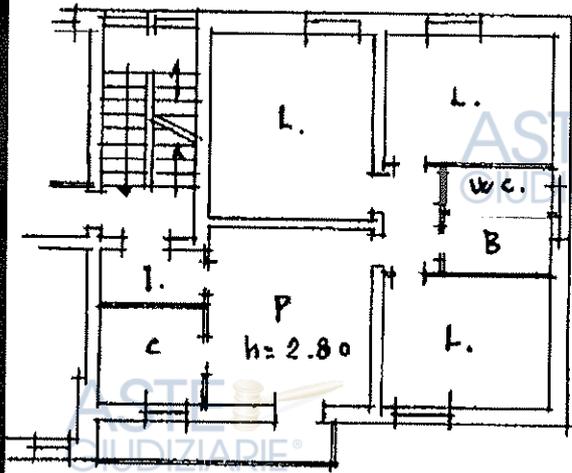
Si attesta la conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie.

CRITICITÀ: BASSA

A livello catastale sono state rinvenute alcune difformità.

1.a Abitazione

Nello stato di fatto è stato rilevato un solo bagno. Non presente la tramezza di divisione (giallo) ed esiste un sola porta di accesso al bagno (in rosso la porta non esistente).



Costi previsti per la regolarizzazione: 2.000,00 €

Il rilievo effettuato in sede di sopralluogo consente la verifica della regolarità catastale, edilizia e della consistenza del bene. Tale analisi non permette l'esclusione totale di diversità non rilevate, la cui rilevanza non ha comunque carattere essenziale e non inficia sull'abitabilità e consistenza del bene stesso.

I costi quantificati consentono il ripristino delle difformità rilevate e di eventuali altre irregolarità non rilevate e di lieve impatto economico.



D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

Conformità impianti

Al momento del sopralluogo il funzionamento degli impianti è stato verificabile in quanto le utenze erano attive, lo stato manutentivo rilevato dell'unità abitativa nel suo complesso è sufficiente. La conformità degli impianti non è stata verificata in quanto non è stato possibile reperire documentazione al riguardo.

Pratiche edilizie

- Pratica edilizia SK 34673 P.G. 9707 intestata a Istituto Autonomo per le Casa Popolari della provincia di Verona, richiesta il 18/07/1960.
Progetto per la costruzione di 7 case per complessivi n. 42 alloggi in Comune di Verona. Informazioni inviate da ATER VERONA il 29/11/2024 per acquisire i riferimenti della concessione edilizia e per proseguire con l'accesso agli atti presso il Comune di Verona. Il Comune di Verona con mail Protocollato: "REP_PROV_VR/VR-SUPRO/0735182 del 23/12/2024"
Invia la seguente comunicazione: *"Con riferimento alla richiesta di accesso agli atti, si comunica che da ulteriori ricerche eseguite presso l'archivio della Direzione Suap-Suep del Comune di Verona, non si trovano riferimenti o pratiche scansionate con i dati forniti dall'utente."*
- CILAS 14255 – 2022 "Lavori di efficientamento energetico sull'edificio oggetto della presente pratica."
- CILAS 14902 – 2022 "Lavori di miglioramento sismico con deposito della pratica c.a. prima dell'inizio effettivo dei lavori ai sensi DPR 380/01."
- SCIA 6371 – 2022 "Sanatoria per lievi modifiche esterne e interne che consistono nella realizzazione di scivolo per accedere alle cantine dall'esterno, modificando il muro nella parte non portante per realizzare l'entrata laterale e internamente alcune piccole modifiche distributive. Il progetto è irreperibile."
- SISMICA 195-2023 "FINE LAVORI OPERE STRUTTURALI CONDOMINIO COMPLESSO DURLINDANA"

IN ALLEGATO LA DICHIARAZIONE DEL COMUNE.

Tribunale di Verona E.I. n. 140/2024 R.E.
Giudice: dott. Attilio Burlì
Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna
Custode: I.V.G.



Approfondite ricerche eseguite dal personale dell'Amministrazione Comunale e dalla scrivente hanno escluso ulteriori pratiche edilizie sull'immobile oggetto di procedura; tuttavia non si può escludere in maniera assoluta l'esistenza di altri permessi edilizi in quanto gli archivi comunali risultano spesso incompleti e gli stessi tecnici comunali non sempre sono in grado di risalire alle informazioni richieste.

Conformità urbanistico edilizia

CRITICITÀ: MEDIA

La pratica edilizia presentata per la realizzazione del compendio immobiliare oggetto di esecuzione non è stata trovata negli archivi del Comune di Verona.

