

DOTT. ARCH. CLAUDIO FACCIOLI
LUNGADIGE RIVA BATELLO N°4 37121 VERONA TEL. 347/3723036
ORDINE ARCHITETTI DI VERONA N°1432
ALBO DEI CONSULENTI D'UFFICIO DEL TRIBUNALE N°1836
PEC: c-f@pec.libero.it - e-mail: c-f@libero.it
C.F.: FCCCLD66L15L781A – P.I.: 02111390999

TRIBUNALE DI VERONA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°30/2024 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione **G.E.** Dott. Paola Salmaso

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Parte ricorrente (Creditore procedente):

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con l'Avv. Marco Rossi

Controparte (Debitori eseguiti):

=====

RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

PIENA PROPRIETA' DI IMMOBILE SITO IN COMUNE DI VERONA
VIA CONTRADA POLESE 55 interno 16

LOTTO UNICO

UNITA' IMMOBILIARE E PERTINENZA CENSITA AL NCEU del Comune di Verona
al Foglio 295 particella 39 subalterno 16

L'ESPERTO STIMATORE:

ARCH. CLAUDIO FACCIOLI



Incarico, quesiti, prescrizioni

Operazioni peritali e verifiche svolte dall'Esperto

Elenco allegati visionati ed acquisiti dall'Esperto

- Risposta quesito 1 : **Verifica completezza documentazione**
 Risposta quesito 2 : **Acquisizione della documentazione**
 Risposta quesito 3 : **Accertamento conformità attuale del bene**
 Risposta quesito 4 : **Aggiornamento catastale dell'immobile**
 Risposta quesito 5 : **Certificati di stato libero o matrimonio**
 Risposta quesito 6 : **Accertamento stato di possesso del bene**
 Risposta quesito 7 : **Diritto di abitazione uxorio**
 Risposta quesito 8 : **Assegnazione della casa coniugale**
 Risposta quesito 9 : **Iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli**
 Risposta quesito 10: **Vincoli o oneri condominiali**
 Risposta quesito 11: **Regolarità edilizia e urbanistica**
 Risposta quesito 12: **Previsione strumento urbanistico**
 Risposta quesito 13: **Caratteristiche degli impianti**
 Risposta quesito 14: **Divisibilità del bene pignorato**
 Risposta quesito 15: **Lotti di vendita del bene pignorato**
 Risposta quesito 16: **Descrizione immobile pignorato**
 Risposta quesito 17: **Regime costruzione bene pignorato**
 Risposta quesito 18: **Determinazione valore dell'immobile**
 Risposta quesito 19: **Rilevazione valore vile del lotto**

INCARICO E QUESITI

Il sottoscritto Arch. Claudio Faccioli, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Verona al n°1432, a seguito del **Decreto di Fissazione di Udienza** Ex Art.569 C.P.C. emesso in data 08.04.2024 dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare **G.E.** Dott. Paola Salmaso (**ALL.13**), veniva nominato Esperto Stimatore nell'esecuzione immobiliare **N.30/2024 R.G.E.**, promossa da **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA (creditore procedente)** contro **===== (debitori esecutati)**. A seguito della favorevole valutazione dei quesiti di incarico, il sottoscritto in data 18/04/2024 ha inviato telematicamente in Cancelleria il documento di **ACCETTAZIONE DELL'INCARICO E GIURAMENTO TELEMATICO DELL'ESPERTO STIMATORE (ALL.14)**,

Di seguito, vengono elencati i quesiti e le prescrizioni dell'incarico conferito:

QUESTITO 1

Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.

QUESTITO 2

Provveda ad acquisire: i) planimetria catastale; ii) tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità; iii) certificato di abitabilità/agibilità ove esistente; iv) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato; v) eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale.

QUESTITO 3

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; ii) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; iii) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.

QUESTITO 4

Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.500,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.

QUESTITO 5

Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuite la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

QUESTITO 6

Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere.

QUESTITO 7

Valuterà, in ipotesi di bene di provenienza successoria, nel caso in cui il debito non sia in capo al *de cuius*, la sussistenza di diritto di abitazione uxorio previsto dall'art. 540 secondo comma c.c. acquisendo dai Pubblici

Uffici il certificato di matrimonio del beneficiario e di residenza al momento della costituzione del diritto; ove ritenga sussistente tale diritto, sull'ovvio presupposto che il beneficiario non sia esecutato, stimi detto diritto alla stregua di diritto di usufrutto e ne tenga conto in sede di stima del valore del bene;

QUESITO 8 Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:

- a) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;
- b) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;
- c) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al 26esimo anno di età.

Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato.

Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. E 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale precedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura.

In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del 26esimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.

QUESITO 9 Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati nel ventennio, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni *propter rem et similia*); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).

QUESITO 10

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.

ASTE GIUDIZIARIE®

QUESITO 11 Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.

ASTE GIUDIZIARIE®

QUESITO 12 Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario alleggi copia dei piani urbanistici.

QUESITO 13 Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del D.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità.

ASTE GIUDIZIARIE®

QUESITO 14 Dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte eseguita corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.

QUESITO 15 Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte eseguita e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carroia, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.

ASTE GIUDIZIARIE®

QUESITO 16 Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
QUESITO 17

Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore procedente emerga che l'immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall'art. 1, comma 376, legge 178/2020.

Sempre nel caso di immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata segnali se, in sede di vendita consensuale, il venditore è obbligato a rispettare il prezzo stabilito dalla convenzione-tipo ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 e calcoli il costo per ottenere l'affrancazione del vincolo ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, legge 448/1971

ASTE GIUDIZIARIE®
QUESITO 18

Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici.

ASTE GIUDIZIARIE®
QUESITO 19

Nel caso in cui, all'esito del sopralluogo, si accorga che l'immobile abbia un valore manifestamente vile (per tale intendendosi in caso di lotto unico quello inferiore ad euro 8.000,00 e, nel caso di pluralità di lotti, quello inferiore ad euro 4.000,00) sospenda le operazioni di stima e riferisca al G.E. per la pronuncia del provvedimento di cui all'art. 164-bis disp. att. c.p.c..

Il Giudice dispone che l'Esperto nella redazione del suo elaborato si atterrà alle seguenti **prescrizioni:**

- a. formulerà istanza di proroga prima della scadenza del termine indicando le ragioni per cui non è stato possibile rispettare il termine assegnato;
- b. acquisisca il numero di recapito telefonico fisso e/o di cellulare dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che detti dati saranno trasmessi al custode dell'immobile;
- c. predisponga la perizia secondo il modulo standard adottato dai giudici dell'esecuzione del Tribunale di Verona;
- d. invii, entro il termine di trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art 569 c.p.c., copia del proprio elaborato di stima (senza gli allegati) ai creditori procedenti e agli intervenuti, previa adeguata verifica, nonché a parte esecutata (o al suo procuratore se

costituito) e al custode se già nominato. La comunicazione dovrà avvenire a mezzo posta elettronica certificata (o per posta raccomandata cartacea al solo debitore privo di indirizzo di posta elettronica certificata); rammentando alle parti i) che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto: in tal caso l'esperto interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari; ii) che le parti devono depositare in cancelleria in via telematica copia delle note tempestivamente inviate al perito almeno dieci giorni prima dell'udienza;

e. depositi in via telematica l'elaborato completo di allegati e delle attestazioni di avvenuta trasmissione alle parti delle comunicazioni prescritte;

f. predisponga una versione della perizia senza i riferimenti anagrafici della parte eseguita che sarà suo onere consegnare al professionista delegato.

L'esperto Stimatore entro dieci giorni dovrà far pervenire modulo di accettazione d'incarico e giuramento telematico come previsto dalle Buone Prassi del Processo esecutivo di cui alla delibera del C.S.M. Del 11.10.2017.

Nel Decreto di Fissazione di Udienza emesso in data 08.04.2024 è stata sostituita parte eseguita nella funzione di custode dei beni pignorati e per l'effetto è stato nominato Custode Giudiziario l'Avv. Silvia Cavalieri del Foro di Verona.

Alla luce di quanto stabilito dal suddetto Decreto, il sottoscritto Stimatore ha instaurato una fattiva collaborazione con il Custode Giudiziario, al fine di bene realizzare le operazioni di verifica congiunte con lo stesso, come stabilito dal Giudice dell'esecuzione .

Innanzitutto è stata effettuata congiuntamente e prima di ogni attività la **verifica della completezza della documentazione ex art 567 c.p.c., con particolare riferimento a:**

Certificazione Notarile prodotta dal Creditore procedente, emessa ai sensi della Legge n.302/98 dal Notaio Dottor Vincenzo Calderini con studio in Maddaloni (CE), Via S.Francesco D'Assisi 6, in base alle ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite nel ventennio a tutto il 19/10/2023 (**ALL.12**);

- **Ispezione ipotecaria** nel ventennio a tutto il 22/04/2024 in riferimento all'immobile pignorato e agli esegutati:

1) immobile pignorato Agenzia delle Entrate con prot.VR23877, ispezione n°VR23923/3 del **23/04/2024 (All.15A)**;

2) esegutati ===== Agenzia delle Entrate con prot.VR23877, ispezione n°VR23923/3 del **23/04/2024; (ALL.15 B e C)**;

- **Ispezione per l'accertamento della sussistenza di contratti di locazione** sull'immobile pignorato eseguita dal sottoscritto Esperto Stimatore presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Verona - Agenzia delle Entrate con protocollo di richiesta n°0100390, ispezione del **06/05/2024 (ALL.15 D)**;

- **Ispezione ed acquisizione presso l'Archivio Notarile di Verona** eseguita dal sottoscritto Esperto Stimatore in data **24/04/2024** per reperire l'**atto di provenienza** relativo all'immobile pignorato (**ALL 4**).

Successivamente alla suddetta verifica della documentazione, il sottoscritto Esperto Stimatore ha contattato il Custode Giudiziario AVV. Silvia Cavalieri per stabilire di comune

accordo la data del **primo sopralluogo sull'immobile pignorato**, che veniva concordata con un primo accesso il giorno **16.02.2024** alle ore 9:00 presso l'immobile pignorato e un secondo accesso il giorno **24/03/2024**. sempre alle ore 9,00.

