

Esecuzione Immobiliare	146/2024
Giudice	Dott. Attilio Burti
Creditore precedente	DO VALUE S.P.A.
Parte eseguita	[REDACTED]



Esperto Stimatore

ING. MONICA PICCHIO monica.picchio@unares.com - 045 596835

Custode Giudiziario

AVV. ANNA TRAGNI annatragni@studiofiorinitragni.it - 045 9856027

Monica Picchio
INGEGNERE
Via Marconi, 68
37122 Verona
C.F. PCCMNC73L52L736U
P. IVA 04238910238
www.unares.com
monica.picchio@unares.com
monica.picchio@inapec.eu



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 LUNGADIGE ATTIRAGLIO 77A, 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.....	10
D.1.3	Descrizione dei beni	12
D.1.3.1	Contesto	12
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	22
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	22
D.1.4	Situazione urbanistica della zona	24
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile.....	26
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile	26
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile.....	29
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed 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	29
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	29
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	30
D.1.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	31
D.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	31
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	32
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	32
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	32
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale.....	32
D.1.13	Valutazione del lotto	32
D.1.13.1	Consistenza	32
D.1.13.2	Criteri di stima	34
D.1.13.3	Stima	35
D.1.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima	43
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	43
E	ALLEGATI LOTTO UNICO	45
E.1	Titolo di provenienza del bene	45
E.2	Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato	45
E.3	Certificato di residenza e stato di famiglia dell'esecutato	45
E.4	Stato di famiglia storico.....	45
E.5	Certificato anagrafico relativo agli eventuali titolari di diritti reali di godimento sul bene pignorato	45
E.6	Planimetrie catastali	45
E.7	Estratto storico del Catasto	45
E.8	Ispezioni ipotecarie aggiornate	45
E.9	Certificato di Destinazione Urbanistica	45
E.10	Titoli Abilitativi.....	45

Tribunale di Verona E.I. n. 146/2024 R.E.
 Giudice: dott. Attilio Burti
 Esperto stimatore: ing. Monica Picchio
 Custode: avv. Anna Tragni

E.11	Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto).....	45
E.12	Fotografie degli interni	45
E.13	Fotografie degli esterni	45
E.14	Dati comparativi acquisiti e fonte.....	45
E.15	Spese condominiali.....	45
E.16	DOCUMENTAZIONE AGGIUNTIVA	45



A - SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 146/2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	1/1 di piena proprietà
Tipologia immobile	Appartamento al piano terra Sup. commerciale mq 52
Ubicazione	Verona (VR), Lungadige Attiraglio n° 77 A
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), foglio 95 particella 106, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale 52 mq, rendita Euro 201,42
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 102.200,00
Stato di occupazione	Libero Al momento del sopralluogo l'unità risultava libera da persone ed occupata da arredi. Da quanto riferito da delegata degli esecutati in sede di sopralluogo il bene è saltuariamente affittato con la formula della locazione turistica; occasionalmente i proprietari tornano da Londra ed occupano l'immobile per brevi periodi. 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 € 2.200 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 1.000 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	SI
NOTE	L'accesso pedonale e carraio ai beni oggetto di perizia avviene da Lungadige Attiraglio, strada pubblica, apparentemente con transito sulla particella in seguito evidenziata in giallo nell'elaborato planimetrico censuariamente distinta al foglio 95 part. 17 sub. 14 di altra proprietà e non oggetto di pignoramento né gravata da servitù. <u>I beni oggetto di perizia risultano al momento interclusi. Da quanto visionato in sede di sopralluogo la servitù per l'accesso risulta esercitata dalla ditta esecutata e da chi accede al bene oggetto di perizia essendo questo l'unico accesso disponibile.</u>





*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

Costituisce oggetto di vendita 1/1 di piena proprietà di abitazione posta al piano terra distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 95 particella 106, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale 52 mq, rendita Euro 201,42.

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 LUNGADIGE ATTIRAGLIO 77A, COMUNE DI VERONA

D.1.1 Proprietà

Agli esecutati [REDACTED] gli immobili per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale è pervenuto per atto di compravendita del 18/10/2005 Numero di repertorio 7444/2348 Notaio SALVATORE LORENZO di VERONA trascritto il 24/10/2005 ai nn. 45513/27972 da potere di [REDACTED]

[REDACTED] gli immobili per la quota di 1/1 erano pervenuti per atto di trasferimento di sede sociale del 11/03/2005 Numero di repertorio 111661 Notaio ITRI BENIAMINO di LONIGO trascritto il 08/04/2005 ai nn. 13495/8447 da potere di [REDACTED]

[REDACTED] gli immobili per la quota di 1/1 erano pervenuti per atto di compravendita del 21/12/2004 Numero di repertorio 109894/15854 Notaio ITRI BENIAMINO di LONIGO trascritto il 22/12/2004 ai nn. 57113/34546 da potere di [REDACTED]

[REDACTED] gli immobili erano pervenuti come si evince dal titolo giusta atto di vendita anteriore al 1° gennaio 1963.

Tribunale di Verona E.I. n. 146/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Anna Tragni

Gli esecutati [REDACTED] al momento dell'acquisto risultavano coniugati. In atto di provenienza del 18/10/2005 viene indicato dal notaio che l'acquisto viene eseguito "in comunione ed in parti uguali".

Al momento della notifica dell'atto di pignoramento gli esecutati risultavano coniugati. In estratto per riassunto dell'atto di matrimonio non vi sono annotazioni circa il regime patrimoniale degli stessi.



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.2 -E.3).