Il Comune di Verona con mail Protocollo: "REP_PROV_VR/VR-SUPRO/0735182 del 23/12/2024" invia la seguente comunicazione: "Con riferimento alla richiesta di accesso agli atti, si comunica che da ulteriori ricerche eseguite presso l'archivio della Direzione Suap-Suep del Comune di Verona, non si trovano riferimenti o pratiche scansionate con i dati forniti dall'utente."

Sono stati forniti dalla scrivente i dati comunicati da ATER, i nominativi dei proprietari con visura storica, gli estremi catastali attuali e passati.

Si stimano dei costi di regolarizzazione ipotizzando un incarico professionale per la verifica dello stato legittimo secondo la L. 105/2024 e presentazione di pratiche e ulteriori ricerche storiche d'archivio. Secondo quanto previsto dalla L. 105/2024 il catasto di primo impianto è apparentemente valevole per dichiarare lo stato legittimo.

Costi previsti per la regolarizzazione: 5.000,00 €

Non è presente Attestato di Certificazione Energetica valido.

Costi previsti per la regolarizzazione: 200,00 €

D.1.6.1 Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Al momento del sopralluogo l'unità risultava abitata dalla

[REDACTED]

A seguito di richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione stipulati relativi ai beni in analisi (All. E.11).



D.1.6.2 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Nessuna.

D.1.7 Vincoli ed oneri giuridici**D.1.7.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**IscrizioniIpoteca volontaria:

- o Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Cascone Cristiana del 18 gennaio 2008 repertorio n. 126465/9560 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 28 gennaio 2008 al numero generale 3719 e al numero particolare 612 a favore di Banca Per La Casa S.p.a. con sede in Milano C.F. 13263030150, domicilio ipotecario eletto in Milano Via Tortona 33, per capitale di € 160.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 240.000,00, durata 20 anni, a carico di [REDACTED]

Ipoteca Della Riscossione:

- o Ipoteca Della Riscossione atto So.lo.ri. Spa di Verona del 15 giugno 2017 repertorio n. 13093/2017 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 13 ottobre 2017 al numero generale 41795 e al numero particolare 6889 a favore di So.lo.ri. Spa con sede in Verona C.F. 04222030233, per capitale di € 43.521,97 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 43.989,74, a carico di [REDACTED]
- o Ipoteca Della Riscossione richiesta esattoriale atto Solori Spa di **Verona**

Tribunale di Verona E.I. n. 140/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G.



del **17 gennaio 2023** repertorio n. **3/2023** ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Verona** in data **18 gennaio 2023** al numero generale **1453** e al numero particolare **199** a favore di **Solori Spa** con sede in **Verona** C.F. **04222030233**, per capitale di € 33.806,93 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 34.693,85, a carico di [REDACTED]

Pignoramenti

Pignoramento immobiliare

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario di Verona del 23 maggio 2024 repertorio n. 3836 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 27 maggio 2024 al numero generale 20907 e al numero particolare 15863 a favore di Itaca Spv S.r.l. con sede in Conegliano (TV) C.F. 05310700264, a carico di [REDACTED]

Altre trascrizioni

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

D.1.7.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna.

Diritti di assegnazione della casa familiare a favore del coniuge non debitore trascritti successivamente all'iscrizione del creditore precedente ipotecario di primo grado

Nessuno.

Tribunale di Verona E.I. n. 140/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burfi

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G.

Diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente

Nessuno.

Fondi patrimoniali e negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ.

Nessuno.

Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile

Nessuno.

Atti di asservimento urbanistico

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

Si allegano ispezioni ipotecarie del 13/01/2025, effettuate all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona – Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, con i nominativi dei soggetti eseguiti da cui non emergono altre formalità oltre a quanto sopra riportato (All. E.8).

D.1.7.3 Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

Apparentemente non vi sono vincoli ed oneri giuridici opponibili alla procedura.

D.1.7.4 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Apparentemente non vi sono diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.

D.1.8 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Amministratore condominiale: dott. Matteo Margonari, Via Antonio Meucci, 46
37036 San Martino Buon Albergo VR(pec: matteomargonari@pec.it)

Quota millesimi di proprietà: millesimi proprietà 196,52

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 60,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate e scadute al momento della perizia: 2.483,47 per il Bonus 50% e di euro 1.731,18 per la quota del

Tribunale di Verona E.I. n. 140/2024 R.E.