A causa della irreperibilità dei soggetti esegutati (=====), come verificato sul posto e certificato anche dall'anagrafe del Comune di Verona (**ALL.1**) **non è stato possibile notificare la data di sopralluogo né la relazione finale di stima alle parti del procedimento con raccomandate AR.**

I suddetti sopralluoghi sull'immobile pignorato sono stati eseguiti **congiuntamente al Custode Giudiziario** secondo il seguente ordine del giorno:

-verifica conformità tra lo stato attuale del bene e la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento;

-accertamento dello stato di possesso del bene (se libero, se occupato dai detentori del diritto di abitazione o se occupato da terzi con eventuale contratto di affitto);

-accertamento dell'esistenza di vincoli o oneri di tipo condominiale (Amministratore, tabelle millesimi; regolamento di Condominio);

-accertamento visuale della conformità tra le planimetrie catastali depositate agli atti e lo stato di fatto dell'immobile pignorato al momento del sopralluogo;

-rilievo metrico e fotografico dell'immobile pignorato e pertinenze a cura dello Stimatore riguardanti le caratteristiche degli impianti idrico, termico ed elettrico con descrizione e verifica dello stato di conservazione del bene pignorato.

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in una unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano rialzato con una pertinenza al piano seminterrato (cantina) oltre a pertinenze di tipo condominiale al piano terra (deposito biciclette/moto) e al piano quinto (terrazza/stenditoio), facenti parte del fabbricato sito in Via Contrada Polese civico n°55 interno 16, nel Comune di Verona.

Ulteriori accertamenti eseguiti dallo scrivente Stimatore sull'immobile pignorato sono di seguito descritti:

- Acquisizione presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona – Territorio – Servizi Catastali, delle planimetrie catastali dell'immobile e delle pertinenze;

- Ricerche agli atti per reperimento dei dati di progetto dell'immobile pignorato a mezzo del servizio telematico del Comune di Verona;

- Visura della presenza del progetto generale e del relativo certificato di agibilità e/o abitabilità dell'immobile presso l'Archivio Storico del Comune di Verona, (accesso agli atti in data 20/04/2024);

-Ricerca e acquisizione Regolamento di Condominio presso l'amministratore;

- Ricerca atto di provenienza e richiesta di estrazione di copia conforme all'originale in pdf dell'atto notarile pubblico di compravendita presso l'Archivio Notarile di Verona;

- Ricerca presso l'Anagrafe del Comune di Verona di certificati di stato libero o estratto dell'atto di matrimonio relativi agli esegutati attualmente irreperibili (=====) e relativi agli attuali occupanti l'immobile pignorato (Croitor Mariana, Sirbu Vladislav, Sirbu Gregore) in particolare sull'esistenza di contratti;

- Ricerche per verifica della sussistenza di vincoli paesaggistici / architettonici sull'immobile pignorato;

- Ricerche per inquadramento urbanistico (Piano Urbanistico Comunale) dell'immobile pignorato;

- Ricerche di mercato per la stima dell'immobile presso l'Agenzia delle Entrate e presso le agenzie immobiliari che agiscono sul territorio del Comune di Verona, in particolare nella zona "Golosine Santa Lucia";

- Acquisizione numeri di telefono degli esecutati e/o occupanti l'immobile pignorato, come da richiesta del Giudice

OPERAZIONI PERITALI SVOLTE DALL'ESPERTO

L'inizio delle operazioni peritali è avvenuto con primo accesso in data **22 aprile 2024** alle ore 9,15 e con secondo accesso in data **29 aprile 2024** alle ore 11, alla presenza dei seguenti soggetti sconosciuti prima dell'accesso: =====, parenti degli esecutati, che si sono presentati in qualità di occupanti l'immobile pignorato con regolare contratto di comodato d'uso gratuito.

Il sottoscritto Esperto stimatore ha eseguito grazie agli accessi, una attenta **ricognizione dei luoghi**, procedendo ad un rilievo metrico, effettuando anche un rilievo fotografico dell'immobile oltre che delle pertinenze ed infine eseguendo gli accertamenti richiesti dal Giudice utili alla esatta risposta ai quesiti pronunciati.

I verbali di visita e di sopralluogo compilati dal Custode Giudiziario Avv. Silvia Cavalieri e sottoscritti dal sottoscritto Stimatore sono allegati in copia alla presente relazione (**ALL.16 - 17**)

In merito ai suddetti sopralluoghi il Custode Giudiziario ha emesso anche una specifico elaborato costituito dalla **Prima relazione di custodia** congiuntamente allo scrivente Stimatore e qui allegata in copia (**ALL.17**)

Le operazioni peritali sono di seguito riassunte:

- 08/04/2024 – Nomina del Custode Giudiziario e dell'Esperto Estimatore da parte del Giudice dell'Esecuzione Dott. Paola Salmaso, contestuale a Decreto di Fissazione di prima udienza, comunicata a mezzo PEC dalla Cancelleria
- 18/04/2024 – Accettazione dell'incarico e Giuramento telematico dell'Esperto Stimatore
- 22/04/2024 e 29/04/2024 –Inizio delle operazioni peritali con sopralluoghi nell'immobile pignorato, rilievo dell'immobile e riprese fotografiche, verifiche del possesso e accertamento delle condizioni dell'immobile alla presenza del Custode Giudiziario, degli occupanti e dell'Esperto Stimatore
- a seguire:
- acquisizione da parte dell'Esperto di tutta la documentazione già sopra citata necessaria all'espletamento dell'incarico e alla risposta ai quesiti
- acquisizione da parte del Custode e dell'Esperto dei documenti di identità degli occupanti l'immobile pignorato,
- Restituzione grafica rilievo metrico e calcolo superfici
- Predisposizione documentazione fotografica ed allegati
- Redazione della relazione tecnica di stima per esecuzione immobiliare con allegati
- Predisposizione e trasmissione elaborati alla Cancelleria via PTC

- Trasmissione copia della relazione tecnica di stima completa di elaborato contenente gli allegati al Creditore e al Custode Giudiziario in adempimento agli obblighi dello scrivente Stimatore (esclusa trasmissione agli esecutati in quanto irreperibili).

ELENCO ALLEGATI VISIONATI E/O ACQUISITI DALL'ESPERTO e in parte con il Custode Giudiziario

Allegato 1_Certificati di irreperibilità/migrazione all'estero degli esecutati

Allegato 2_Planimetria catastale dell'immobile pignorato

Allegato 3_Documentazione fotografica attuale dell'immobile pignorato

Allegato 4_Ispezione ed acquisizione presso Archivio Notarile di Verona atto negoziale al debitore

Allegato 5_Certificati matrimonio/stato di famiglia esecutati, Ufficio Anagrafe di Verona

Allegato 6_Domanda di Accesso agli Atti immobile pignorato, Comune di Verona

Allegato 7_Valori OMI zona Golosine/Santa Lucia Comune di Verona

Allegato 8_Visura storica catastale immobile pignorato

Allegato 9_Stralcio PRG Comunale di progetto e attuale immobile pignorato

Allegato 10_Titoli autorizzativi dell'immobile pignorato,

Allegato 11_Rilievo metrico dell'immobile pignorato (piante di rilievo misure)

Allegato 12_Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale Notaio Calderini

Allegato 13_Decreto fissazione udienza Ex Art.569 C.P.C. emesso in data 08.04.2024

Allegato 14_Accettazione incarico e giuramento telematico dell'Esperto Stimatore

Allegati 15A-B-C-D_Ispezioni ipotecarie/trascrizioni/contratti immobile pignorato/esecutati

Allegato 16_Convocazione primo sopralluogo con Custode Giudiziario sull'immobile pignorato

Allegato 17_Relazione di custodia a cura dell'Avv. Silvia Cavalieri

Allegato 18_Atto di pignoramento immobiliare AVV. Marco Rossi in data 04/12/2023

Allegato 19_Certificato di residenza occupante l'immobile pignorato (=====)

Allegato 20_Condominio: situazione versamenti al 2024 occupante l'immobile pignorato (=====).Regolamento condominiale complesso edilizio sito in Contrada Polese 52-53-54-55 VR

Allegato 21_Prescrizione del Giudice – capoverso b: “acquisisca il numero di recapito telefonico fisso e/o di cellulare dell’esecutato e/o dei soggetti che occupano l’immobile, avvertendo che detti dati saranno trasmessi al custode dell’immobile”.

1. Verifica della completezza della documentazione

“a) verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.”

Completezza di cui all'art.567 c.p.c.

In ottemperanza al quesito, lo scrivente Stimatore ha effettuato il controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. ed in particolare:

- del certificato delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate negli anni anteriori alla trascrizione del pignoramento;
- della ispezione Ipotecaria;
- dell'estratto del Catasto;
- della visura storica per immobile;
- della situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico.

Lo scrivente Stimatore, in relazione a quanto previsto per l'istanza di vendita dall'articolo ex 567 c.p.c., ha verificato che agli atti del Procedimento in oggetto è allegata la **seguinte documentazione esibita dal Creditore procedente:**

- **Certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale**, a firma del Notaio Dott.Vincenzo Calderini con studio in Maddaloni (CE), Via S.Francesco D'Assisi 6, in base alle ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite nel ventennio a tutto il **14/02/2024**.

Esaminata la certificazione notarile, allegata in copia alla presente relazione (**All.12**), si è verificata la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Per quanto sopra detto, lo scrivente Stimatore ha verificato che la **documentazione** di cui all'art. 567 c.p.c. del bene oggetto di causa risulta essere **completa** e lo scrivente Stimatore **non segnala** gravi mancanze.

2. Acquisizione della documentazione

"b) Provveda ad acquisire: i) planimetria catastale; ii) tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità; iii) certificato di abitabilità/agibilità ove esistente; iv) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato; v) eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale."