Tribunale di Verona E.I. n. 146/2024 R.E.
Giudice: dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio
Custode: avv. Anna Tragni



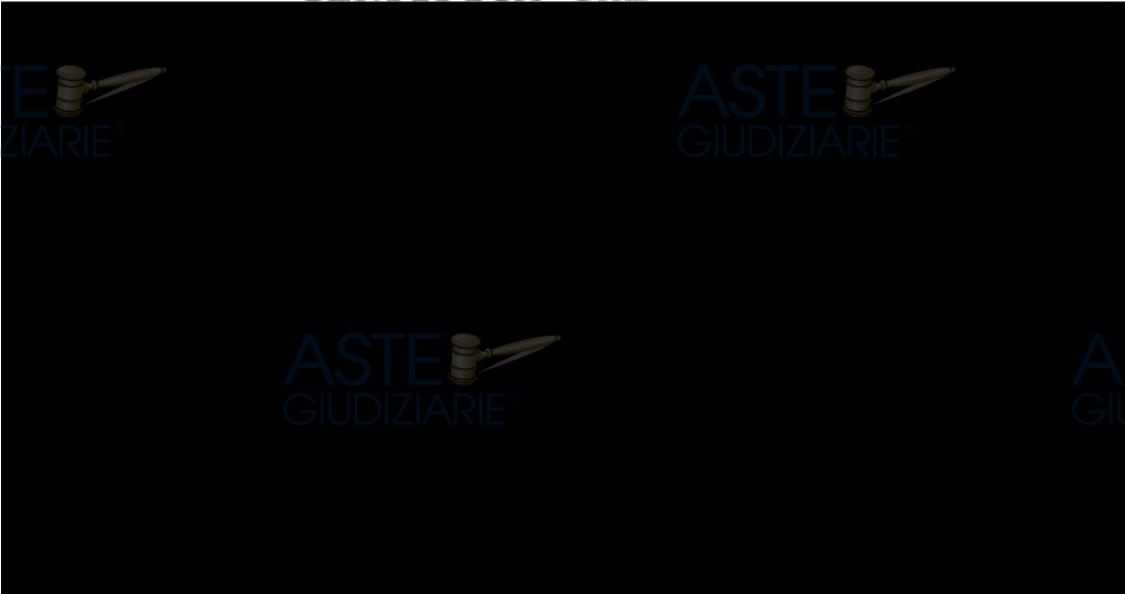


Comune di Verona
Servizi Demografici

CERTIFICATO CONTESTUALE
RESIDENZA E STATO FAMIGLIA
IL SINDACO

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

CERTIFICA CHE



VERONA, 10/07/2024

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE
Roberta Bertoldi



Roberta Bertoldi

DIR. RISCOSSI euro
ES
N.CERT. 5630604

Al sensi dell'art. 15, L. 12-11-2011 n. 183, il presente certificato non puo' essere prodotto
agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Tribunale di Verona E.I. n. 146/2024 R.E.
Giudice: dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio
Custode: avv. Anna Tragni



D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

1/1 Piena proprietà di:

1.a: Abitazione posta al piano terra distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, **foglio 95 particella 106**, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale 52 mq, rendita Euro 201,42.

Intestati a:

1	[REDACTED]	C.F. [REDACTED]	Proprietà 500/1000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	C.F. [REDACTED]	Proprietà 500/1000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Alle 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.

Ricostruzione delle variazioni catastali

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, sezione urbana M, foglio 4 particella 349, sub. 2, categoria C/3, classe 1, consistenza 42 mq, rendita L. 285.

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, sezione urbana M, foglio 4 particella 349, sub. 2, categoria C/3, classe 1, consistenza 42 mq, rendita L. 281.400.

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1994

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, sezione urbana M, foglio 4 particella 349, sub. 2, zona cens. 3, categoria C/3, classe 1, consistenza 42 mq,

Tribunale di Verona E.I. n. 146/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Anna Tragni

rendita L. 252.000.

VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1994 in atti dal 10/03/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART.2 LEGGE DEL 24/3/93 N. 75 (n. 100000.1/1994).

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/09/2001

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 95 particella 106, zona cens. 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita Euro 201,42 L. 390.000.

VARIAZIONE del 27/08/1996 Pratica n. 338064 in atti dal 25/09/2001 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-DA LABORATORIO-AD ABITAZIONE (n. 9466.1/1996).

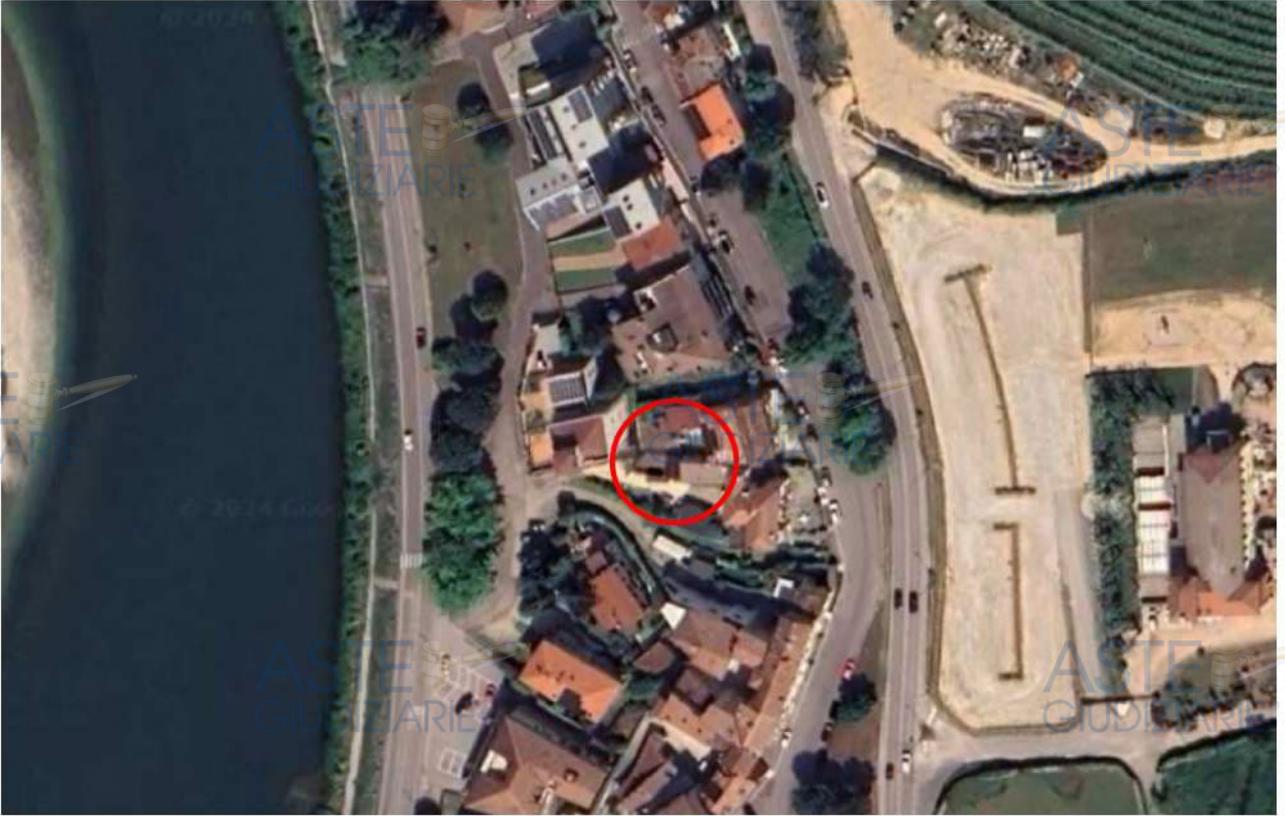
Unità immobiliare dal 09/11/2015

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 95 particella 106, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale 52 mq, rendita Euro 201,42.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Localizzazione

L'immobile è localizzato in Comune di Verona, Lungadige Attraglio N° 77 A.



