

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARIASTE
GIUDIZIARIE® PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICOASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare	R.G.E. n° 265/2024
Giudice	Dott.ssa Paola Salmaso
Creditore procedente	Prisma SPV S.r.l.
Parte eseguita	

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto Stimatore

Geom. MARIO LUISE - e-mail: pedretti.luise@gmail.com - Tel.: 045-8401242

Custode Giudiziario

Avv. GIULIANO MAFFI - e-mail: g.maffi@lgmstudio.it - Tel.: 045-8036667

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. MARIO LUISE
Via Emilio Salgari n° 2/C - 37131 Verona
C.F.: LSU MRA 52A10 L781I
P. IVA: 02267630230
e-mail: pedretti.luise@gmail.com - pec: mario.luise@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	4
D.1.	LOTTO UNICO	4
D.1.1.	Proprietà	4
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici - Camera di Commercio	5
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	5
D.1.3.	Descrizione dei beni	7
D.1.3.1.	Contesto	7
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	7
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	13
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	14
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	14
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	16
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	16
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	17
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	17
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	18
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	18
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	18
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	19
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	19
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	20
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	20
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	20
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	21
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	21
D.1.13.	Valutazione del lotto	21
D.1.13.1.	Consistenza	21
D.1.13.2.	Criteri di stima	22
D.1.13.3.	Stima	23
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	24
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	24
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	26

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 265/2024
Lotto	unico
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Abitazione con annessa autorimessa, il tutto sito in un edificio condominiale Sup. commerciale mq 46,90 circa per l'abitazione e mq 15,17 circa per l'autorimessa
Ubicazione	Verona (VR), frazione Cà di David, Via Giuseppe Zattoni n° 56, scala "B"
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 395, mappali n° 177 sub 44 (abitazione) e 177 sub 146 (autorimessa)
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 81.486,95
Stato di occupazione	Occupato dal sig. in virtù di un contratto di locazione opponibile alla procedura
Irregolarità edilizie	Non presenti Costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia: nessuno
Irregolarità catastali	Non presenti Costi di regolarizzazione catastale: nessuno
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	Il contratto di locazione scade in data 14/05/2025.



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

Tribunale di Verona E.I. n. 265/2024 R.G.E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Geom. Mario Luise
Custode: Avv. Giuliano Maffi

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Intera piena proprietà di un'abitazione (immobile "A") situata al piano terzo con annessa un'autorimessa (immobile "A/1") sita al piano primo interrato, il tutto facente parte di un fabbricato condominiale inserito in un più ampio complesso residenziale e situato nel Comune di Verona, Provincia di Verona, frazione Cà di David, in via Giuseppe Zattoni n° 56, scala "B".

Alle unità immobiliari compete la proporzionale quota di comproprietà - nella misura di 8,48 millesimi complessivi (di cui 6,9 millesimi per l'abitazione e 1,58 millesimi per l'autorimessa - rif. allegato n° 9) - sugli enti e parti comuni dell'intero complesso residenziale di cui fanno parte ai sensi dell'art. 1117 c.c. e in particolare sui mappali (rif. allegati n° 1 - 3):

- n° 177 sub 201 (camminamenti e giardini - bene comune non censibile a tutti i subalterni);
- n° 545 (area adibita a parcheggio);
- n° 546 (area individuata a campo giochi);
- n° 35 (area adibita a parco).

Alle unità immobiliari compete altresì la proporzionale quota di comproprietà sugli ulteriori enti e parti comuni solo ad alcune delle unità immobiliari facenti parte del complesso residenziale e precisamente (rif. allegati n° 1 - 3):

- n° 177 sub 195 (vano scala - bene comune non censibile ai subalterni dal 27 al 46);
- n° 177 sub 199 (corsia di manovra - bene comune non censibile ai subalterni dal 90 al 167, ai subalterni dal 193 al 198 e al subalterno 200).

Comproprietari non eseguiti:
nessuno.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Vista la tipologia e la destinazione d'uso delle porzioni immobiliari oggetto di esecuzione e considerato, nello specifico, il vincolo di pertinenzialità che lega l'autorimessa all'abitazione, lo scrivente ritiene che non sia possibile - né economicamente vantaggioso - prevedere più lotti.

Per tale motivo, lo scrivente ha quindi effettuato la stima con previsione di un **unico lotto**.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO**D.1. LOTTO UNICO****D.1.1. Proprietà****● Attuali proprietari:**

_____, nato a _____ () il _____ - per l'intera piena proprietà

Tribunale di Verona E.I. n. 265/2024 R.G.E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Geom. Mario Luise
Custode: Avv. Giuliano Maffi

proprietario dal 29/07/2004 ad oggi in forza dell'atto di compravendita in data 29/07/2004 rep. n° 46616/13516 del Notaio Marco Porceddu Cilione, trascritto a Verona in data 06/08/2004 ai nn° 36282 R.G. e 21661 R.P. (rif. allegato n° 1).

Si precisa che, all'atto della compravendita, il signor . risultava essere di stato civile libero (rif. allegato n° 1). Quest'ultimo risulta aver poi contratto matrimonio in data 21/08/2010, optando col coniuge per il regime della separazione dei beni.

Dopo tale data, non risultano variazioni nello stato civile dell'esecutato (rif. allegato n° 2).