Giudice: dott. Affilio Burli

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G.



compenso amministratore.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

In allegato la documentazione inviata dall'amministratore (All. E.15).

D.1.9 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Non si tratta di immobile strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa. La ditta esecutata è divenuta proprietaria del bene con atto di compravendita del 18/01/2008.

D.1.10 Immobile in regime di edilizia convenzionata

Immobile edificato dall'Istituto Autonomo per le Casa Popolari della provincia di Verona (anni 1960).

Nel 2006 il bene è stato venduto al sig. Garonzi Fabio dall'"Azienda Territoriale per l'edilizia residenziale della Provincia di Verona" che ha acquistato la piena proprietà.

Non vi sono limiti alla circolazione dell'immobile.

D.1.11 Separazione in natura e progetto divisionale

Quota pignorata:1/1.

D.1.12 Valutazione del lotto

D.1.12.1 Consistenza

Consistenze complessive

ID	Immobile	Superficie commerciale (m ²)
1.a	Appartamento	81

1.a - Abitazione

Consistenza commerciale complessiva di circa 81 m².

Descrizione	Superficie lorda (m ²)	Coefficiente	Superficie commerciale (m ²)

Tribunale di Verona E.I. n. 140/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G.



Appartamento	81,00	1	81,00
Totale	81,00		81,40
Totale arrotondato	81,00		81,00

N.B.: Per superficie lorda si intende comprensiva di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altre proprietà). Il coefficiente riduttivo sopra riportato per calcolare la superficie commerciale è stato applicato in ragione della destinazione d'uso. Il metodo adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Di seguito il dettaglio dei vani interni:

Tipo vano	Altezza interna (m)	Superficie netta (m ²)
Piano secondo		
Ingresso	H 2,80	2,18
Cucina	H 2,80	4,32
Soggiorno	H 2,80	12,84
Bagno	H 2,80	4,80
Disimpegno	H 2,80	2,74
Camera 1	H 2,80	9,77
Camera 2	H 2,80	9,51
Camera 3	H 2,80	13,41
Balcone	-	3,60

D.1.12.2 Criteri di stima

Per quanto attiene alla determinazione del valore di mercato del bene oggetto della procedura esecutiva nell'ipotesi della vendita forzosa, si tratta di determinare il più probabile valore venale in comune commercio, quel valore cioè che avrebbe la maggior probabilità, fra quelle possibili, di segnare il punto di incontro fra domanda e offerta in una libera contrattazione di una pluralità di operatori economici in un dato mercato, per un immobile adeguatamente pubblicizzato.

Tribunale di Verona E.I. n. 140/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burli

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G.

La tecnica estimativa più indicata in questa sede è quella che fa riferimento ai procedimenti diretti o sintetici per la determinazione del valore di mercato del bene.

Si tratta quindi di attribuire al bene l'equo valore, in analogia di prezzi di mercato già praticati ad altri beni dello stesso genere, avvalendosi di opportune analisi di mercato di riferimento.

Il valore parametrico, preso a riferimento, è quello a metro quadrato di superficie lorda del mercato immobiliare del Comune di Verona. La superficie degli immobili computata è quella che comunemente viene ad essere trattata nelle usuali compravendite immobiliari e cioè viene considerata al lordo delle murature perimetrali.

La valutazione dei beni tiene conto del loro stato di conservazione e manutenzione, della vetustà di finiture ed impianti, dell'ubicazione e della loro consistenza.

Si precisa che il valore attribuito ai beni è comprensivo di quello dell'area su cui insistono e/o di pertinenza e delle parti comuni.

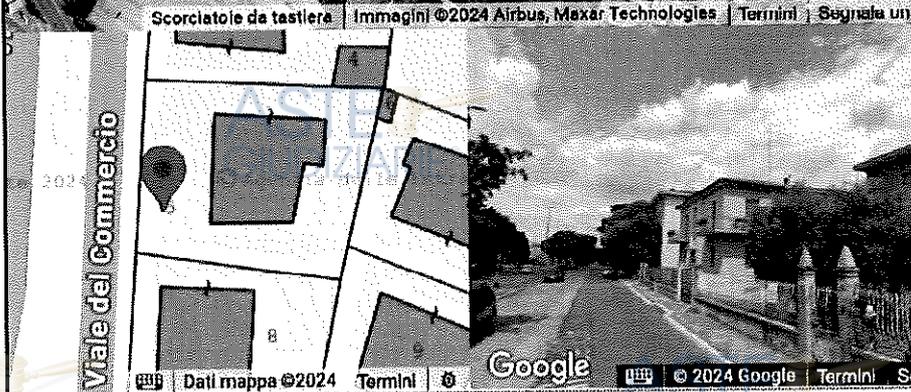
Vengono in seguito descritti tre immobili compravenduti utilizzati come beni comparabili all'oggetto di analisi.