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 fabbricato: mappali 113, 105, 107,17.

D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è costituita da un fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Verona, zona Parona, composto da un piano fuori terra oltre area esterna di pertinenza esclusiva.

L'accesso pedonale e carraio ai beni oggetto di perizia avviene da Lungadige Attraglio, strada pubblica, apparentemente con transito sulla particella in seguito evidenziata in giallo nell'elaborato planimetrico censuariamente distinta al foglio 95 part. 17 sub. 14 di altra proprietà e non oggetto di pignoramento ne gravata da servitù.

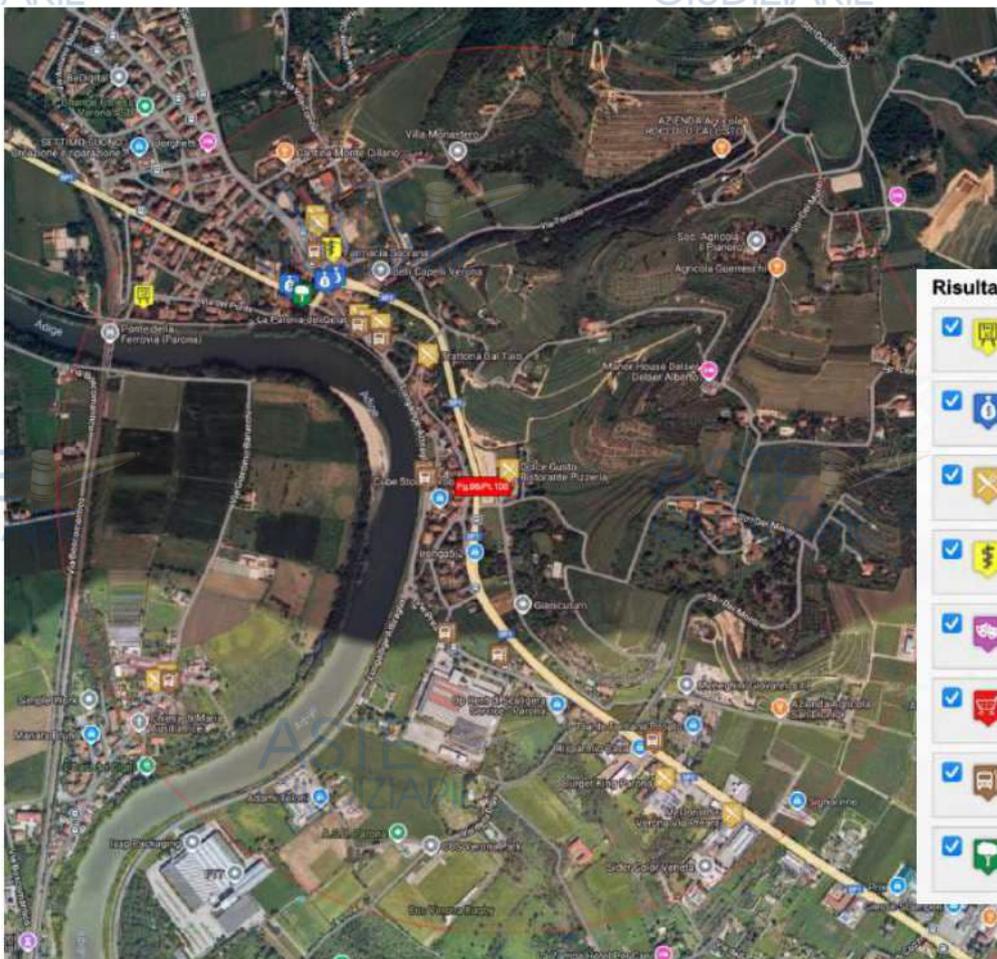


I beni oggetto di perizia risultano al momento interclusi. Da quanto visionato in sede di sopralluogo la servitù per l'accesso risulta esercitata dalla ditta esecutata e da chi accede al bene oggetto di perizia essendo questo l'unico accesso disponibile.

Caratteristiche zona: zona semicentrale con buona presenza di servizi.

Collegamenti pubblici: stazione centrale dei treni (Verona Porta Nuova) a circa 6 km; Aeroporto di Verona a circa 14 km; ingresso autostrada A4 - MI -VE - Raccordo Autostradale Verona Sud a circa 11,5 km e A22 - Raccordo Autostradale Verona Nord a circa 10 km.

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



D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

1.a - Appartamento

1/1 di piena proprietà di appartamento posto al piano terra distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 95 particella 106, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale 52 mq, rendita Euro 201,42.

L'appartamento è composto da soggiorno/cucina, disimpegno, camera, bagno.

Consistenza commerciale complessiva circa 52 mq.

L'attuale abitazione risulta edificata probabilmente tra la fine degli anni 60 e l'inizio degli anni 70 con destinazione laboratori ed in seguito oggetto, negli anni 90 di cambio di destinazione d'uso a residenziale. Risultano, dato lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, in seguito eseguiti alcuni interventi di miglioria degli interni senza presentazione di pratiche.

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

Caratteristiche edilizie e costruttive

1.a – Appartamento

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Infissi esterni	Materiale: pvc Protezione: inferriate e veneziane interne	Buone
Infissi interni	Tipologia: a battente	Buone

Tribunale di Verona E.I. n. 146/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Anna Tragni

	Materiale: pvc	
Portone esterno d'ingresso	Tipologia: a battente Materiale: pvc	Buone
Pareti interne	Materiale: intonacate e tinteggiate	Buone
Pavimentazione interna	Materiale: ceramica e laminato	Buone
Rivestimenti	Ubicazione: bagno e cucina; Materiale: ceramica	Buone
Arredi sanitari	Doccia, lavabo, bidet, water.	Buone

Impianti	Descrizione	Condizioni	Conformità
Climatizzazione	Presente	Non verificabile	Non reperita
Citofonico	Presente	Non verificabile	Non reperita
Gas	Tipologia: sottotraccia Alimentazione: metano	Non verificabile	Non reperita
Elettrico	Tipologia: sottotraccia Tensione: 220V	Non verificabile	Non reperita
Fognatura	Tipologia: collegata alla rete fognaria comunale	Non verificabile	Non reperita
Idrico	Tipologia: sottotraccia	Non verificabile	Non reperita
Termico	Tipologia: caldaia autonoma Terminali: radiatori in alluminio	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.