Si ha, quindi, che:

- al momento dell'acquisto del diritto l'esecutato era di stato civile libero;
- al momento della notifica dell'atto di pignoramento l'esecutato era coniugato in regime di separazione dei beni.

• **Precedenti proprietari:**

la provenienza del bene all'esecutato è costituita da un atto negoziale *inter vivos* anteriore al ventennio dalla data di notifica dell'atto di pignoramento.

Non vengono pertanto indicati i precedenti proprietari degli immobili.

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

A seguito delle ricerche effettuate dallo scrivente presso l'Anagrafe Nazionale della popolazione residente, il signor risulta essere coniugato.

Il matrimonio è stato celebrato nel Comune di Verona (VR) in data 21/08/2010.

Presso i competenti Uffici anagrafici e di stato civile sono stati pertanto acquisiti i seguenti certificati relativi all'esecutato e precisamente (rif. allegato n° 2):

- l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, da cui risulta che il signor . è coniugato in regime di separazione dei beni;
- il certificato di residenza dell'esecutato, da cui risulta che il signor . è residente in ., nella Circonscrizione consolare di ., nel Comune di ., in .).

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Gli immobili oggetto di esecuzione sono ubicati nel Comune di Verona, Provincia di Verona, frazione Cà di David, in via Giuseppe Zattoni n° 56, scala "B".

I beni sono identificati nel catasto fabbricati come segue (rif. allegato n° 3):

- Comune di Verona, foglio 395, mappale n° 177 sub 44, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale mq 44, piano 3, rendita: € 277,60.
- Comune di Verona, foglio 395, mappale n° 177 sub 146, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 14, superficie catastale mq 16, piano S1, rendita: € 51,34.

Intestati a:

_____, nato a _____ il _____ - proprietà per 1/1.

• **Variazioni catastali di rilievo:**

gli immobili oggetto di esecuzione sono stati oggetto dei seguenti atti catastali (rif. allegato n° 3):

1) con riferimento al mappale n° 177 sub 44:

- variazione del 08/05/2001 pratica n. 160037 - dem-fus-divis-colleg. CT (n. 4922.1/2001);
- variazione del 28/01/2004 pratica n. VR0023614 - unità afferenti edificate su area urbana (n. 1233.1/2004);
- variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica del 19/08/2016 pratica n. VR0142848 (n. 50136.1/2016);

2) con riferimento al mappale n° 177 sub 146:

- variazione del 08/05/2001 pratica n. 160037 - dem-fus-divis-colleg. CT (n. 4922.1/2001);
- variazione del 28/01/2004 pratica n. VR0023614 - unità afferenti edificate su area urbana (n. 1233.1/2004);
- variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica del 19/08/2016 pratica n. VR0142940 (n. 50228.1/2016).

• **Confini** (rif. allegato n° 3):

- per l'**abitazione** al piano terzo:

a **Nord** con il mappale n° 177 sub 195 (b.c.n.c. - vano scala);

ad **Est** con il mappale n° 177 sub 43;

a **Sud** con il vuoto soprastante la corte esclusiva del mappale n° 177 sub 29;

ad **Ovest** con il mappale n° 177 sub 45;

- per l'**autorimessa** al piano primo interrato:

a **Nord** con il mappale n° 177 sub 199 (b.c.n.c. - corsia di manovra);

ad **Est** con il mappale n° 177 sub 145;

a **Sud** con il sottosuolo del mappale n° 177;

ad **Ovest** con il mappale n° 177 sub 147.

Salvo altri più precisi.

Si riscontra la **corrispondenza** fra i dati catastali degli immobili pignorati ed i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Rappresentazione grafica della sede del bene



D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Caratteristiche zona:	periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi della zona:	parco, parco giochi, scuola elementare.
Caratteristiche zone limitrofe:	miste residenziali/agricole.
Collegamenti pubblici:	autobus.

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

Trattasi dell'intera piena proprietà di un'**abitazione** con annessa un'**autorimessa**, il tutto in un fabbricato condominiale inserito in un più ampio complesso residenziale e situato nel Comune di Verona, Provincia di Verona, frazione Cà di David, in via Giuseppe Zattoni n° 56, scala "B" (rif. allegato n° 7, foto n° 1 - 2 - 3 - 5). Lo stabile è dotato di ascensore. Il fabbricato è situato in una zona periferica della frazione Cà di David, ubicata a circa Km 1 dal centro di detta frazione.



L'abitazione, disposta su un unico piano fuori terra, è sita al piano terzo dello stabile, mentre l'autorimessa è ubicata al piano primo interrato dell'edificio.

L'accesso pedonale avviene attraverso il cancelletto situato al civico n° 56 di via Giuseppe Zattoni, da cui, percorrendo un camminamento comune, si raggiunge il vano scala condominiale della Palazzina 1, scala "B", del complesso residenziale. Da qui è possibile accedere, tramite la relativa rampa scala o l'ascensore ivi presenti, sia all'abitazione posta al piano terzo (sottotetto) sia all'autorimessa situata al piano primo interrato dello stabile (rif. allegato n° 7, foto n° 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12).





L'accesso carraio all'autorimessa avviene, invece, per mezzo del cancello carraio, con apertura automatica, limitrofo al cancelletto pedonale e dal quale - mediante uno scivolo comune - si ha modo di raggiungere l'area di manovra che consente l'accesso a questa porzione immobiliare (rif. allegato n° 7, foto n° 13 - 14 - 15 - 16 - 17).