Le informazioni degli immobili comparabili sono state tratte da atti di compravendita ottenuti mediante consultazione del portale Stimatrix City.

D.1.12.3 Stima

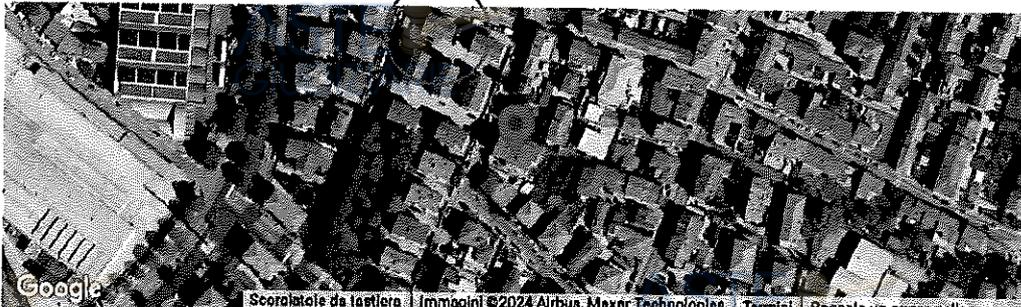
Comparabili compravendite

Comparabile A – Appartamento sito in Via del Commercio 3, Comune di Verona

COMPARABILE		A			
Comune	Verona	Indirizzo	Viale del Commercio 33		
					
					
<p>A) PER L'INTERO: appartamento al piano primo facente parte del fabbricato in Comune di Verona, Viale del Commercio n. 33/A,</p>					
Pratiche edilizie	<p>La costruzione del fabbricato di cui fanno parte le unità in oggetto è iniziata anteriormente al giorno 1 settembre 1967 Per difformità rilevate è stata presentata al Comune di Verona la S.C.I.A. in sanatoria n. 1749 Codice Pratica protocollo SUAP REP_PROV_VR/YR-SUPRO 0516394 del 26 ottobre 2023,</p>				
Consistenze	Superficie commerciale appartamento		140 mq		
	Superficie commerciale cantina		62 mq		
Dati Catastali	<p>Comune al Foglio 362 con il mappale numero 5 sub 5 - Viale del Commercio n. 33/A - Z.C. 3 - Piano: 1 - Cat. A/3 - Cl. 5 Vani 6,5 (sup. cat. 140 mq. - escluse aree scoperte 131 mq.) - RC€ 872,81</p>				
Informazioni atto	<p>Atto del notaio Giovanna Iorini, Notaio in Isola della Scala iscritta nel Collegio Notarile di Verona Repertorio n. 19.941 Raccolta n. 11.965 del 30/04/2024</p>				
Superficie commerciale (mq)	158,6	Compravendita (€)	150.000,00 €	Parametro €/mq	945,78 €

Tribunale di Verona E.I. n. 140/2024 R.E.
 Giudice: dott. Attilio Burti
 Esperto stimatore: arch. Francesca Plantavigna
 Custode: I.V.G.

Comparabile B – Appartamento sito in Via Durlindana 10, Comune di Verona

COMPARABILE		B			
Comune	Verona	Indirizzo	Via Durlindana 10		
 					
<p>Un appartamento composto da ingresso, soggiorno, cottura, corridoio, due camere da letto, bagno, balcone al piano secondo con annesso soffitta al piano terzo e cantina al piano interrato e pertinenziale posto auto al piano sotterraneo.</p>					
Pratiche edilizie	Costruito in data anteriore al 1 settembre 1967				
	che successivamente sono state realizzate opere in base alla DIA n. 51662/9.584/2003 presentata al Comune di Verona in data 28 aprile 2003				
Consistenze	Superficie commerciale appartamento		92,7 mq		
	Superficie commerciale autorimessa		14 mq		
Dati Catastali	<p>FOGLIO 362, mappali numeri: 104 sub. 7 - Via Durlindana n. 10, piano S1-2-3, Zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, vani 5 (cinque), RC. Euro 464,81 (quattrocentosessantaquattro virgola ottantuno); 104 sub. 15 - Via Durlindana, piano S1, Zona censuaria 3, categoria C/6, classe 3, metri quadrati 14 (quattordici), RC Euro 43,38 (quarantatré virgola trentotto).</p>				
Informazioni atto	Atto del notaio Gavras dott. Michele, notaio in Legnago ed iscritto presso il collegio notarile di Verona Repertorio n. 6.417 Raccolta n. 4.485 in data 25/01/2024				
Superficie commerciale (mq)	99,7	Compravendita (€)	153.000,00 €	Parametro €/mq	1.534,60 €

Tribunale di Verona E.J. n. 140/2024 R.E.
 Giudice: dott. Attilio Burfi
 Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna
 Custode: I.V.G.

