

PERIZIA DI STIMA CON PIU' LOTTI

LOTTE DA 1 A 16

Esecuzione Immobiliare	RGE 325/2023
Giudice	Dott.ssa Paola Salmaso
Creditore procedente	
Parte eseguita	
Creditore intervenuto	

Esperto Stimatore
dott. geom. Arianna Filippozzi
con studio in Corso Porta Nuova, 133 – 37122 Verona
e-mail: studio@filippozzi.eu / telefono: 045 2227478

Custode Giudiziario
Avv. Daniela Deguidi
Con studio in Corso Cavour, 32 – 37121 Verona
e-mail: danieladeguidi@studiodavvocato.it / telefono 045 8035655

dott. geom. ARIANNA FILIPPOZZI
Corso Porta Nuova, 133 – 37122 VERONA
C.F. FLPRNN82D53L949S
P.IVA 03921230235
studio@filippozzi.eu / arianna@pec.filippozzi.eu / www.filippozzi.eu

A.	SCHEDA SINTETICHE DI RIEPILOGO	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	19
C.	DIVISIONE IN LOTTI.....	19
D.	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI	20
D.1.	LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA LAZISE N. 8	20
D.2.	LOTTO 2 – IMMOBILI SITI IN VIA ANDREA PALLADIO N. 2.....	41
D.3.	LOTTO 3 – IMMOBILE SITO IN VIA ANDREA PALLADIO N. 2.....	59
D.4.	LOTTO 4 – IMMOBILI SITI IN VIAANDREA PALLADIO N. 7.....	76
D.5.	LOTTO 5 – IMMOBILI SITI IN VIA MARCO VITRUVIO N. 3	95
D.6.	LOTTO 6 – IMMOBILI SITI IN VIA UNITA' D'ITALIA con ingresso da via Monti Lessini n. 1/F	114
D.7.	LOTTO 7 – IMMOBILI SITI IN VIA UNITA' D'ITALIA con ingresso da via Monti Lessini n. 1/F	136
D.8.	LOTTO 8 – IMMOBILI SITI IN VIA CANTARANE N. 17/A	158
D.9.	LOTTO 9 – IMMOBILI SITI IN CASALEONE, PIAZZA DELLA VITTORIA N. 7	178
D.10.	LOTTO 10 – IMMOBILI SITI IN CASALEONE (VR), VIA GUGLIELMO MARCONI N. 14A.....	198
D.11.	LOTTO 11 – IMMOBILI SITI IN CASALEONE (VR), VIA GUGLIELMO MARCONI N. 14B	218
D.12.	LOTTO 12 – IMMOBILI SITI IN SANGUINETTO (VR), CORSO CESARE BATTISTI N. 227.....	235
D.13.	LOTTO 13 – IMMOBILI SITI IN SANGUINETTO (VR), CORSO CESARE BATTISTI N. 229.....	256
D.14.	LOTTO 14 – IMMOBILI SITI IN SANGUINETTO (VR), VIA CA' DE MICHELI N. 18.....	273
D.15.	LOTTO 15 – IMMOBILI SITI IN NOGARA (VR), VIA CASOTTI N. 33.....	294
D.16.	LOTTO 16 – IMMOBILI SITI IN CERE A (VR), VIA DANTE ALIGHIERI N. 7	314



A. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

A.1. SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Procedura	RGE 325/2023
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Proprietà intero
Tipologia immobile	Appartamento piano terzo con cantina e soffitta (quest'ultima riferita non utilizzata) Sup commerciale abitazione mq 76,75.
Ubicazione	Verona (VR), Via Lazise n. 8
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 296 mapp. n° 224 sub. 9
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 53.000,00
Stato di occupazione	Abitato dalla [REDACTED]
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 6.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 700,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	Pessimo stato manutentivo



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. 325/2023 R.G.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi

Custode: Avv. Daniela Deguidi

A.2. SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

Procedura	RGE 325/2023
Lotto	2
Diritto oggetto di vendita	Proprietà intero
Tipologia immobile	Appartamento piano terra con cantina Sup commerciale abitazione mq 52.
Ubicazione	Verona (VR), Via Andrea Palladio n. 2
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 265 mapp. n° 7 sub 13
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 51.000,00
Stato di occupazione	Abitato dal [REDACTED]
Irregolarità edilizie	Presenti sulle parti comuni
Irregolarità catastali	Assenti
Esistenza di formalità non cancellabili	SI
NOTE	



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. 325/2023 R.G.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi

Custode: Avv. Daniela Deguidi

A.3. SCHEDA SINTETICA LOTTO 3

Procedura	RGE 325/2023
Lotto	3
Diritto oggetto di vendita	Proprietà intero
Tipologia immobile	Appartamento piano terra Sup commerciale abitazione mq 67.
Ubicazione	Verona (VR), Via Andrea Palladio n. 2
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 265 mapp. n° 7 sub 14
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 55.500,00
Stato di occupazione	
Irregolarità edilizie	Presenti sulle parti comuni
Irregolarità catastali	Assenti
Esistenza di formalità non cancellabili	SI
NOTE	



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. 325/2023 R.G.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi

Custode: Avv. Daniela Deguidi

A.4. SCHEDA SINTETICA LOTTO 4

Procedura	RGE 325/2023
Lotto	4
Diritto oggetto di vendita	Proprietà intero
Tipologia immobile	Appartamento piano quarto con cantina Sup commerciale abitazione mq 82,75.
Ubicazione	Verona (VR), Via Andrea Palladio n. 7
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 265 mapp. n° 19 sub. 20
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 72.000,00
Stato di occupazione	[REDACTED]
Irregolarità edilizie	Non accertabili
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 700,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	SI
NOTE	



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. 325/2023 R.G.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi

Custode: Avv. Daniela Deguidi



A.5. SCHEDA SINTETICA LOTTO 5

Procedura	RGE 325/2023
Lotto	5
Diritto oggetto di vendita	Proprietà intero
Tipologia immobile	Appartamento piano secondo con cantina. Sup commerciale abitazione mq 76.
Ubicazione	Verona (VR), Via Vitruvio n. 3
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 244 mapp. n° 240 sub. 11
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 71.000,00
Stato di occupazione	
Irregolarità edilizie	Presenti. Gravi difformità anche condominiali. Costi di regolarizzazione € 6.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Assenti
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	Possesso invertito cantina (in corso di gestione da parte del custode). Diritti di accesso non chiari, costituiti per destinazione del buon padre di famiglia a parere della scrivente.



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. 325/2023 R.G.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi

Custode: Avv. Daniela Deguidi

A.6. SCHEDA SINTETICA LOTTO 6

Procedura	RGE 325/2023
Lotto	6
Diritto oggetto di vendita	Proprietà intero
Tipologia immobile	Appartamento piano primo Sup commerciale abitazione mq 88.
Ubicazione	Verona (VR), Via Unità d'Italia con ingresso in via Monti Lessini n. 1/F
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 229 mapp. n° 296 sub. 7
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 43.500,00
Stato di occupazione	
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 4.500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 700,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	Immobile in condizioni fatiscenti. Diritti di accesso dalla corte su via Monti Lessini apparentemente consolidati nel tempo ma dei quali non è stata reperita alcuna costituzione.



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. 325/2023 R.G.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi

Custode: Avv. Daniela Deguidi

A.7. SCHEDA SINTETICA LOTTO 7

Procedura	RGE 325/2023
Lotto	7
Diritto oggetto di vendita	Proprietà intero
Tipologia immobile	Appartamento piano secondo Sup commerciale abitazione mq 84.
Ubicazione	Verona (VR), Via Unità d'Italia con ingresso in via Monti Lessini n. 1/F
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 229 mapp. n° 296 sub. 4
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 42.500,00
Stato di occupazione	
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 4.500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Assenti
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	Immobile in condizioni fatiscenti. Diritti di accesso dalla corte su via Monti Lessini apparentemente consolidati nel tempo ma dei quali non è stata reperita alcuna costituzione.



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. 325/2023 R.G.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi

Custode: Avv. Daniela Deguidi

A.8. SCHEDA SINTETICA LOTTO 8

Procedura	RGE 325/2023
Lotto	8
Diritto oggetto di vendita	Proprietà intero
Tipologia immobile	Appartamento piano terzo Sup commerciale abitazione mq 23.
Ubicazione	Verona (VR), Via Cantarane n. 17/A
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 158 mapp. n° 440 sub. 46
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 43.000,00
Stato di occupazione	
Irregolarità edilizie	Non verificabili
Irregolarità catastali	Assenti
Esistenza di formalità non cancellabili	SI (servitù e previsioni varie legate al condominio)
NOTE	Immobile in cattive condizioni, caratteristiche e condizioni impiantistiche solo in parte verificabili.



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. 325/2023 R.G.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi

Custode: Avv. Daniela Deguidi

A.9. SCHEDA SINTETICA LOTTO 9

Procedura	RGE 325/2023
Lotto	9
Diritto oggetto di vendita	Proprietà intero
Tipologia immobile	Appartamento piano primo Sup commerciale abitazione mq 65.
Ubicazione	Casaleone (VR), Piazza della Vittoria n. 7
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Casaleone (VR), Foglio 6 mapp. n° 799 sub. 14
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 34.000,00
Stato di occupazione	
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 3.500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 700,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	SI
NOTE	Sentenza dichiarativa di inefficacia di conferimento in società nei confronti del condominio Vittoria di Casaleone (non trascritta).



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. 325/2023 R.G.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi

Custode: Avv. Daniela Deguidi

A.10. SCHEDA SINTETICA LOTTO 10

Procedura	RGE 325/2023
Lotto	10
Diritto oggetto di vendita	Proprietà intero
Tipologia immobile	Appartamento piano terra Sup commerciale abitazione mq 74.
Ubicazione	Casaleone (VR), Via Guglielmo Marconi n. 14A
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Casaleone (VR), Foglio 3 mapp. n° 38 sub. 1
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 34.000,00
Stato di occupazione	
Irregolarità edilizie	Assenti
Irregolarità catastali	Assenti
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	Sentenza dichiarativa di inefficacia di conferimento in società nei confronti del condominio Vittoria di Casaleone (non trascritta). Si nutrono seri dubbi sulla possibilità di regolare trasferibilità del bene posto che i parcheggi indicati nel titolo edilizio quale parcheggio delle abitazioni non sono pignorati e sono di proprietà di terzi.



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. 325/2023 R.G.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi

Custode: Avv. Daniela Deguidi

A.11. SCHEDA SINTETICA LOTTO 11

Procedura	RGE 325/2023
Lotto	11
Diritto oggetto di vendita	Proprietà intero
Tipologia immobile	Appartamento piano primo Sup commerciale abitazione mq 65.
Ubicazione	Casaleone (VR), Via Guglielmo Marconi n. 14B
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Casaleone (VR), Foglio 3 mapp. n° 38 sub. 2
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 30.000,00
Stato di occupazione	
Irregolarità edilizie	Assenti
Irregolarità catastali	Assenti
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	Si nutrono seri dubbi sulla possibilità di regolare trasferibilità del bene posto che i parcheggi indicati nel titolo edilizio quale parcheggio delle abitazioni non sono pignorati e sono di proprietà di terzi.



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. 325/2023 R.G.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi

Custode: Avv. Daniela Deguidi

A.12. SCHEDA SINTETICA LOTTO 12

Procedura	RGE 325/2023
Lotto	12
Diritto oggetto di vendita	Proprietà intero
Tipologia immobile	Abitazione piano terra e primo con garage Sup commerciale abitazione mq 103, autorimessa mq 11.
Ubicazione	Sanguinetto (VR), Corso Cesare Battisti n. 227
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Sanguinetto (VR), Foglio 7 mapp. n° 104 sub. 6 e 11.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 46.000,00
Stato di occupazione	
Irregolarità edilizie	Indicativamente assenti. Difficoltà di lettura delle tavole di progetto.
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 1.500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	Immobili in pessime condizioni



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. 325/2023 R.G.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi

Custode: Avv. Daniela Deguidi

A.13. SCHEDA SINTETICA LOTTO 13

Procedura	RGE 325/2023
Lotto	13
Diritto oggetto di vendita	Proprietà intero
Tipologia immobile	Abitazione piano terra e primo Sup commerciale abitazione mq 86.
Ubicazione	Sanguinetto (VR), Corso Cesare Battisti n. 229
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Sanguinetto (VR), Foglio 7 mapp. n° 104 sub. 15.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 50.300,00
Stato di occupazione	
Irregolarità edilizie	Assenti
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 700,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



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.



