

2 LOTTI

Esecuzione Immobiliare	187.2024
Giudice	Dott.ssa Paola Salmaso
Creditore procedente	
Parte eseguita	

Esperto Stimatore

arch. MARINA ZUCCOLOTTO

marina.zuccolotto@gmail.com 3332429151

Custode Giudiziario

avv. ANNA BIMBATTI

avvannabimbatti@gmail.com 0455709996



A	SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO	
A.1	SCHEDE SINTETICHE LOTTO 1	3
A.2	SCHEDE SINTETICHE LOTTO 2	3
B	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C	DIVISIONI IN LOTTI	4-5
D	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI	6
D.1	LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA TROIANI	6
D.1.1	PROPRIETÀ	6
D.1.1.1	RICERCHE PRESSO GLI UFFICI ANAGRAFICI – CAMERA DI COMMERCIO	7
D.1.2	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA	7
D.1.3	DESCRIZIONE DEI BENI	10
D.1.3.1	CONTESTO	10
D.1.3.2	DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE E DEL FABBRICATO	10-11
D.1.3.3	INDIVIDUAZIONE DEI BENI CONDOMINIALI O DELLE PERTINENZE CON SPECIFICA INDICAZIONE DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI	12
D.1.3.4	INDIVIDUAZIONE DELL'ACCESSO O DEGLI ACCESSI DEL BENE IMMOBILE	13
D.1.4	SITUAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA	13
D.1.5	SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE	13
D.1.6	SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE	13-14
D.1.7	STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	14
D.1.7.1	STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE ED IDENTIFICAZIONE DEGLI OCCUPANTI	14
D.1.8	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	14
D.1.8.1	VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA	14-15
D.1.8.2	VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	15
D.1.8.3	ACCERTAMENTO DEI VINCOLI E DEGLI ONERI GIURIDICI CHE SONO OPPONIBILI	15
D.1.8.4	ACCERTAMENTO DI EVENTUALI DIRITTI DI PRELAZIONE DA PARTE DI SOGGETTI TERZI SULL'IMMOBILE	15
D.1.9	INDICAZIONI ACQUISITE IN ORDINE AGLI ONERI CONDOMINIALI	15
D.1.10	VALUTAZIONE DEL LOTTO	16
D.1.10.1	CONSISTENZA	16-17
D.1.10.2	CRITERI DI STIMA	18
D.1.10.3	STIMA	19-20
D.1.10.4	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	21
D.1.10.5	VALORE DI STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI	21
D.2	D.2. LOTTO 2 – IMMOBILI SITI IN VIA	21
D.2.1	PROPRIETÀ	21-22
D.2.1.1	RICERCHE PRESSO GLI UFFICI ANAGRAFICI – CAMERA DI COMMERCIO	22
D.2.2	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA	23
D.2.3	DESCRIZIONE DEI BENI	24
D.2.3.1	CONTESTO	24
D.2.3.2	DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE E DEL FABBRICATO	24
D.2.3.3	INDIVIDUAZIONE DEI BENI CONDOMINIALI O DELLE PERTINENZE CON SPECIFICA INDICAZIONE DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI	26
D.2.3.4	INDIVIDUAZIONE DELL'ACCESSO O DEGLI ACCESSI DEL BENE IMMOBILE	26
D.2.4	SITUAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA	26
D.2.5	SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE	26-27
D.2.6	SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE	27
D.2.7	STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	27
D.2.7.1	STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE ED IDENTIFICAZIONE DEGLI OCCUPANTI	27
D.2.8	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	27
D.2.8.1	VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA	27
D.2.8.2	VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	28
D.2.8.3	ACCERTAMENTO DEI VINCOLI E DEGLI ONERI GIURIDICI CHE SONO OPPONIBILI	28

D.2.8.4	ACCERTAMENTO DI EVENTUALI DIRITTI DI PRELAZIONE DA PARTE DI SOGGETTI TERZI SULL'IMMOBILE	29
D.2.9	INDICAZIONI ACQUISITE IN ORDINE AGLI ONERI CONDOMINIALI	29
D.2.10	VALUTAZIONE DEL LOTTO	29
D.2.10.1	CONSISTENZA	29
D.2.10.2	CRITERI DI STIMA	30
D.2.10.3	STIMA	31
D.2.10.4	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	32
D.2.10.5	VALORE DI STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI	32
	RIEPILOGO	32-33-34
E	ALLEGATI GENERALI	34

E.1. Visura Camera di Commercio

E.2. Estratto di mappa

E.3. Visure RR.II.

E.4. Documentazione urbanistica

E.5. Documentazione fotografica

F	ALLEGATI PER SINGOLI LOTTI	34
----------	---	-----------

F.1. LOTTO 1

F.1.1. Titoli di provenienza

F.1.2. Visura catastale storica NCT

F.1.3. Visure catastali storiche NCEU

F.1.4. Planimetrie catastali

F.1.5. Elaborato planimetrico – Elenco subalterni

F.1.6. Autorizzazioni edilizie

F.1.7. Documentazione condominiale Lotto 1

F2. LOTTO 2

F.2.1. Titoli di provenienza

F.2.2. Visura catastale storica NCT

F.2.3. Visure catastali storiche NCEU

F.2.4. Planimetrie catastali

F.2.5. Autorizzazione edilizia

F.2.6. Note trascrizione servitù

A1. SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Procedura	RGE 184/2024
Lotto	LOTTO 1
Diritto oggetto di vendita	LOTTO 1 quota 1/1 della piena proprietà
Tipologia immobile	Ufficio con autorimessa e cinque posti auto sito a Villafranca di Verona, Via Troiani n. 17
Ubicazione	Villa franca di Verona (VR), Via Troiani n. 17
Dati catastali	Comune di Villafranca di Verona (VR), NCEU, Foglio 45 m.n. 2424 sub 2 (A10); sub 9 (C6); sub 19 (C6); sub 20 (C6); sub 21 (C6); sub 22 (C6); sub 23 (C6).
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	180.000,00 €
Stato di occupazione	Utilizzato dalla ditta esecutata
Irregolarità edilizie	Non presenti
Irregolarità catastali	Non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	SERVITU'

A2. SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

Procedura	RGE 184/2024
Lotto	LOTTO 2
Diritto oggetto di vendita	LOTTO 2 quota 1/1 della piena proprietà
Tipologia immobile	Palazzina in disuso su tre piani fuori terra a destinazione residenziale ubicata in Via Troiani ai numeri 19, 21, 23, nel centro di Villafranca di Verona (VR)
Ubicazione	Villa franca di Verona (VR), Via Troiani n. 19, 21, 23
Dati catastali	Comune di Villafranca di Verona (VR), NCEU, Foglio 45 m.n. 1254 sub 1 (A3); sub 2 (C6); sub 3 (A3); sub 4 (A3); sub 5 (A3); sub 6 (A3).
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	156.000,00 €
Stato di occupazione	NON UTILIZZATO
Irregolarità edilizie	Presenti lievi difformità. Essendo necessario demolire e ricostruire l'edificio la regolarizzazione non viene quantificata esplicitamente, ma implicitamente nel valore attribuito all'immobile.
Irregolarità catastali	Presenti lievi difformità. Essendo necessario demolire e ricostruire l'edificio la regolarizzazione non viene quantificata esplicitamente, ma implicitamente nel valore attribuito all'immobile.
Esistenza di formalità non cancellabili	SERVITU'

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 e non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

1. Ufficio NCEU Foglio 45, m.n. **2424 sub 2**

PIENA PROPRIETA' DELL'INTERA QUOTA

2. Autorimessa NCEU Foglio 45, m.n. **2424 sub 9**

PIENA PROPRIETA' DELL'INTERA QUOTA

3. Posto auto NCEU Foglio 45, m.n. **2424 sub 19**

PIENA PROPRIETA' DELL'INTERA QUOTA

4. Posto auto NCEU Foglio 45, m.n. **2424 sub 20**

PIENA PROPRIETA' DELL'INTERA QUOTA

5. Posto auto NCEU Foglio 45, m.n. **2424 sub 21**

PIENA PROPRIETA' DELL'INTERA QUOTA

6. Posto auto NCEU Foglio 45, m.n. **2424 sub 22**

PIENA PROPRIETA' DELL'INTERA QUOTA

7. Posto auto NCEU Foglio 45, m.n. **2424 sub 23**

PIENA PROPRIETA' DELL'INTERA QUOTA

8. Appartamento NCEU Foglio 45, m.n. **1254 sub 1**

PIENA PROPRIETA' DELL'INTERA QUOTA

9. Autorimessa NCEU Foglio 45, m.n. **1254 sub 2**

PIENA PROPRIETA' DELL'INTERA QUOTA

10. Appartamento NCEU Foglio 45, m.n. **1254 sub 3**

PIENA PROPRIETA' DELL'INTERA QUOTA

11. Appartamento NCEU Foglio 45, m.n. **1254 sub 4**

PIENA PROPRIETA' DELL'INTERA QUOTA

12. Appartamento NCEU Foglio 45, m.n. **1254 sub 5**

PIENA PROPRIETA' DELL'INTERA QUOTA

13. Appartamento NCEU Foglio 45, m.n. **1254 sub 6**

PIENA PROPRIETA' DELL'INTERA QUOTA

C. DIVISIONI IN LOTTI

I beni colpiti dal pignoramento consistono in:

- un ufficio, l'autorimessa di pertinenza esclusiva e cinque posti auto scoperti prospicienti l'unità principale siti a Villafranca di Verona, Via Troiani n. 17
- un intero immobile a sè stante su tre piani fuori terra, contiguo al bene di cui sopra, costituito da 5 appartamenti, uno al piano terra, due al piano primo e due al piano secondo, e un'autorimessa al piano terra.