Nella planimetria dimostrativa di cui all'allegato n° 7, il sottoscritto ha riportato le vie di accesso agli immobili così come rinvenute sui luoghi, indicandole con delle frecce.

L'**abitazione** oggetto di esecuzione (rif. immobile "A") ha una superficie utile (calpestabile) di mq 39,08 circa ed una superficie lorda (comprese le murature) di mq **46,90** circa.

All'interno dell'unità sono presenti i seguenti vani (rif. allegato n° 7, foto da n° 18 a n° 26): un locale cucina/soggiorno, un disimpegno, un bagno (contenente una tazza w.c., un bidet, un lavabo ed un piatto doccia) ed una camera.



I vani dell'unità immobiliare presentano un'altezza interna da un minimo di m 2,00 circa a un massimo di m 3,22 circa.

Le caratteristiche edilizie e le finiture interne dell'unità immobiliare sono le seguenti (rif. allegato n° 7, foto da n° 18 a n° 39):

- struttura portante del tipo a intelaiatura in cls con pareti verticali di tamponamento in laterizio intonacato, il tutto in sufficiente stato di manutenzione e conservazione;
- solaio inferiore d'interpiano in latero-cemento, in sufficiente stato di manutenzione e conservazione; solaio superiore di copertura inclinato, del tipo in latero-cemento, in sufficiente stato di manutenzione e conservazione;
- porte interne a battente, in sufficiente stato di manutenzione e conservazione;
- infissi esterni in legno con specchiature in vetrocamera e scuretti lignei, ad eccezione del lucernario del bagno che non presenta elementi di protezione, il tutto in sufficiente stato di manutenzione e conservazione;
- pavimenti in piastrelle di ceramica, in sufficiente stato di manutenzione e conservazione (ad eccezione di alcune piastrelle rinvenute fessurate);
- rivestimenti della cucina e del bagno in piastrelle di ceramica, in sufficiente stato di manutenzione e conservazione;

- sanitari e rubinetteria del bagno di tipo ordinario e in sufficiente stato conservativo. Si segnala che il conduttore dell'immobile ha riferito di aver riparato una perdita proveniente dalla cassetta dello sciacquone del w.c., motivo per cui la cassetta stessa risultava aperta;
- impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria sottotraccia, del tipo "autonomo", mediante caldaia a gas metano e termosifoni (con dichiarazione di conformità - rif. allegato n° 6);
- impianto elettrico sottotraccia, provvisto di quadro generale con interruttori di protezione (con dichiarazione di conformità - rif. allegato n° 6);
- adduzione idrica e impianto fognario allacciati alla rete comunale (con dichiarazione di conformità dell'impianto idrico - rif. allegato n° 6);
- impianto gas sottotraccia, con alimentazione a metano (con dichiarazione di conformità - rif. allegato n° 6);
- presenza di videocitofono;
- portoncino d'ingresso del tipo blindato, in sufficiente stato di manutenzione e conservazione;
- certificazione energetica: con riferimento agli adempimenti di cui al D.Lgs. n° 192/2005 e successive modifiche, per l'abitazione oggetto di pignoramento **non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**.

Il costo per acquisire il suddetto attestato viene esposto - **in via del tutto indicativa** - in **Euro 250,00** circa, compresi accessori di legge (cassa professionale e IVA), pur evidenziando che trattasi di un documento **non obbligatorio** in caso di vendita immobiliare nell'ambito di una procedura esecutiva.

La disposizione planimetrica della porzione immobiliare corrisponde a quanto rilevato dallo scrivente e graficamente raffigurato sulla relativa planimetria catastale contenuta nell'allegato n° 3.

Internamente, questa unità immobiliare si presenta in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, pur rilevando la presenza di alcune esfoliazioni e ammaloramenti su parte delle tinteggiature interne del locale cucina/soggiorno (rif. allegato n° 7, foto n° 38 - 39).

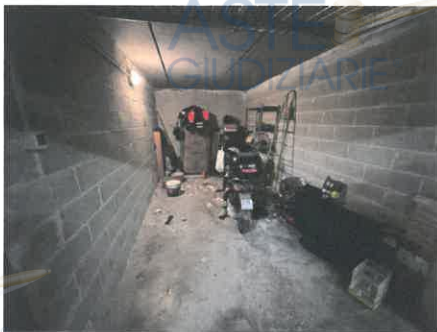
L'abitazione dispone, quale accessorio, di un'**autorimessa**.

L'**autorimessa** (rif. immobile "**A/1**") è ubicata al piano primo interrato dell'edificio, ha una superficie utile (calpestabile) di mq 14,45 circa ed una superficie lorda (comprese le murature) di **mq 15,17** circa e presenta un'altezza interna di m 2,45 circa (rif. allegato n° 7, foto n° 40 - 41).

È costituita da un unico vano di forma rettangolare, il quale è raggiungibile utilizzando i percorsi di accesso precedentemente descritti.