A.14. SCHEDA SINTETICA LOTTO 14

Procedura	RGE 325/2023
Lotto	14
Diritto oggetto di vendita	Proprietà intero
Tipologia immobile	Appartamento piano terzo Sup commerciale abitazione mq 98.
Ubicazione	Sanguinetto (VR), Via Ca' de Micheli n. 18
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Sanguinetto (VR), Foglio 2 mapp. n° 50 sub. 21
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 35.300,00
Stato di occupazione	
Irregolarità edilizie	Presenti, di rilevante impatto anche sotto l'aspetto civilistico (distanze). Costi di regolarizzazione € 15.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 700,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	Rilevanti problematiche di tipo autorizzativo e civilistico (distanze)



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. 325/2023 R.G.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi

Custode: Avv. Daniela Deguidi

A.15. SCHEDA SINTETICA LOTTO 15

Procedura	RGE 325/2023
Lotto	15
Diritto oggetto di vendita	Proprietà intero
Tipologia immobile	Monocale piano terra con garage Sup commerciale abitazione mq 41, autorimessa mq 21
Ubicazione	Nogara (VR), Via Casotti n. 33
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Nogara (VR), Foglio 33 mapp. n° 1904 sub. 3 e 12
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 28.000,00
Stato di occupazione	
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 4.500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 1.500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	Presenza di vano collegato al garage non autorizzato ne accatastato. Da verificare possibilità di gestione anche rispetto a diritti di terzi.



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. 325/2023 R.G.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi

Custode: Avv. Daniela Deguidi

A.16. SCHEDA SINTETICA LOTTO 16

Procedura	RGE 325/2023
Lotto	16
Diritto oggetto di vendita	Proprietà intero
Tipologia immobile	Appartamento piano terzo con cantina. Sup commerciale abitazione mq 103.
Ubicazione	Cerea (VR), Via Dante Alighieri n. 7
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Cerea (VR), Foglio 40 mapp. n° 295 sub. 23
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 52.000,00
Stato di occupazione	
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 3.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 700,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	Generalizzate pessime condizioni



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. 325/2023 R.G.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi

Custode: Avv. Daniela Deguidi



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Relativamente a tutti i lotti, gli immobili trattati sono oggetto della vendita esecutiva per il seguente diritto:

- piena proprietà dell'intero.

C. DIVISIONE IN LOTTI

Gli immobili oggetto di perizia, costituiti da 16 abitazioni di cui una con cantina e soffitta (riferito non utilizzata), 4 con cantina e 2 con garage, risultano coerentemente alienabili nella seguente soluzione:

- 16 lotti (lotti da 1 a 16).



D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI**D.1. LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA LAZISE N. 8****D.1.1. Proprietà**

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono pervenuti alla società intestataria [REDACTED] in forza dei seguenti titoli:

- compravendita in data 12/03/2002 (trascritta a Verona il 18/03/2002 RP 7516, RG 10626), in forza del quale la [REDACTED] acquista l'immobile censito a Verona, Catasto Fabbricati, sez. E, fg 4 m.n.:
 - 1085 sub 9 (attuale fg 296, m.n. 224 sub 9), di vani 5.
- costituzione di società con conferimento immobili (trascritta a Verona il 31/10/2012, RG 36728, RP 26384), con la quale la [REDACTED] conferisce in società l'immobile censito nel Comune di Verona al CF, fg 296, m.n. 224 sub 9 oltre ad altri;
- mutamento di denominazione e ragione sociale (trascritto a Verona il 12/01/2017, RG 1110, RP 738), con il quale la [REDACTED]

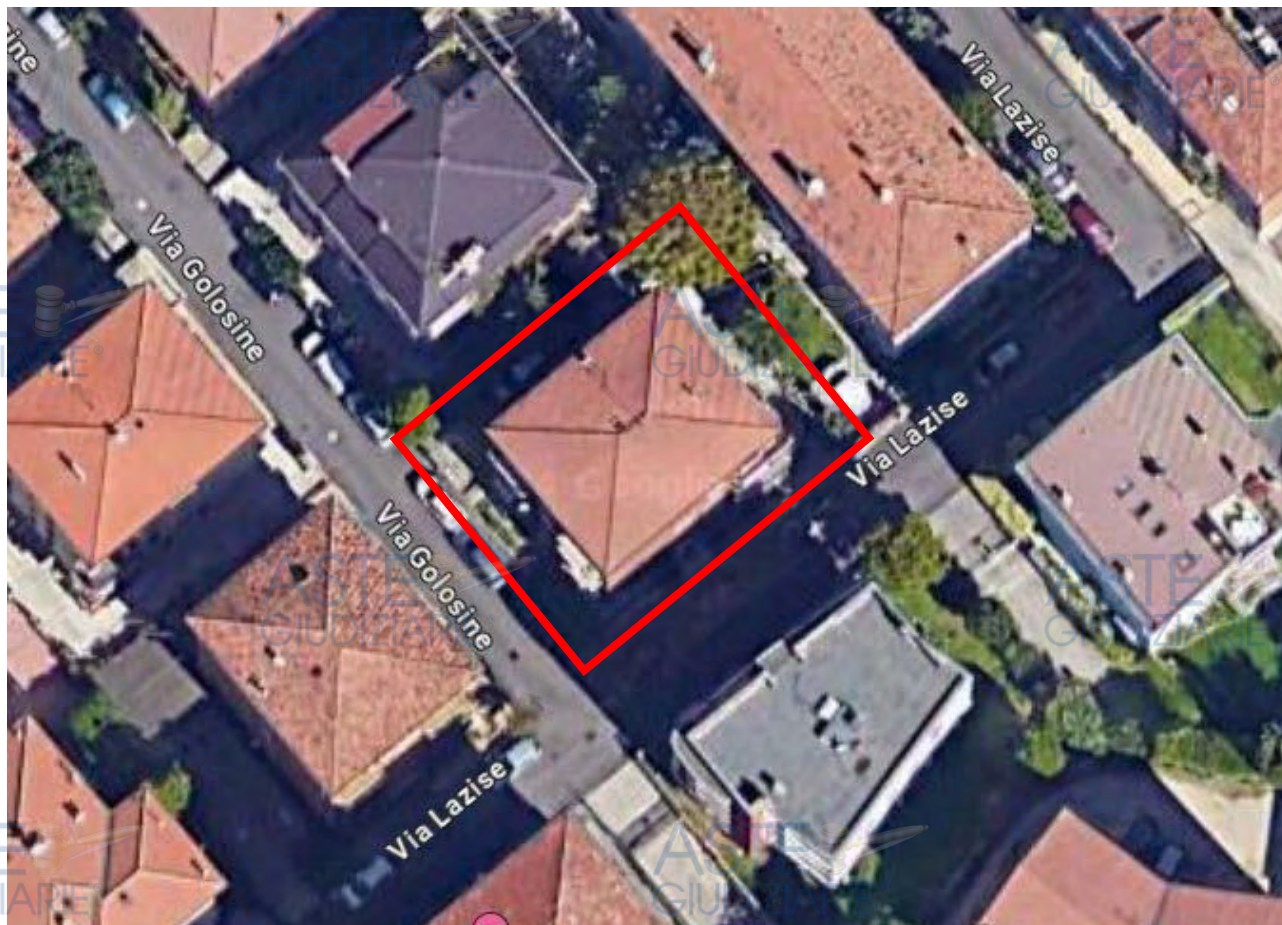
D.1.1.1. Ricerche presso la Camera di Commercio

Si rimette in allegato la visura camerale acquisita presso la Camera di Commercio di Verona.



D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

L'immobile oggetto di perizia risulta localizzato nel Comune di Verona, via Lazise n. 8.



L'immobile è accatastato con i seguenti estremi:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Verona, foglio n° 296, part. n°:

- 224 sub 9, zona cens. 3, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5, sup cat tot mq 71, sup cat tot escluse aree scoperte mq 70, RC € 400,25.

All'attualità non è presente in banca dati catastale alcun elaborato planimetrico catastale.

Intestazione catastale:

[REDACTED]

intero

I beni oggetto di perizia insistono, oltre ad altri, su area individuata:

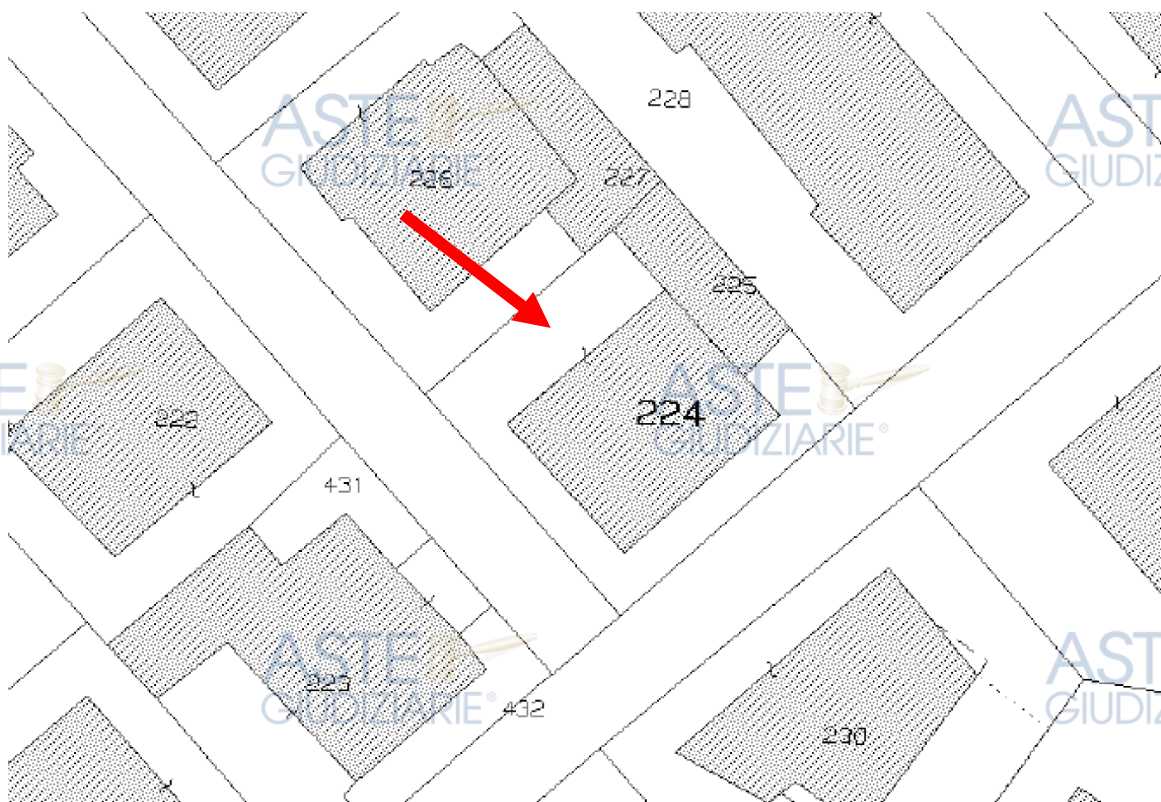
Catasto Terreni, Comune di Verona, foglio n° 296, part. n°:

- 224, ente urbano, sup mq 360.

Il m.n. 224 confina a nord, est, sud e ovest con i m.n. 225-226-227, con via Lazise e via Golosine.



Stralcio di mappa catastale:



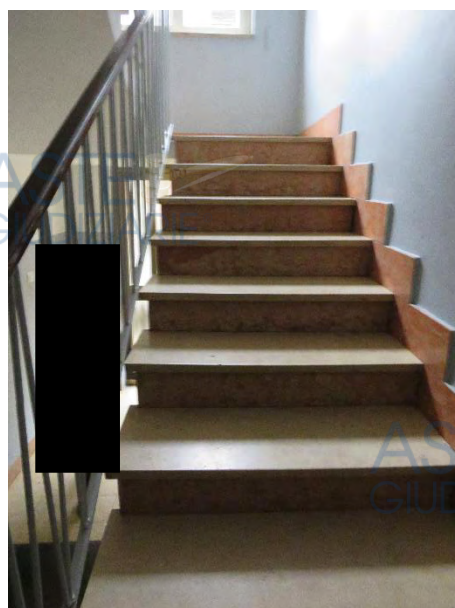
D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Il bene è inserito nel comune di Verona, in una zona residenziale, nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi principali, tra cui scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado, farmacie, supermercati e ristoranti.

Gli ingressi autostradali più vicini sono il casello di Verona sud a 4,3 km e quello di Verona nord a 7,4 km.