Tribunale di Verona E.I. n. 146/2024 R.E.
Giudice: dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio
Custode: avv. Anna Tragni





FOTO 1 - Camera ricavata in zona indicata come cucina in planimetria catastale



FOTO 2 - Disimpegno



FOTO 3 - Soggiorno cucina





FOTO 5 - Camera



FOTO 6 - Bagno



FOTO 7 - Bagno





FOTO 1 - Fronte ovest ingresso da Lungadige Attiraglio



FOTO 2 - Fronte ovest ingresso da Lungadige Attiraglio attraverso area esterna

Tribunale di Verona E.I. n. 146/2024 R.E.
Giudice: dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio
Custode: avv. Anna Tragni





FOTO 3 - Area esterna



FOTO 4 - Area esterna part. 17

Tribunale di Verona E.I. n. 146/2024 R.E.
Giudice: dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio
Custode: avv. Anna Tragni

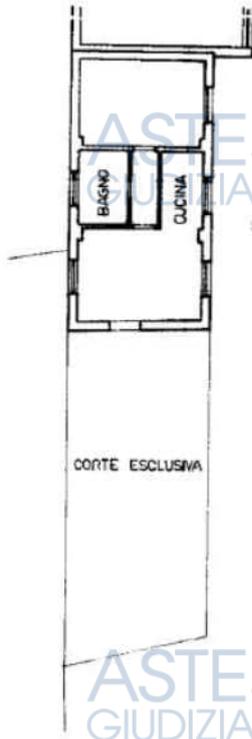
20 / 45
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Planimetrie catastali

Data presentazione: 27/08/1996 - Data: 09/07/2024 - n. T228943 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

MODULARIO F. rog. rend. 497
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)
MOD. BN (CE)
LIRE 500
Planimetria di u.i.u. in Comune di VERONA via CAOVILLA - PARONA DI VALPOLICELLA civ.

PIANO TERRA H = 3,00



BRANO DI MAPPA
SCALA 1:1000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compilata dal GEOMETRA	RISERVATO ALL'UFFICIO
Ultima planimetria di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	(Titolo, cognome e nome) TOMMASI GIANNINO	
Data presentazione al Catasto: 09/07/2024	Richiedente: GEOMETRA	
Totale sheet: 2	Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampo richiesto: A4(210x297)	
n. 345 sub 2	della provincia di VERONA	
	data 25-08-96 Firma <i>[Signature]</i>	

Tribunale di Verona E.I. n. 146/2024 R.E.
Giudice: dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio
Custode: avv. Anna Tragni

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

Non sono presenti beni comuni o condominiali.

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

L'accesso al bene avviene da Lungadige Attiraglio apparentemente con transito sulla particella in seguito evidenziata in giallo nell'elaborato planimetrico censuariamente distinta al foglio 95 part. 17 sub. 14.

Apparentemente tale particella risulta intestata ad altra proprietà e da verifiche eseguite con ispezioni ipotecarie analisi di atti di provenienza precedenti non risultano trascritte servitù di passo.

Da documentazione reperita dalla scrivente (Allegato E.16) risulta un atto di vendita e costituzione di servitù del 02/08/2023 riguardante la cessione di una quota del sub. 14 e la trascrizione di una servitù di passo sul sub. 13 a favore di altre parti. La ditta esecutata non risulta menzionata in tale documentazione.

Apparentemente i beni oggetto di perizia risultano al momento interclusi. Da quanto visionato in sede di sopralluogo la servitù per l'accesso risulta esercitata dalla ditta esecutata e da chi accede al bene oggetto di perizia essendo questo l'unico accesso disponibile.



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Tribunale di Verona E.I. n. 146/2024 R.E.
Giudice: dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio
Custode: avv. Anna Tragni

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



D.1.4 • Situazione urbanistica della zona

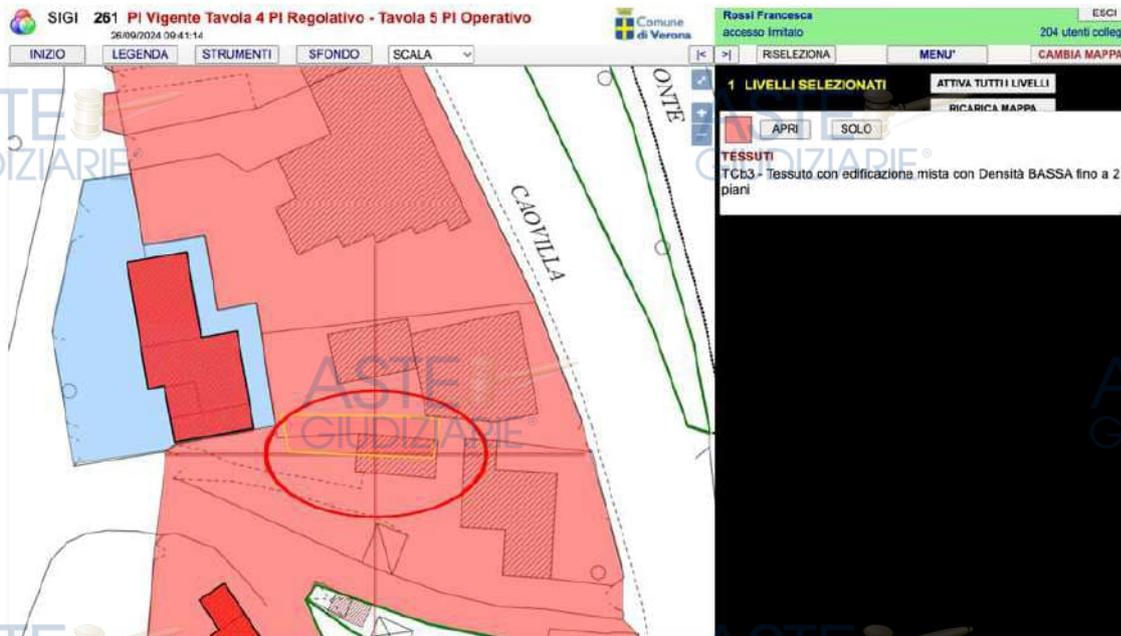
I beni oggetto di perizia sono urbanisticamente inquadrati nel PI del Comune di Verona in Zona TCb3 - Tessuto con edificazione mista con Densità BASSA fino a 2 piani.