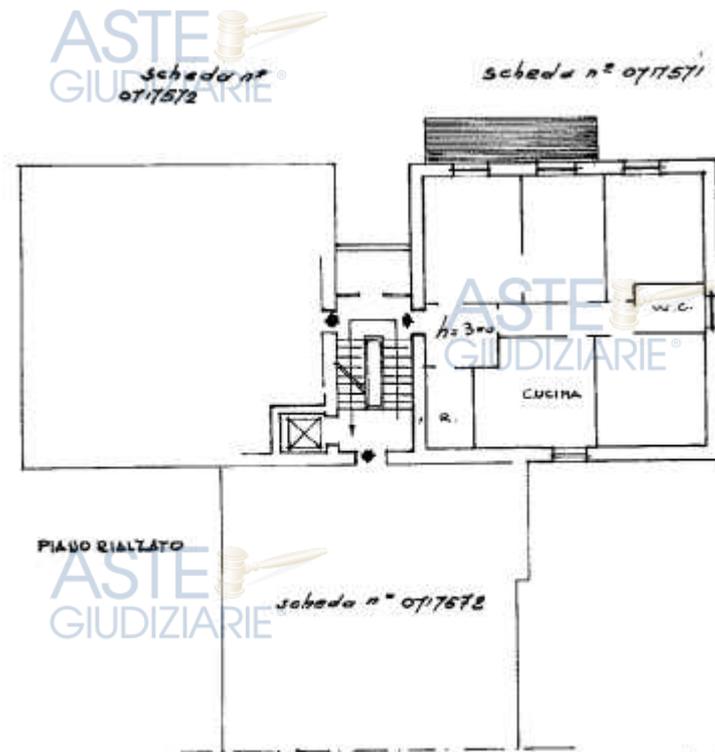
Titoli edilizi

In ottemperanza al quesito, lo scrivente Stimatore ha effettuato le seguenti ricerche e acquisito la seguente documentazione:

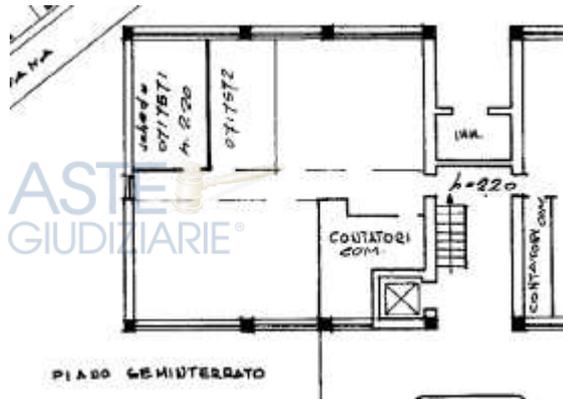
- **Accesso agli Atti prot. N° FCCCLD66L15L781A-2024-SUAP735 Comune di Verona (ALL.6)**

Qui di seguito in particolare viene riportato per visione immediata l'estratto delle planimetrie catastali (risalenti all'anno 1971) dell'appartamento al piano rialzato e della pertinenza al piano seminterrato (cantina) che corrispondono allo stato di fatto attuale dell'immobile.

PLANIMETRA IMMOBILE PIGNORATO APPARTAMENTO PIANO RIALZATO



PLANIMETRA IMMOBILE PIGNORATO - PERTINENZA P SEMIINTERRATO
(CANTINA)



Titolo di provenienza negoziale al debitore

In ottemperanza al quesito, lo scrivente Stimatore ha acquisito la seguente documentazione:

Atto di provenienza in data 29/05/2006 Quaratino Dott. Vincenzo Notaio in Verona

Repertorio n°127133 – Raccolta n°28326 tra le seguenti parti costituite:

-FERROVIE REAL ESTATE SPA – Procuratore speciale Dott. Lucio Velardita

(**VENDITORE**);

----- **in regime di comunione legale**

(**ACQUIRENTI**).

Atto qui allegato in copia (**ALL.4**)

Dichiarazioni di successione

In ottemperanza al quesito, lo scrivente Stimatore fa presente che, come confermato dall'accertamento eseguito in data 07/02/2024 presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Verona - Agenzia delle Entrate **non sono presenti agli atti dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale**, almeno fino alla data del suddetto accertamento.

Per quanto sopra detto, lo scrivente Stimatore ha provveduto **all'acquisizione della documentazione richiesta (titolo di provenienza negoziale al debitore) esclusi i titoli edilizi, non presenti nel Comune di Verona trattandosi di un immobile costruito anteriormente al 1° settembre 1967 (data indicata e confermata dal Notaio Vincenzo Quaratino nell'atto di provenienza) e di proprietà del Demanio dello Stato, accertando contemporaneamente la non sussistenza di dichiarazioni di successione sull'immobile oggetto di pignoramento.**

3. Accertamento della conformità attuale di descrizione del bene rispetto a quella contenuta nel pignoramento

“c) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; ii) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; iii) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.

Accertamento conformità attuale di descrizione del bene

Si premette che lo scrivente Stimatore, tramite il sopralluogo avvenuto in data 24/03/2024, ha **studiato le caratteristiche del bene pignorato**, effettuando un rilievo tecnico sia per quanto riguarda l'unità immobiliare al piano rialzato, sia la pertinenza al piano seminterrato (cantina).

Per completezza lo scrivente Stimatore ha contemporaneamente completato lo studio del bene effettuando un rilievo fotografico ed un rilievo metrico con misurazioni laser, sviluppando elaborati (**piante rilievo misure piano terra e seminterrato qui allegate**) confrontati con le descrizioni contenute nel pignoramento e necessarie al calcolo delle superfici nette calpestabili e commerciali da utilizzare nella seguente stima.

Il bene oggetto di pignoramento allo stato attuale si trova al piano rialzato ed è composto dai seguenti locali: ingresso, ripostiglio/lavanderia, disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, e tre camere. Completano il bene le seguenti pertinenze: cantina al piano seminterrato e proporzionale quota di comproprietà sui beni comuni e servizi condominiali (locale deposito cicli/moto al piano terra e terrazza/stenditoio al quinto e ultimo piano).

Lo stato di fatto è:

- **conforme alle risultanze della visura e delle planimetrie catastali (ALL.2);**
- **corrisponde ai dati specificati nell'atto di pignoramento (ALL.18)**

L'immobile pignorato risulta censito al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Verona come segue:

- **Foglio 295 particella 39 subalterno 16 Categoria A/3 classe 4 consistenza 6,5 vani rendita catastale €. 738,53;**
- **Proporzionale quota di comproprietà di tutti gli enti e servizi condominiali comuni, ai sensi di legge (elaborato planimetrico non presente agli atti)**

I suddetti dati catastali relativi all'appartamento al piano rialzato con pertinenza al piano seminterrato corrispondono ai dati specificati nell'atto di pignoramento.

Per quanto sopra complessivamente detto, lo scrivente Stimatore ha **accertato positivamente la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento** .

4. Aggiornamento catastale dell'immobile pignorato

“d). Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.500,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.”

Aggiornamento catastale

In ottemperanza al quesito, lo scrivente Stimatore, avendo accertato in sede di sopralluogo, che le attuali planimetrie catastali **corrispondono allo stato realizzato dell'immobile, eccetto il disegno di una finestra della camera a fianco del bagno che pare omesso per semplice errore di trascrizione essendo tale finestra di fatto presente da sempre nell'immobile risultando esistente e allineata in tutti i piani come parte integrante della facciata**, ha ritenuto non obbligatorio effettuare l'aggiornamento catastale.

Per quanto sopra detto, lo scrivente Stimatore **non ha provveduto all'aggiornamento catastale dell'immobile pignorato in quanto non necessario**.

5. Acquisizione dei certificati di stato libero o matrimonio degli esecutati

“e). Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuite la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;”

Acquisizione certificati

Si premette che gli esecutati, come accertato dallo scrivente Stimatore presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Verona e al sopralluogo, risultano irreperibili.

Pertanto, riguardo agli esecutati, lo scrivente Stimatore ha **acquisito i seguenti certificati di irreperibilità e di migrazione**, esistenti nell'anagrafe del Comune di Verona e di seguito specificati e allegati:

===== :

Certificato di irreperibilità

CERT. N°11 5555832 in data 20/04/2024 **(ALL.5)**

===== :

Certificato di emigrazione all'estero e cancellazione dall'anagrafe

CERT. N°11 5555840 in data 20/04/2024 **(ALL.5)**

Il titolo di provenienza è il seguente:

Atto di provenienza in data 29/05/2006 Notaio Quaratino Vincenzo Verona(ALL.4)

Le convenzioni matrimoniali sono nel regime di comunione dei beni.

Per quanto sopra detto, lo scrivente Stimatore ha provveduto **all'acquisizione ed ha allegato i certificati di irreperibilità e migrazione**.

6. Accertamento dello stato di possesso del bene

“f). Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere. ;”

Stato di possesso del bene

In ottemperanza al quesito, lo scrivente Stimatore ha accertato che alla data del sopralluogo del **22 Aprile 2024** l'immobile pignorato del procedimento risulta **occupato dai coniugi** ===== che vi risiedono **stabilmente con il figlio** =====.

La residenza stabile nell'immobile pignorato è confermata anche dal **certificato n°5569453** emesso dall'Anagrafe del Comune di Verona in data 06/05/2024 qui allegato (**ALL.5**), da cui risulta lo stato di famiglia e la residenza dei coniugi ===== e del figlio ===== in Via Contrada Polese n°55 interno 16 (**ALL.19**)

Presenza contratti di affitto, locazione o di ogni contratto registrato anteriore o posteriore al pignoramento avente ad oggetto il bene in esecuzione

A seguito della ispezione sull'immobile pignorato eseguita in data **23/04/2024**, lo scrivente Stimatore ha potuto accertare che l'immobile risulta **privo della registrazione di contratti di affitto o locazione presso l'Agenzia delle Entrate**, sia anteriormente che dopo il pignoramento.

Il bene in esecuzione risulta invece gravato da un regolare contratto di comodato d'uso gratuito (ALL.15D) intestato agli occupanti dell'immobile (=====) e sottoscritto in data 12/05/2016 con durata ventennale, quindi con data certa posteriore alla trascrizione del pignoramento.

Per quanto sopra detto, lo scrivente Stimatore ha accertato che lo stato di possesso del bene alla data del sopralluogo (**22/04/2024**) risulta **occupato stabilmente dai coniugi** ===== **con il figlio** =====, **detentori di contratto di comodato gratuito con validità ventennale, dal 12/05/2016 al 12/05/2036 (ALL 15D).**

In generale il comodato d'uso, stante la sua gratuità e precarietà, non è opponibile alla procedura e non è quindi applicabile la disciplina dell'art. 2923 che regola le condizioni di opponibilità della locazione.

Esposti i dati come richiesto, per tale materia si rimanda comunque al Giudice la dovuta conclusione sul come procedere.

7. Diritto di abitazione uxorio

“g). Valuterà, in ipotesi di bene di provenienza successoria, nel caso in cui il debito non sia in capo al de cuius, la sussistenza di diritto di abitazione uxorio previsto dall'art. 540 secondo comma c.c. acquisendo dai Pubblici Uffici il certificato di matrimonio del beneficiario e di residenza al momento della costituzione del diritto; ove ritenga sussistente tale diritto, sull'ovvio presupposto che il beneficiario non sia esecutato, stimi detto diritto alla stregua di diritto di usufrutto e ne tenga conto in sede di stima del valore del bene;”

In ottemperanza al quesito, lo scrivente Stimatore acquisendo l'atto di provenienza negoziale al debitore qui allegato in copia **(ALL.4)**, ha accertato che l'immobile **non ha provenienza successoria**.

Per quanto sopra detto, il bene oggetto di causa risulta essere **privo del diritto di abitazione uxorio**.

8. Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale

“h). Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:

- d) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;
- e) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;
- f) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al 26esimo anno di età.

Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato.

Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. E 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale precedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura.