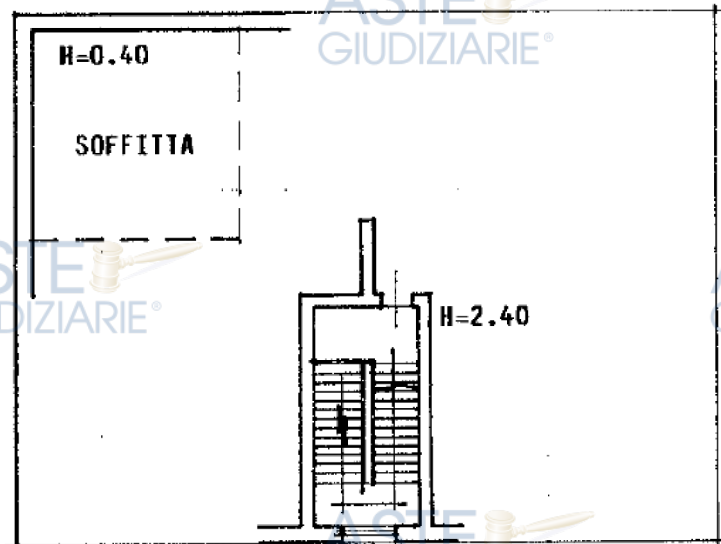


D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

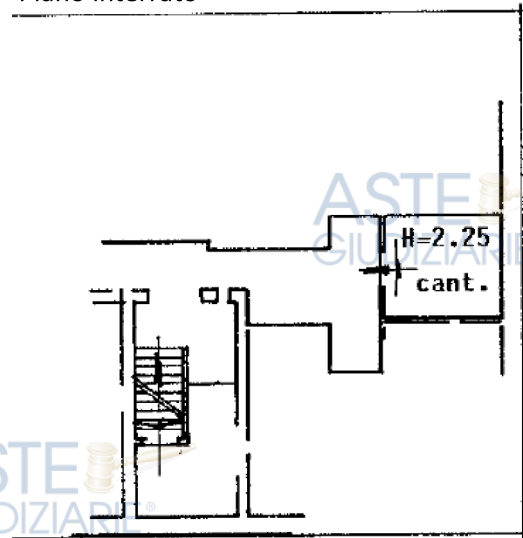
Stralcio planimetrico dei beni (fuori scala – non conforme).

SUB 9 – abitazione con cantina e soffitta

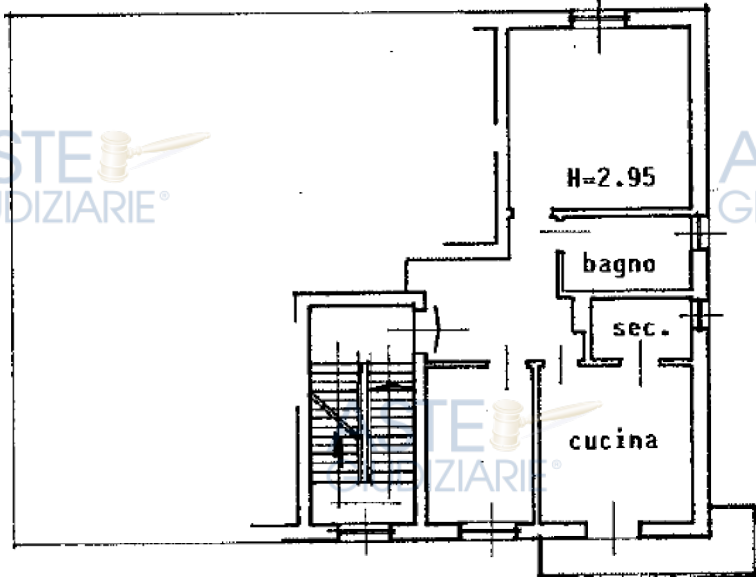
Piano quarto



Piano interrato



Piano terzo







Tribunale di Verona E.I. n. 325/2023 R.G.E.
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi
Custode: Avv. Daniela Deguidi



Suddivisione interna reale	Piano interrato: locale cantina. Piano terzo (abitazione): ingresso/disimpegno, cucina con retro-cucina, bagno, n. 2 camere da letto e balcone. Piano quarto: soffitta.
Impianti	Impiantistica di tipo ordinario, riferibile all'epoca di edificazione (fine anni '50). Impiantistica autonoma.
Finiture interne	Pavimentazione della cantina in battuto di cemento. Pavimentazione abitazione in granigliato, bagno e balcone in piastrelle ceramiche. Intonacatura a civile tinteggiata. Porte interne in legno tamburato con specchiatura. Serramenti in legno obsoleti con vetrocamera, oscurati mediante tapparelle, porta finestra del balcone con doppio serramento in alluminio anodizzato.

Soffitta

La conduttrice ha riferito in corso di sopralluogo di non utilizzare la soffitta e di non conoscerne l'ubicazione per cui non è stato possibile prenderne visione. Dall'esame della documentazione catastale emerge che il piano quarto è adibito a soffitta ma risulterebbe privo di partizioni interne con altezza massima di m 2,40 e minima di m 0,4.



Precisazioni

- Presenza di umidità e muffa lungo l'intersezione tra muri perimetrali e solaio d'interpiano, probabilmente causata dallo scarso isolamento del fabbricato.



- È stato riscontrato un generalizzato cattivo stato di manutenzione, compatibile con la vetustà dell'immobile.

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

I beni oggetto di perizia sono inseriti in un complesso immobiliare denominato Condominio Golo.

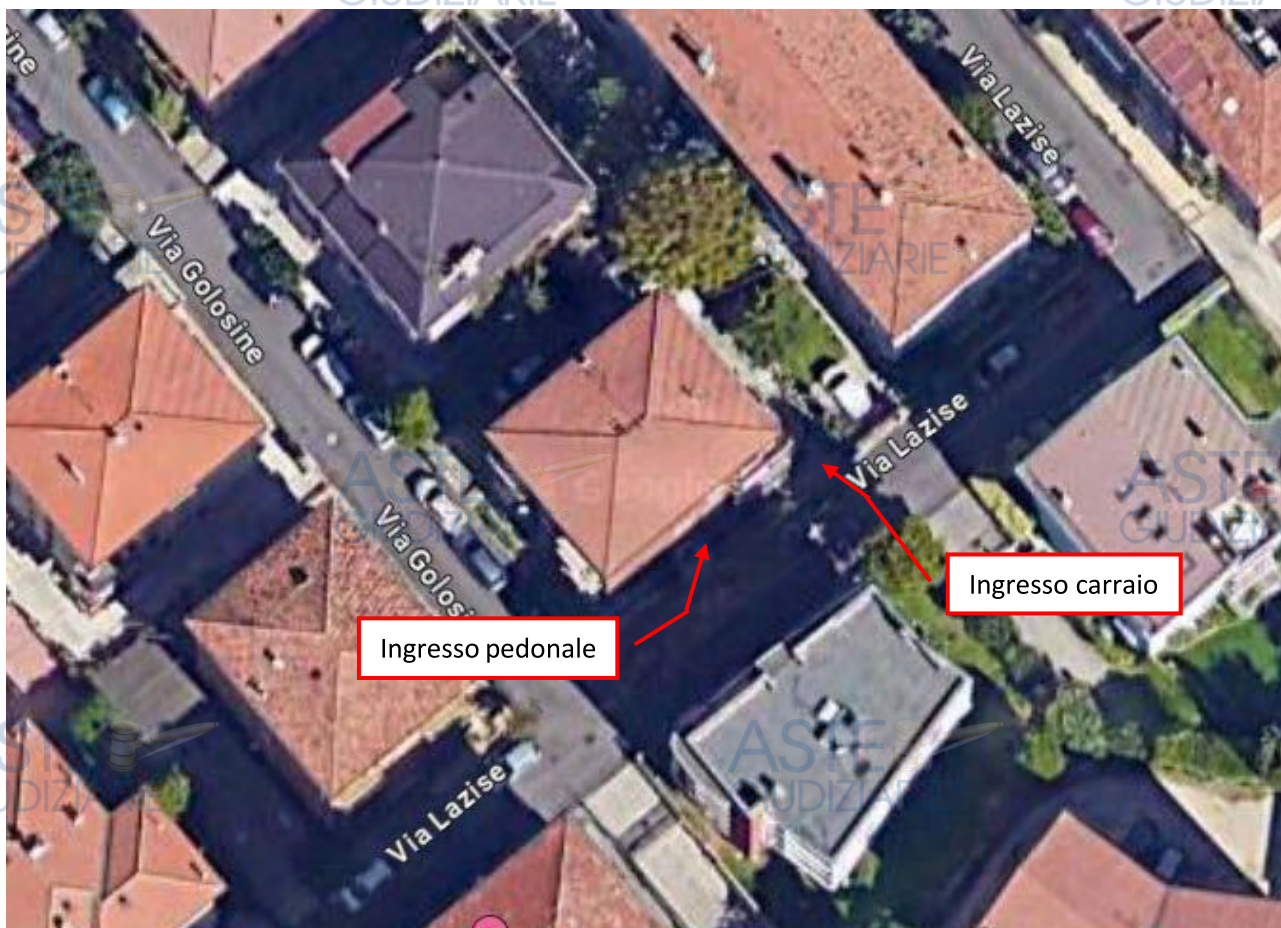
Non risulta vigente elaborato planimetrico catastale.

Assenza di enti comuni indicati in pignoramento.

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

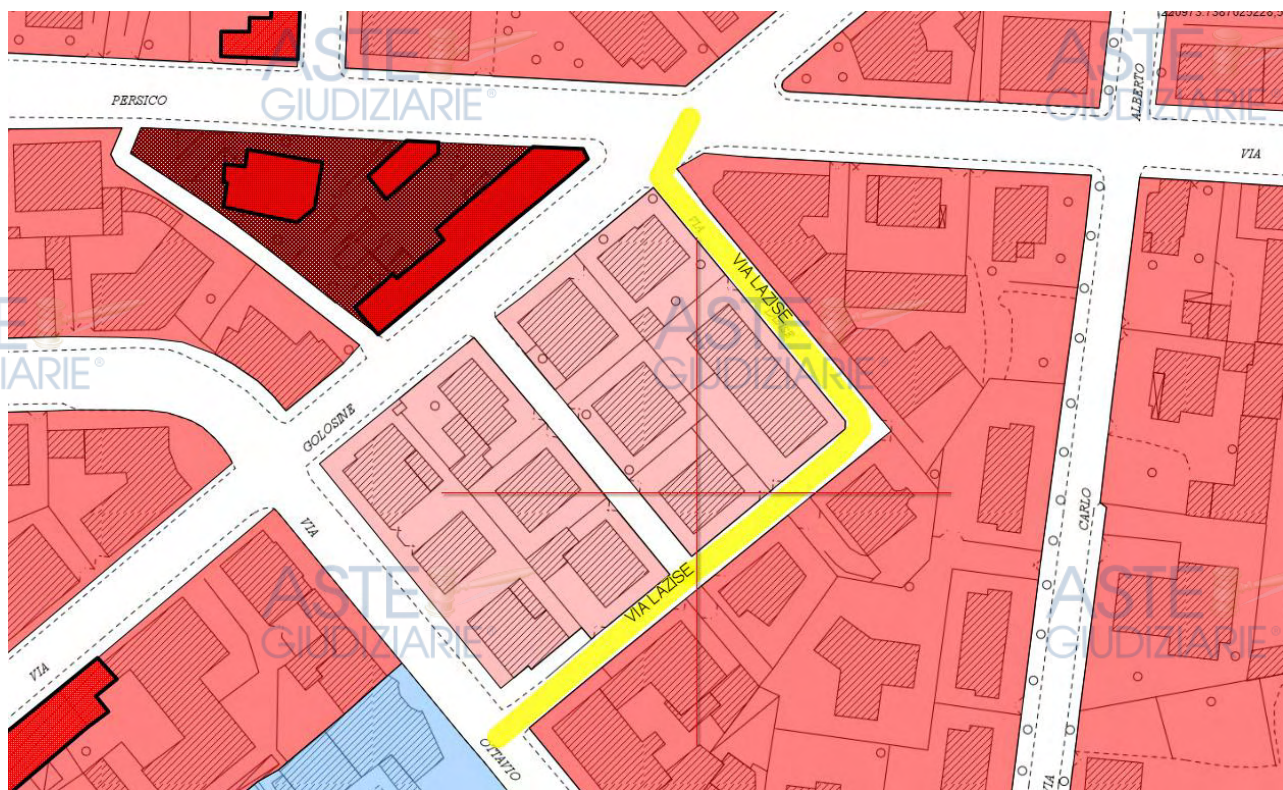
L'accesso all'abitazione e alla cantina avviene direttamente da via Lazise, tramite passaggio su area scoperta e vano scale condominiale facente parte del mappale d'insistenza.

L'assenza di elaborato planimetrico non consente indicazioni più precise.



D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Secondo il Piano degli Interventi del Comune di Verona il fabbricato condominiale si trova in zona TCc2:



APRI

SOLO

TESSUTI

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



D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

L'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare.