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

Norme Generali

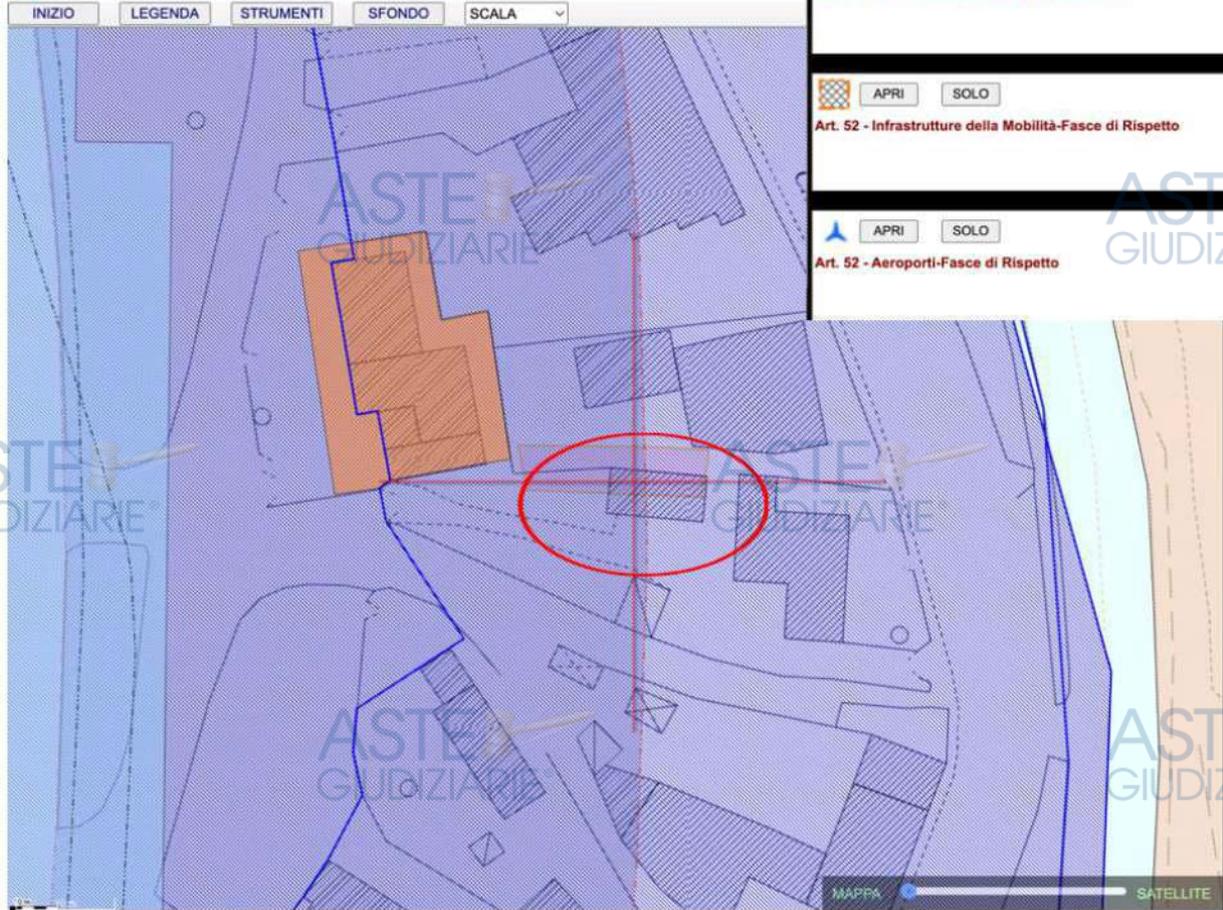
- [Art. 09 - Definizioni edilizie-ambientali](#)
- [Art. 13 - Usi del Territorio](#)
- [Art. 101 - Tipologie d'Intervento](#)
- [Art. 102 - Allineamenti Urbani](#)

Tessuto	TCb3 - Tessuto con edificazione mista con Densità BASSA fino a 2 piani
PI NTO	ART 104
Tipo	
Codice PUA	
Repertorio	
Note	
Superficie	10433,91



COMUNE DI VERONA - PI
Tavola 4 PI Regolativo - Tavola 5 PI Operativo

SIGI 265 PI Vigente Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione
26/09/2024 09:44:36



COMUNE DI VERONA - PI
Tavola 1 - Vincoli della pianificazione



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 stata rilevata una distribuzione degli spazi lievemente differente rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale. La zona cucina non risulta collegata con il soggiorno/ingresso ma con il disimpegno e costituisce una piccola seconda camera.

Costi previsti per la regolarizzazione: 1.000,00 €

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 difformità non rilevate, la cui rilevanza non ha comunque carattere essenziale e non incide 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**

La conformità degli impianti non è stata verificata in quanto non è stato possibile reperire documentazione al riguardo.

Pratiche edilizie

- o Pratica edilizia SK 1667/68 n. 58567 PG intestata ad [REDACTED] del 09/09/1968 per "costruzione di una villa in località Parona - Saval strada vicinale del Fiume"; NON REPERIBILE
- o Pratica edilizia SK 1169/70 n. 50132 PG intestata ad [REDACTED] del 19/08/1970 per "Rinnovo della licenza edilizia per la costruzione di un fabbricato in Via Caovilla – Parona"; NON REPERIBILE
- o Pratica edilizia SK 5120/73 n. 11681 PG intestata ad [REDACTED] del [REDACTED]



05/03/1973 per "Variante al progetto di costruzione di un fabbricato in località Saval - Parona"; NON REPERIBILE

- o Pratica edilizia N. 4177/94/01 SK/LL.PP n. 0017879 PG intestata ad [REDACTED] del 27/04/1994 per "MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEL FABBRICATO SITO IN VIA CAOVIILLA";
- o Pratica edilizia N. 5816/95/01 SK/LL.PP n. 0005999 PG intestata ad [REDACTED] del 07/09/1995 per "Manutenzione straordinaria del fabbricato sito in via Caovilla";
- o DIA n. 92547/96 3614/96/AS del 06/09/1996 per "VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL PROGETTO N. 5816/95/S.K. RELATIVO AL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO del FABBRICATO SITO IN VIA CAOVIILLA PARONA DI VALPOLICELLA (VERONA)";
- o Certificato di abitabilità/agibilità PG 125059 del 12/12/1996 per immobile sito in Lungadige Attiraglio 77A .