Essendo i beni compresi in due edifici contigui ma distinti, con destinazioni diverse, indipendenti, senza parti promiscue, essi saranno suddivisi in due lotti autonomi così composti:

LOTTO n. 1

1.1. Ufficio NCEU Foglio 45, m.n. **2424 sub 2**

PIENA PROPRIETA' DELL'INTERA QUOTA

1.2. Autorimessa NCEU Foglio 45, m.n. **2424 sub 9**

PIENA PROPRIETA' DELL'INTERA QUOTA

1.3. Posto auto NCEU Foglio 45, m.n. **2424 sub 19**

PIENA PROPRIETA' DELL'INTERA QUOTA

1.4. Posto auto NCEU Foglio 45, m.n. **2424 sub 20**

PIENA PROPRIETA' DELL'INTERA QUOTA

1.5. Posto auto NCEU Foglio 45, m.n. **2424 sub 21**

PIENA PROPRIETA' DELL'INTERA QUOTA

1.6. Posto auto NCEU Foglio 45, m.n. **2424 sub 22**

PIENA PROPRIETA' DELL'INTERA QUOTA

1.7. Posto auto NCEU Foglio 45, m.n. **2424 sub 23**

PIENA PROPRIETA' DELL'INTERA QUOTA

LOTTO n. 2

2.1. Appartamento NCEU Foglio 45, m.n. **1254 sub 1**

PIENA PROPRIETA' DELL'INTERA QUOTA

2.2. Autorimessa NCEU Foglio 45, m.n. **1254 sub 2**

PIENA PROPRIETA' DELL'INTERA QUOTA

2.3. Appartamento NCEU Foglio 45, m.n. **1254 sub 3**

PIENA PROPRIETA' DELL'INTERA QUOTA

2.4. Appartamento NCEU Foglio 45, m.n. **1254 sub 4**

PIENA PROPRIETA' DELL'INTERA QUOTA

2.5. Appartamento NCEU Foglio 45, m.n. **1254 sub 5**

PIENA PROPRIETA' DELL'INTERA QUOTA

2.6. Appartamento NCEU Foglio 45, m.n. **1254 sub 6**

PIENA PROPRIETA' DELL'INTERA QUOTA

LOTTO n. 1

D.1 DESCRIZIONE DEL LOTTO N 1

LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA TROIANI N. 17 A VILLAFRANCA DI VERONA (VR)

I beni consistono in un **ufficio** su unico livello al piano terra di un edificio su due piani fuori terra e piano interrato, l'**autorimessa** di pertinenza esclusiva sita al piano interrato e **cinque posti auto scoperti** prospicienti l'ufficio.

Sono ubicati in Via Troiani n. 17, nel centro di Villafranca di Verona (VR).

D1.1. Proprietà

[REDACTED]
[REDACTED]
proprietaria dei beni per la quota di 1/1 della piena proprietà.

La ditta esecutata è pervenuta alla proprietà dei beni in forza dei seguenti atti:

- Atto di Vendita del 26/02/2003 notaio Giovanna Iorini di Isola della Scala (VR) rep. 4147/1379, trascritto a Verona il 01/03/2003 ai nn. 8383 R.G./5362 R.P.

Venditore:

Immobili:

"Fabbricato in parte inagibile composto da un appartamento, un magazzino e due laboratori così censiti:

NCEU, Comune di Villafranca di Verona, Sezione A, foglio 10, m.m. 146 sub 1, 146 sub 2 146 sub 3, 146 sub 4".

- Atto di Vendita del 16/07/2004 notaio Giovanna Iorini di Isola della Scala (VR) rep. 5893/2181, trascritto a Verona il 05/08/2004 ai nn. 21280-21281 R.G./35692-35693 R.P.

Venditori:

Immobili:

Fabbricato rustico composto da una vecchia abitazione su due piani fuori terra e piccola porzione di corte pertinenziale così censiti:

NCEU, Comune di Villafranca di Verona,

Sezione A, foglio 10, m.m. 442 sub 1; Foglio 45 m.n. 2395.

D.1.1.1. Ricerche presso la Camera di Commercio

Si allega visura camerale relativa [REDACTED]

D.1.2. Intestazione catastale dei beni oggetto della vendita

- 1.1. Ufficio NCEU Foglio 45, m.n. **2424 sub 2**
- 1.2. Autorimessa NCEU Foglio 45, m.n. **2424 sub 9**
- 1.3. Posto auto NCEU Foglio 45, m.n. **2424 sub 19**
- 1.4. Posto auto NCEU Foglio 45, m.n. **2424 sub 20**
- 1.5. Posto auto NCEU Foglio 45, m.n. **2424 sub 21**
- 1.6. Posto auto NCEU Foglio 45, m.n. **2424 sub 22**
- 1.7. Posto auto NCEU Foglio 45, m.n. **2424 sub 23**

Tutte le unità sono in capo a [REDACTED]



estratto di Google Maps

Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

1.1. m.n. 2424 sub 2 - Quota di 1/1 della piena proprietà di Ufficio

Ufficio sito a Villafranca di Verona, Via Troiani n. 17

Identificazione al catasto fabbricati

Comune di Villafranca di Verona, NCEU, **Foglio 45, m.n. 2424 sub 2**

Categoria A/10, classe 2, Consistenza 5,5 vani - Via Giobatta Troiani Piano S1-1

Totale 119 mq Totale escluse aree coperte 119 mq Rendita € 1.477,07

1.2. m.n. 2424 sub 9 - Quota di 1/1 della piena proprietà di Autorimessa

Autorimessa sita a Villafranca di Verona, Via Troiani n. 17

Identificazione al catasto fabbricati

Comune di Villafranca di Verona, NCEU, **Foglio 45, m.n. 2424 sub 9**

Categoria C/6, classe 6, Consistenza 46 mq. - Via Giobatta Troiani Piano S1

Totale 53 mq., Rendita 166,30 €

1.3. m.n. 2424 sub 19 - Quota di 1/1 della piena proprietà di Posto Auto

Posto Auto all'aperto sita a Villafranca di Verona, Via Troiani n. 17

Identificazione al catasto fabbricati

Comune di Villafranca di Verona, NCEU, **Foglio 45, m.n. 2424 sub 19**

Categoria C/6, classe 1, Consistenza 12 mq. - Via Giobatta Troiani

Totale 12 mq., Rendita 18,59 €

1.4. m.n. 2424 sub 20 - Quota di 1/1 della piena proprietà di Posto Auto

Posto Auto all'aperto sita a Villafranca di Verona, Via Troiani n. 17

Identificazione al catasto fabbricati

Comune di Villafranca di Verona, NCEU, **Foglio 45, m.n. 2424 sub 20**

Categoria C/6, classe 1, Consistenza 12 mq. - Via Giobatta Troiani

Totale 12 mq., Rendita 18,59 €

1.5. m.n. 2424 sub 21 - Quota di 1/1 della piena proprietà di Posto Auto

Posto Auto all'aperto sita a Villafranca di Verona, Via Troiani n. 17

Identificazione al catasto fabbricati

Comune di Villafranca di Verona, NCEU, **Foglio 45, m.n. 2424 sub 21**

Categoria C/6, classe 1, Consistenza 12 mq. - Via Giobatta Troiani

Totale 12 mq., Rendita 18,59 €

1.6. m.n. 2424 sub 22 - Quota di 1/1 della piena proprietà di Posto Auto

Posto Auto all'aperto sita a Villafranca di Verona, Via Troiani n. 17

Identificazione al catasto fabbricati

Comune di Villafranca di Verona, NCEU, **Foglio 45, m.n. 2424 sub 22**

Categoria C/6, classe 1, Consistenza 12 mq. - Via Giobatta Troiani

Totale 12 mq., Rendita 18,59 €

1.7. m.n. 2424 sub 23 - Quota di 1/1 della piena proprietà di Posto Auto

Posto Auto all'aperto sita a Villafranca di Verona, Via Troiani n. 17

Identificazione al catasto fabbricati

Comune di Villafranca di Verona, NCEU, **Foglio 45, m.n. 2424 sub 23**

Categoria C/6, classe 1, Consistenza 12 mq. - Via Giobatta Troiani

Totale 12 mq., Rendita 18,59 €

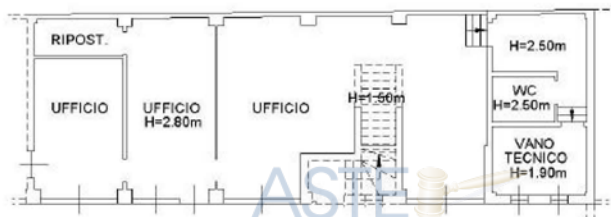
1. 1.2.3.4.5.6.7. Identificazione al catasto terreni