In merito alle planimetrie catastali vigenti, le stesse risultano NON conformi allo stato reale dei luoghi e differiscono quantomeno nei seguenti aspetti:

abitazione piano terzo:

- leggere difformità interne;
- difformità altezze interne.

cantina e garage piano interrato:

- difformità altezze interne.

Non può quindi essere attestata la conformità catastale del bene.

La situazione catastale dei beni dovrà essere oggetto da parte dell'aggiudicatario di variazione e/o ripristino.

Il costo della sola variazione catastale conseguente alla conformazione autorizzativo/amministrativa dei beni oggetto di procedura viene quantificato in Euro 700,00 oltre accessori di legge.



D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

La scrivente ha effettuato accesso agli atti.

Il Comune di riferimento ha messo a disposizione le pratiche edilizie inerenti l'immobile nel seguito riportate.

Si tiene al riguardo a precisare in termini generali che l'attività di individuazione ed acquisizione delle pratiche edilizie degli immobili si palesa nella maggior parte dei casi quale attività articolata e complessa posto anche il fatto che ogni ente locale presenta archivi organizzati su presupposti differenti. Nonostante l'impegno profuso al riguardo, non si può quindi escludere la sussistenza di pratiche edilizie o elementi aggiuntivi rispetto quanto nel seguito riportato:

- richiesta di licenza edilizia n. 65688 del 10/12/1957 per la costruzione di una casa nella 2° traversa di via Golosine-S. Lucia, non approvata (n. 13496 risposta del Comune);
- licenza edilizia n. 7805 del 05/08/1958 con la quale il Comune di Verona concede al dott. [REDACTED] di costruire un fabbricato nella 2° traversa di via Golosine;
- richiesta di licenza edilizia n. 2660 del 02/03/1959 per varianti al progetto di costruzione di un fabbricato nella 2° traversa di via Golosine, non approvata;
- abitabilità del 10/08/1960, riguardante la palazzina di nuova costruzione posta in via O. Caccia n. 9 (attuale via Lazise n. 8).



Può quindi essere indicato che lo stato reale dei luoghi risulti profondamente difforme dallo stato autorizzato anche per quanto riguarda la delimitazione perimetrale interna delle singole unità.

Per miglior comprensione si elencano nel seguito le più consistenti difformità:

abitazione piano terzo:

- difformità distributive interne;
- diversi fori finestre;
- diversa posizione e forma balcone.

cantina piano interrato:

- difformità di perimetrazione;
- difformità altezze interne

soffitta piano quarto:

- non disegnata.

Non può quindi essere attestata la regolarità edilizia dei beni.

La situazione autorizzativo-amministrativa dovrà essere quindi oggetto di sanatoria o ripristino da parte dell'aggiudicatario.

Conformemente alle previsioni del DPR 380/01, art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (o pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **120** giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Il costo della P.E. in sanatoria qualora opere sanabili e/o ripristino dei luoghi (pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, sanzioni e spese tecniche per l'intervento di un professionista ovvero per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili), viene quantificato in **€ 6.000,00** oltre accessori di legge.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile**D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti**

A richiesta della scrivente, l'agenzia delle Entrate di Verona ha dichiarato la sussistenza di contratto di locazione sugli immobili a nome dell'esecutato ufficio Verona 1, data 15/03/2013, serie 3, n. 2357 (vedasi allegato).

Con contratto di locazione in data 10/03/2013 la soc. proprietaria ha locato l'immobile oggetto di perizia [REDACTED] uso abitativo, canone annuo di € 4.800,00 (anni 3+3 con inizio il 10/03/2013).

Contratto ancora in essere secondo quanto appreso.

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

La scrivente rileva, per quanto di propria competenza e sulla base delle inerenti conoscenze prettamente tecniche l'opponibilità dello stato di occupazione degli immobili, sulla base di quanto riportato nel capitolo che precede.

Si ritiene che in considerazione dell'immobile il canone risulti congruo.



D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

Si elencano nel seguito le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

Si precisa che la articolazione e suddivisione delle stesse è offerta unicamente in termini indicativi e presuntivi, la effettiva natura e permanenza degli stessi sui beni anche dopo l'aggiudicazione andrà verificata dall'eventuale interessato all'acquisto.

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

Dalle certificazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle ricerche condotte, emerge che sui beni gravino le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria iscritta a Verona il 13/04/2005, RP 3380, RG 14303 per la somma di € 1.050.000,00 a favore di [REDACTED] [REDACTED] posta a garanzia della restituzione di mutuo fondiario, atto del 31/03/2005, n. 9990/1807, rep notaio Di Maria Pierluigi;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Verona il 31/10/2023, RP 33161, RG 44396, a favore di [REDACTED] [REDACTED]

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

Dall'atto di compravendita del 2002 si rileva:

- Patti e condizioni contenuti e richiamati nell'atto di compravendita ad autentica notaio Silverio Grassi di Verona Trascritto a Verona il 17/02/1997, RG 4585, RP 3409.

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

Non sussistono, per quanto di conoscenza.



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

Non sussistono, per quanto di conoscenza.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

A richiesta della scrivente, lo studio Belardo - Campi [REDACTED] amministratore pro tempore del Condominio Golo, riscontrava in data 27/03/2024:

- ad oggi non risultano vincoli o oneri di natura condominiale sull'immobile in oggetto;
- si allega copia della tabella di riparto (bilancio preventivo 2024) con i relativi millesimi;
- le spese ordinarie per l'immobile in oggetto nell'anno 2023 sono state di euro 685,94 mentre per il preventivo 2024 le spese sono di euro 750,79;
- non vi sono ad oggi spese straordinarie deliberate e non ancora scadute;
- ad oggi le spese condominiali scadute e non ancora pagate sono di euro 936,21;
- non vi sono in corso procedimenti sui beni pignorati.

L'amministratore ha altresì fornito bilancio preventivo 2024 e consuntivo 2023.

Tutta la documentazione fornita dall'Amministratore è allegata alla presente relazione.

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

Immobile conferito alla [REDACTED] rogito del 18/10/2012.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Immobile in edilizia ordinaria, per quanto di conoscenza.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

I beni oggetto di perizia consistono in unica abitazione posta al piano terzo di un complesso immobiliare, con cantina al piano interrato e soffitta al piano quarto.

Trattandosi di bene autonomo oggetto di perizia per l'intero della piena proprietà non risulta necessario alcun progetto divisionale.

D.1.13. Valutazione del lotto

Si provvede quindi nel seguito ad esprimere la valutazione degli immobili.

D.1.13.1. Consistenza

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

<i>identificazione catastale attuale fg 296</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL* mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm. Mq</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>
m.n. 224 sub 9	abitazione	67	1	67	76,75
	balcone	5	0,3	1,5	
	cantina	8	0,25	2	
	soffitta	25	0,25	6,25	

* Superficie Esterna Lorda

D.1.13.2. Criteri di stima

In termini generali può essere indicato che Il Valore di Mercato (o Market Value) è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di contrattazione durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Nello specifico, per individuare il valore di mercato, si è proceduto alla raccolta e verifica dei dati immobiliari, tra i quali sono state selezionate le unità immobiliari o i dati di confronto. Il dato immobiliare si compone del prezzo ovvero dell'importo sulla base del quale è stato compravenduto e delle caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità di paragone. Successivamente sono stati individuati gli elementi di raffronto ovvero le caratteristiche peculiari delle proprietà che causano le variazioni dei prezzi corrisposti per le proprietà immobiliari.

Infine, laddove gli elementi di comparazione siano stati riscontrati difformi, si è provveduto a determinare gli aggiustamenti ovvero le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione della differenza tra le caratteristiche prese in esame; per stimare gli aggiustamenti è stato valutato il prezzo marginale della caratteristica presa in esame. È stata quindi verificata la divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti affinché la stessa non eccedesse la consuetudine, successivamente è stato possibile esprimere la valutazione nel seguito espressa. Nel caso in esame sono stati assunti valori OMI (Agenzia delle Entrate), Borsino Immobiliare, nonché i prezzi richiesti per immobili simili in vendita.

Si riporta nel seguito una sintesi dei riferimenti acquisiti in merito alle correnti quotazioni di mercato (riferite al mq):

OMI: abitazioni di tipo economico min € 950,00 / max € 1.150,00;

Borsino Immobiliare (abitazioni in stabili in seconda fascia): min € 914,00 / max € 1.324,00;

Appartamento in vendita, Verona, via Tartaro, zona fiera, € 1.077,00/mq.

I dati sopra indicati costituiscono una mera elencazione di tutti i comparabili assunti ed analizzati.

Valutate le caratteristiche e le specificità dei beni a cui si rifanno gli specifici dati sopra indicati, è possibile stimare per gli immobili oggetto di perizia il valore di € 900,00/mq per l'abitazione.



D.1.13.3. Stima

La valutazione nel seguito espressa rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili e viene espressa "a corpo", tenuto già conto di quanto in precedenza indicato.

<i>identificazione catastale attuale fg 296</i>	<i>destinazione</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
m.n. 224 sub 9	abitazione	76,75	€ 900,00	€ 69.075,00	€ 70.000,00
	balcone				
	cantina				
	soffitta				

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

La scrivente stima un probabile valore di adeguamento e correzione così ripartito:

- ripristino e/o regolarizzazione catastali e amministrative € 6.700,00
- l'immobile sarà oggetto di vendita forzata e l'acquirente non potrà quindi beneficiare di eventuali garanzie per vizi occulti (-15% circa) € 10.300,00

Sommano adeguamenti e correzioni - € 17.000,00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 53.000,00

D.2. LOTTO 2 – IMMOBILI SITI IN VIA ANDREA PALLADIO N. 2

D.2.1. Proprietà

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono pervenuti alla [REDACTED]

[REDACTED] in forza dei seguenti titoli:

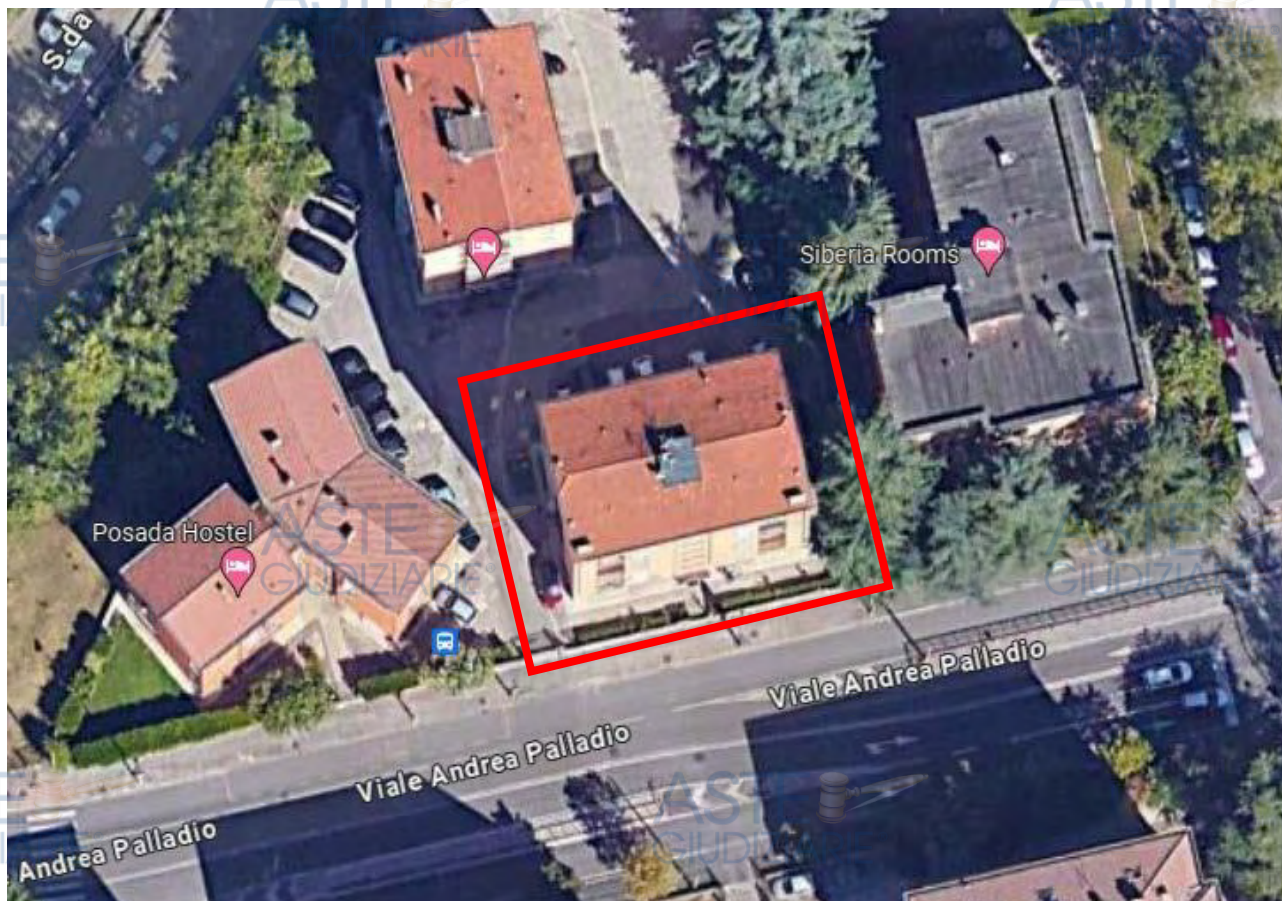
- compravendita in data 13/02/2003 (trascritto a Verona il 24/02/2003 RP 4880, RG 7602), in forza del quale la [REDACTED] acquista l'immobile censito a Verona, Catasto Fabbricati, sez. E, fg 2 m.n.:
 - 308 sub 1 di vani 7,5 (attualmente fg 265, m.n. 7 sub 13 +altro);
- costituzione di società con conferimento immobili (trascritta a Verona il 31/10/2012, RG 36728, RP 26384), con la quale [REDACTED] l'immobile censito nel Comune di Verona al CF, fg 265, m.n. 7 sub 13 oltre ad altri;
- mutamento di denominazione e ragione sociale (trascritto a Verona il 12/01/2017, RG 1110, RP 738), con il quale [REDACTED]

D.2.1.1. Ricerche presso la Camera di Commercio

Si rimette in allegato la visura camerale acquisita presso la Camera di Commercio di Verona.