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: BASSA

Dalla verifica del progetto depositato in Comune (All. E.10) e dallo stato di fatto emergono difformità tra quanto depositato e regolarmente dichiarato agibile e lo stato attuale.

1.a Abitazione



Il bene oggetto di perizia risulta rappresentato per la prima volta nelle cartografie storiche reperibili con la carta EIRA del 1971. Le pratiche del 60-70-73 non risultano reperibili presso l'archivio del Comune di Verona. Non è quindi possibile datare con esattezza l'inizio della costruzione del fabbricato.

Nello stato di fatto è stata rilevata una distribuzione degli spazi lievemente differente rispetto a quanto rappresentato in planimetria. La zona cucina non risulta collegata con il soggiorno/ingresso ma con il disimpegno e costituisce una piccola seconda camera.

Costi previsti per la regolarizzazione: 2.000,00 €

Non è presente Attestato di Certificazione Energetica valido.

Costi previsti per la regolarizzazione: 200,00 €

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Al momento del sopralluogo l'unità risultava libera da persone ed occupata da arredi. Da quanto riferito da delegata degli esecutati in sede di sopralluogo il bene è saltuariamente affittato con la formula della locazione turistica; occasionalmente i proprietari tornano da Londra ed occupano l'immobile per brevi periodi.

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

Nessuna.

D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

Iscrizioni

Ipoteca volontaria: ISCRIZIONE nn. 45514/10548 del 24/10/2005 IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO del 18/10/2005 Numero di repertorio 7445/2349 Notaio SALVATORE LORENZO di VERONA

A favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 13263030150

Capitale € 115.000,00 Totale € 230.000,00 Durata 30 anni

Grava su Verona Catasto Fabbricati Foglio 95 Particella 106 A/3 e Catasto Terreni Foglio 95 Particella 106 ente urbano.

Pignoramenti

Pignoramento immobiliare TRASCRIZIONE nn. 20011/15238 del 20/05/2024 verbale

Tribunale di Verona E.I. n. 146/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Anna Tragni

pignoramento del 08/05/2024 Numero di repertorio 3837 notificato dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO di VERONA

A favore di PRISMA SPV S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 05028250263

Grava su Verona Catasto Fabbricati Foglio 95 Particella 106 A/3 e Catasto Terreni Foglio 95 Particella 106 ente urbano.

Altre trascrizioni

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Domanda giudiziale: TRASCRIZIONE nn. 46140/27049 del 18/09/2006 REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 01/09/2006 Numero di repertorio 7457/2006 emesso dal TRIBUNALE di VERONA

A favore di BANCA DEL GARDA - GARDA BANK S.P.A. Sede VERONA (VR) Codice fiscale 02643250232

Grava tra le altre su Verona Catasto Fabbricati Foglio 95 Particella 106 A/3.

Domanda giudiziale: TRASCRIZIONE nn 50421/28402 del 23/10/2007 ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI del 20/08/2007 Numero di repertorio 16835 emesso dal TRIBUNALE C.P. DI VERONA

A favore di UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A. Sede VERONA (VR) Codice fiscale 03656170960

Tribunale di Verona E.I. n. 146/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Anna Tragni

Grava tra le altre su Verona Catasto Fabbricati Foglio 95 Particella 106 A/3.

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

Nessuno.

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 25/09/2024 e 26/09/2024, 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.1.8.3 Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

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

D.1.8.4 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.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Amministratore condominiale: non presente.

D.1.10 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 18/10/2005.

D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

Non si tratta di immobile costruito in condizioni di edilizie convenzionata.

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Secondo quanto visionato e appreso dalla scrivente non vi sono possibilità di separazione e divisibilità dei beni.

La ditta esecutata risulta proprietaria della quota di 1/1 di proprietà di un appartamento indipendente.

D.1.13 Valutazione del lotto

D.1.13.1 Consistenza

Consistenze complessive

ID	Immobile	Superficie commerciale (m ²)
1.a	Appartamento	52

1.a - Abitazione

Consistenza commerciale complessiva di circa 52 m².

Descrizione	Superficie lorda (m ²)	Coefficiente	Superficie commerciale (m ²)
Appartamento	46,50	1	46,50
Area esterna	53,00	0,1	5,30
Totale	99,50		51,80
<u>Totale arrotondato</u>	<u>100,00</u>		<u>52,00</u>

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 terra		
Soggiorno-cucina	H 2,95	16,92
Disimpegno	-	2,05
Bagno	H 2,70	3,96
Camera	H 2,96	12,73



D.1.13.2 Criteri di stima

Per quanto attiene alla determinazione del valore di mercato del bene oggetto della procedura esecutiva nell'ipotesi della vendita forzata, 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.

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 ai 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.



Comparabili compravendite

Comparabile A – Appartamento con deposito sito in Piazza del Porto, Comune di Verona