In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del 26esimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene. ”

Dall'esame dei documenti acquisiti e/o visionati effettuato dallo scrivente Stimatore, a seguito della ispezione sull'immobile pignorato eseguita in data **23/04/2024** presso l'Agenzia delle Entrate di Verona, risulta che **non è stato emesso né risulta trascritto sull'immobile pignorato alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale**.

9. Verifichi la presenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato

"i). Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati nel ventennio, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem e simili); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).:

In ottemperanza al quesito, lo scrivente Stimatore ha effettuato in data **23/04/2024** presso l'**Ufficio Provinciale del Territorio di Verona - Agenzia delle Entrate con protocollo di richiesta VR77045, l'ispezione ipotecaria n°VR77046/3** dell'immobile pignorato di seguito elencata per visione immediata e qui allegata in copia (**ALL.15A-B-C-D**), dalla quale sono emerse **le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, i pignoramenti ed il contratto di comodato d'uso gratuito gravanti sull'immobile** sito in Comune di Verona, via Contrada Polese 55 interno 16 e catastalmente identificato al foglio 295 particella 39 subalterno 16, di seguito elencate in ordine di data:

Elenco sintetico delle formalità:

Iscrizioni ipotecarie, trascrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli

1. TRASCRIZIONE del 14/02/2024 - Registro Particolare 4365 Registro Generale 5844
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 9331 del 15/01/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Vincoli di natura urbanistica e convenzioni di diritto pubblico

L'immobile pignorato al civico 55 presenta i seguenti vincoli di natura urbanistica e/o convenzioni:

- L'immobile è attualmente sottoposto urbanisticamente, come da tavola 1 del Vigente Piano degli interventi del Comune di Verona, ai seguenti vincoli:

- Vincolo Sismico classe 2 art 31;
- Aree di ricarica degli Aquiferi come definito dall' art.39 delle N.T.O.;
- Vulnerabilità intrinseca degli Aquiferi come definito dall'art.43 delle N.T.O.;
- Fasce di Rispetto Aeroporti come definito dall'art.52 delle N.T.O..

• **Vincoli di diritto reale di godimento**

L'immobile pignorato è **gravato** da un **vincolo di diritto reale di godimento**.

Il contratto di comodato d'uso gratuito attualmente in essere è infatti un contratto ad effetti obbligatori, che comporta a favore del comodatario il diritto personale di godimento sul bene concesso in comodato, nel caso specifico con durata ventennale a partire dal 2016, anno di stipula.

Su questo aspetto lo scrivente Stimatore ritiene utile **precisare** che allo stato attuale il comodato d'uso gratuito (ALL.15D) non comporta alcun deprezzamento del valore di stima del bene. Infatti gli attuali occupanti dell'immobile pignorato, titolari di un comodato d'uso gratuito (non opponibile), non sarebbero legittimati a continuare ad occupare l'immobile oltre la data di vendita dello stesso, in quanto la stessa ne comporta l'immediata decadenza del contratto. Su quest'ultimo aspetto si precisa che le valutazioni e decisioni finali spettano unicamente al Giudice.

Per quanto sopra detto, lo scrivente Stimatore ha provveduto all'acquisizione ed ha effettuato le verifiche richieste nel quesito. In particolare la verifica della situazione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate effettuata per via telematica in data 23/04/2024, **ha confermato che l'ultima trascrizione è quella dell'atto di pignoramento (ALL.15A) ed ha evidenziato anche l'inesistenza dei seguenti vincoli: diritti demaniali; usi civici, livelli, censo, vincoli di natura reale, ad eccezione del comodato d'uso gratuito, che è un vincolo di natura personale (ALL.15D).**



10. Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale

"l). Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.

Vincoli o oneri di natura condominiale

Come desunto dalla documentazione precedentemente acquisita dallo scrivente Stimatore e dal verbale redatto in sede di sopralluogo unitamente al Custode Giudiziario e qui allegato (**ALL. 16 -17**), si è rilevato che l'immobile nel quale si trovano i beni oggetto di pignoramento (appartamento e pertinenza) fa parte di un **unico complesso immobiliare** sito a Verona, via Contrada Polese, composto dai civici 53-54-55-56 e l'appartamento trovasi al **piano rialzato identificato con l'interno 16 con ingresso dal civico 55**.

Il complesso Immobiliare sopra descritto è **dotato di Regolamento Condominiale acquisito dal sottoscritto Esperto Stimatore e qui allegato (ALL.20)** ed è Amministrato dallo **STUDIO TONON AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI**, con sede in Verona, Via Magellano 1 Tel.: 045/8303280 - mail: tonon.giorgio@tiscali.it

L'amministratore di Condominio ha fornito pertanto al sottoscritto il Regolamento di Condominio dell'intero complesso e al Custode Giudiziario le distinte dei pagamenti che devono essere ancora evase nel corrente anno 2024 dagli occupanti dell'immobile pignorato, che qui si allegano per conoscenza (ALLEGATI 20)

A fronte di tali distinte, esiste, almeno fino alla data del sopralluogo (**24/04/2024**), **una situazione debitoria degli attuali occupanti l'immobile pignorato nei confronti del Condominio**.

Vista la buona conservazione dell'intero complesso edilizio, non risultano a carico dell'immobile pignorato ulteriori spese straordinarie da affrontare a titolo di urgenza.

Le parti comuni (scale e androni di accesso, facciate, percorsi esterni e ascensori), sono state **verificate nel sopralluogo** dallo scrivente Stimatore trovandole in **buono stato manutentivo**, tale da non dovere richiedere allo stato attuale interventi di manutenzione straordinaria dell'intero complesso ed anche riguardo al bene pignorato.

Si precisa che il Regolamento di condominio contiene i millesimi di proprietà distinti per ogni piano con i quali vengono ripartite le spese dell'intero complesso edilizio e anche dell'immobile pignorato.

11. Regolarità edilizia e urbanistica del bene

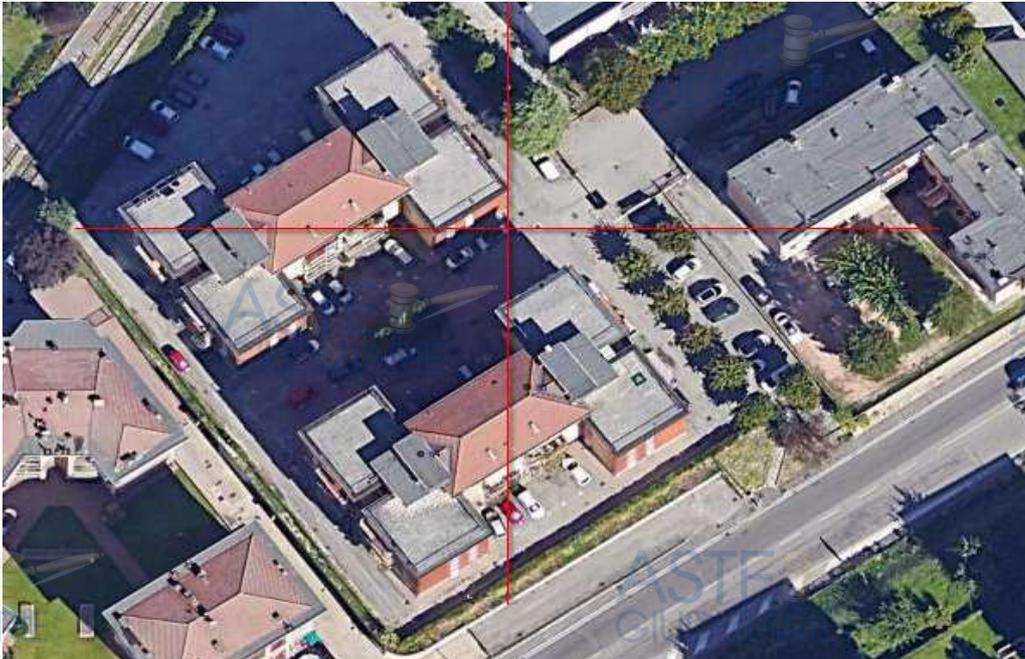
“m). Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlla la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifici, ai fini di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.”

In ottemperanza al quesito, lo scrivente Stimatore ha eseguito i seguenti **accertamenti**:

Regolarità edilizia e urbanistica del bene pignorato

- Il bene della procedura, si trova nel Comune di Verona in via Contrada Polese n°55 interno 16 e fa parte di un unico complesso immobiliare comprendente i civici 53-54-55-56 come da vista satellitare seguente, costituendi anche un unico Condominio ripartito in millesimi. (ALL.20)

vista satellitare del Complesso Immobiliare in via Contrada Polese 53-54-55-56 Verona



Lo stato attuale del bene, come accertato nel sopralluogo in data **24/04/2024**, risulta **conforme alle planimetrie risalenti all'anno 1971 depositate nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Verona al foglio 295, particella 39, subalterno 16 e qui allegate (All.2)**;

Relativamente agli impianti elettrici e termo-sanitari il bene risulta privo della dichiarazione di conformità, tuttavia si è rilevato il buon funzionamento degli stessi.

A seguito dell'Accesso agli atti del Comune di Verona eseguito dal sottoscritto Esperto stimatore in data 20/04/2024 e parallelamente della acquisizione dell'**Atto di provenienza** dell'immobile pignorato presso l'Archivio Notarile di Verona, si è potuta chiarire e ricostruire la storia della provenienza dell'immobile e la conferma della costruzione ante 1967.

Come specificato nell'atto di provenienza del Notaio Vincenzo Quaratino di Verona e precisamente agli ARTICOLI 1 e 5, l'immobile di cui fa parte l'appartamento pignorato fa parte di un **unico complesso edilizio** sito in Verona, via Contrada Polese, **costituito dai numeri civici 53-54-55-56**.

Nello specifico l'appartamento pignorato è identificato al piano rialzato del numero civico 55 con l'interno 16, con cantina di pertinenza al piano seminterrato.

I lavori di costruzione del suddetto complesso edilizio, come indicato nell'atto di provenienza acquisito, sono iniziati anteriormente al 1° settembre 1967..