Le caratteristiche/finiture edilizie interne dell'unità immobiliare sono le seguenti (rif. allegato n° 7, foto da n° 40 a n° 44):

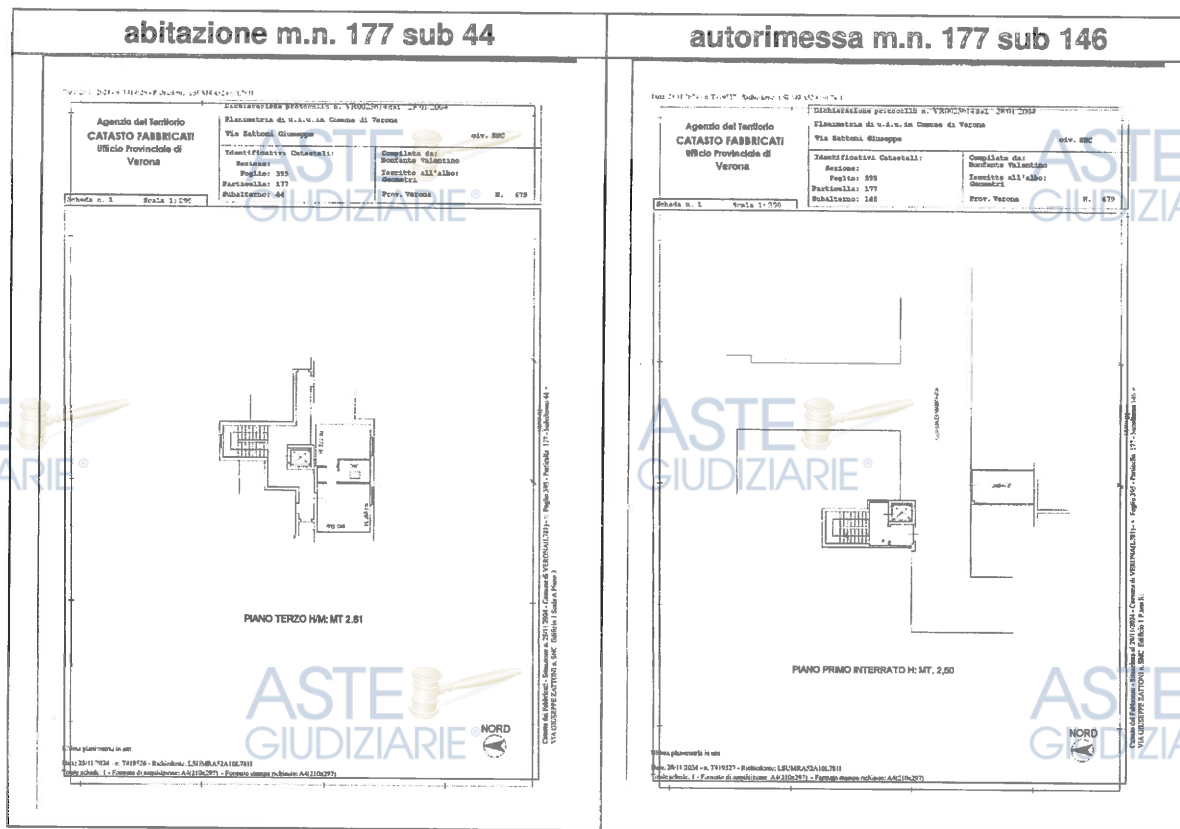
- solaio superiore del tipo in lastre di predalles, in adeguato stato di manutenzione e conservazione (si segnala, tuttavia, la presenza di alcune salinazioni che potrebbero essere riconducibili ad infiltrazioni di acque meteoriche);
- pareti verticali in parte in blocchetti di cemento e in parte in cls a vista, in adeguato stato di manutenzione e conservazione;
- pavimento in battuto di cemento, in adeguato stato di manutenzione e conservazione;
- impianto elettrico in canaline esterne alle murature (con dichiarazione di conformità - rif. allegato n° 6);
- portone d'ingresso in metallo del tipo con anta a basculante, in adeguato stato di manutenzione e conservazione.



La disposizione planimetrica della porzione immobiliare corrisponde a quanto rilevato dallo scrivente e graficamente raffigurato sulla relativa planimetria catastale contenuta nell'allegato n° 3.

Internamente, questa unità immobiliare si presenta in adeguato stato di manutenzione e conservazione.

Il fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione è stato costruito nel 2004 (rif. allegato n° 6). Successivamente, le stesse non risultano essere state oggetto di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria eseguiti a fronte di pratiche urbanistico-edilizie.

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

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati in quella che - all'interno del complesso residenziale - è individuata come Palazzina 1, scala "B" (rif. allegato n° 9). Vi sono, quindi, alcuni enti che sono comuni a tutte le unità immobiliari presenti nel complesso residenziale, mentre altri enti sono comuni solo ad una parte di esse.

Ciò premesso, alle unità immobiliari oggetto di esecuzione compete la proporzionale quota di comproprietà - nella misura di 8,48 millesimi complessivi (di cui 6,9 millesimi per l'abitazione e 1,58 millesimi per l'autorimessa - rif. allegato n° 9) - sugli enti e parti comuni dell'intero complesso residenziale di cui fanno parte ai sensi dell'art. 1117 c.c. e in particolare sui mappali (rif. allegati n° 1 - 3):

- n° 177 sub 201 (camminamenti e giardini - bene comune non censibile a tutti i subalterni);
- n° 545 (area adibita a parcheggio);
- n° 546 (area individuata a campo giochi);
- n° 35 (area adibita a parco).