Comune di Villafranca di Verona, NCT, **Foglio 45, m.n. 2424 - ENTE URBANO**

Superficie **549 mq.**

PIANO TERRA

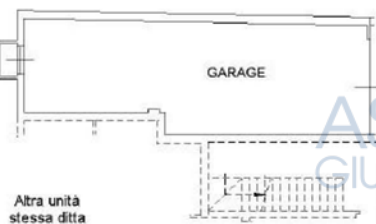
Altra unità
stessa ditta



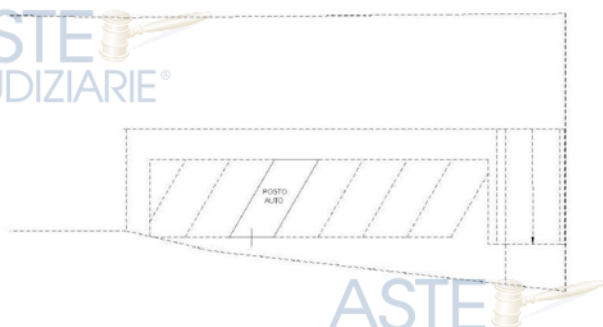
Planimetria catastale ufficio sub 2

PIANO INTERRATO

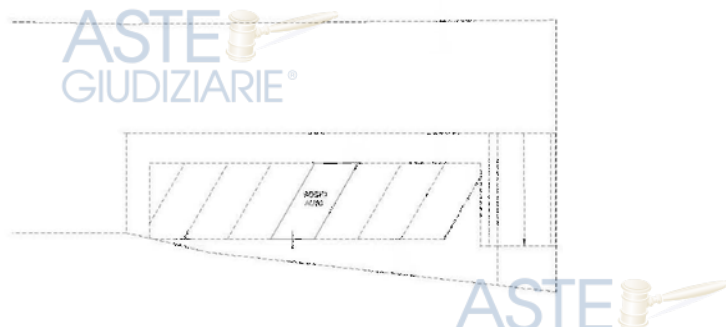
H=2.50



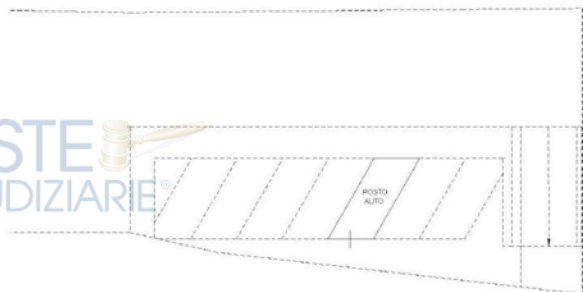
Planimetria catastale autorimessa sub 9



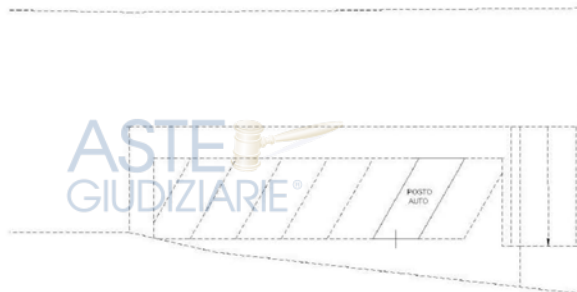
Planimetria catastale posto auto sub 19



Planimetria catastale posto auto sub 20



Planimetria catastale posto auto sub 21



Planimetria catastale posto auto sub 22



Planimetria catastale posto auto sub 23



Confini: Nord: m.n. 1252, m.n. 1260, m.n. 1253 (altra proprietà, strada di pubblico passaggio Via Troiani); Sud-Est: m.n. 2394, m.n. 158 (altra proprietà); Sud: m.n. 157, m.n. 135 (altra proprietà), Nord-Ovest: m.n. 1254 (stessa proprietà, lotto n. 2).

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio risulta che l'identificazione riportata negli atti di pignoramento è aggiornata e tutti i beni sono chiaramente individuati e identificabili.

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Gli immobili in oggetto (ufficio, autorimessa e posti auto) sono situati nel centro di Villafranca, in Via Troiani n. 17, a pochi metri dal viale principale dell'abitato.

La zona è prevalentemente residenziale e commerciale ed è ottimamente servita da negozi, supermercati, banche, ufficio postale, scuole di tutti i gradi come pure dai mezzi di pubblico trasporto (treno e autobus).

D.1.3.2. Descrizione degli immobili

L'edificio risale al primo decennio degli Anni Duemila, si sviluppa su due piani fuori terra e piano interrato, il piano terra è adibito a uffici e al piano interrato su trovano le autorimesse. L'immobile è di buona qualità, con buone finiture e si presenta in buono stato di conservazione.

1. NCEU, Foglio 45 m.n. 2424 sub 2 – Ufficio

Si tratta di un ufficio di recente costruzione sito al piano terra con accesso dall'area parcheggio posta sul marciapiede prospiciente il fabbricato. Si compone di tre vani principali, adibiti ad uffici e sala riunioni, un ripostiglio, un disimpegno, un vano tecnico e un bagno. Gli ultimi tre si trovano ad una quota superiore, raggiungibile con qualche gradino.

Le finiture interne sono di buona qualità e versano in buone condizioni; i pavimenti sono in piastrelle in ceramica utilizzate anche nel rivestimento del bagno; gli infissi sono in metallo con vetrocamera, il bagno è dotato di lavabo e tazza.

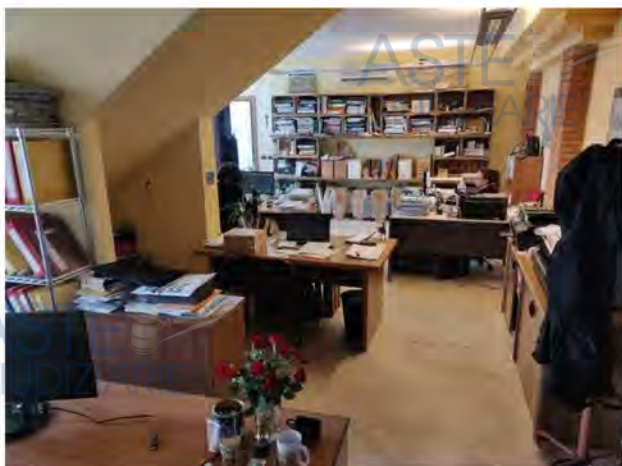


Vista dell'esterno dell'ufficio e dei posti auto

Gli impianti sono completi, funzionanti e rispondono alle normative vigenti. L'impianto di riscaldamento è a pavimento, alimentato da una caldaia autonoma posta nel vano tecnico. E' presente l'impianto di condizionamento.

L'immobile sviluppa una superficie complessiva di **127 mq.**

L'altezza interna è di 2,80 m nella zona uffici e 2,50 m nella zona servizi.



Viste dell'interno dell'ufficio

2. NCEU, Foglio 45 m.n. 2424 sub 9 – Autorimessa

Si tratta dell'ampia autorimessa sita al piano interrato pertinenziale al bene di cui sopra, a cui è collegato attraverso il vano scala e il camminamento esterno (BCNC SUB 26). Presenta finiture di qualità media con pareti intonacate, pavimentazione in battuto di cemento, impianto elettrico esterno alla muratura, basculante in lamiera zincata prestampata. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **51 mq.** e presenta un'altezza di 2,50 m.

Secondo quanto riferito dal titolare della ditta esecutata, il piano interrato è soggetto ad allagamenti a causa dell'alzarsi della falda; è presente la pompa di sollevamento ma, a causa dei costi elevati, non sempre viene messa in uso. Tracce dell'acqua sono visibili sulle pareti del piano e dell'autorimessa.



Viste dell'autorimessa

3.-4.-5.-6.-7. NCEU,

Foglio 45 m.n. 2424 sub 19, sub 20, sub 21, sub 22, sub 23

Posti auto esterni

Si tratta di cinque posti auto esterni posti sul marciapiede di fronte alla facciata principale dell'edificio. La pavimentazione è in pietra; sono affiancati a spina di pesce, hanno tutti le medesime dimensioni pari a 2,2 m x 5,25 m per una superficie di circa **11,50 mq** ciascuno.



Vista del fronte principale dell'edificio con i posti auto

D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali e delle pertinenze

- SUB 24 - BENE COMUNE CENSIBILE: AREA DI MANOVRA E SCIVOLO CARRABILE

Comune di Villafranca di Verona, NCEU, **Foglio 45, m.n. 2424**

BCNC di sub 9-10-11-12-13-14-15-16

BENE NON SPECIFICATAMENTE INDIVIDUATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

- SUB 26 - BENE COMUNE CENSIBILE: CAMMINAMENTO ESTERNO E VANO SCALA PIANOTERRA/INTERRATO

Comune di Villafranca di Verona, NCEU, **Foglio 45, m.n. 2424**

BCNC ai sub 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8

BENE NON SPECIFICATAMENTE INDIVIDUATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

- SUB 28 - BENE COMUNE CENSIBILE: CORTE

Comune di Villafranca di Verona, NCEU, **Foglio 45, m.n. 2424**

BCNC ai sub 17 – 18 – 19 – 20 – 21 – 22 – 23

BENE NON SPECIFICATAMENTE INDIVIDUATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Si precisa che nell'atto di pignoramento i Beni Comuni Non Censibili non sono specificatamente indicati ma viene precisato che vengono colpiti da esecuzione forzata i beni immobili indicati "nonchè i relativi frutti, accessori e pertinenze ai sensi dell'art. 2912 cc., quand'anche non specificamente indicati, nonché le ragioni di proprietà che a detti immobili competono sull'area e su tutti gli enti che per legge, uso o destinazione sono da ritenersi comuni ...".