Dalle risultanze dell'**Accesso agli atti del Comune di Verona** eseguito in data 20/04/2024 è emerso che presso l'Archivio Edilizia Privata del Comune di Verona **non risultano progetti ne titoli edilizi ne altri documenti depositati, essendo un immobile di proprietà del Demanio dello Stato.**

Si ritiene utile precisare che a carico del suddetto fabbricato **non risultano inoltre emessi provvedimenti sanzionatori** per opere in contrasto con le norme edilizie e urbanistiche del Comune di Verona e in sede di sopralluogo, non sono risultate presenti nell'immobile pignorato opere recenti che necessitano di pratiche di sanatoria edilizia, **risultando invece un immobile con finiture ancora oggi originali risalenti all'epoca di costruzione.**

Per quanto sopra complessivamente anticipato, lo scrivente Stimatore, in considerazione della tipologia e della morfologia del fabbricato di provenienza del Demanio dello Stato, dei materiali impiegati e della conservazione dello stesso alle condizioni originali, dello sviluppo urbanistico della zona e della classificazione assegnata dal Prg vigente non in contrasto con la destinazione residenziale originaria, precisando che sul bene non sono necessari interventi di sanatoria e che le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto accertato nel sopralluogo, **ritiene l'immobile pignorato legittimo e commerciabile.**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

12. Previsione dello strumento urbanistico comunale

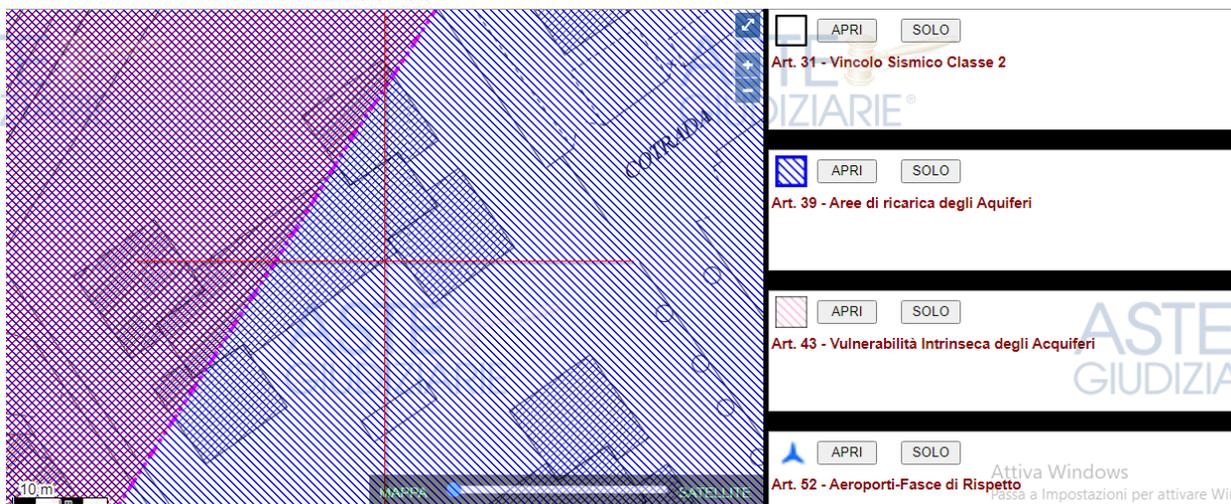
"n). Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario alleghi copia dei piani urbanistici. ."

In ottemperanza al quesito, lo scrivente Stimatore indica di seguito le previsioni dello strumento urbanistico comunale attualmente vigente (Piano degli Interventi - Tavola 1) **rappresentante la carta dei vincoli e della pianificazione territoriale** del bene pignorato:

Una porzione di area scoperta di pertinenza del complesso edilizio di Contrada Polese 55 ricade all'interno della **fascia di rispetto degli Aeroporti**.

Il bene pignorato ricade inoltre all'interno del **Vincolo sismico classe 2** identificato dall'art.31 delle Norme Tecniche Operative e ricade all'interno delle **Aree di ricarica e vulnerabilità degli Acquiferi**, identificate dagli art.39 e 43 delle Norme Tecniche Operative.

Contrada Polese 55 Verona – identificazione Zona Omogenea



Contrada Polese 55 Verona – Estratto Piano degli interventi Tavola 1 (carta dei vincoli)

Analizzata la Carta dei Vicoli del P.A.T. approvato ed attualmente vigente, sopra visualizzata, si ripiologa che il bene è soggetto ai seguenti vincoli:

- Vincolo Sismico classe 2 art 31;
- Aree di ricarica degli Acquiferi come definito dall' art.39 delle N.T.O.;
- Vulnerabilità intrinseca degli Acquiferi come definito dall'art.43 delle N.T.O.;
- Fasce di Rispetto Aeroporti come definito dall'art.52 delle N.T.O.

13. Caratteristiche degli impianti

"o). Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità. ."

In ottemperanza al quesito, lo scrivente Stimatore precisa che a seguito dell'accesso agli atti del Comune di Verona in data **20/04/2024**, **non risultano presentati documenti, progetti, dichiarazioni** inerenti l'immobile pignorato, trattandosi di immobile di proprietà del Demanio dello Stato.

I locali interni all'appartamento al piano rialzato sono dotati di impianto elettrico e idro-termo sanitario e gas sotto traccia realizzati ai sensi delle norme UNI CIG 7129/72 e sono presenti le griglie di aerazione all'esterno del vano cucina con cottura e del vano ripostiglio/lavanderia con caldaia.

Gli impianti di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria sono funzionanti ed alimentati rispettivamente da impianto di teleriscaldamento centralizzato con corpi scaldanti costituiti da radiatori in ghisa e da scaldabagno a gas posto nel locale ripostiglio/lavanderia (**foto seguenti**). La ripartizione delle spese di consumo vengono conteggiate per millesimi come da Regolamento di Condominio qui allegato (**ALL.20**)

riscaldamento a radiatori alimentati da teleriscaldamento centralizzato posti su parete non isolata



scaldabagno a gas-metano per produzione acqua calda sanitaria nel ripostiglio



piano cottura a gas metano nella cucina



I collegamenti idrici del bagno a servizio dell'appartamento sono in acciaio cromato e i sanitari sono in ceramica bianca e il lavabo integrato in un mobile arredo;
bagno con sanitari e lavabo integrato



L'impianto d'illuminazione è completo di terminali con frutti inseriti in placche in alluminio marca Bticino con interruttori bianchi e placche in metallo, Le stanze della zona giorno e notte hanno corpi illuminanti installati a parete o soffitto in tutti i locali, dove sono presenti anche gli impianti TV in quantità sufficiente;



L'impianto elettrico generale è completo del quadro degli interruttori magnetotermici differenziali posti nel locale ingresso a protezione dell'abitazione e completo di impianto citofonico di base.



L'appartamento è dotato inoltre di n°2 split a parete per impianto di raffreddamento con unità esterne poste in facciata (**foto seguenti**).

split aria condizionata in zona ingresso



split aria condizionata in zona disimpegno



L'approvvigionamento idrico avviene tramite acquedotto comunale regolarmente allacciato con contatori privati.

Lo smaltimento delle acque nere avviene tramite impianto fognario regolarmente allacciato alla fognatura comunale ubicata nella pubblica via Contrada Polese posta di fronte al complesso edilizio con numero civico 55.

L'immobile pignorato non è munito dell'Attestato di Prestazione Energetica APE.

14. Divisibilità del bene pignorato

“p) Dica, per i beni pignorati pro quota, se l’immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte esecutata corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell’intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l’intero immobile.”

.Divisibilità

Lo scrivente Stimatore, valutati i documenti acquisiti e allegati in copia alla presente relazione riguardanti l’immobile pignorato, **afferma il giudizio di indivisibilità** in quanto il bene **non è comodamente divisibile in natura**.

15. Lotti di vendita del bene pignorato

“q) Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest’ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte esecutata e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo. ”

Suddivisione in lotti

- Lo scrivente Stimatore valutati i documenti acquisiti e allegati in copia alla presente relazione riguardanti l’immobile pignorato e sulla scorta del sopralluogo effettuato, ritiene che i beni pignorati debbano essere venduti in un **unico lotto**, in quanto l’appartamento costituente la proprietà fa parte di un edificio plurifamiliare che si configura come **autonomo e la separazione della pertinenza** (cantina al piano seminterrato) **dall’appartamento comporterebbe una perdita di valore complessivo del bene pignorato**.

In ottemperanza al quesito, lo scrivente Stimatore precisa che **l’immobile pignorato, per mantenere il valore complessivo, deve essere venduto come LOTTO UNICO, mantenendo le pertinenziali vie di accesso pedonali e carraie attualmente esistenti che risultano funzionali all’utilizzo del bene**.

16. Descrizione dell’immobile pignorato

“r) Descriva, previo necessario accesso all’interno, l’immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto. ”

In ottemperanza al quesito, lo scrivente Stimatore precisa che **l’immobile pignorato fa parte di un LOTTO UNICO e ne descrive di seguito tutte le principali caratteristiche:**

Ubicazione e caratteristiche esterne ed interne dell'immobile

Il fabbricato si trova nel **Comune di Verona, in via Contrada Polese n°55 interno 16** ed è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1976 con struttura in muratura in laterizio portante al piano interrato e fuori terra e si sviluppa complessivamente su 5 piani fuori terra, oltre ad un piano interrato che contiene le pertinenze.

I solai intermedi sono in latero-cemento mentre i solai di copertura e i manti di copertura sono in parte a falda inclinata in laterizio con coppi e canali e pluviali in lamiera, in parte in laterizio piano rifinito a terrazze piastrellate utilizzate per uso comune (stenditoio).

Lo smaltimento delle acque pluviali avviene per dispersione superficiale nel terreno circostante mentre le acque provenienti dalle cucine e dai bagni vengono convogliate nella rete fognaria pubblica e successivamente all'impianto di depurazione comunale.

La tipologia edilizia è quella di "palazzina autonoma plurifamiliare" con distribuzione delle unità immobiliari su 5 piani, accessibile mediante un ascensore ed una scala interna posizionata sull'asse centrale di ogni edificio.

Tali edifici costituenti il complesso hanno **caratteristiche architettoniche semplici ma di buona fattura e complessivamente si presentano in buone condizioni di conservazione.**

Caratteristiche della zona

La zona in cui è inserito l'appartamento pignorato si trova nel quartiere di Santa Lucia, un quartiere risalente all'espansione urbana degli anni 70, posto nella zona ovest e semi-periferica della città di Verona.

La zona è densamente popolata e la destinazione d'uso circostante è prevalentemente residenziale. Nelle vicinanze sono presenti numerosi servizi pubblici tra i quali negozi e supermercati.

Parcheggio

La disponibilità di parcheggio pubblico è limitata ad una piccola zona prospiciente l'ingresso con cancello carraio del complesso edilizio al civico 55 mentre il parcheggio privato di tipo condominiale è notevole trovandosi dislocato nell'ampia area esterna comune, con parcheggi a pettine situati anche in posizione prospiciente l'appartamento pignorato, ad uso dei residenti nel complesso edilizio..

Collegamenti pubblici

L'immobile ha una buona accessibilità essendo situato in posizione centrale al quartiere di Santa Lucia ed è pertanto servito a breve distanza da varie arterie stradali e da numerose fermate di trasporto pubblico con autobus di linea urbana.