Alle unità immobiliari compete altresì la proporzionale quota di comproprietà sui seguenti enti e parti comuni solo ad alcune delle unità immobiliari facenti parte del complesso residenziale e precisamente (rif. allegati n° 1 - 3):

- n° 177 sub 195 (vano scala - bene comune non censibile ai subalterni dal 27 al 46);
- n° 177 sub 199 (corsia di manovra - bene comune non censibile ai subalterni dal 90 al 167, ai subalterni dal 193 al 198 e al subalterno 200).

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

L'accesso pedonale agli immobili oggetto di esecuzione avviene attraverso il relativo cancelletto situato al civico n° 56 di via Giuseppe Zattoni e dal quale, percorrendo un camminamento comune, si raggiunge il vano scala condominiale della Palazzina 1, scala "B", del complesso residenziale. Da qui è possibile raggiungere, tramite la relativa rampa scala o l'ascensore ivi presenti, sia l'abitazione posta al piano terzo sia l'autorimessa situata al piano primo interrato dello stabile.

L'accesso carraio all'autorimessa avviene, invece, per mezzo del cancello carraio limitrofo al cancelletto pedonale, oltrepassato il quale - percorrendo il successivo scivolo comune - si ha modo di raggiungere l'area di manovra che conduce all'ingresso di questa porzione immobiliare.

D.1.4. Situazione urbanistica della zona

Nello strumento urbanistico vigente (Piano degli Interventi) l'area su cui sorge il fabbricato condominiale in cui sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione è classificata come segue (rif. allegato n° 5):

- nella Tavola n. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale:

- Art. 31. *Vincolo sismico classe 2;*
- Art. 39. *Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi;*
- Art. 52. *Infrastrutture della mobilità: aeroporti;*
- **Art. 43. Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi:**
 - *Unità E: vulnerabilità intrinseca elevata;*

- nella Tavola n. 2.1 – Tutela del Paesaggio:

- **Art. 57. Elementi di natura storica**
- *Art. 57. Tessuti storici di carattere testimoniale;*

- nella Tavola n. 2.2 – Unità di Paesaggio:

- Art. 57. Unità di paesaggio:
- 2 - Ambito planiziale dell'acquifero indifferenziato;
- nella Tavola n.4 – Disciplina Regolativa:

SISTEMA DEI SERVIZI

- Art 122 comma Aree per la sosta
Servizio Esistente - Categoria/Tipo 95 - Area Parcheggio

SISTEMA INSEDIATIVO

La città storica

Edifici di valore ambientale e relativi ambiti:

Repertorio normativo Sez. 5: Nr 36003 - art. 95a. Liberty

- Art. 71. Unità di intervento e spazi scoperti (93)

La Città esistente

- Art. 103. TCa – tessuto di carattere testimoniale con dominante edificazione continua su fronte strada;
- 2 -Densità media;
- Art. 107. TCe – tessuto con dominante edificazione libera interna all'isolato disposta secondo progetto unitario;

Sistema delle infrastrutture per la mobilità e per gli impianti tecnologici

- Sede stradale

Previgente piano di recupero nr 7150031 piano di recupero in Località Cadidavid, via Ca' di Aprili approvato con delibera nr 72 del 10/11/2000 data convenzione 19/09/2001 repertorio nr 14496 raccolta 4731 note p.g. 1113726 del 09/11/1995 - presentazione del piano di recupero - la ditta r & r ora protec con rogito notaio Porceddu del 18/02/2002 rep n 42719.

Per effetto di quanto disposto dagli artt. 25 e 26 delle NTO/PI la rappresentazione dei vincoli e fasce di rispetto, sotto i profili localizzativo e dimensionale, hanno esclusivamente carattere ricognitivo; si richiamano in particolare le limitazioni alla trasformabilità derivanti dall'applicazione dei seguenti articoli:

57, tutela del paesaggio e 58, rete ecologica.

Norme tecniche ed indici:

si rimanda alla disciplina regolativa richiamata nell'allegato n° 5 (certificato di destinazione urbanistica).

D.1.5. Situazione catastale dell'immobile**• Conformità soggettiva:**

si attesta la **conformità** tra l'intestatario catastale degli immobili oggetto di pignoramento e quello risultante dalle visure ipotecarie effettuate dallo scrivente (rif. allegato n° 4).

• Conformità oggettiva:

si attesta la **conformità** tra lo stato di fatto degli immobili oggetto di pignoramento e le relative planimetrie catastali.

Visitate le unità immobiliari oggetto di esecuzione, si è potuto verificare che le stesse presentano la consistenza riportata sulle suddette planimetrie catastali (rif. allegato n° 3).

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Trattasi di porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato costruito nel 2004 e relativamente al quale sono state rinvenute le seguenti pratiche urbanistico-edilizie e precisamente (rif. allegato n° 6):

- **Concessione Edilizia n° 4295/2000/SK, P.G. n° 29435**, per la demolizione di un complesso edilizio tra via Cà di Aprili e via Zattoni loc. Cà di David, intestata alla società "R. & S. S.r.l.", rilasciata in data 22/12/2000.

- **Concessione Edilizia n° 6421/2001/SK, P.G. n° 90231**, per la costruzione di fabbricati residenziali in via Ca' di Aprili - via Zattoni, intestata alla società "Protec S.p.A.", rilasciata in data 14/05/2002.