D.1.3.4. Individuazione degli accessi del bene immobile

1 – UFFICIO M.N. 2424 SUB 2

Accesso pedonale da strada di pubblico passaggio (Via Troiani), attraverso m.n. 2424 sub 26 (BCNC Camminamento esterno e vano scala)

2 – AUTORIMESSA M.N. 2424 SUB 9

Accesso carrabile da strada di pubblico passaggio (Via Troiani), attraverso m.n. 2424 sub 24 (BCNC Area di manovra e scivolo carrabile);

Accesso pedonale attraverso m.n. 2424 sub 26 (BCNC Camminamento esterno e vano scala);

3-4-5-6-7 POSTI AUTO M.N. 2424 SUB 19 – 20 – 21 – 22 - 23

Accesso carrabile da strada di pubblico passaggio (Via Troiani);

D.1.4. Situazione urbanistica della zona

Come risulta dall'allegato estratto del Piano degli Interventi vigente del Comune di Villafranca di Verona - adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 20/12/2017 e approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 18/04/018 - tutti i beni ricadono in

- Zona A CENTRO STORICO (art. 56)

D.1.5. Situazione catastale degli immobili

- Situazione intestatari: conforme per tutti i beni

- Situazione planimetria catastale: conforme per tutti i beni

D.1.6. Situazione edilizia degli edifici

Sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi relativi a tutti gli immobili pignorati:

- Permesso di Costruire n. 483/2004 prot. 10860/2004 del 10/12/2004

relativa a "Ristrutturazione e sostituzione edilizia di un complesso immobiliare sito in Via Troiani, Villafranca"

- Permesso di Costruire n. 531/2006 prot. 8671/2006 del 14/06/2006

relativa a "Variante in corso d'opera al PC n. 10860/483 del 12/10/2004 per la Ristrutturazione e sostituzione edilizia di un complesso immobiliare sito in Via Troiani, Villafranca"

- Denuncia di Inizio Attività in Sanatoria prot. 6761/2008 del 05/03/2008

relativa a "DIA in sanatoria in corso d'opera al PC n. 10860/483 e alla Variante n. 8671/2006"

- Certificato di abitabilità parziale prot. n. 22304 del 08/08/2006

Relativo al **sub 2** oltre ad altri beni non oggetto di pignoramento.

- Certificato di abitabilità parziale prot. n. 32071 del 17/11/2008

Relativo ai **sub 9, 19, 20, 21, 22, 23** oltre ad altri beni non oggetto di pignoramento.

Conformità edilizia: Conforme

D.1.7. Stato di occupazione degli immobili

D.1.7.1. Stato di occupazione degli immobili ed identificazione degli occupanti

Gli immobili sono utilizzati dalla stessa ditta esecutata.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

1 - ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Iscritta ai nn. 6628 R.G./1551 R.P. il 09/02/2007

Notaio Iorini Giovanna di Verona (VR) rep. 8678/4074 del 29/01/2007

Importo capitale 279.000 €, Montante ipotecario 418.500 € durata 10 anni

2 - TRASCRIZIONE DA ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto ai nn. 33081 R.G./24828 R.P. il 04/08/2023

Ufficiale Giudiziario Unep in data 27/06/2023 rep. n. 4087/2023

3 - TRASCRIZIONE DA ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto ai nn. 29970 R.G./22670 R.P. il 19/07/2024

Ufficiale Giudiziario Tribunale di Verona in data 17/06/2024 rep. n. 5270/2024

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

SERVITU'

- SERVITU' DI PASSAGGIO, SOSTA TEMPORANEA PER SCARICO, VEDUTE, PORTE, FINESTRE, GRONDE E FOGNATURA

Trascritte al n. 4949 R.G./3981 R.P. il 10/04/1965

Costituita con atto in data 26/03/1965 rep. n. 7659 notaio Beghini di Verona a favore degli immobili oggetto di pignoramento [Beni Lotto n. 1].

Si fa presente che nell'atto rep. 5893 notaio Iorini del 16/07/2004, con cui [REDACTED] acquista parte dei beni del presente lotto, è indicato quanto segue: "La società acquirente, inoltre, come sopra rappresentata, rinuncia ad ogni diritto o servitù concernente l'area cortiva di proprietà dei venditori, con particolare riferimento alle servitù costituite con atto in data 26/03/1965 n. 7659 di rep. notaio Beghini dr. Walter di Verona, [...] trascritto il 10/04/1965 al n. 4949 R.G./3981 R.P." [all. F.1.1.b].

- SERVITU' DI DISTANZA Trascritta ai nn. 8383 R.G./5362 R.P. il 11/03/2003

Costituita con atto di compravendita in data 26/02/2003 rep. n. 4147 notaio Giovanna Iorini in data 26/02/2003 [all. F.1.1.a]

[REDACTED] ... convengono espressamente fin d'ora che la distanza tra gli immobili oggetto della presente vendita e la contermina proprietà del venditore (m.nn. 668 sub da 1 a 6 di NCEU Sez. A foglio 10) dovrà sempre essere, come è attualmente, di metri lineari 2,65 anche in caso di eventuale demolizione e ricostruzione della proprietà oggetto del presente atto ...".

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

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

D.1.9. Indicazioni oneri condominiali

Sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore Unico della [REDACTED] che svolge le funzioni di amministratore del condominio in cui ricadono i beni in esame, risulta che questi sono inseriti nel Condominio "Complesso Corte Vecchia", Via Troiani 37069 Villafranca di Verona, [REDACTED]

La documentazione fornita è incompleta, risalendo l'ultimo consuntivo al 2022, e non è pertanto possibile conoscere la situazione attuale dei pagamenti [REDACTED]

Importo medio annuo spese ordinarie relativo alle unità in esame: circa 660 € (calcolato sulla media delle spese di spettanza del 2022 e 2023).

Si precisa che l'obbligazione solidale dell'acquirente è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente.

D.1.10. Valutazione del lotto

D.1.10.1. Consistenza

TABELLA SUPERFICI				
1. UFFICIO m.n. 2424 sub 2				
Piano Terra				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VALORE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Ufficio/sala riunioni	SUP. NETTA	19,20	1	19,20
	SUP. LORDA	21,75		21,75
Ufficio	SUP. NETTA	14,95	1	14,95
	SUP. LORDA	16,80		16,80
Ufficio	SUP. NETTA	51,85	1	51,85
	SUP. LORDA	58,15		58,15
Ripostiglio	SUP. NETTA	4,00	1	4,00
	SUP. LORDA	5,50		5,50
Disimpegno	SUP. NETTA	7,90	1	7,90
	SUP. LORDA	10,75		10,75
Bagno	SUP. NETTA	3,50	1	3,50
	SUP. LORDA	4,00		4,00
Vano tecnico	SUP. NETTA	7,90	1	7,90
	SUP. LORDA	9,80		9,80
TOTALE	SUP. NETTA	109,30		109,30
	SUP. LORDA	126,80		126,75

2. AUTORIMESSA m.n. 2424 sub 9 Piano Interrato				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VALORE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Autorimessa	SUP. NETTA	46,20	0,20	9,24
	SUP. LORDA	51,25		10,25
TOTALE	SUP. NETTA	46,25		9,24
	SUP. LORDA	51,25		10,25
3. POSTO AUTO m.n. 2424 sub 19 - Piano Terra				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VALORE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Posto auto	SUP. LORDA	11,80	0,40	4,72
TOTALE	SUP. LORDA	11,80		4,72
4. POSTO AUTO m.n. 2424 sub 20 - Piano Terra				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VALORE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Posto auto	SUP. LORDA	11,80	0,40	4,72
TOTALE	SUP. LORDA	11,80		4,72
5. POSTO AUTO m.n. 2424 sub 21 - Piano Terra				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VALORE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Posto auto	SUP. LORDA	11,80	0,40	4,72
TOTALE	SUP. LORDA	11,80		4,72
6. POSTO AUTO m.n. 2424 sub 22- Piano Terra				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VALORE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Posto auto	SUP. LORDA	11,80	0,40	4,72
TOTALE	SUP. LORDA	11,80		4,72
7. POSTO AUTO m.n. 2424 sub 23 - Piano Terra				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VALORE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Posto auto	SUP. LORDA	11,80	0,40	4,72
TOTALE	SUP. LORDA	11,80		4,72

D.1.10.2. Criteri di stima

Il criterio valutativo adottato è il:

Metodo Comparativo (o del Mercato)

Basato sul confronto tra la proprietà oggetto della stima e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Si assume come parametro il prezzo a metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm. di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm.).

Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- accessori diretti: 1
- accessori indiretti (cantine, soffitte, autorimesse): 0,50
- accessori indiretti di buona finitura (taverne, mansarde): 0,60
- balconi: 0,20/0,25
- terrazze: 0,30
- giardini di pertinenza: da 0,05 a 0,10

Fonti:

Per la stima dei beni sono presi in considerazione i valori medi delle compravendite degli ultimi mesi di edifici con caratteristiche simili in zona desunti dal Borsino immobiliare, da professionisti del settore (agenzie immobiliari, mediatori), da siti specializzati, dal sito delle aste del Tribunale di Verona, dal Catasto di Verona e dall'Ufficio tecnico di Villafranca di Verona.

Principali elementi presi in considerazione:

Nella determinazione del valore di stima si sono presi in considerazione numerosi fattori: in primo luogo la posizione centrale, che da un lato comporta la comodità ai servizi dall'altro implica la difficoltà di parcheggio ma, d'altro canto, si è tenuto conto anche della presenza di posti auto privati. Si sono considerate poi le buone caratteristiche degli immobili, di recente costruzione, buona qualità, in buono stato di conservazione per quel che riguarda l'ufficio mentre si è tenuto conto della problematica dell'allagamento del piano interrato. Per quel che riguarda infine le considerazioni sull'andamento del mercato immobiliare, si è tenuto conto del fatto che il settore dei servizi è il più penalizzato e pertanto si è attribuito un valore prudentiale.

D.1.10.3. Valori

1. UFFICIO m.n. 2424 sub 2

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	VALORE INTERO MEDIO POND.	VALORE QUOTA 1/1
Ufficio/sala riunioni	21,75	€ 1.250,00/mq	€ 27.187,50
Ufficio	16,80	€ 1.250,00/mq	€ 21.000,00
Ufficio	58,15	€ 1.250,00/mq	€ 72.687,50
Ripostiglio	5,50	€ 1.250,00/mq	€ 6.875,00
Disimpegno	10,75	€ 1.250,00/mq	€ 13.437,50
Bagno	4,00	€ 1.250,00/mq	€ 5.000,00
Vano tecnico	9,80	€ 1.250,00/mq	€ 12.250,00
TOTALE	126,75		€ 158.437,50

2. AUTORIMESSA m.n. 2424 sub 9

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	VALORE INTERO MEDIO POND.	VALORE QUOTA 1/1
Autorimessa	10,25	€ 1.250,00/mq	€ 12.812,50
TOTALE	10,25		€ 12.812,50

3. POSTO AUTO m.n. 2424 sub 19

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	VALORE INTERO MEDIO POND.	VALORE QUOTA 1/1
Posto auto	4,72	€ 1.250,00/mq	€ 5.900,00
TOTALE	4,72		€ 5.900,00

4. POSTO AUTO m.n. 2424 sub 20

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	VALORE INTERO MEDIO POND.	VALORE QUOTA 1/1
Posto auto	4,72	€ 1.250,00/mq	€ 5.900,00
TOTALE	4,72		€ 5.900,00

5. POSTO AUTO m.n. 2424 sub 21

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	VALORE INTERO MEDIO POND.	VALORE QUOTA 1/1
Posto auto	4,72	€ 1.250,00/mq	€ 5.900,00
TOTALE	4,72		€ 5.900,00

6. POSTO AUTO m.n. 2424 sub 22

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	VALORE INTERO MEDIO POND.	VALORE QUOTA 1/1
Posto auto	4,72	€ 1.250,00/mq	€ 5.900,00
TOTALE	4,72		€ 5.900,00

7. POSTO AUTO m.n. 2424 sub 23

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	VALORE INTERO MEDIO POND.	VALORE QUOTA 1/1
Posto auto	4,72	€ 1.250,00/mq	€ 5.900,00
TOTALE	4,72		€ 5.900,00

VALORE LORDO DELLE QUOTE PIGNORATE IN CAPO A**€ 200.749,50****Tabella di riepilogo**

	Immobile	Quota	Sup. quota	Valore bene	Valore quota
1.	Ufficio sub 2	1/1	126,80	€ 158.437,00	€ 158.437,00
2.	Autorimessa sub 9	1/1	51,25	€ 12.812,50	€ 12.812,50
3.	Posto auto sub 19	1/1	11,80	€ 5.900,00	€ 5.900,00
4.	Posto auto sub 20	1/1	11,80	€ 5.900,00	€ 5.900,00
6.	Posto auto sub 21	1/1	11,80	€ 5.900,00	€ 5.900,00
	Posto auto sub 22	1/1	11,80	€ 5.900,00	€ 5.900,00
7.	Posto auto sub 23	1/1	11,80	€ 5.900,00	€ 5.900,00
				€ 200.749,50	€ 200.749,50

D.1.10.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese di regolarizzazione edilizia:	-----
- Spese di cancellazione iscrizioni e trascrizioni:	623,00 €
- Riduzione valore per assenza garanzia per vizi (10%)	20.074,95 €
La percentuale applicata tiene conto del fatto che l'immobile è recente In buone condizioni e in regola dal punto di vista autorizzativo	
- Altri adeguamenti: nessuno	-----
Totale in detrazione:	180.051,55 €

D.1.10.5. Valore di stima al netto di tutte le decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni **180.000,00 €**

LOTTO n. 2

D.2 DESCRIZIONE DEL LOTTO N 2

IMMOBILI SITI IN VIA TROIANI N. 19-21-23 A VILLAFRANCA DI VERONA (VR)

I beni consistono in un'intera palazzina a destinazione residenziale in disuso su tre piani fuori terra ubicata in Via Troiani ai numeri 19, 21, 23, nel centro di Villafranca di Verona (VR), adiacente ai beni di cui al Lotto 1.

D.2.1 Proprietà

proprietaria dei beni per la quota di 1/1 della piena proprietà,

La ditta esecutata è pervenuta alla proprietà dei beni in forza dei seguenti atti:

- Atto pubblico notarile di Compravendita del 08/08/2007 notaio Giovanna Iorini di Isola della Scala (VR) rep. 9204/4521 trascritto a Verona il 11/07/2007 nn. 40658 R.G./23445 R.P.

Venditore:

Immobili:

"Vecchio fabbricato composto da cinque appartamenti e un autorimessa con poca corte scoperta, il tutto attualmente censito al Catasto Fabbricati di detto Comune di Villafranca di Verona, Sezione A, foglio 10, m.m. 686 sub 1 [...], 686 sub 2 [...], 686 sub 3 [...], 686 sub 4 [...], 686 sub 5 [...], 686 sub 6 ...".

Ricostruzione del ventennio come da relazione notarile

Precedente proprietario:

- Atto di Compravendita del 13/11/1996 notaio Guido Paulone di Verona (VR) rep. 77150, trascritto a Verona il 23/11/1996 ai nn. 34461 R.G./23459 R.P. [all. F.2.1.a]

Venditori:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Immobili:

Fabbricato in Villafranca di Verona (VR) Via Troiani composto da n. 5 appartamenti, n. 1 laboratorio e n. 1 autorimessa censiti al NCEU P. 3586 Sez. Z, Foglio 10: m.n. 668/1, 668/2, 668/3, 668/4, 668/5, 668/6, oltre ad altri non oggetto del presente pignoramento.

D.2.1.1 Ricerche presso la Camera di Commercio

Si allega visura camerale relativa [REDACTED]

D.2.2 Intestazione catastale dei beni oggetto della vendita

2.1. Appartamento NCEU Foglio 45, m.n. **1254 sub 1**

2.2. Autorimessa NCEU Foglio 45, m.n. **1254 sub 2**

2.3. Appartamento NCEU Foglio 45, m.n. **1254 sub 3**

2.4. Appartamento NCEU Foglio 45, m.n. **1254 sub 3**

2.5. Appartamento NCEU Foglio 45, m.n. **1254 sub 3**

2.6. Appartamento NCEU Foglio 45, m.n. **1254 sub 3**

Tutte le unità sono in capo a

[REDACTED]
[REDACTED]