Firmato Da: PIANTAVIGNA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 5fa1fb5148c00f390ad6c21edbb0e19e



Comparabile C – Appartamento sito in Via Durlindana 10, Comune di Verona

COMPARABILE		C			
Comune	Verona	Indirizzo	Via Durlindana 5		
					
					
<p>Porzione di fabbricato adibita a appartamento di civile abitazione sita al piano primo, con accessorio vano ripostiglio al piano primo sottostrada.</p>					
Pratiche edilizie	<p>"Costruito in data anteriore al 1 settembre 1967"</p> <p>Concessione edilizia rilasciata in data 14 dicembre 1982 n. 30200/82 P.G. e n. 8968 SK/LL.PP.;</p> <p>- Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 22 luglio 1983 n. P.G. 12519/83;</p> <p>- Concessione edilizia in sanatoria in data 13 marzo 1993 relativa alla domanda di sanatoria n. 5922/02/00 e n. P.G. 23812/86 presentata in data 7 aprile 1986;</p> <p>- Certificato di Abitabilità/Agibilità in sanatoria rilasciato in data 19 aprile 1993</p>				
	Consistenze	Superficie commerciale appartamento			86 mq
	Superficie commerciale cantina			22 mq	
Dati Catastali	<p>Catasto Fabbricati del Comune di Verona:</p> <p>Foglio 362 mapp. 26 sub 7 - ZC 3 - cat. A/3 - cl. 3 - vani 5,5 - Sup. Cat. mq 86 - RCE 511,29 ;mapp. 26 sub 3 - ZC 3 - cat. C/2 - cl. 4 - mq 12 - Sup. Cat. mq 22 - RCE 37,80.</p>				
Informazioni atto	<p>Atto del notaio Emanuele De Micheli, Notaio in Verona, iscritto al Collegio Notarile di Verona Repertorio n.43505 Raccolta n.32855 in data 11/07/2022.</p>				
Superficie commerciale (mq)	92,05	Compravendita (€)	85.000,00 €	Parametro €/mq	923,41 €

Tribunale di Verona E.l. n. 140/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G.

Altre fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di Agenzia delle Entrate, Agenzie immobiliari, stampa specializzata. (Ricerca di mercato All. E.14).

Procedimento

Il Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Nel prossimo capitolo si descrivono le caratteristiche prese in esame. Si precisa che alcune caratteristiche non sono considerate perché non differenziali sul valore dei beni.

Caratteristiche

- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Unità di misura: mq;
- Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF): La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

5 – buono – Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.

4 – discreto - Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria

3 – sufficiente - Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e

Tribunale di Verona E.I. n. 140/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burli

Esperto stimatore: arch. Francesca Plantavigna

Custode: I.V.G.



tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria.

2 - mediocre - Il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte.

1 - scarso - Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.

- Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

5 – buono - Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.

4 – discreto - Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.

3 – sufficiente - L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.

2 - mediocre - L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.



1 - scarso - L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.

Giovanna Iorini, Notolo in Isola della Scala iscritta nel Collegio Notarile di Verona Repertorio n. 19.941 Raccolta n. 11.965	Gavras dott. Michele, notolo in Legnago ed iscritto presso il collegio notarile di Verona Repertorio n. 6.417 Raccolta n. 4.485	Emanuele De Michel, Notolo in Verona, iscritto al Collegio Notarile di Verona Repertorio n.43505 Raccolta n.32855
---	--	--

Tabella dei dati

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	
	VIALE DEL COMMERCIO, 3	VIA DURUNDANA, 10	VIA DURUNDANA, 5	
	data atto: 30/04/2024	data atto: 25/01/2024	data atto: 11/07/2022	data valutazione: 14/07/2025
	anno costruz./agibilità: ante 1967	anno costruz./agibilità: ante 1967 - ristrutturato nel 2003	anno costruz./agibilità: ante 1967 - 82	anno costruz./agibilità: 1963
Prezzo di mercato PRZ(€)	150.000,00	153.000,00	85.000,00	
Superficie principale S1 (mq)	158,6	99,7	92,05	81
Stato di manutenzione del fabbricato SMF (n)	2	3	2	5
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare STM (n)	1	3	1	1
Superficie commerciale SUP (mq)	158,6	99,7	92,05	81

Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiali

Informazioni mercantili relative al segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima: Rapporto di posizione della superficie principale (S1) [Sigma]=1,00

Nella valutazione si pesano le superfici per l'uso e il grado di finitura. I balconi vengono pesati al 30%, le cantine 25%.