- **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. n° 7925** per variante alla Concessione rilasciata in data 17/05/2002 SK/SU n° 6421/2001, presentata in data 12/07/2002 dalla società "Protec S.p.A."

- **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. n° 252** per opere in variante alla Concessione Edilizia SK n° 6421/01 del 17/05/2002, presentata in data 16/07/2003 dalla società "Protec S.p.A."

- **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. n° 1800** per opere in variante ai precedenti titoli edilizi (Concessione Edilizia SK n° 6421/2001 del 17/05/2002, D.I.A. n° 7925 del 12/07/2002, D.I.A. n° 252 del 16/07/2003), presentata in data 19/11/2003 dalla società "Protec S.p.A."

L'**abitabilità** è stata rilasciata in data 30/04/2004 con prot. n° 31541 (rif. allegato n° 6).

• **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia.**

Relativamente agli immobili oggetto di esecuzione non si rilevano difformità urbanistico-edilizie.

Visitate le unità immobiliari oggetto di stima, si è potuto verificare che le stesse presentano la consistenza riportata sull'elaborato di progetto allegato all'ultimo titolo abilitativo (rif. allegato n° 6).

D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile

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

All'atto del sopralluogo l'immobile si presentava occupato dal signor _____ in virtù di contratto di locazione agevolata (ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 09/12/1998 n° 431) stipulato in data 15/05/2020, della durata di tre anni, per l'importo di € 490,00 mensili corrispondenti a € 5.880,00 annui (rif. allegato n° 8). Il contratto è relativo all'immobile **arredato** e risulta **registrato** presso l'Agenzia delle Entrate di Verona nel 2020 con identificativo telematico T6H2020/3T/4087/000TK (rif. allegato n° 8).

Il contratto è stato stipulato in data **anteriore al pignoramento** ed è, pertanto, opponibile alla procedura.

Da ultimo, si evidenzia che l'immobile non risulta essere l'abitazione principale dell'esecutato, che ha la propria residenza in _____, nella Circoscrizione consolare di _____, nel Comune di _____ in _____ (rif. allegato n° 2).

Giudizio di congruità del canone di locazione.

Il sottoscritto ritiene che l'importo di € 490,00 mensili pattuito contrattualmente **debba ritenersi congruo**, trattandosi di canone concordato secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra le organizzazioni sindacali della proprietà (APE, UPPI), dei Conduttori (SUNIA, SICET, UNIAT) e l'Assessore alle Politiche della Casa, sottoscritto il 12/05/2017 presso il Comune di Verona e depositato presso il suddetto Comune in data 19/05/2017 al n° 3253. Il tutto tenuto conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e della zona in cui il bene è ubicato.

Inoltre, poiché - come stabilito nel citato Accordo territoriale - la presenza dell'arredamento può comportare un incremento del canone di locazione da un minimo del 10% ad un massimo del 30%, lo scrivente - sulla scorta dei criteri di calcolo riportati sulla scheda **allegata al contratto** - ritiene di poter individuare la quota parte riferibile al godimento

dell'immobile nell'importo di € 445,00 mensili ed in € 45,00 mensili (pari a poco più del 10% del canone) la quota parte del canone imputabile al godimento degli arredi, essendo questi ultimi esclusi dal pignoramento.

Ne consegue che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2923 co. 3 c.c., il canone di locazione di € 490,00 mensili (corrispondenti ad € 5.880,00 annui) pattuito contrattualmente **deve ritenersi congruo**, in quanto il contenuto economico del contratto corrisponde a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di Verona anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali, così come espressamente attestato dall'Associazione di categoria che ha assistito il locatore nella stipula del contratto (rif. allegato n° 8).

Da ultimo, si evidenzia che il contratto scadrà in data 14/05/2025 (trattandosi di contratto della durata di tre anni con automatica proroga di due anni) e che lo stesso non verrà ulteriormente prorogato.

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

Come incarico del sig. Giudice, il sottoscritto ha effettuato delle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate al fine di verificare se agli atti dell'Ufficio risultino registrati e attualmente in essere contratti di locazione, di affitto e/o di comodato relativi agli immobili oggetto di esecuzione. La ricerca ha dato esito **positivo**, evidenziando l'esistenza del «Contratto di locazione agevolata» registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona nel 2020 con identificativo telematico T6H2020/3T/4087/000TK.

Poiché la registrazione del contratto di locazione è **anteriore** alla data di notifica dell'atto di pignoramento immobiliare, si ritiene che il titolo di detenzione del bene da parte del conduttore sia **opponibile** al creditore procedente, tenuto altresì conto della valutazione di **congruità del canone** di locazione che - ai sensi e per gli effetti dell'art. 2923 co. 3 c.c. - è già stata esposta nel precedente capitolo D.1.7.1.