estratto di Google Maps

Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

2.1. m.n. 1254 sub 1 - Quota di 1/1 della piena proprietà di Appartamento

Appartamento sito a Villafranca di Verona, Via Troiani n. 19

Identificazione al catasto fabbricati

Comune di Villafranca di Verona, NCEU, **Foglio 45, m.n. 1254 sub 1**

Categoria A/3, classe 3, Consistenza 4 vani - Via Giobatta Troiani Piano T

Totale 93 mq Totale escluse aree coperte 93 mq Rendita € 202,45

2.2. m.n. 1254 sub 2 - Quota di 1/1 della piena proprietà di Autorimessa

Autorimessa sita a Villafranca di Verona, Via Troiani n. 23

Identificazione al catasto fabbricati

Comune di Villafranca di Verona, NCEU, **Foglio 45, m.n. 1254 sub 2**

Categoria C/6, classe 2, Consistenza 60 mq. - Via Giobatta Troiani Piano T

Rendita € 115,55

2.3. m.n. 1254 sub 3 - Quota di 1/1 della piena proprietà di Appartamento

Appartamento sito a Villafranca di Verona, Via Troiani n. 21

Identificazione al catasto fabbricati

Comune di Villafranca di Verona, NCEU, **Foglio 45, m.n. 1254 sub 3**

Categoria A/3, classe 3, Consistenza 4 vani - Via Giobatta Troiani Piano 1

Totale 83 mq Totale escluse aree coperte 83 mq Rendita € 202,45

2.4. m.n. 1254 sub 4 - Quota di 1/1 della piena proprietà di Appartamento

Appartamento sito a Villafranca di Verona, Via Troiani n. 21

Identificazione al catasto fabbricati

Comune di Villafranca di Verona, NCEU, **Foglio 45, m.n. 1254 sub 4**

Categoria A/3, classe 3, Consistenza 4 vani - Via Giobatta Troiani Piano 1

Totale 81 mq Totale escluse aree coperte 81 mq Rendita € 202,45

2.5. m.n. 1254 sub 5 - Quota di 1/1 della piena proprietà di Appartamento

Appartamento sito a Villafranca di Verona, Via Troiani n. 21

Identificazione al catasto fabbricati

Comune di Villafranca di Verona, NCEU, **Foglio 45, m.n. 1254 sub 5**

Categoria A/3, classe 3, Consistenza 4 vani - Via Giobatta Troiani Piano 2

Totale 83 mq Totale escluse aree coperte 83 mq Rendita € 202,45

2.6. m.n. 1254 sub 6 - Quota di 1/1 della piena proprietà di Appartamento

Appartamento sito a Villafranca di Verona, Via Troiani n. 21

Identificazione al catasto fabbricati

Comune di Villafranca di Verona, NCEU, **Foglio 45, m.n. 1254 sub 6**

Categoria A/3, classe 3, Consistenza 4 vani - Via Giobatta Troiani Piano 2

Totale 82 mq Totale escluse aree coperte 82 mq Rendita € 202,45

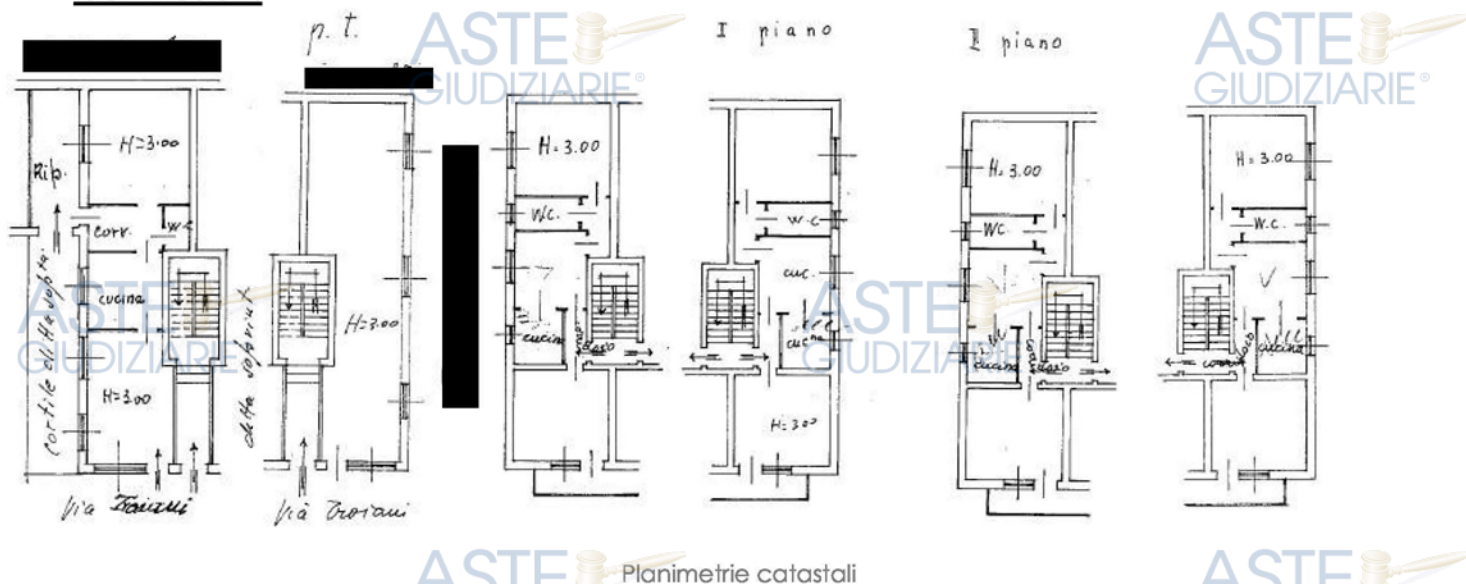
2. 1.2.3.4.5.6. Identificazione al catasto terreni

Comune di Villafranca di Verona, NCT, **Foglio 45, m.n. 1254 - ENTE URBANO**

Superficie **188 mq.**

Confini: Nord: m.n. 1252, (altra proprietà, strada di pubblico passaggio Via Troiani); Sud-Est: m.n. 2424 (stessa proprietà, lotto n. 1); Sud: m.n. 135 (altra proprietà), Nord-Ovest: m.n. 2505 (altra proprietà).

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio risulta che l'identificazione riportata negli atti di pignoramento è aggiornata e tutti i beni sono chiaramente individuati e identificabili.



D.2.3. Descrizione dei beni

D.2.3.1. Contesto

La palazzina in oggetto è situata nel centro di Villafranca, in Via Troiani n. 19-21-23, traversa di Corso Vittorio Emanuele II, il viale principale dell'abitato.

La zona è prevalentemente residenziale e commerciale ed è ottimamente servita da negozi, supermercati, banche, ufficio postale, scuole di tutti i gradi come pure dai mezzi di pubblico trasporto (treno e autobus).

D.2.3.2. Descrizione degli immobili

L'edificio risale all'inizio degli Anni Sessanta, si sviluppa su tre piani fuori terra, il piano terra ospita un'autorimessa e un appartamento, gli altri due piani ospitano due appartamenti ciascuno per un totale di cinque unità abitative; sviluppa una superficie di sedime di circa 185 mq. L'immobile non è utilizzato da molti anni e versa in cattive condizioni; attualmente è inoltre invaso dai piccioni e il vano scala è coperto di guano. Le caratteristiche sono quelle tipiche dell'epoca: la struttura è realizzata con intelaiatura di calcestruzzo armato, i tamponamenti sono in laterizio, la copertura in muretti e tavelloni. Le sei unità presentano tutte le medesime caratteristiche: (pavimentazione in marmette di graniglia, infissi interni in tamburato con specchiature in vetro, rivestimenti in piastrelle di ceramica, infissi in legno con vetro semplice, tapparelle in plastica); la qualità delle

strutture, delle finiture e degli impianti è scadente, non più consona alle attuali esigenze abitative e così pure lo stato di manutenzione.

Date le caratteristiche e le condizioni in cui versa l'immobile un intervento di ristrutturazione sarebbe molto oneroso e antieconomico rispetto a quello di demolizione e ricostruzione, preferibile e previsto anche dallo strumento urbanistico vigente.

1. NCEU, Foglio 45 m.n. 1254 sub 1 – Appartamento

Appartamento al Piano terra, sviluppa una superficie complessiva di circa **78 mq.**, altezza interna 3,25 m

2. NCEU, Foglio 45 m.n. 1254 sub 2 – Autorimessa

Sita al piano terra con accesso carrabile direttamente dalla strada.

Sviluppa una superficie complessiva di circa **78 mq.**, altezza interna 3,25 m

3. NCEU, Foglio 45 m.n. 1254 sub 3 – Appartamento

Sito al piano Primo, sviluppa una superficie complessiva di circa **82 mq.** altezza interna 2,95 m

4. NCEU, Foglio 45 m.n. 1254 sub 4 – Appartamento

Sito al piano Primo, sviluppa una superficie complessiva di circa **82 mq.** altezza interna 2,95 m

5. NCEU, Foglio 45 m.n. 1254 sub 5 – Appartamento

Sito al piano secondo, sviluppa una superficie complessiva di circa **82 mq.** altezza interna 2,95 m

6. NCEU, Foglio 45 m.n. 1254 sub 6 – Appartamento

Sito al piano secondo, sviluppa una superficie complessiva di circa **82 mq.** altezza interna 2,95 m



Viste dell'esterno dell'edificio



Viste dell'interno dell'edificio

D.2.3.3. Individuazione dei beni condominiali e delle pertinenze

Non risultano beni comuni censiti dato che l'accatastamento risale all'epoca di costruzione.

Di fatto le parti comuni dell'immobile consistono nell'ingresso all'edificio, nel vano scala e nella porzione di area comune posta sul fronte dell'edificio (attraverso la quale vi si accede) e sul suo lato.

D.2.3.4. Individuazione degli accessi del bene immobile

L'accesso ai beni avviene dalla strada di pubblico passaggio, Via Troiani, attraverso l'area scoperta di pertinenza esclusiva al m.n. 1254 non delimitata.