Descrizione dell'immobile pignorato

L'appartamento oggetto di pignoramento è ubicato al piano rialzato con cantina di pertinenza al piano seminterrato del fabbricato con civico 55 ed interno 16, che occupa il primo fabbricato posto ad est del complesso come da planimetria generale visualizzata di seguito.

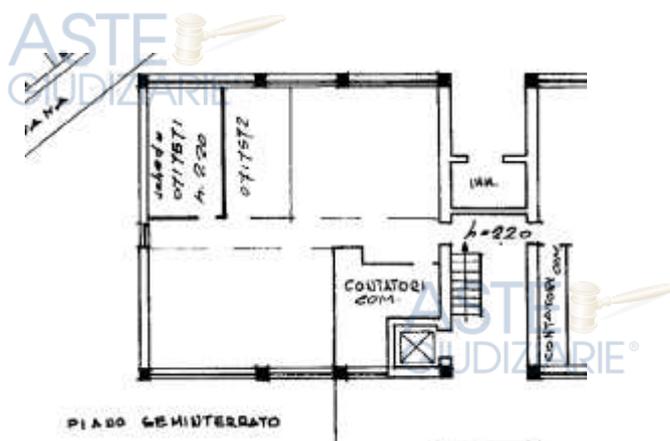
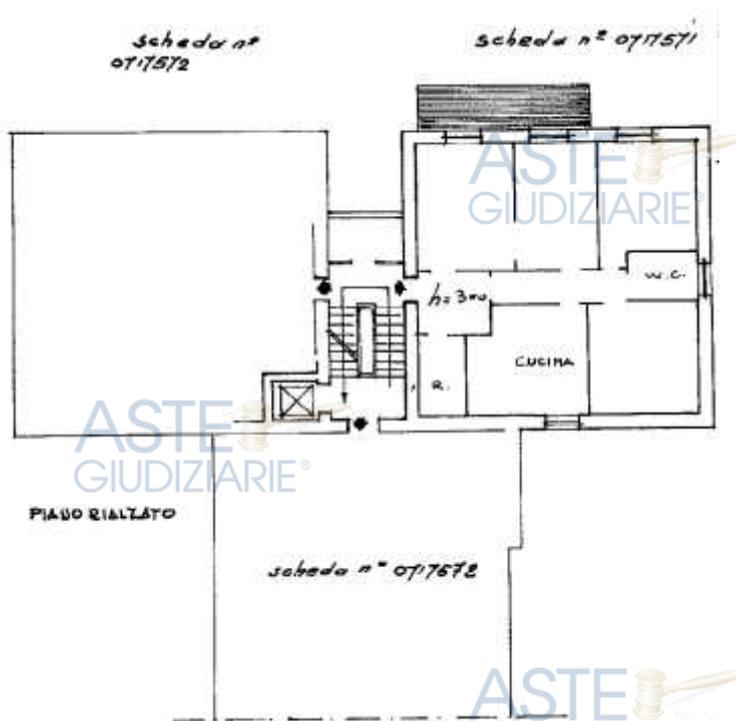
L'immobile è composto al piano rialzato da **locale di ingresso, ripostiglio/lavanderia, disimpegno, cucina, soggiorno, 3 camere e bagno.**

L'immobile è dotato di **pertinenza al piano seminterrato** ad uso **cantina.**

L'immobile è dotato di **comproprietà di parti comuni pertinenziali**, costituite in particolare da un locale per deposito cicli/moto posto al piano terra e da una terrazza al piano quinto adibita a stenditoio. Tali locali pertinenziali risultano indicati nella planimetria catastale originale acquisita che risale al 1971.

I locali interni sono nel complesso luminosi grazie alla buona presenza di finestre.

PLANIMETRIA APPARTAMENTO PIGNORATO (PIANO TERRA) COMPLETA DI PERTINENZA AL PIANO SEMINTERRATO (CANTINA) E PERTINENZE COMUNI (DEPOSITO BICI/MOTO AL PIANO TERRA E TERRAZZA STENDITOIO AL PIANO QUINTO)



Superfici, altezze interne, confini

L'appartamento ha superfici nette calpestabili complessive pari a mq 103,56, compresa la pertinenza al piano seminterrato (cantina).

Le altezze interne sono pari a mt.3,00 per l'appartamento e mt.2,20 per la cantina.

I confini dell'unità immobiliare sono i seguenti: l'appartamento confina a nord tramite i muri perimetrali con il vano scale ed ascensore comuni e sugli altri tre lati (sud, est e ovest) confina con i muri perimetrali verso l'esterno.

Finiture

L'appartamento internamente si presenta al sopralluogo in **buono stato di conservazione e manutenzione**, grazie al costante utilizzo degli attuali occupanti con contratto di comodato d'uso gratuito che dal 2016 lo hanno ben conservato..

Le finiture interne esistenti sono specificate di seguito in dettaglio:

Pavimenti: in tutti gli ambienti della zona giorno/notte i pavimenti sono in graniglia di marmo; nel bagno in piastrelle di ceramica azzurra;

Pareti: sono intonacate e tinteggiate con colore bianco in tutti gli ambienti;

Soffitti: sono tinteggiati con pittura bianca;

Bagno: è dotato di apparecchi sanitari in sufficiente stato di conservazione;

Porte: il portoncino di ingresso è in legno non blindato; le porte interne sono in legno;

Finestre/Portefinestre: sono a doppia anta in legno con vetro singolo;

Oscuranti: tapparelle in plastica bianca su tutte la finestre;

Impianto elettrico: sottotraccia, da rimodernare, dotato di citofono e impianto TV;

Impianto termico/sanitario/climatizzazione: centralizzato a teleriscaldamento, con elementi radianti in ghisa; acqua sanitaria con boiler alimentato a gas metano; climatizzatore con unità esterna costituito da n°2 split a parete posti nei locali ingresso e disimpegno.

Pertinenza al piano seminterrato: cantina con divisori in tramezza e serramenti in ferro. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con colore bianco. I pavimenti sono in cemento.

Pertinenze comuni: l'entrata al complesso edilizio su Via Contrada Polese n°55 è dotata di cancello pedonale ad un'anta e cancello scorrevole per autovetture telecomandato.

Il cancello pedonale è protetto da pensilina in alluminio ed è presente una parete laterale che contiene i campanelli e le cassette postali esterne comuni.

Entrando nel complesso edilizio vi sono dei viali asfaltati che conducono a marciapiedi pedonali e a parcheggi comuni.

I vani scala comuni che conducono agli ingressi degli appartamenti sono rifiniti con gradini in pietra chiara e pianerottoli in mosaico. Completano le finiture parapetti in ferro a protezione delle scale di accesso e l'ascensore.

I prospetti esterni del fabbricato che contiene l'appartamento pignorato sono in parte tinteggiati con colore giallo oca, in parte con mattoni facciavista.

Sono state inserite di seguito alcune foto scattate dal sottoscritto Stimatore che illustrano le le finiture interne ed esterne dell'immobile pignorato descritte precedentemente, mentre si rimanda alla consultazione degli allegati per una visione completa della documentazione.

Ingresso con cancello pedonale e carraio al complesso edilizio di Via Contrada Polese



il fabbricato con il civico 55 (sulla destra l'appartamento pignorato al p. rialzato)



Fabbricato al civico 55.

Dettaglio del vano scala comune e sullo sfondo l'ingresso all'interno 16



La porta di ingresso al bene pignorato con interno 16 dal vano scala comune interno





Fabbricato al civico 55.

Campanello esterno identificativo dell'immobile pignorato



dettaglio dell'ingresso e del disimpegno del bene pignorato



dettaglio del ripostiglio/lavanderia del bene pignorato



dettaglio della cucina/pranzo del bene pignorato



dettaglio di una prima camera del bene pignorato



dettaglio di una seconda camera del bene pignorato



dettaglio di una terza camera del bene pignorato



dettaglio del soggiorno (adibito a camera/studio) del bene pignorato



dettaglio del bagno del bene pignorato



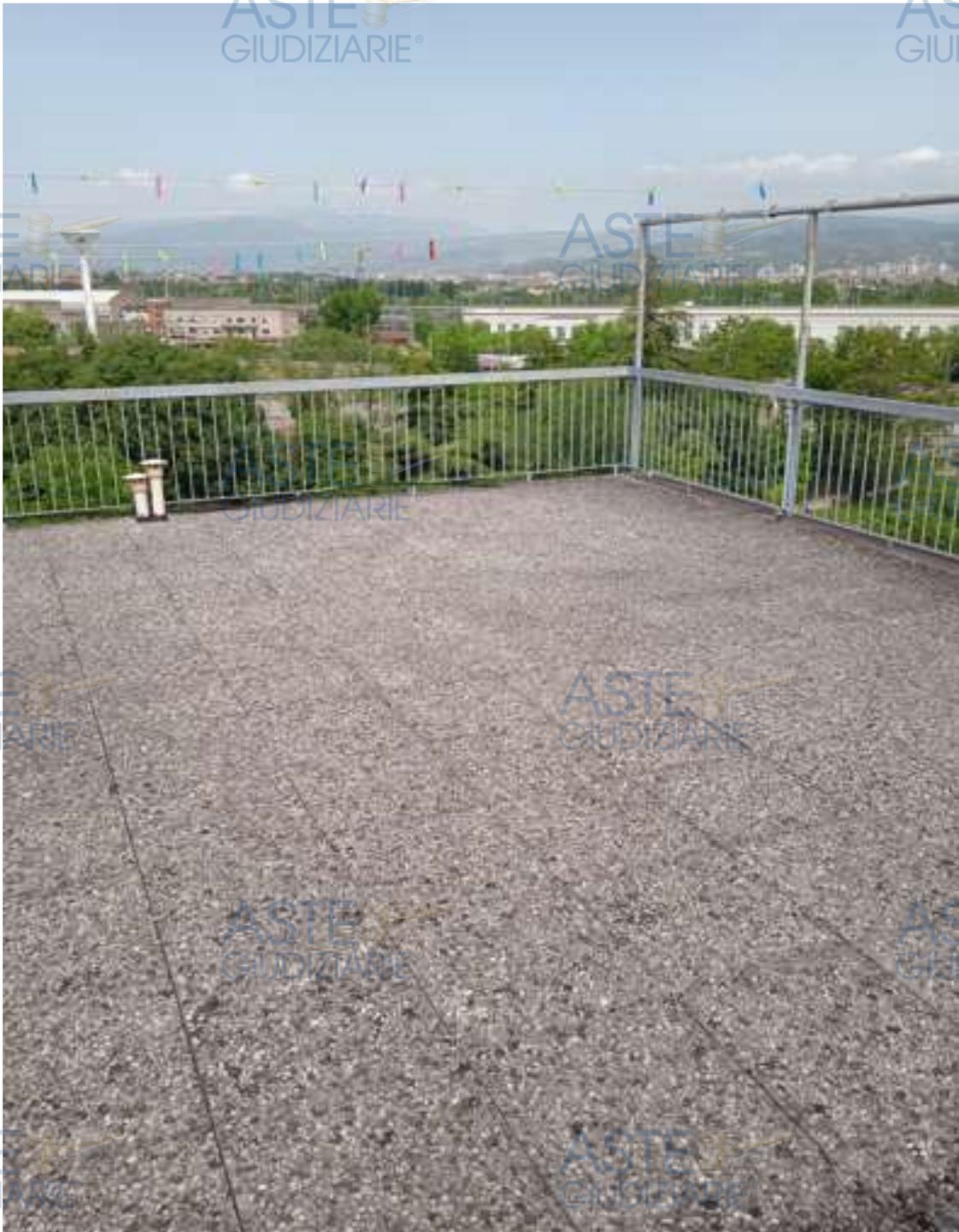
dettaglio della cantina di pertinenza al piano seminterrato del bene pignorato