Si ribadisce, tuttavia, che il contratto **scadrà in data 14/05/2025** e che lo stesso non verrà ulteriormente prorogato.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

A) Iscrizioni:

Tribunale di Verona E.I. n. 265/2024 R.G.E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Geom. Mario Luise
Custode: Avv. Giuliano Maffi

• Iscrizione volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, della durata di 30 anni, a favore di **FINECOBANCK S.P.A.**, contro _____, in forza dell'atto in data 16/04/2007 rep. n° 399518/31955 del Notaio Roberto Doria, registrato a Padova in data 18/04/2007 al n° 5285 Serie 1T, iscritta a Verona in data 21/04/2007 ai nn° 20034 R.G. e 4588 R.P.

importo capitale: € 121.000,00

importo ipoteca: € 242.000,00

B) Pignoramenti:

• Pignoramento a favore di Prisma SPV S.r.l., contro _____, derivante da verbale di pignoramento immobiliare in data 23/08/2024 rep. n° 6828/2024 dell'UNEP presso il Tribunale di Verona, trascritto a Verona in data 21/10/2024 ai nn° 42542 R.G. e 31634 R.P.

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

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuna**
- *Diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto:* **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:* **Nessuno**

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

- *Altri vincoli e limitazioni d'uso:*

visionato l'atto di provenienza del bene al debitore, in esso non risulta l'esistenza di particolari oneri e/o vincoli gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione, fatta eccezione per i vincoli nascenti dalla condominialità del fabbricato di cui fanno parte le suddette unità immobiliari e per quelli connessi alla zona urbanistica in cui lo stesso è ubicato.

Al riguardo, nel suddetto atto si legge che «le aree identificate con i MMNN 545, 546 e l'attuale MN 177, nonché gli edifici soprastanti, sono rispettivamente sottoposti a vincolo *non aedificandi* ed a vincolo *altius non tollendi*, così come costituiti con atto autenticato in data 8 maggio 2002 n. 43032 di mio repertorio, registrato all'Ufficio delle Entrate di Verona il 10 maggio 2002 al n. 1480 atti privati e trascritto a Verona il 10 maggio 2002 ai nn. 18091/12488».

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

- Diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale: **Nessuno**
- Diritti di prelazione ai sensi dell'art. 9 del D.Lgs. n° 122/2005: **Nessuno**

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione fanno parte di un complesso residenziale costituito in Condominio (Condominio "Al Parco"), il cui Amministratore è la società:

- Gestione Casa S.r.l. - Amm.ni Condominiali, viale del Lavoro n° 43 - 37135 Verona (VR)
tel.: 045-8621535 - e-mail: servizi@gestionecasa.eu

Spese e oneri condominiali:

a seguito delle informazioni fornite dall'Amministratore condominiale (rif. allegato n° 9), si riportano le spese e gli oneri condominiali relativi all'immobile oggetto di esecuzione:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 650,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 216,45
Cause di natura condominiale attualmente pendenti:	nessuna

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 (rif. art. 63, comma 4, disp. att. c.p.c.).

Nell'allegato n° 9 sono riportate le informazioni fornite dall'Amministratore condominiale, il regolamento condominiale e le tabelle millesimali aggiornate.

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

Trattasi di vendita **non soggetta a IVA**, in quanto il debitore esecutato è un soggetto privato. Pertanto, il trasferimento del bene sarà soggetto all'applicazione:

- dell'imposta di registro, pari al 9% del prezzo di aggiudicazione (2% in caso di "prima casa"), con un'imposta minima pari ad € 1.000,00. In alternativa - e sussistendo i necessari requisiti - l'aggiudicatario potrà richiedere l'applicazione dell'imposta sulla base del "valore catastale" del bene anziché sulla base del prezzo di aggiudicazione;
- dell'imposta ipotecaria, nella misura fissa di € 50,00;

- dell'imposta catastale, nella misura fissa di € 50,00.

Il tutto fatti salvi eventuali diversi importi quantificabili al momento del trasferimento del bene.

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato in data 29/07/2004.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'edificio in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione non risulta costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Essendo stata pignorata l'intera piena proprietà degli immobili (e non una quota indivisa degli stessi), non si esprime alcuna valutazione in merito alla comoda divisibilità del bene né si elabora alcun progetto divisionale.

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Le seguenti tabelle riportano, per ciascuna locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale, l'esposizione e le condizioni di manutenzione:

ABITAZIONE AL PIANO TERZO - IMMOBILE "A" (RIF. M.N. 177 SUB 44)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	COEFF.	SUPERFICIE LORDA	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Cucina/Soggiorno	m ² 17,23 ~	1,20	m ² 20,68 ~	Sud	sufficienti
Disimpegno	m ² 2,15 ~	1,20	m ² 2,58 ~	interno	sufficienti
Bagno	m ² 4,60 ~	1,20	m ² 5,52 ~	Sud	sufficienti
Camera	m ² 15,10 ~	1,20	m ² 18,12 ~	Sud	sufficienti
TOTALE	m ² 39,08 ~		m ² 46,90 ~		



AUTORIMESSA AL PIANO PRIMO INTERRATO - IMMOBILE "A/1" (RIF. M.N. 177 SUB 146)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	COEFF.	SUPERFICIE LORDA	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Autorimessa	m ² 14,45 ~	1,05	m ² 15,17 ~	interno	adeguate
TOTALE	m ² 14,45 ~		m ² 15,17 ~		

La superficie commerciale delle singole porzioni immobiliari viene determinata applicando alle superfici lorde, come sopra determinate, i coefficienti di ragguaglio corrispondenti alla specifica tipologia di immobile:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFF. RAGG.	SUPERFICIE COMMERCIALE
Abitazione (m.n. 177 sub 44) - IMMOBILE "A"	m ² 46,90 ~	1,00	m ² 46,90 ~
Autorimessa (m.n. 177 sub 146) - IMMOBILE "A/1"	m ² 15,17 ~	1,00	m ² 15,17 ~
TOTALE	m ² 62,07 ~		m ² 62,07 ~

D.1.13.2. Criteri di stima**• Criterio di stima.**

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione degli immobili oggetto di esecuzione è il loro valore di mercato.