D.2.4. Situazione urbanistica della zona

Come risulta dall'allegato estratto del Piano degli Interventi vigente del Comune di Villafranca di Verona - adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 20/12/2017 e approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 18/04/018 - tutti i beni ricadono in

- Zona A CENTRO STORICO (art. 56)

D.2.5. Situazione catastale degli immobili

- Situazione intestatari: conforme per tutti i beni

- Situazione planimetria catastale:

Le planimetrie catastali risalgono all'epoca di costruzione dell'immobile (1964) e non corrispondono perfettamente allo stato dei luoghi, presentando alcune difformità all'interno delle varie unità. Dal momento che l'immobile non può essere mantenuto e dovrà essere demolito e ricostruito, sarà necessario effettuare l'accatastamento ex

novo. Si terrà quindi conto dei costi di regolarizzazione implicitamente per la quota parte nel valore attribuito agli immobili.

D.2.6. Situazione edilizia degli edifici

E' stato rilasciato il seguente titolo edilizio relativo a tutti gli immobili pignorati:

- Licenza di Costruzione n. 9142/1960 del 15/10/1960

relativa a "Costruire una nuova casa d'abitazione" in Via Troiani, Villafranca
intestata a [REDACTED]

Presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Villafranca di Verona non è stato
reperito il certificato di abitabilità.

Conformità edilizia:

Lo stato dei luoghi presenta alcune difformità rispetto al progetto autorizzato risalente al
1960. Dal momento che l'immobile sarà demolito e ricostruito e sarà quindi necessario
richiedere un nuovo Permesso di Costruire attraverso il quale sarà possibile regolarizzare
la situazione edilizia sotto ogni aspetto, non si quantificheranno i costi di regolarizzazione
che, come per la situazione catastale, saranno implicitamente considerati per la quota
parte nel valore attribuito all'immobile.

D.2.7. Stato di occupazione degli immobili

D.2.7.1. Stato di occupazione degli immobili ed identificazione degli occupanti

Gli immobili non sono utilizzati.

D.2.8.1 Vincoli ed oneri giuridici

D.2.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

1 - ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritta ai nn. 40659 R.G./10112 R.P. il 11/08/2007

Notaio Iorini Giovanna di Verona (VR) rep. 9205/4522 del 08/08/2007

A favore di [REDACTED]

Importo capitale 1.175.000 €, Montante ipotecario 1.762.500 € durata 7 anni 10 mesi 22
giorni

2 - TRASCRIZIONE DA ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto ai nn. 33081 R.G./24828 R.P. il 04/08/2023

Ufficiale Giudiziario Unep in data 27/06/2023 rep. n. 4087/2023

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

3 - TRASCRIZIONE DA ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto ai nn. 29970 R.G./22670 R.P. il 19/07/2024

Ufficiale Giudiziario Tribunale di Verona in data 17/06/2024 rep. n. 5270/2024

D.2.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

SERVITU'

- **SERVITU' DI VEDUTA PER APERTURA FINESTRE**

Trascritta ai nn. 3228 R.G./589 R.P. il 13/01/1961

Costituita con atto autenticato nelle firme in data 16/12/1960 rep. n. 17514 notaio Tomezzoli Riccardo di Verona

A carico del confinante immobile di cui al m.n. 1213 (già 44/e) del CT – foglio 45 (già Sezione A foglio 10) a favore degli immobili oggetto di pignoramento

- **SERVITU' DI DISTANZA** Trascritta ai nn. 8383 R.G./5362 R.P. il 11/03/2003

Costituita con atto di compravendita in data 26/02/2003 rep. n. 4147 notaio Giovanna Iorini in data 26/02/2003 [all. n. xx]

... convengono espressamente fin d'ora che la distanza tra gli immobili oggetto della presente vendita e la contermina proprietà del venditore (m.nn. 668 sub da 1 a 6 di NCEU Sez. A foglio 10) dovrà sempre essere, come è attualmente, di metri lineari 2,65 anche in caso di eventuale demolizione e ricostruzione della proprietà oggetto del presente atto ...".

- **SERVITU' DI PASSAGGIO A PIEDI E CON MEZZI MECCANICI**

Trascritta ai nn. 63596-63597 R.G./36798-36799 R.P. il 20/12/2006 [Nota all. F.2.1.6.a-b]

Costituita con atto in data 30/11/2006 rep. n. 8519 notaio Giovanna Iorini

ha costituito perpetua servitù di passaggio, a piedi e con mezzi meccanici, a carico dell'area di manovra e scivolo carrabile di cui alla prima unità negoziale [Fg. 45, m.n. 2424 sub 24, sub 1 e sub 2] ed a favore degli immobili di proprietà del [Beni Lotto n. 2] che ha accettato, in base alla quale detto scivolo potrà essere utilizzato per accedere e recedere all'eventuale costruendo piano interrato da ricavarsi nel sottosuolo dell'adiacente proprietà. La trascrivente convenzione sarà valida per i contraenti e per i loro futuri aventi causa a qualsiasi titolo ed è da ritenersi valida indipendentemente dall'esecuzione materiale delle opere".

- **SERVITU' DI DISTANZA**

Trascritta ai nn. 63597 R.G./36799 R.P. il 20/12/2006 [Nota all. F.2.1.6.b]

Costituita con atto in data 30/11/2006 rep. n. 8519 notaio Giovanna Iorini

ha costituito a carico dei mappali di cui alla prima unità

negoziale [Fg. 45, m.n. 2424 sub 2, sub 8 e sub 24] e ha favore degli immobili di cui alla seconda unità negoziale di proprietà del signor Cordioli Luciano [Beni Lotto n. 2] che ha accettato, perpetua servitù di distanza, consistente nel diritto di edificare e/o sopraelevare in confine un fabbricato a distanza inferiore rispetto a quella legale, ed anche in aderenza con l'attuale fabbricato, il tutto nel rispetto delle vigenti normative di P.R.G.".

D.2.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.2.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile NESSUNO

D.2.9. Indicazioni oneri condominiali

L'immobile non è abitato pertanto non vi sono oneri condominiali.

D.2.10. Valutazione del lotto

D.2.10.1. Consistenza

TABELLA SUPERFICI				
1. APPARTAMENTO m.n. 1254 sub 1 - Piano Terra				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VALORE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Appartamento	SUP. NETTA	63,90	1,00	63,90
	SUP. LORDA	77,40		77,40
TOTALE	SUP. NETTA	63,90		63,90
	SUP. LORDA	77,40		77,40
2. AUTORIMESSA m.n. 1254 sub 2 - Piano Terra				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VALORE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Autorimessa	SUP. NETTA	66,70	1,00	66,70
	SUP. LORDA	78,10		78,10
TOTALE	SUP. NETTA	66,70		66,70
	SUP. LORDA	78,10		78,10
3. APPARTAMENTO m.n. 1254 sub 3 - Piano Primo				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VALORE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Appartamento	SUP. NETTA	68,20	1,00	68,20
	SUP. LORDA	81,70		81,70
TOTALE	SUP. NETTA	68,20		68,20
	SUP. LORDA	81,70		81,70

4. APPARTAMENTO m.n. 1254 sub 4 - Piano Primo				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VALORE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Appartamento	SUP. NETTA	68,20	1,00	68,20
	SUP. LORDA	81,70		81,70
TOTALE	SUP. NETTA	68,20		68,20
	SUP. LORDA	81,70		81,70
5. APPARTAMENTO m.n. 1254 sub 5 - Piano Secondo				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VALORE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Appartamento	SUP. NETTA	68,20	1,00	68,20
	SUP. LORDA	81,70		81,70
TOTALE	SUP. NETTA	68,20		68,20
	SUP. LORDA	81,70		81,70
6. APPARTAMENTO m.n. 1254 sub 6 - Piano Secondo				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VALORE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Appartamento	SUP. NETTA	68,20	1,00	68,20
	SUP. LORDA	81,70		81,70
TOTALE	SUP. NETTA	68,20		68,20
	SUP. LORDA	81,70		81,70
TOTALE COMPLESSIVO	SUP. NETTA	403,40		403,40
	SUP. LORDA	482,30		482,30

D.2.10.2. Criteri di stima

Il criterio valutativo adottato è il:

Metodo Comparativo (o del Mercato) e del Costo di Trasformazione

Basato sul confronto tra la proprietà oggetto della stima e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Come valore di riferimento si è preso in considerazione quello di un edificio nuovo a cui si è portato in detrazione il costo di trasformazione, dato dalla sommatoria di tutti i costi che si dovranno sostenere per realizzarlo (demolizione e smaltimento, spese di progettazione, costo di ricostruzione, valore del terreno, utile dell'imprenditore).

Per il valore di mercato, si è assunto come parametro il prezzo a metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm. di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm.).

Data la natura dei beni, che non possono essere utilizzati nello stato in cui si trovano ma necessitano di un intervento che comporta la demolizione e successiva ricostruzione, il metodo precedentemente descritto è stato adattato al caso particolare applicando il metodo del **costo di ricostruzione** che consiste nell'assumere il valore del bene come il risultato della differenza tra il valore dell'edificio realizzato ex novo e tutti i costi necessari alla sua realizzazione (valore del terreno, costi di demolizione e smaltimento, costi della nuova edificazione, costi di progettazione, utile dell'imprenditore).

Considerando un valore per la nuova edificazione pari a 2.500 €/mq. si è così ottenuto un valore finale pari a circa 360 €/mq che è stato confermato anche dal confronto con altre operazioni simili recentemente realizzate in zona.