D.2.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

L'immobile oggetto di perizia risulta localizzato nel Comune di Verona, via Andrea Palladio n. 2.



L'immobile è accatastato con i seguenti estremi:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Verona, foglio n° 265, part. n°:

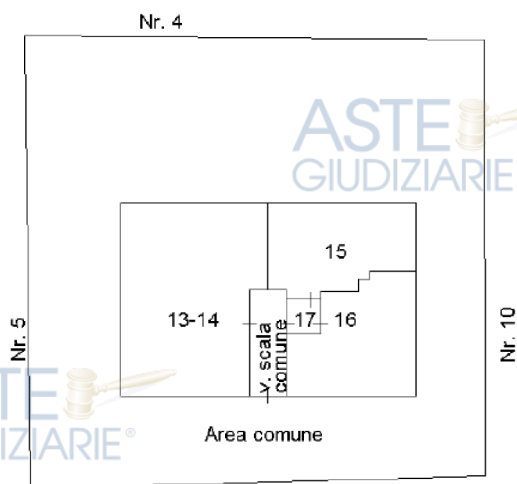
- 7 sub 13, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4,5, sup cat to mq 61, sup cat tot escluse aree scoperte mq 59, RC € 418,33.

Intestazione catastale:

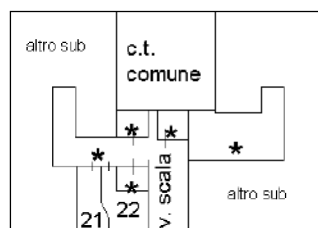


intero

All'attualità è presente in banca dati elaborato planimetrico catastale (piano sottostrada parziale).



Piano Terra



Piano 1 Sottostrada (Seminterrato)

* = Area comune

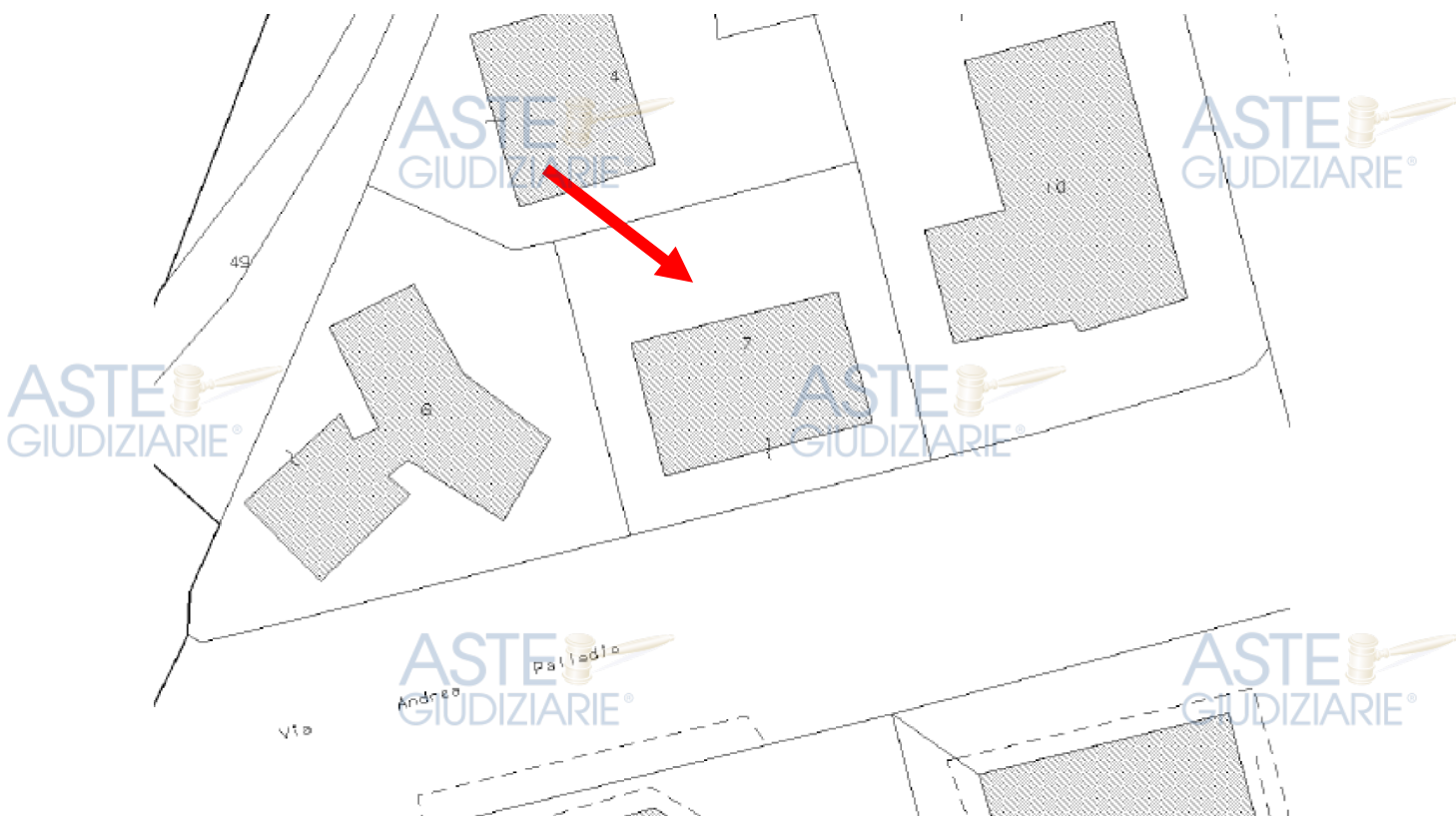
I beni oggetto di perizia insistono, oltre ad altri, su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di Verona, foglio n° 265, part. n°:

- 7, ente urbano, sup mq 812.

Il m.n. 7 confina in senso nord, est, sud, ovest con: i m.n. 4, 10, via Andrea Palladio e il m.n. 6.

Stralcio di mappa catastale:



D.2.3. Descrizione dei beni

D.2.3.1. Contesto

Il bene è inserito nel comune di Verona, in una zona residenziale, nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi principali, tra cui stazione di Verona Porta Nuova, scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado, farmacie, supermercati e ristoranti.

Gli ingressi autostradali più vicini sono il casello di Verona sud a 5,2 km e quello di Verona nord a 7,0 km.



D.2.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

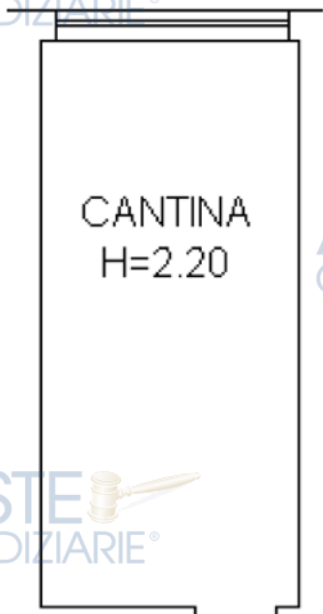
Stralcio planimetrico dei beni (fuori scala – non conforme).

SUB 13 – abitazione con cantina

Piano terra



Piano interrato



Tribunale di Verona E.I. n. 325/2023 R.G.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

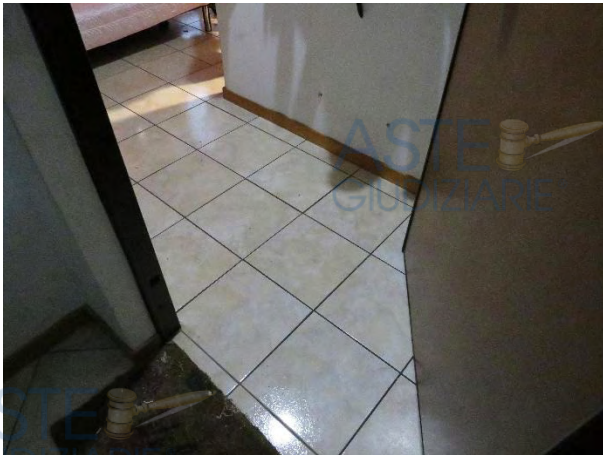
Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi

Custode: Avv. Daniela Deguidi

Cantina



Abitazione



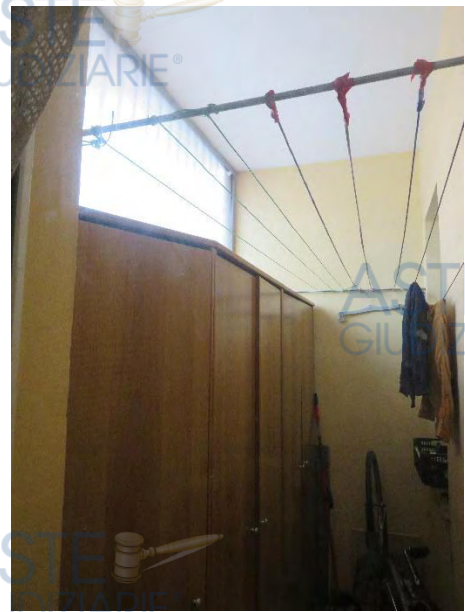
Tribunale di Verona E.I. n. 325/2023 R.G.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi

Custode: Avv. Daniela Deguidi





Suddivisione interna reale	Piano interrato: locale cantina. Piano terra (abitazione): ingresso comune ai sub 13 e 14, ingresso/disimpegno, soggiorno con cucina, bagno, camera da letto, ripostiglio e balconi (uno dei balconi è chiuso con strutture precarie e pannelli plastici).
Impianti	Impiantistica esistente in loco di tipo ordinario (dichiarazione di conformità reperite in comune ed allegate). Impianto elettrico autonomo, riscaldamento condominiale, acqua calda sanitaria con boiler.
Finiture interne	Pavimentazione della cantina in battuto di cemento. Pavimentazione abitazione in piastrelle ceramiche. Intonacatura a civile tinteggiata. Porte interne in legno tamburato. Serramenti doppio vetro, oscurati mediante tapparelle.

Tribunale di Verona E.I. n. 325/2023 R.G.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi

Custode: Avv. Daniela Deguidi

- Presenza di punti con distacco di pittura e ammaloramento del muro.



D.2.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

I beni oggetto di perizia sono inseriti in un complesso immobiliare denominato "Fabbricato M".

Il complesso è dotato di elaborato planimetrico parziale/poco chiaro per cui non è possibile indicare in modo certo l'individuazione dei beni comuni.

Assenza di enti comuni indicati in pignoramento.

D.2.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso condominiale avviene direttamente da viale Andrea Palladio, tramite passaggio su area scoperta e vano scale condominiale facente parte del mappale d'insistenza.

L'ingresso all'abitazione e alla cantina è consentito dal vano scala comune a tutte le unità del fabbricato che collega i diversi piani.

L'ingresso all'appartamento oggetto di perizia avviene da ingresso comune con altra unità m.n. 7 sub 14.



D.2.4 Situazione urbanistica della zona

Secondo il Piano degli Interventi del Comune di Verona il fabbricato condominiale si trova in zona TCb2:



APRI

SOLO

TESSUTI

TCb2 - Tessuto con edificazione mista con Densità MEDIA da 2 a 4 piani

D.2.5 Situazione catastale dell'immobile

L'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare.