La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico-comparativo.

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone redditi netti e saggi di capitalizzazione costanti; pertanto, nelle attuali condizioni di instabilità economica, non sempre porta a risultati attendibili.

Per le ragioni sopra esposte, il sottoscritto ritiene pertanto conveniente ricorrere alla valutazione per via **sintetico-comparativa**, sulla base di valori di mercato di beni simili **compravenduti in loco in epoca recente**, tenuto debitamente conto delle caratteristiche specifiche degli immobili e dell'andamento del mercato immobiliare della zona in cui sono ubicati i beni oggetto di esecuzione.

Tale procedimento consiste nell'attribuire un valore unitario al parametro mq (metro quadrato), determinato per diretto confronto con **beni simili** di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

• Parametri di valutazione.

Nella valutazione degli immobili oggetto di stima con il procedimento sintetico-comparativo, il sottoscritto ha tenuto debitamente conto di tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci che possono influire sulla loro valutazione, quali:

loro attuale situazione urbanistica, ubicazione, superficie e forma, tipo d'impianti e loro stato di manutenzione, finiture presenti e materiali utilizzati per la costruzione e, in particolar modo, la loro vetustà e il loro stato di manutenzione e conservazione.

Si è inoltre tenuto debitamente conto che, in questo momento storico, il mercato immobiliare della zona - come anche in generale - è fortemente condizionato, anche per i beni come quelli oggetto di esecuzione, da una profonda stagnazione.

La valutazione viene eseguita prendendo in considerazione come parametro il mq (metro quadrato) e sulla scorta di un'indagine di mercato effettuata presso qualificati operatori/osservatori del mercato immobiliare operanti nel Comune di Verona, nonché sulla scorta delle proprie conoscenze professionali e tenuto debitamente conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona.

Il tutto evidenziando che quelli qui di seguito indicati costituiscono dei **valori medi**, i quali possono variare in relazione all'interesse commerciale che il mercato immobiliare della zona può presentare in un determinato momento storico.

• Fonti di informazione.

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio del Registro di Verona, Ufficio Tecnico del Comune di Verona, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

- Agenzia delle Entrate - Atto di compravendita immobiliare in data 15/11/2024 rep. n° 3529 del Notaio Mattia Peli Zuzzi;
- Agenzia delle Entrate - Atto di compravendita immobiliare in data 20/12/2024 rep. n° 5623 del Notaio Elena Marangoni;
- Agenzia delle Entrate - Atto di compravendita immobiliare in data 10/03/2025 rep. n° 1349 del Notaio Domenico Damiano;
- Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari.

D.1.13.3. Stima

La stima viene eseguita facendo specifico riferimento alla descrizione dei beni precedentemente esposta, in quanto gli stessi hanno caratteristiche e destinazioni d'uso diverse.

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale come determinata nel precedente capitolo D.1.13.1.

Pertanto, tenuto conto dei parametri di valutazione e di tutti gli ulteriori aspetti precedentemente descritti e, in particolare, considerata l'ubicazione del bene, informatosi sui valori di mercato della zona e in base alle proprie conoscenze professionali nonché tenuto conto dei borsini economici consultati, il sottoscritto valuta gli immobili oggetto di esecuzione come segue:

Destinazione	Superficie Commerciale	Valore Unitario	Valore Totale	Quota Pignorata	Valore Finale della Quota
		Euro/m ²	Euro		Euro
Abitazione (m.n. 177 sub 44) - IMMOBILE "A"	m ² 46,90 ~	€ 1.850,00	86.765,00	1/1	86.765,00
Autorimessa (m.n. 177 sub 146) - IMMOBILE "A/1"	m ² 15,17 ~	€ 600,00	9.102,00	1/1	9.102,00
TOTALE			95.867,00		95.867,00
VALORE DI STIMA				Euro	95.867,00

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 14.380,05
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	Nessuna
Spese tecniche di acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) - non obbligatorio:	Nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
TOTALE	€ 14.380,05

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 81.486,95
---	--------------------

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, 02.05.2025

Il perito estimatore
Geom. Mario Luise

Tribunale di Verona E.I. n. 265/2024 R.G.E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmasso
Esperto stimatore: Geom. Mario Luise
Custode: Avv. Giuliano Maffi

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene all'esecutato
- E.2. Documentazione di stato civile e anagrafica relativa all'esecutato: certificato anagrafico di matrimonio, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e certificato di residenza
- E.3. Documentazione catastale: estratto di mappa, planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed estratto storico del Catasto
- E.4. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.5. Certificato di Destinazione Urbanistica
- E.6. Titoli abilitativi
- E.7. Documentazione fotografica: planimetria dimostrativa delle vie di accesso al lotto e fotografie degli esterni e degli interni
- E.8. Contratto di locazione agevolata
- E.9. Informazioni condominiali
- E.10. Dati comparativi acquisiti e fonte