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$P1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$pA(S1) = 150.000,00 * 1,00 / 158,6 = 945,78 \text{ €/mq}$$

$$pB(S1) = 153.500,00 * 1,00 / 99,70 = 1.534,60 \text{ €/mq}$$

Tribunale di Verona E.J. n. 140/2024 R.E.

Giudice: dott. Affilio Burfi

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G.



$$pC(S1) = 85.000,00 * 1,00 / 92,05 = 923,41 \text{ €/mq}$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 1.534,60 €/mq

Prezzo medio minimo Superficie principale = 923,41 €/mq

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione p(SMF) è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore. I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Da 2 (mediocre) a 5 (Buono) si sono stimati € 30.000

Da 3 (mediocre) a 5 (Buono) si sono stimati € 20.000

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione p(STM) è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore. I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Da 1 (scarso) a 3 (sufficiente) si sono stimati € 50.000

Tabella Prezzi Marginali

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto		
	Unità A	Unità B	Unità C
Prezzo medio dei contratti	945,78	1.534,60	923,41
Superficie principale S1 (mq)	923,41	923,41	923,41
Stato di manutenzione del fabbricato STF (n)	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare STM (n)	25.000,00	25.000,00	25.000,00

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al

Tribunale di Verona E.I. n. 140/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G.



Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B...).

Prezzo di mercato e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (€)	150.000,00	153.000,00	85.000,00
S1 (mq)	-71656,71	-17267,79	-10203,69
STF (n)	30000,00	20000,00	30000,00
STM (n)	0,00	-50000,00	0,00
Prezzo corretto (€)	108.343,29	105.732,21	104.796,31

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

Nel caso in esame è pari a

$$d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(108.343,29 - 104.796,31) * 100] / 104.796,31 = 3,38\% < 10\%$$

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(108.343,29 + 105.732,21 + 104.796,31) / 3 = 106.290,60$

Il valore di mercato del bene arrotondato si ritiene pari a 106.000,00 €, pari a circa 1.308,64 €/mq.

D.1.12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

ID	Immobile	Superficie commerciale (m ²)	Valore unitario (€/m ²)	Valore intero medio ponderato	Valore diritto 1/1
1.a	Appartamento	81	1308,64	106.000,00	106.000,00
Totale 1.a				106.000,00	106.000,00

La valutazione estimativa è da ritenersi comprensiva del valore proporzionale sugli

Tribunale di Verona E.L. n. 140/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: I.V.G.

enti comuni del fabbricato.

Valore dell'immobile 1.a per la quota di 1/1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: € 106.000,00.

Adeguamenti e correzioni della stima

- o Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **7.200 Euro**
- o Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna.
- o Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **10.000,00 Euro (valore diritto 1/1)** - adeguamento di circa il 10 %.
- o Altri adeguamenti: nessuno.
- o Oneri giuridici: le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

D.1.12.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile 1.a per la quota di proprietà di 1/1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 88.800,00**

La valutazione estimativa è da ritenersi comprensiva del valore proporzionale sugli enti comuni del fabbricato.

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.



E ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE

~~**E.2 ESTRATTO PER SUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DELL'ESECUTATO**~~

E.3 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO

E.4 STATO DI FAMIGLIA STORICO

~~**E.5 CERTIFICATO ANAGRAFICO RELATIVO AGLI EVENTUALI TITOLARI DI DIRITTI REALI
DI GODIMENTO SUL BENE PIGNORATO**~~

E.6 PLANIMETRIE CATASTALI

E.7 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO

E.8 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE

~~**E.9 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**~~

E.10 TITOLI ABILITATIVI

~~**E.11 CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE È OCCUPATO DA UN TERZO (LOCAZIONE,
COMODATO, AFFITTO)**~~

E.12 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI

E.13 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI

E.14 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE

E.15 SPESE CONDOMINIALI