In merito alle planimetrie catastali vigenti, le stesse risultano indicativamente conformi allo stato reale dei luoghi, quantomeno in misura tale da consentirne la commerciabilità.

D.2.6. Situazione edilizia dell'immobile

La scrivente ha effettuato accesso agli atti.

Il Comune di riferimento ha messo a disposizione le pratiche edilizie inerenti l'immobile nel seguito riportate.

Si tiene al riguardo a precisare in termini generali che l'attività di individuazione ed acquisizione delle pratiche edilizie degli immobili si palesa nella maggior parte dei casi quale attività articolata e complessa posto anche il fatto che ogni ente locale presenta archivi organizzati su presupposti differenti. Nonostante l'impegno profuso al riguardo, non si può quindi escludere la sussistenza di pratiche edilizie o elementi aggiuntivi rispetto quanto nel seguito riportato:

- licenza edilizia 6635 del 07/09/1959 per la costruzione di un fabbricato di 6 piani e 12 alloggi sul piazzale di Porta Nuova, fg E/11, m.n. 68;
- permesso di costruire n. 06.03/004335 anno 2007, rep 363 del 28/03/2008, per frazionamento di un'unità immobiliare in due con realizzazione di opere interne nel fabbricato sito in via Palladio 2;
- DIA prot 151416 del 30/08/2008 per opere in variante alla ristrutturazione di un immobile sito in Verona, via Palladio n. 2;
- Agibilità fasc. 06.03/008725/2008;

L'unità immobiliare risulta indicativamente conforme all'ultimo stato autorizzato DIA prot 151416 del 30/08/2008, quantomeno in misura tale da consentirne la commerciabilità.

Si rileva tuttavia che l'amministratore condominiale ha fornito relazione tecnica redatta [REDACTED] con la quale sono state evidenziate difformità delle parti comuni interne ed esterne del fabbricato per cui il fabbricato condominiale non risulterebbe regolare rispetto alla pratica sk 6635/59 (vedasi allegato).



Eventuali irregolarità del fabbricato condominiale dovrà essere quindi oggetto di accertamento da parte dell'aggiudicatario.

Conformemente alle previsioni del DPR 380/01, art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (o pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **120** giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

D.2.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.2.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

A richiesta della scrivente, l'agenzia delle Entrate di Verona non ha fornito alcun contratto. È stato fornito unicamente un prospetto relativo ad un contratto n. 9627 scaduto al 31/10/2023.

In corso di sopralluogo gli immobili sono stati riscontrati [REDACTED] che ha fornito contratto di locazione stipulato in data 01/11/2014, con canone di locazione annuo di € 4.800,00 e durata dal 01/11/2014 al 31/10/2017.

È stata inoltre fornita ricevuta di avvenuta registrazione datata 11/11/2014.

Secondo l'Agenzia delle Entrate il contratto sarebbe scaduto.

D.2.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

La scrivente rileva, per quanto di propria competenza e sulla base delle inerenti conoscenze prettamente tecniche l'inopponibilità dello stato di occupazione degli immobili, sulla base di quanto riportato nel capitolo che precede.

Si ritiene che in considerazione dell'immobile il canone risulti comunque congruo.

D.2.8. Vincoli ed oneri giuridici

Si elencano nel seguito le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

Si precisa che la articolazione e suddivisione delle stesse è offerta unicamente in termini indicativi e presuntivi, la effettiva natura e permanenza degli stessi sui beni anche dopo l'aggiudicazione andrà verificata dall'eventuale interessato all'acquisto.

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

Dalle certificazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle ricerche condotte, emerge che sui beni gravino le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria iscritta a Verona il 13/04/2005, RP 3380, RG 14303 per la somma di € 1.050.000,00 a favore di [REDACTED] [REDACTED] posta a garanzia della restituzione di mutuo fondiario, atto del 31/03/2005, n. 9990/1807, rep notaio Di Maria Pierluigi;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Verona il 31/10/2023, RP 33161, RG 44396, a favore di [REDACTED] [REDACTED]

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

Non sussistono, per quanto di conoscenza.

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

- Costituzione di servitù coattiva per appoggio ganci/pali filovia (trascritta a Verona il 13/08/2021, RG 38204, RP 27536) a favore Comune di Verona, gravante sull'ente comune fg 265, m.n. 7.

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

Non sussistono, per quanto di conoscenza.



D.2.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

A richiesta della scrivente, il sig. Fulvio Mastropietro [REDACTED] amministratore pro tempore del Condominio Fabbricato M, [REDACTED] riscontrava in data 07/03/2024 (NB: sono oggetto di perizia due distinti immobili facenti parte del medesimo complesso, lotti D.2. e D.3. parte delle risposte fornite dall'amministratore e nel seguito riportate potrebbero quindi essere riferite alla totalità dei due lotti):

0) Il Condominio Fabbricato M non ha nessun vincolo. Dall'accesso atti eseguito l'anno scorso però sono risultate delle difformità edilizie attualmente non sanabili (allego in pdf la relazione [REDACTED] del 31/07/2023)

1) Allego in pdf le tabelle millesimali di proprietà del condominio;

2) Le spese fisse sono di circa euro 800,00-900,00 annue (sono escluse le spese del riscaldamento che vanno a consumo calcolate con la lettura dei ripartitori). Allego in pdf i Bilanci Consuntivi 2021/2022 e 2022/2023 regolarmente approvati nelle assemblee condominiali (con evidenziate in giallo le spese dei due appartamenti attualmente locati);

3) Non sono state deliberate spese straordinarie alla data di oggi;

4) Nell'esercizio 2021/2022 (periodo 01/09/2021-31/08/2022) le spese non pagate ammontano a euro 83,53. Nell'esercizio 2022/2023 (periodo 01/09/2022-31/08/2023) le spese non pagate sono state di euro 1.653,91 per un totale complessivo di euro 1.737,44 (a bilancio dato dalla sommatoria 1.600,48+ 398,40 - 261,44).

5) E' stato dato incarico [REDACTED] del recupero del debito in oggetto e delle rate del Bilancio Preventivo 2023/2024 (tel. ufficio 045/8104174).

Lo stesso Amministratore, ha fornito:

- bilancio consuntivo 21/22;
- bilancio consuntivo 22/23;
- prospetto tabelle millesimali;
- relazione tecnica redatta [REDACTED]

Tutta la documentazione fornita dall'Amministratore è allegata alla presente relazione.

D.2.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Immobile conferito alla [REDACTED] rogito del 18/10/2012.

D.2.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Immobile in edilizia ordinaria, per quanto di conoscenza.

D.2.12. Separazione in natura e progetto divisionale

I beni oggetto di perizia consistono in unica abitazione posta al piano terra di un complesso immobiliare, con cantina al piano interrato.

Trattandosi di bene autonomo oggetto di perizia per l'intero della piena proprietà non risulta necessario alcun progetto divisionale.

D.2.13. Valutazione del lotto

Si provvede quindi nel seguito ad esprimere la valutazione degli immobili.

D.2.13.1. Consistenza

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

<i>identificazione catastale attuale fg 265</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL* mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm. Mq</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>
m.n. 7 sub 13	abitazione	46	1	46	52,3
	balconi	6	0,3	1,8	
	cantina	18	0,25	4,5	

* Superficie Esterna Lorda

D.2.13.2. Criteri di stima

In termini generali può essere indicato che Il Valore di Mercato (o Market Value) è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di contrattazione durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Nello specifico, per individuare il valore di mercato, si è proceduto alla raccolta e verifica dei dati immobiliari, tra i quali sono state selezionate le unità immobiliari o i dati di confronto. Il dato immobiliare si compone del prezzo ovvero dell'importo sulla base del quale è stato compravenduto e delle caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità di paragone. Successivamente sono stati individuati gli elementi di raffronto ovvero le caratteristiche peculiari delle proprietà che causano le variazioni dei prezzi corrisposti per le proprietà immobiliari.

Infine, laddove gli elementi di comparazione siano stati riscontrati difformi, si è provveduto a determinare gli aggiustamenti ovvero le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione della differenza tra le caratteristiche prese in esame; per stimare gli aggiustamenti è stato valutato il prezzo marginale della caratteristica presa in esame. È stata quindi verificata la divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti affinché la stessa non eccedesse la consuetudine, successivamente è stato possibile esprimere la valutazione nel seguito espressa. Nel caso in esame sono stati assunti valori OMI (Agenzia delle Entrate), Borsino Immobiliare, nonché i prezzi richiesti per immobili simili in vendita.

Si riporta nel seguito una sintesi dei riferimenti acquisiti in merito alle correnti quotazioni di mercato (riferite al mq):

OMI: abitazioni civili min € 950,00 / max € 1.350,00;

Borsino Immobiliare (abitazioni in stabili in seconda fascia): min € 782,00 / max € 1.259,00;
trilocale, case ferroviari Porta Nuova 7, Stadio, € 1.228,00/mq

I dati sopra indicati costituiscono una mera elencazione di tutti i comparabili assunti ed analizzati.

Valutate le caratteristiche e le specificità dei beni a cui si rifanno gli specifici dati sopra indicati, è possibile stimare per gli immobili oggetto di perizia il valore di € 1.150,00/mq per l'abitazione.



D.2.13.3. Stima

La valutazione nel seguito espressa rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili e viene espressa "a corpo", tenuto già conto di quanto in precedenza indicato.

<i>identificazione catastale attuale fg 265</i>	<i>destinazione</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
m.n. 7 sub 13	abitazione	52,3	€ 1.150,00	€ 60.145,00	€ 60.000,00
	balconi				
	cantina				

D.2.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

La scrivente stima un probabile valore di adeguamento e correzione così ripartito:

- ripristino e/o regolarizzazione catastali e amministrative parti comuni da verificare e che resteranno a carico dell'acquirente pro quota condominiale
- l'immobile sarà oggetto di vendita forzata e l'acquirente non potrà quindi beneficiare di eventuali garanzie per vizi occulti (-15% circa) € 9.000,00

Sommano adeguamenti e correzioni - € 9.000,00

D.2.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 51.000,00

D.3. LOTTO 3 – IMMOBILE SITO IN VIA ANDREA PALLADIO N. 2

D.3.1. Proprietà

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono pervenuti alla società intestataria [REDACTED]

[REDACTED] in forza dei seguenti titoli:

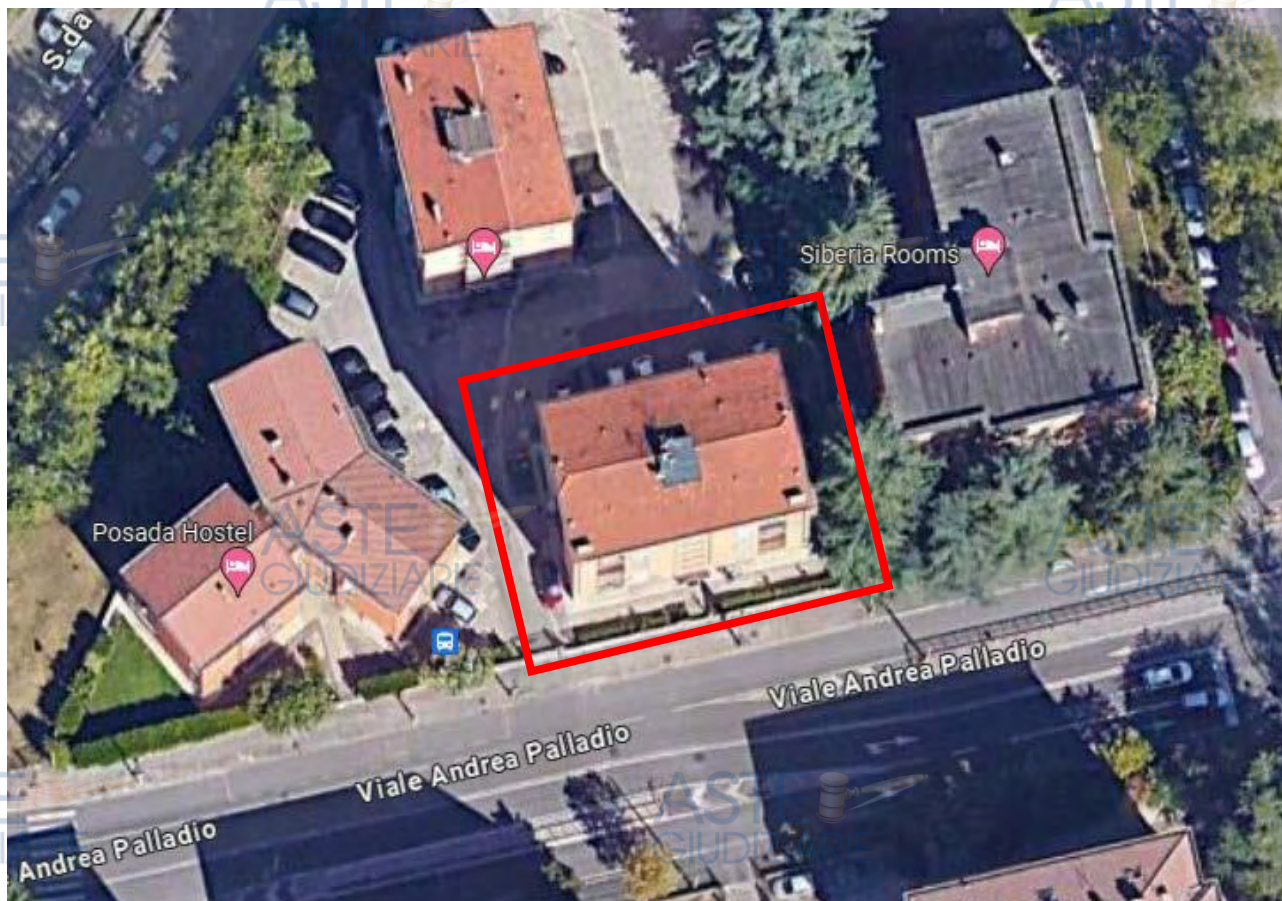
- compravendita in data 13/02/2003 (trascritto a Verona il 24/02/2003 RP 4880, RG 7602), in forza del quale [REDACTED] acquista l'immobile censito a Verona, Catasto Fabbricati, sez. E, fg 2 m.n.:
 - 308 sub 1 di vani 7,5 (attualmente fg 265, m.n. 7 sub 14 +altro);
- costituzione di società con conferimento immobili (trascritta a Verona il 31/10/2012, RG 36728, RP 26384), con la quale [REDACTED] l'immobile censito nel Comune di Verona al CF, fg 265, m.n. 7 sub 14 oltre ad altri;
- mutamento di denominazione e ragione sociale (trascritto a Verona il 12/01/2017, RG 1110, RP 738), con il quale [REDACTED]