COMPARABILE	A									
Comune	Verona	Indirizzo	Piazza del Porto n. 6							
										
<p>Appartamento al piano secondo con pertinenze locali di deposito al piano terra e annessa corte esclusiva, facent parte di un più ampio fabbricato sito nel Comune di Verona, Piazza del Porto n. 6</p>										
<p>Le opere di costruzione relative agli immobili in contratto sono state iniziate anteriormente al 1^a settembre 1967; Autorizzazione paesaggistica semplificata n. Pratica n. 06.03/004293 / 2018 Protocollo Istanza n. 195257 / 2018; S.C.I.A. in alternativa al Permesso di Costruire presentata in data 20 giugno 2018 Protocollo Generale n. 195257, n. pratica 06.03/004293 anno 2018; Autorizzazione paesaggistica semplificata Pratica n. 06.03/001788 / 2020, Protocollo Istanza n. 94751 / 2020; Provvedimento dirigenziale di validazione ai sensi dell'art. 4 e 70 delle N.T.O. del P.L., per intervento di variante alla ristrutturazione scia 4293/2018, modifiche esterne, Pratica n. 06.03/001788 / 2020, Protocollo Istanza n. 94751 / 2020; S.C.I.A. con contestuale istanza di autorizzazione presentata in data 13 marzo 2020 Protocollo Generale n. 94751; S.C.I.A. con contestuale istanza di autorizzazione presentata in data 8 novembre 2021 Protocollo Generale n. 378108; Autorizzazione paesaggistica semplificata Pratica n. 20210603008706, Istanza Pervenuta il 8 novembre 2021;</p>										
<p>Pratiche edilizie</p> <p>S.C.I.A. presentata in data 8 novembre 2021, Codice Pratica PGHDNC57R02L781Q-25082021-1511 e Protocollo SUAP REP_PROV_VR/VR-SUPRO/0416439 dell'8 novembre 2021; S.C.I.A. presentata in data 14 dicembre 2022, Codice Pratica PGHDNC57R02L781Q-31052022-1207 e Protocollo SUAP REP_PROV_VR/VR-SUPRO/0576531 del 14 dicembre 2022; Segnalazione Certificata per l'Agibilità presentata in data 4 gennaio 2023, Codice Pratica PGHDNC57R02L781Q-18112022-1203 Protocollo SUAP REP_PROV_VR/VR-SUPRO/0004397 del 4 gennaio 2023; Autorizzazione ad eseguire lavori in data 31 dicembre 1999 n. 64749 P.G., n. 3.256/99/SK e decreto n. 2092/99/BA; Concessione ad eseguire opere in data 16 maggio 2000 n. 64749 P.G. e n. 3.256/199/SK; D.I.A. presentata in data 8 settembre 2000, relativamente alla quale il Comune medesimo non ha comunicato nei termini di legge alcun divieto di iniziare le opere oggetto della suddetta denuncia; Concessione edilizia in data 19 ottobre 2001 n. 17405/P.G. e n. 5.597/2001/SK; è stato rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità in data 12 dicembre 2001, P.G. n. 104650 del 4 dicembre 2001.</p>										
<p>Consistenze</p> <p>Superficie commerciale appartamento 67 mq Superficie commerciale deposito 52 mq</p>										
<p>Dati Catastali</p> <p>Foglio 72 mappale 208 sub. 11, Z.C. 3, piano 2, cat. A/3, cl. 4, vani 2,5, sup. cat. mq. 67, R.C. euro 284,05 Foglio 72 mappale 208 sub. 14, Z.C. 3, piano T, cat. C/2, cl. 4 mq. 29, sup. cat. mq. 52, R.C. euro 91,36</p>										
<p>Informazioni atto</p> <p>Atto del notaio Giacomo Felli del 15/07/2024 repertorio n. 4292, raccolta n. 3289, trascritto il 26/07/2024 al n. 31221 R.G. e 23559 R.P.</p>										
<p>Superficie commerciale (mq)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Superficie commerciale (mq)</th> <th>Compravendita (€)</th> <th>Parametro €/mq</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>80</td> <td>215.000,00 €</td> <td>2.687,50 €</td> </tr> </tbody> </table>					Superficie commerciale (mq)	Compravendita (€)	Parametro €/mq	80	215.000,00 €	2.687,50 €
Superficie commerciale (mq)	Compravendita (€)	Parametro €/mq								
80	215.000,00 €	2.687,50 €								

Tribunale di Verona E.I. n. 146/2024 R.E.
 Giudice: dott. Attilio Burti
 Esperto stimatore: ing. Monica Picchio
 Custode: avv. Anna Tragni



Comparabile B – Appartamento con cantina sito in Fratelli Alessandri, Comune di Verona

COMPARABILE	B				
Comune	Verona	Indirizzo	via Fratelli Alessandri 30		
					
<p>Appartamento al piano terreno, composto di ingresso, cucina-soggiorno, due camere, un bagno e due balconi, con annessa pertinenziale cantina al piano scantinato</p>					
Pratiche edilizie	<p>Eedificato anteriormente al giorno 1 settembre 1967 (certificato di abitabilità 22 giugno 1962 n. 31.939 P.G./63 - n. 5.867 San. del 23 ottobre 1970); per lo stesso sono state rilasciate Licenza di Costruzione 21 marzo 1973 n. 39.906 P.G. - n. 4.154 SK/LL/PP, Concessione in Sanatoria 10 aprile 1995 n. 7.448/02/00 P.G. - n. 28.387/86, sono seguiti certificato di abitabilità/agibilità 10 aprile 1995 e S.C.I.A. 26 giugno 2013 n. 176.831 P.G. pratica n. 06.03/006253 anno 2013 (progetto validato dal Comune di Verona con provvedimento dirigenziale n. 06.03/000871, repertorio 01.05, 2013/877 del 28 febbraio 2013); è pervenuto certificato di agibilità 31 gennaio 2014 n. 06.03/000793/2014 - n. 2014/28824 Prot.; relativamente all'unità immobiliare compravenduta è stata presentata S.C.I.A. 20 aprile 2022 Codice Pratica TMMTZN58H04L781A-20042022-1102 Protocollo SUAP REP_PRO_VR/VR-SUPRO/0175054.</p>				
Consistenze	Superficie commerciale appartamento		90 mq		
	Superficie commerciale cantina		11 mq		
Dati Catastali	<p>Foglio 72 - mappali: 272 sub 10 p. T Zc. 3 cat. A/3 cl. 3 vani 3,5 sup.cat.mq. 90 RCE 325,37 272 sub 21 p. S1 Zc. 3 cat. C/2 cl. 2 mq. 8 sup.cat.mq. 11 RCE 18,18</p>				
Informazioni atto	<p>Atto del notaio Paola Mazza del 08/02/2023, repertorio n. 280.042, raccolta n. 23.246, trascritto il 03/03/2023 ai n. 8429 R.G. e 6114 R.P.</p>				
Superficie commerciale (mq)	92,75	Compravendita (€)	160.000,00 €	Parametro €/mq	1.725,07 €

Tribunale di Verona E.I. n. 146/2024 R.E.
 Giudice: dott. Attilio Burti
 Esperto stimatore: ing. Monica Picchio
 Custode: avv. Anna Tragni

Comparabile C – Appartamento con autorimessa sito in Via del Ponte, Comune di Verona