parti comuni - dettaglio del corridoio cantine al piano seminterrato



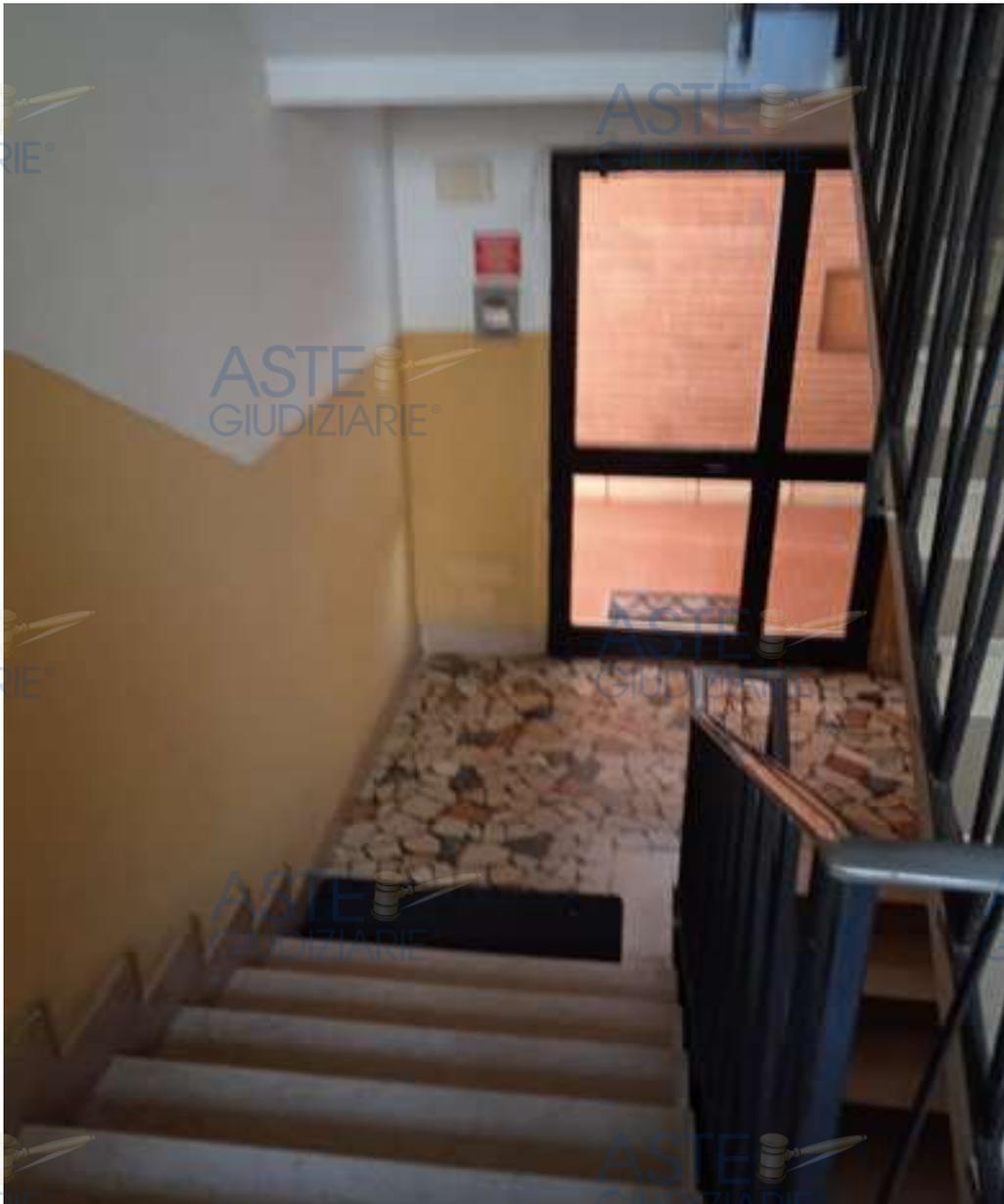
parti comuni - dettaglio della terrazza/stenditoio al piano quinto



parti comuni - dettagli del locale bici/moto al piano terra



parti comuni – dettaglio dell'ingresso al vano scala comune al piano terra (civico 55)



17. Regime di costruzione dell'immobile pignorato

“s) Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore precedente emerga che l'immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall'art. 1, comma 376, legge 178/2020. Sempre nel caso di immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata segnali se, in sede di vendita consensuale, il venditore è obbligato a rispettare il prezzo stabilito dalla convenzione-tipo ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 e calcoli il costo per ottenere l'affrancazione del vincolo ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, legge 448/1971 ”

In ottemperanza al quesito, lo scrivente Stimatore precisa che l'immobile pignorato, come verificato dal sottoscritto Stimatore analizzando la storia del compendio immobiliare tramite **l'Accesso agli Atti pratica 2024/06.03/04986 - FACCIOLI CLAUDIO** presso il Comune di Verona in data **20/04/2024** qui allegato in copia (**ALL.6**) è stato costruito con opere realizzate anteriormente al 1°settembre 1967, come da atto di provenienza qui allegato in regime di edilizia privata ad uso delle Ferrovie dello Stato.

Alla luce di quanto sopra precisato, l'immobile pignorato non risulta costruito in regime di edilizia residenziale pubblica.

18. Determinazione del complessivo valore dell'immobile

"t) "Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici.;"

Calcolo della superficie netta e commerciale dell'immobile e delle singole pertinenze

In ottemperanza al quesito, lo scrivente Stimatore, come specificato nella relazione di primo accesso assieme al -Custode Giudiziario qui allegata in copia (**ALL.17**), ha eseguito in data 29/04/2024 il rilievo metrico dell'immobile pignorato, riportato sulle piante di rilievo con misure allegate (**ALL.11**) relative all'appartamento sito al piano rialzato con interno 16 dell'edificio di via Contrada Polese n°55 Verona e la pertinenza (cantina), ottenendo le informazioni utili al calcolo delle superfici nette e lorde.

Le superfici calpestabili nette sono state ottenute attraverso le suddette misure rilevate al sopralluogo e specificate nelle tabelle seguenti:

CALCOLO DELLE SUPERFICI NETTE CALPESTABILI DELL'IMMOBILE PIGNORATO **LOTTO UNICO**

TABELLA **SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE VANI PRINCIPALI** - Appartamento piano terra rialzato

Destinazione d'uso	Dimensioni (metri lineari)	Area (metri quadrati)
INGRESSO	2,45x2,66	6,51 mq.
DISIMPEGNO	4,67 x 1,28	5,97 mq.
RIPOSTIGLIO	2,80X1,72	4,81 mq.
CUCINA	3,29 x 3,95+2,80x0,94	15,62 mq.
SOGGIORNO	3,95 x 3,95	15,60 mq.
BAGNO	2,57 x 1,85	4,75 mq.
CAMERA	2,82 x 4,18	11,78 mq.
CAMERA	3,71 x 3,58+1,04x0,60	13,9 mq.
CAMERA	3,33 x 4,18	13,91 mq.
superficie netta calpestabile vani principali appartamento		92,85 mq.

TABELLA SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE PERTINENZA DI SERVIZIO – Cantina piano seminterrato

Destinazione d'uso	Dimensioni (metri lineari)	Area (metri quadrati)
CANTINA	2,54 x 4,22	10,71 mq.
superficie netta pertinenza di servizio		10,71 mq

TOTALE SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE IMMOBILE PIGNORATO= 92,85+10,71 = MQ 103,56

CALCOLO DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO
LOTTO UNICO

Le **superfici commerciali lorde** sono state ottenute attraverso le misure rilevate al sopralluogo dell'immobile pignorato nel suo complesso (**ALL.11**).

Le **superfici lorde** sono state calcolate come **somma delle superfici calpestabili, delle superfici occupate dai pilastri interni, del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà.**

Le superfici dei locali principali aventi un'altezza utile inferiore a 1,50 m non rientrano nel computo. Le superfici degli elementi di collegamento verticale, quali rampe, scale, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Il suddetto criterio di calcolo deriva dall'applicazione dei **coefficienti previsti dal D.P.R. n. 138/1998**, qui di seguito precisati in base alla destinazione d'uso del locale cui si fa riferimento. Al fine di poter calcolare la superficie commerciale dell'immobile, a seconda della destinazione d'uso, si considerano i coefficienti previsti dall'allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" dello stesso citato D.P.R.

In particolare nel caso in esame i **coefficienti detti di "omogeneizzazione" necessari per determinare la superficie commerciale, ai sensi del DPR 138/98 sono i seguenti:**

COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE

Immobile	Piano	H	Destinazione d'uso	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Omogeneizzazione	Sup. Com. (mq)
Via Contrada Polese 55 Verona interno 16	terra	3	appartamento	108,4	100,00%	108,4
Via Contrada Polese 55 Verona interno 16	seminterrato	2,2	cantina	13,2	20,00%	2,64

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE PIGNORATO (arrotond. a mq) = MQ. 111,00

• **Determinazione del valore di mercato**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, il sottoscritto Stimatore ha ritenuto opportuno effettuare il procedimento di stima **adottando un criterio sintetico – comparativo**.

Il criterio Sintetico-Comparativo, consiste sostanzialmente nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi o comunque assimilabili a quello oggetto di stima, successivamente uniformati mediante appositi coefficienti di merito correttivi in funzione degli elementi che caratterizzano il bene oggetto di stima.

La determinazione del valore viene eseguita in base al parametro tecnico dei **metriquadri di superficie commerciale coperta ragguagliata**, assumendo i corrispondenti valori unitari di mercato (€/mq) ricercati.