D.3.1.1. Ricerche presso la Camera di Commercio

Si rimette in allegato la visura camerale acquisita presso la Camera di Commercio di Verona.

D.3.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

L'immobile oggetto di perizia risulta localizzato nel Comune di Verona, via Andrea Palladio n. 2.



L'immobile è accatastato con i seguenti estremi:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Verona, foglio n° 265, part. n°:

- 7 sub 14, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 3,5, sup cat to mq 67, sup cat tot escluse aree scoperte mq 66, RC € 325,37.

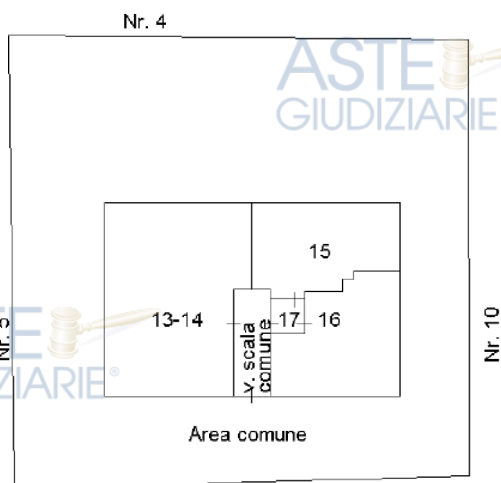
All'attualità è presente in banca dati elaborato planimetrico catastale.

Intestazione catastale:

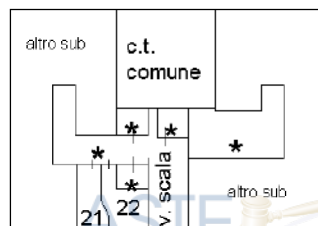
[REDACTED]

intero

All'attualità è presente in banca dati elaborato planimetrico catastale (piano sottostrada parziale) .



Piano Terra



* = Area comune

Piano 1 Sottostrada (Seminterrato)

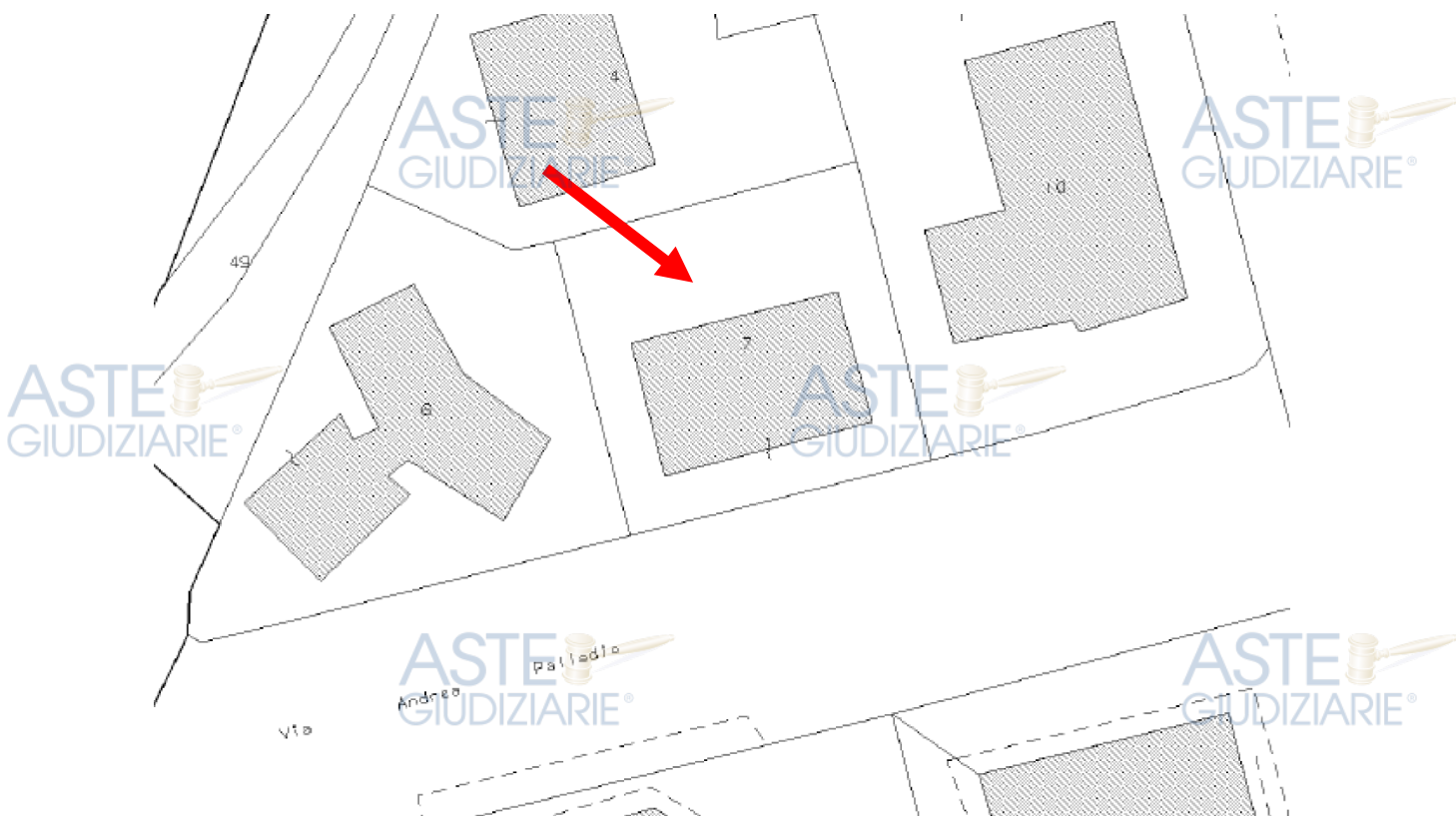
I beni oggetto di perizia insistono, oltre ad altri, su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di Verona, foglio n° 265, part. n°:

- 7, ente urbano, sup mq 812.

Il m.n. 7 confina in senso nord, est, sud, ovest con: i m.n. 4, 10, via Andrea Palladio e il m.n. 6.

Stralcio di mappa catastale:



D.3.3. Descrizione dei beni

D.3.3.1. Contesto

Il bene è inserito nel comune di Verona, in una zona residenziale, nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi principali, tra cui stazione di Verona Porta Nuova, scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado, farmacie, supermercati e ristoranti.

Gli ingressi autostradali più vicini sono il casello di Verona sud a 5,2 km e quello di Verona nord a 7,0 km.

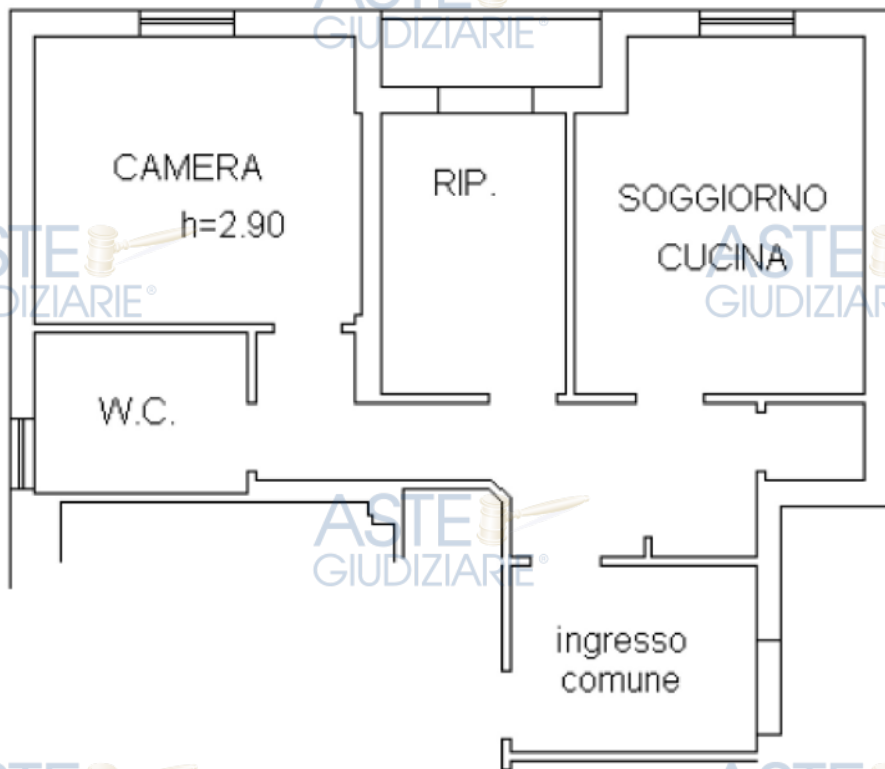


D.3.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Stralcio planimetrico dei beni (fuori scala – non conforme).

SUB 14 – abitazione

Piano terra





Tribunale di Verona E.I. n. 325/2023 R.G.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi

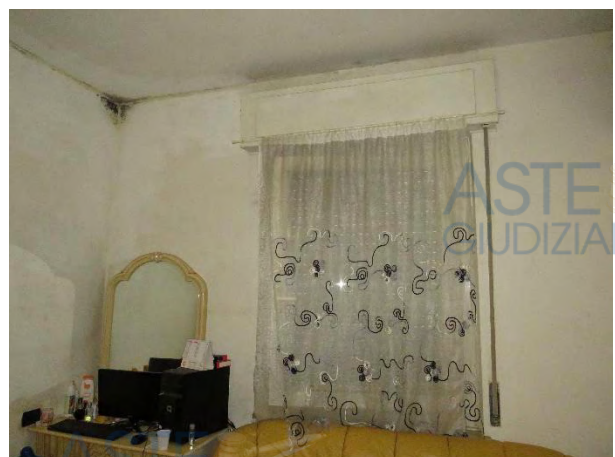
Custode: Avv. Daniela Deguidi





Suddivisione interna reale	Piano terra (abitazione): ingresso comune ai sub 13 e 14, ingresso/disimpegno, soggiorno con cucina, bagno, camera da letto, n. 2 ripostigli e balcone.
Impianti	Impiantistica esistente in loco di tipo ordinario (dichiarazioni di conformità reperite in Comune ed allegate). Impianto elettrico autonomo, riscaldamento condominiale, acqua calda sanitaria con boiler.
Finiture interne	Pavimentazione abitazione in piastrelle ceramiche. Intonacatura a civile tinteggiata. Porte interne in legno tamburato. Serramenti doppio vetro, oscurati mediante tapparelle.

- Presenza di punti con distacco di pittura e ammaloramento del muro.



D.3.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

I beni oggetto di perizia sono inseriti in un complesso immobiliare denominato "Fabbricato M".