COMPARABILE		C			
Comune	Verona	Indirizzo	via Del Ponte n. 11/B		
					
<p>Un appartamento al piano secondo composto da ingresso, cucina, quattro vani, doppi servizi e due balconi; un vano autorimessa e cantina pertinenziali al piano terra.</p>					
Pratiche edilizie	<p>Licenza edilizia in data 18 ottobre 1972 n. 38597 P.G. n. 4120 SK/LL.PP.; Licenza edilizia in variante in data 27 agosto 1973 n. 14492 P.G. n. 5168 SK/LL.PP.; Licenza edilizia in variante in data 31 gennaio 1974 n. 56214 P.G. n. 6106 SK/LL.PP.; Licenza edilizia in variante in data 5 aprile 1974 n. 42680 P.G. n. 5811 SK/LL.PP.; Licenza edilizia in variante in data 20 novembre 1974 n. 41622 P.G. n. 7406 SK/LL.PP.; Certificato di abitabilità rilasciato in data 26 maggio 1975 n. 044187 P.G./74; Autorizzazione alle modifiche prospettiche in data 28 aprile 1997 n. 0121983 P.G., n. 8152/96/01 SK/LL.PP.</p>				
Consistenze	Superficie commerciale appartamento		123 mq		
	Superficie commerciale autorimessa		24 mq		
Dati Catastali	<p>Foglio 71, mappali: 134 sub. 10 - piano 2 - Cat. A/2 - Cl. 3 - vani 7 - superficie catastale mq. 123 - RC. Euro 903,80; 134 sub. 5 - piano 1 - Cat. C/6 - Cl. 5 - mq. 24 - superficie catastale mq. 24 - RC. Euro 102,88.</p>				
Informazioni atto	<p>Atto del notaio Nicola Marino del 12/05/2023, repertorio n. 16282, raccolta n. 12408, trascritto il 16/05/2023 ai nn. 19595 R.G. e 14583 R.P.</p>				
Superficie commerciale (mq)	135	Compravendita (€)	250.000,00 €	Parametro €/mq	1.851,85 €

Altre fonti di informazione

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

Tribunale di Verona E.I. n. 146/2024 R.E.
 Giudice: dott. Attilio Burti
 Esperto stimatore: ing. Monica Picchio
 Custode: avv. Anna Tragni

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;
- Autorimessa (AUTO): sono caratteristiche tipologiche relative a una superficie collegata o annessa quando è venduta o ceduta in uso insieme all'appartamento o all'immobile, per cui il loro prezzo o il loro canone di mercato sono compresi in quelli dell'immobile principale. Il compito delle caratteristiche consiste nel tenere conto della presenza del posto auto e del box nella stima del valore di mercato. 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 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.

Tabella dei dati				
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	
	Comune di Verona, Piazza del Porto n. 6	Comune di Verona, via Fratelli Alessandri 30	Comune di Verona, via del Ponte 11	
	data atto: 15/07/2024	data atto: 08/02/2023	data atto: 12/05/2023	data valutazione: Ottobre 2024
	anno costruz./agibilità: 2001	anno costruz./agibilità: 1995-2014	anno costruz./agibilità: 1975	
Prezzo di mercato PRZ (€)	215.000,00	160.000,00	250.000,00	
Superficie principale S1 (mq)	80	92,75	123	52
Autorimessa AUT (mq)	0	0	24	0
Stato di manutenzione del fabbricato SMF (n)	5	2	3	3
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare STM (n)	5	3	3	4
Superficie commerciale SUP (mq)	80	92,75	135	52

Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficialie

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%, le autorimesse al 50% e le aree esterne al 10%.

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficialie 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:

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

$$pA(S1) = 215.000,00 * 1,00 / 80 = 2.687,50 \text{ €/mq}$$

$$pB(S1) = 160.000,00 * 1,00 / 92,75 = 1.725,07 \text{ €/mq}$$

$$pC(S1) = 250.000,00 * 1,00 / 135 = 1.851,85 \text{ €/mq}$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 2.687,50 \text{ €/mq}$$

Tribunale di Verona E.I. n. 146/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Anna Tragni

Prezzo medio minimo Superficie principale = 1.725,07 €/mq

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Autorimessa (AUT)

$[i(AUT)] = 0,50$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$pA(AUT) = 1.725,07 * 0,50 = 862,53$ €/mq

$pB(AUT) = 1.725,07 * 0,50 = 862,53$ €/mq

$pC(AUT) = 1.725,07 * 0,50 = 862,53$ €/mq

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 3 (sufficiente) si sono stimati € 10.000

Da 3 (sufficiente) 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 3 (sufficiente) a 4 (discreto) si sono stimati € 20.000

Da 4 (discreto) a 5 (buono) si sono stimati € 20.000

Tribunale di Verona E.I. n. 146/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Anna Tragni

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto		
	Unità A	Unità B	Unità C
Prezzo medio dei contratti	2.687,50	1.725,07	1.851,85
Superficie principale S1 (mq)	1.725,07	1.725,07	1.725,07
Autorimessa AUT (mq)	862,53	862,53	862,53
Stato di manutenzione del fabbricato STF (n)	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare STM (n)	20.000,00	20.000,00	20.000,00

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al 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 (€)	215.000,00	160.000,00	250.000,00
S1 (mq)	-48.301,89	-70.296,50	-122.479,78
AUT (mq)	0,00	0,00	-20.700,81
STF (n)	-20.000,00	10.000,00	0,00
STM (n)	-20.000,00	20.000,00	20.000,00
Prezzo corretto (€)	126.698,11	119.703,50	126.819,41

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

$$d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(126.819,41 - 119.703,50) * 100] / 119.703,50 = 5,94\% < 10\%.$$

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.

$$\text{Tale valore è uguale a } (126.819,41 + 119.703,50 + 126.698,11) / 3 = 124.407,01$$

Il valore di mercato del bene arrotondato si ritiene pari a 124.000,00 €, pari a circa 2.384,62 €/mq.

D.1.13.4 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	52	2.384,62	124.000,00	124.000,00
Totale 1.a				124.000,00	124.000,00

La valutazione estimativa è da ritenersi comprensiva del valore proporzionale sugli 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: € 102.200,00.

Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **3.200 Euro**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna.
- Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **18.600,00 Euro (valore diritto 1/1)** (circa 357,69 €/mq) - adeguamento del 15%.
- Altri adeguamenti: nessuno.
- 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.1.13.5 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: **€ 102.200,00**

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.

Verona, 08/10/2024

Il C.T.U.
Monica Picchio
Ingegnere

Monica Picchio



Tribunale di Verona E.I. n. 146/2024 R.E.
Giudice: dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio
Custode: avv. Anna Tragni



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 DI RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA 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

E.16 DOCUMENTAZIONE AGGIUNTIVA