Il criterio ha previsto lo svolgimento della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato della zona ove si trova l'immobile pignorato denominata "Golosine - Santa Lucia" del Comune di Verona, per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a transazioni effettuate recentemente tenendo conto della posizione del fabbricato.

Il criterio nella sua forma più semplice prevede la determinazione del **più probabile prezzo di mercato riferito ad un parametro di valutazione**.

Per raggiungere i suddetti fini valutativi, è stato assunto come parametro di riferimento più significativo la **superficie commerciale dell'immobile pignorato come in precedenza calcolata, cioè pari a mq.111.00**.

L'indagine per la ricerca della valutazione dell'immobile ha riguardato, in conformità al quesito, la consultazione sul sito dell'Agenzia delle Entrate delle "**Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare**", i cosiddetti **valori OMI**, la cui fonte di rilevazione è effettuata da agenti immobiliari professionali, attraverso sia stime interne che atti di compravendita.

La banca dati consultata è aggiornata al rilevamento più recente che riguarda il più recente pubblicato, ossia il **2° semestre dell'anno 2023**.

L'immobile risulta censito al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Verona come segue:

- **Foglio 295 particella 39 subalterno 16 Categoria A/3 consistenza 6,5 vani rendita catastale €.** 738,53;

- **Proporzionale quota di comproprietà di tutti gli enti e servizi condominiali comuni, ai sensi di legge ed elaborato planimetrico (non presente agli atti), con particolare riferimento agli enti comuni indicati nella planimetria allegata all'atto di provenienza negoziale al debitore e precisamente un locale deposito bici/moto sito al piano terra e una terrazza al piano quinto adibita a stenditoio.**

L'immobile risulta pertanto distinto nella **categoria A/3** equivalente alla categoria di **Immobili di tipo economico**.

Le quotazioni OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) di questa zona adiacente a **Contrada Polese 55, denominata "Golosine - Santa Lucia", semicentrale rispetto alla città di Verona**, hanno valori da un minimo di **950 €/mq.** ad un massimo di **1.150 €/mq.** (ALL.7A)

Altri valori di riferimento del valore di mercato, per il segmento di mercato di immobili in seconda fascia con qualità inferiore alla media, sono stati ricavati dalle pubblicazioni del **Borsino Immobiliare**, sempre in riferimento alla zona "Golosine S.Lucia" adiacente all'immobile pignorato, **da cui risultano valori da un minimo di 914 €/mq. ad un massimo di 1.324 €/mq.** (ALL.7B)

I dati acquisiti sono stati confrontati e mediati con la quotazione media ponderata di vendita e riportati nella tabella seguente:

Borsini Immobiliari Nazionali	Quotazioni al mq.	Quotazione media ponderata
Valori OMI "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate quotazioni 2° semestre 2023	Zona "Golosine S.Lucia" semicentrale al Comune di Verona adiacente a Contrada Polese 55 Abitazioni di tipo economico stato normale valore minimo € 950 valore massimo € 1.150 valore medio € 1.050	€ 1050
Borsino Immobiliare (quotazioni 2° semestre 2023)	Zona "Golosine S.Lucia" semicentrale al Comune di Verona adiacente a Contrada Polese 55 Abitazioni di seconda fascia (in buono stato) 2 fascia valore minimo € 914 valore massimo € 1324 valore medio=€ 1119 (le fasce sono individuate in relazione: - alla appetibilità del contesto e alla localizzazione dell'immobile rispetto alla media della zona; - alla tipologia e alla qualità del fabbricato rispetto alla media	€ 1119
	Media dei valori ottenuti =	1084,5 €/mq.

La quotazione media ottenuta di 1084,5 €/mq. è stata ulteriormente raffinata attraverso l'applicazione di coefficienti di merito, in ottemperanza al quesito, che sintetizzano tutti i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche dell'immobile, come da tabella seguente:

TABELLA DEI COEFFICIENTI DI MERITO

caratteristica	Intervallo dei coefficienti	variabile	coefficienti di merito
localizzazione dell'edificio	0,9 – 1,05	Agevolmente accessibile con i mezzi di trasporto pubblico e adiacente al centro storico	1,05
parcheggio	0,95 – 1,05	Sufficiente disponibilità esterna all'edificio. Buona dotazione del parcheggio condominiale	1,02
edificio	0,8 – 1,1	In buono stato di manutenzione interno ed esterno (facciate, tetto, scale)	1
stato di conservazione immobile	0,95 – 1,05	Buono stato di conservazione	1
luminosità	0,9 – 1,05	Piano terra - luminoso	1
esposizione e vista	0,9 – 1,05	Esposto a sud,est e ovest; Vista discreta.	0,9

riscaldamento	1 - 1,05	Centralizzato	1
piano	0,7 - 1	terra - ascensore	1
stato di possesso	0,8 - 1	Occupato con comodato d'uso gratuito	0,8
		Coefficiente di merito globale (media aritmetica tra i vari coefficienti)	0,97

Media delle quotazioni x coefficiente di merito = 1084,5 €/mq. X 0,97 = 1051,96 €/mq.

Per convalidare ulteriormente l'indagine è stata eseguita una **ricerca di mercato** direttamente nella zona di "Golosine Santa Lucia" del Comune di Verona, dove è situato l'immobile pignorato, per reperire ulteriori informazioni e valori attendibili di beni aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto al fine di formulare una stima di tipo comparativo con unità abitative simili.

Sono state consultate le offerte delle Agenzie Immobiliari della zona su beni immobiliari in vendita aventi caratteristiche simili situati in aree limitrofe all'immobile in oggetto.

Dall'intervista agli operatori delle agenzie immobiliari della zona è stato rilevato dallo scrivente Stimatore che il Comune di Verona presenta un'ottima offerta di immobili simili che vengono facilmente assorbiti dal mercato immobiliare sia per le quotazioni medie abbastanza basse, sia per la richiesta costante, essendo una zona residenziale ben servita sia dai principali servizi quali negozi e supermercati, sia dai mezzi pubblici e dalle principali arterie di scorrimento stradale della zona semicentrale di Verona..

A seguire si riportano i valori di immobili in vendita nelle agenzie immobiliari di Verona nella suddetta zona con caratteristiche analoghe o comparate:

TABELLA COMPARATIVA IMMOBILI ANALOGHI A QUELLO DI STIMA

indirizzo	Sup. mq.	Caratteristiche	Prezzo	Prezzo al mq.	Coefficient e di comparazione	Prezzo comparato al mq
Salita Santa Lucia fonte: Agenzia Fondocas a VR Via Mantovana 58	110	Appartamento su unico livello piano rialzato ristrutturato	€ 168.000	€ 1527	1	1527
Via Contrada Polese 11 VR fonte: Agenzia Italcasa VR Via San Nazaro 7	91	Appartamento o ultimo piano con taverna e garage al piano interrato,	€ 148000	€ 1493	0,8 (privo di ascensore)	1199

		Buone condizioni				
Via Contrada Polese 12 VR fonte: Agenzia Primacasa VR Via Girardi 11/A	95	Appartamento ultimo piano con ascensore, box auto e cantina Ristrutturato	€ 117000	€ 1232	1	1232
Media valori zona						€ 1.319

Si precisa che le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento (Golosine – Santa Lucia), sono rappresentativi della dinamica domanda/offerta alla data di riferimento della stima (**giugno 2024**).

Si è tenuto altresì conto di alcuni imprescindibili parametri, di seguito riassunti:

- Ubicazione, caratteristiche, natura ed accessi dell'unità immobiliare;
- Stato di conservazione/manutenzione dell'unità immobiliare;
- Caratteristiche costruttive in funzione della qualità dei materiali da costruzione impiegati;
- Epoca di realizzazione dell'unità immobiliare;
- Esame della documentazione tecnico-catastale relativa all'unità immobiliare.

Valutazione del prezzo a base d'asta

La valutazione del prezzo dell'immobile al mq, conforme ai principi che regolano il metodo della doppia stima, è pertanto pari alla **media dei due valori ottenuti**:

Media delle quotazioni dei borsini immobiliari nazionali, parametrati con i coefficienti di merito	1051 €/mq.
Media dei valori ottenuti tra gli immobili in vendita aventi caratteri analoghi nella zona di riferimento ("Golosine- Santa Lucia" semicentrale a Verona)	1319 €/mq.

$$(\text{euro } 1051 \text{ €/mq.} + 1319 \text{ €/mq.}) / 2 = \mathbf{1185 \text{ €/mq.}}$$

Pertanto, Tenendo conto delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto Stimatore ritiene che la valutazione **dell'immobile in esame (appartamento al piano rialzato più cantina di pertinenza al piano seminterrato)**, che ha superficie commerciale complessiva di **mq.111,00**, risulta essere di:

$$\mathbf{1185 \text{ €/mq.} \times 111 \text{ mq.} = 131.535 \text{ €}}$$

In considerazione della riduzione del valore di mercato praticata per **l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in ottemperanza al quesito**, lo scrivente Stimatore ritiene congrua la **diminuzione del valore** come sopra calcolato **applicando una percentuale del 10%**:

131.535 € x - 10% = 118.381 € arrotondato a 118.000 €

CONCLUSIONI DEL PROCESSO DI STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

A conclusione del processo di stima, si fornisce il prezzo complessivo del bene pignorato corrispondente al valore dell'unità immobiliare con pertinenza sopra calcolato:

LOTTO UNICO

V complessivo = 118,000 €

19. Rilevazione valore manifestamente vile del lotto

“u)“ Nel caso in cui, all’esito del sopralluogo, si accorga che l’immobile abbia un valore manifestamente vile (per tale intendendosi in caso di lotto unico quello inferiore ad euro 8.000,00 e, nel caso di pluralità di lotti, quello inferiore ad euro 4.000,00) sospenda le operazioni di stima e riferisca al G.E. per la pronuncia del provvedimento di cui all’art. 164-bis disp. att. c.p.c..;”

In ottemperanza al quesito, lo scrivente Stimatore comunica di **non avere rilevato, all'esito del sopralluogo, un lotto unico manifestamente vile.**

Per quanto sopra detto il sottoscritto **non ha sospeso le operazioni di stima.**

----- : -----

Assolto il proprio mandato,

il sottoscritto Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c., pur ritenendo di aver risposto in maniera esaustiva alle richieste del G.E. Dott. Paola Salmaso, **deposita la presente relazione di stima presso il Tribunale di Verona - Ufficio Esecuzioni Immobiliari in assolvimento dell'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni a quanto esposto, che si rendessero necessari.**

Verona, 22 luglio 2024

Esperto Stimatore:
Arch. Claudio Faccioli
(firmato anche digitalmente)