Fonti:

Per il valore di mercato di edifici di nuova costruzione in zona sono stati presi in considerazione i valori medi delle compravendite degli ultimi mesi desunti dal Borsino immobiliare, da professionisti del settore (agenzie immobiliari, mediatori), da siti specializzati, dal sito delle aste del Tribunale di Verona, dall'Agenzia delle Entrate, dal Catasto di Verona e dall'Ufficio tecnico di Villafranca di Verona.

D.2.10.3. Valori

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	VALORE INTERO MEDIO POND.	VALORE QUOTA 1/1
Appartamento 1	77,40	€ 360,00/mq	€ 27.864,00
Autorimessa	78,10	€ 360,00/mq	€ 28.116,00
Appartamento 2	81,70	€ 360,00/mq	€ 29.412,00
Appartamento 3	81,70	€ 360,00/mq	€ 29.412,00
Appartamento 4	81,70	€ 360,00/mq	€ 29.412,00
Appartamento 5	81,70	€ 360,00/mq	€ 29.412,00
TOTALE	482,30		€ 173.628,00

VALORE LORDO DELLE QUOTE PIGNORATE IN CAPO A

€ 173.628,00

Tabella di riepilogo

	Immobile	Quota	Sup. quota	Valore bene	Valore quota
1.	Appartamento 1	1/1	77,40	€ 27.864,00	€ 27.864,00
2.	Autorimessa	1/1	78,10	€ 28.116,00	€ 28.116,00
3.	Appartamento 2	1/1	81,70	€ 29.412,00	€ 29.412,00
4.	Appartamento 3	1/1	81,70	€ 29.412,00	€ 29.412,00
6.	Appartamento 4	1/1	81,70	€ 29.412,00	€ 29.412,00
7.	Appartamento 5	1/1	81,70	€ 29.412,00	€ 29.412,00
				€ 173.628,00	€ 173.628,00

D.2.10.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese di cancellazione iscrizioni e trascrizioni:	623,00 €
- Riduzione valore per assenza garanzia per vizi (10%)	17.362,80 €
La percentuale applicata tiene conto del fatto che l'immobile sarà costruito ex novo	
- Altri adeguamenti: nessuno	-----
Totale in detrazione:	155.642,20 €

D.2.10.5. Valore di stima al netto di tutte le decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni	156.000,00 €
--	---------------------

RIEPILOGO

LOTTO 1

Descrizione sintetica dei beni:

Quota di 1/1 della piena proprietà di un ufficio, l'autorimessa e cinque posti auto scoperti ubicati in Via Troiani n. 17, nel centro di Villafranca di Verona (VR).

Dati catastali attuali:

Comune di Villafranca di Verona (VR),

1. Ufficio NCEU Foglio 45, m.n. 2424 sub 2

Categoria A/10, classe 2, Consistenza 5,5 vani - Via Giobatta Troiani Piano S1-1
Totale 119 mq Totale escluse aree coperte 119 mq Rendita € 1.477,07

2. Autorimessa NCEU Foglio 45, m.n. 2424 sub 9

Categoria C/6, classe 6, Consistenza 46 mq. - Via Giobatta Troiani Piano S1
Totale 53 mq., Rendita 166,30 €

3. Posto auto NCEU Foglio 45, m.n. 2424 sub 19

Categoria C/6, classe 1, Consistenza 12 mq. - Via Giobatta Troiani
Totale 12 mq., Rendita 18,59 €

4. Posto auto NCEU Foglio 45, m.n. 2424 sub 20

Categoria C/6, classe 1, Consistenza 12 mq. - Via Giobatta Troiani
Totale 12 mq., Rendita 18,59 €

5. Posto auto NCEU Foglio 45, m.n. 2424 sub 21

Categoria C/6, classe 1, Consistenza 12 mq. - Via Giobatta Troiani
Totale 12 mq., Rendita 18,59 €

6. Posto auto NCEU Foglio 45, m.n. 2424 sub 22

Categoria C/6, classe 1, Consistenza 12 mq. - Via Giobatta Troiani
Totale 12 mq., Rendita 18,59 €

7. Posto auto NCEU Foglio 45, m.n. 2424 sub 23

Categoria C/6, classe 1, Consistenza 12 mq. - Via Giobatta Troiani
Totale 12 mq., Rendita 18,59 €

Intestazione dei beni:

Quota di proprietà pignorata:

1. Ufficio m.n. 2424 sub 2 Quota di 1/1 della piena proprietà in capo a [REDACTED]

2. Autorimessa m.n. 2424 sub 9 Quota di 1/1 della piena proprietà in capo a [REDACTED]

3. Posto auto m.n. 2424 sub 19 Quota di 1/1 della piena proprietà in capo a [REDACTED]

4. Posto auto m.n. 2424 sub 20 Quota di 1/1 della piena proprietà in capo a [REDACTED]

5. Posto auto m.n. 2424 sub 21 Quota di 1/1 della piena proprietà in capo a [REDACTED]

6. Posto auto m.n. 2424 sub 22 Quota di 1/1 della piena proprietà in capo a [REDACTED]

7. Posto auto m.n. 2424 sub 23 Quota di 1/1 della piena proprietà in capo a [REDACTED]

Valore complessivo del diritto sui beni: € 200.749,50

Prezzo base d'asta del lotto: € 180.000,00

LOTTO 2

Descrizione sintetica dei beni:

Quota di 1/1 della piena proprietà di palazzina in disuso su tre piani fuori terra a destinazione residenziale ubicata in Via Troiani ai numeri 19, 21, 23, nel centro di Villafranca di Verona (VR).

Dati catastali attuali:

Comune di Villafranca di Verona (VR),

1. Appartamento NCEU Foglio 45, m.n. 1254 sub 1

Categoria A/3, classe 3, Consistenza 4 vani - Via Giobatta Troiani Piano T
Totale 93 mq Totale escluse aree coperte 93 mq Rendita € 202,45

2. Autorimessa NCEU Foglio 45, m.n. 1254 sub 2

Categoria C/6, classe 2, Consistenza 60 mq. - Via Giobatta Troiani Piano T
Rendita € 115,55

3. Appartamento NCEU Foglio 45, m.n. 1254 sub 3

Categoria A/3, classe 3, Consistenza 4 vani - Via Giobatta Troiani Piano 1
Totale 83 mq Totale escluse aree coperte 83 mq Rendita € 202,45

4. Appartamento NCEU Foglio 45, m.n. 1254 sub 4

Categoria A/3, classe 3, Consistenza 4 vani - Via Giobatta Troiani Piano 1
Totale 83 mq Totale escluse aree coperte 83 mq Rendita € 202,45

5. Appartamento NCEU Foglio 45, m.n. 1254 sub 5

Categoria A/3, classe 3, Consistenza 4 vani - Via Giobatta Troiani Piano 2
Totale 83 mq Totale escluse aree coperte 83 mq Rendita € 202,45

6. Appartamento NCEU Foglio 45, m.n. 1254 sub 6

Categoria A/3, classe 3, Consistenza 4 vani - Via Giobatta Troiani Piano 2
Totale 82 mq Totale escluse aree coperte 82 mq Rendita € 202,45

Intestazione dei beni:

Per la quota di 1/1 della piena proprietà

Quota di proprietà pignorata:

1. Appartamento m.n. 1254 sub 1 Quota di 1/1 della piena proprietà in capo a [REDACTED]
2. Autorimessa m.n. 1254 sub 2 Quota di 1/1 della piena proprietà in capo a [REDACTED]
3. Appartamento m.n. 1254 sub 3 Quota di 1/1 della piena proprietà in capo a [REDACTED]
4. Appartamento m.n. 1254 sub 4 Quota di 1/1 della piena proprietà in capo a [REDACTED]
5. Appartamento m.n. 1254 sub 5 Quota di 1/1 della piena proprietà in capo a [REDACTED]
6. Appartamento m.n. 1254 sub 6 Quota di 1/1 della piena proprietà in capo a [REDACTED]

Valore complessivo del diritto sui beni: € 173.628,00

Prezzo base d'asta del lotto: € 156.000,00

E. Allegati generali

- E.1. Visura Camera di Commercio
- E.2. Estratto di mappa
- E.3. Visure RR.II.
- E.4. Documentazione urbanistica
- E.5. Documentazione fotografica

F. Allegati per singoli lotti

F.1. LOTTO 1

- F.1.1. Titoli di provenienza
- F.1.2. Visure catastali storiche NCT
- F.1.3. Visure catastali storiche NCEU
- F.1.4. Planimetrie catastali
- F.1.5. Elaborato planimetrico – Elenco subalterni
- F.1.6. Autorizzazioni edilizie
- F.1.7. Documentazione condominiale Lotto 1

F2. LOTTO 2

- F.2.1. Titoli di provenienza
- F.2.2. Visure catastali storiche NCT
- F.2.3. Visure catastali storiche NCEU
- F.2.4. Planimetrie catastali
- F.2.5. Autorizzazione edilizia
- F.2.6. Note trascrizione servitù

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, 28/02/2025

Il perito estimatore

arch. Marina Zuccolotto

Firmato digitalmente da: Marina Zuccolotto
Motivo: Marina Zuccolotto
Data: 02/03/2025 23:40:30