Il complesso è dotato di elaborato planimetrico parziale/poco chiaro per cui non è possibile indicare in modo certo l'individuazione dei beni comuni.

Assenza di enti comuni indicati in pignoramento.

D.3.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso condominiale avviene direttamente da viale Andrea Palladio, tramite passaggio su area scoperta e vano scale condominiale facente parte del mappale d'insistenza.

L'ingresso all'abitazione e alla cantina è consentito dal vano scala comune a tutte le unità del fabbricato che collega i diversi piani, nonché l'ingresso all'appartamento avviene da ingresso comune con altra unità m.n. 7 sub 13.



D.3.4 Situazione urbanistica della zona

Secondo il Piano degli Interventi del Comune di Verona il fabbricato condominiale si trova in zona TCb2:



APRI

SOLO

TESSUTI

TCb2 - Tessuto con edificazione mista con Densità MEDIA da 2 a 4 piani

D.3.5 Situazione catastale dell'immobile

L'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare.

In merito alle planimetrie catastali vigenti, le stesse risultano indicativamente conformi allo stato reale dei luoghi, quantomeno in misura tale da consentirne la commerciabilità.

D.3.6. Situazione edilizia dell'immobile

La scrivente ha effettuato accesso agli atti.

Il Comune di riferimento ha messo a disposizione le pratiche edilizie inerenti l'immobile nel seguito riportate.

Si tiene al riguardo a precisare in termini generali che l'attività di individuazione ed acquisizione delle pratiche edilizie degli immobili si palesa nella maggior parte dei casi quale attività articolata e complessa posto anche il fatto che ogni ente locale presenta archivi organizzati su presupposti differenti. Nonostante l'impegno profuso al riguardo, non si può quindi escludere la sussistenza di pratiche edilizie o elementi aggiuntivi rispetto quanto nel seguito riportato:

- licenza edilizia 6635 del 07/09/1959 per la costruzione di un fabbricato di 6 piani e 12 alloggi sul piazzale di Porta Nuova, fg E/11, m.n. 68;
- permesso di costruire n. 06.03/004335 anno 2007, rep 363 del 28/03/2008, per frazionamento di un'unità immobiliare in due con realizzazione di opere interne nel fabbricato sito in via Palladio 2;
- DIA prot 151416 del 30/08/2008 per opere in variante alla ristrutturazione di un immobile sito in Verona, via Palladio n. 2;
- Agibilità fasc. 06.03/008725/2008;

L'unità immobiliare risulta indicativamente conforme all'ultimo stato autorizzato DIA prot 151416 del 30/08/2008, quantomeno in misura tale da consentirne la commerciabilità.

Si rileva tuttavia che l'amministratore condominiale ha fornito relazione tecnica redatta [REDACTED] con la quale sono state evidenziate difformità delle parti comuni interne ed esterne del fabbricato per cui il fabbricato condominiale non risulterebbe regolare rispetto alla pratica sk 6635/59 (vedasi allegato).



Eventuali irregolarità del fabbricato condominiale dovranno essere quindi oggetto di accertamento da parte dell'aggiudicatario.

Conformemente alle previsioni del DPR 380/01, art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (o pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **120** giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

D.3.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.3.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

A richiesta della scrivente, l'agenzia delle Entrate di Verona ha dichiarato la sussistenza di contratto di locazione sugli immobili a nome dell'esecutato (vedasi allegato).

Con contratto di locazione in data 09/10/2020 la soc. proprietaria ha locato l'immobile oggetto di perizia [REDACTED] uso abitativo, canone annuo di € 5.400,00 (anni 3+3 con inizio il 01/10/2020).

Si precisa che da parte dell'Agenzia delle Entrate non è stato fornito copia del contratto bensì una pagina di un APE (che costituisce il documento trasmesso in fase di registrazione). Copia del contratto è comunque stata fotografata in corso di sopralluogo.

È stato fornito solo ricevuta di avvenuta registrazione del contratto del 29/10/2020.

Contratto ancora in essere secondo quanto appreso.

D.3.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

La scrivente rileva, per quanto di propria competenza e sulla base delle inerenti conoscenze prettamente tecniche l'opponibilità dello stato di occupazione degli immobili, sulla base di quanto riportato nel capitolo che precede.

D.3.8. Vincoli ed oneri giuridici

Si elencano nel seguito le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

Si precisa che la articolazione e suddivisione delle stesse è offerta unicamente in termini indicativi e presuntivi, la effettiva natura e permanenza degli stessi sui beni anche dopo l'aggiudicazione andrà verificata dall'eventuale interessato all'acquisto.

D.3.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Dalle certificazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle ricerche condotte, emerge che sui beni gravino le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria iscritta a Verona il 13/04/2005, RP 3380, RG 14303 per la somma di € 1.050.000,00 a favore di [REDACTED] [REDACTED] posta a garanzia della restituzione di mutuo fondiario, atto del 31/03/2005, n. 9990/1807, rep notaio Di Maria Pierluigi;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Verona il 31/10/2023, RP 33161, RG 44396, a favore di [REDACTED] [REDACTED]

D.3.8.2. Vincoli e degli oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Non sussistono, per quanto di conoscenza.

D.3.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

- Costituzione di servitù coattiva per appoggio ganci/pali filovia (trascritta a Verona il 13/08/2021, RG 38204, RP 27536) a favore Comune di Verona, gravante sull'ente comune fg 265, m.n. 7.

D.3.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non sussistono, per quanto di conoscenza.



D.3.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

A richiesta della scrivente, il sig. Fulvio Mastropietro [REDACTED] amministratore pro tempore del Condominio Fabbricato M, [REDACTED] riscontrava in data 07/03/2024 (NB: sono oggetto di perizia due distinti immobili facenti parte del medesimo complesso, lotti D.2. e D.3. parte delle risposte fornite dall'amministratore e nel seguito riportate potrebbero quindi essere riferite alla totalità dei due lotti):

0) Il Condominio Fabbricato M non ha nessun vincolo. Dall'accesso atti eseguito l'anno scorso però sono risultate delle difformità edilizie attualmente non sanabili (allego in pdf la relazione [REDACTED] del 31/07/2023)

1) Allego in pdf le tabelle millesimali di proprietà del condominio;

2) Le spese fisse sono di circa euro 800,00-900,00 annue (sono escluse le spese del riscaldamento che vanno a consumo calcolate con la lettura dei ripartitori). Allego in pdf i Bilanci Consuntivi 2021/2022 e 2022/2023 regolarmente approvati nelle assemblee condominiali (con evidenziate in giallo le spese dei due appartamenti attualmente locati);

3) Non sono state deliberate spese straordinarie alla data di oggi;

4) Nell'esercizio 2021/2022 (periodo 01/09/2021-31/08/2022) le spese non pagate ammontano a euro 83,53. Nell'esercizio 2022/2023 (periodo 01/09/2022-31/08/2023) le spese non pagate sono state di euro 1.653,91 per un totale complessivo di euro 1.737,44 (a bilancio dato dalla sommatoria 1.600,48+ 398,40 - 261,44).

5) E' stato dato incarico [REDACTED] del recupero del debito in oggetto e delle rate del Bilancio Preventivo 2023/2024 (tel. ufficio 045/8104174).

Lo stesso Amministratore, ha fornito:

- bilancio consuntivo 21/22;
- bilancio consuntivo 22/23;
- prospetto tabelle millesimali;
- relazione tecnica redatta [REDACTED]

Tutta la documentazione fornita dall'Amministratore è allegata alla presente relazione.

D.3.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Immobile conferito alla [REDACTED] rogito del 18/10/2012.

D.3.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Immobile in edilizia ordinaria, per quanto di conoscenza.

D.3.12. Separazione in natura e progetto divisionale

I beni oggetto di perizia consistono in unica abitazione posta al piano terra di un complesso immobiliare.

Trattandosi di bene autonomo oggetto di perizia per l'intero della piena proprietà non risulta necessario alcun progetto divisionale.

D.3.13. Valutazione del lotto

Si provvede quindi nel seguito ad esprimere la valutazione degli immobili.

D.3.13.1. Consistenza

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

<i>identificazione catastale attuale fg 265</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL* mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm. Mq</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>
m.n. 7 sub 14	abitazione	57	1	57	57,6
	balcone	2	0,3	0,6	

* Superficie Esterna Lorda

D.3.13.2. Criteri di stima

In termini generali può essere indicato che Il Valore di Mercato (o Market Value) è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di contrattazione durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Nello specifico, per individuare il valore di mercato, si è proceduto alla raccolta e verifica dei dati immobiliari, tra i quali sono state selezionate le unità immobiliari o i dati di confronto. Il dato immobiliare si compone del prezzo ovvero dell'importo sulla base del quale è stato compravenduto e delle caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità di paragone. Successivamente sono stati individuati gli elementi di raffronto ovvero le caratteristiche peculiari delle proprietà che causano le variazioni dei prezzi corrisposti per le proprietà immobiliari.

Infine, laddove gli elementi di comparazione siano stati riscontrati difformi, si è provveduto a determinare gli aggiustamenti ovvero le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione della differenza tra le caratteristiche prese in esame; per stimare gli aggiustamenti è stato valutato il prezzo marginale della caratteristica presa in esame. È stata quindi verificata la divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti affinché la stessa non eccedesse la consuetudine, successivamente è stato possibile esprimere la valutazione nel seguito espressa. Nel caso in esame sono stati assunti valori OMI (Agenzia delle Entrate), Borsino Immobiliare, nonché i prezzi richiesti per immobili simili in vendita.

Si riporta nel seguito una sintesi dei riferimenti acquisiti in merito alle correnti quotazioni di mercato (riferite al mq):

OMI: abitazioni civili min € 950,00 / max € 1.350,00;

Borsino Immobiliare (abitazioni in stabili in seconda fascia): min € 782,00 / max € 1.259,00;
trilocale, case ferroviari Porta Nuova 7, Stadio, € 1.228,00/mq

I dati sopra indicati costituiscono una mera elencazione di tutti i comparabili assunti ed analizzati.

Valutate le caratteristiche e le specificità dei beni a cui si rifanno gli specifici dati sopra indicati, è possibile stimare per gli immobili oggetto di perizia il valore di € 1.150,00/mq per l'abitazione.



D.3.13.3. Stima

La valutazione nel seguito espressa rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili e viene espressa "a corpo", tenuto già conto di quanto in precedenza indicato.

<i>identificazione catastale attuale fg 265</i>	<i>destinazione</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
m.n. 7 sub 14	abitazione	57,6	€ 1.150,00	€ 66.240,00	€ 65.000,00
	balcone				

D.3.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

La scrivente stima un probabile valore di adeguamento e correzione così ripartito:

- ripristino e/o regolarizzazione catastali e amministrative parti comuni da verificare e che resteranno a carico dell'acquirente pro quota condominiale;
- l'immobile sarà oggetto di vendita forzata e l'acquirente non potrà quindi beneficiare di eventuali garanzie per vizi occulti (-15% circa) € 9.500,00

Sommano adeguamenti e correzioni - € 9.500,00

D.3.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 55.500,00



D.4. LOTTO 4 – IMMOBILI SITI IN VIA ANDREA PALLADIO N. 7

D.4.1. Proprietà

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono pervenuti alla [REDACTED]

[REDACTED] in forza dei seguenti titoli:

- compravendita in data 10/05/2001 (trascritto a Verona il 26/05/2001, RG 19846, RP 13704), in forza del quale la [REDACTED] acquista l'immobile censito a Verona, Catasto Fabbricati, sez. E, fg 2 m.n.:
 - 193 sub 20 di vani 4,5 (attualmente fg 265, m.n. 19 sub 20);
- costituzione di società con conferimento immobili (trascritta a Verona il 31/10/2012, RG 36728, RP 26384), con la quale [REDACTED] l'immobile censito nel Comune di Verona al CF, fg 296, m.n. 224 sub 9 oltre ad altri;
- mutamento di denominazione e ragione sociale (trascritto a Verona il 12/01/2017, RG 1110, RP 738), con il quale [REDACTED]

D.4.1.1. Ricerche presso la Camera di Commercio

Si rimette in allegato la visura camerale acquisita presso la Camera di Commercio di Verona.

D.4.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

L'immobile oggetto di perizia risulta localizzato nel Comune di Verona, viale Andrea Palladio n. 7.



L'immobile è accatastato con i seguenti estremi:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Verona, foglio n° 265, part. n°:

- 19 sub 20, zona cens. 3, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4,5, sup cat tot mq 85, sup cat tot escluse aree scoperte mq 85, RC € 360,23.

All'attualità è presente in banca dati catastale elaborato planimetrico parziale del m.n. 19 che non rappresenta l'unità in esame.

Intestazione catastale:

[REDACTED]

intero

I beni oggetto di perizia insistono, oltre ad altri, su area individuata:

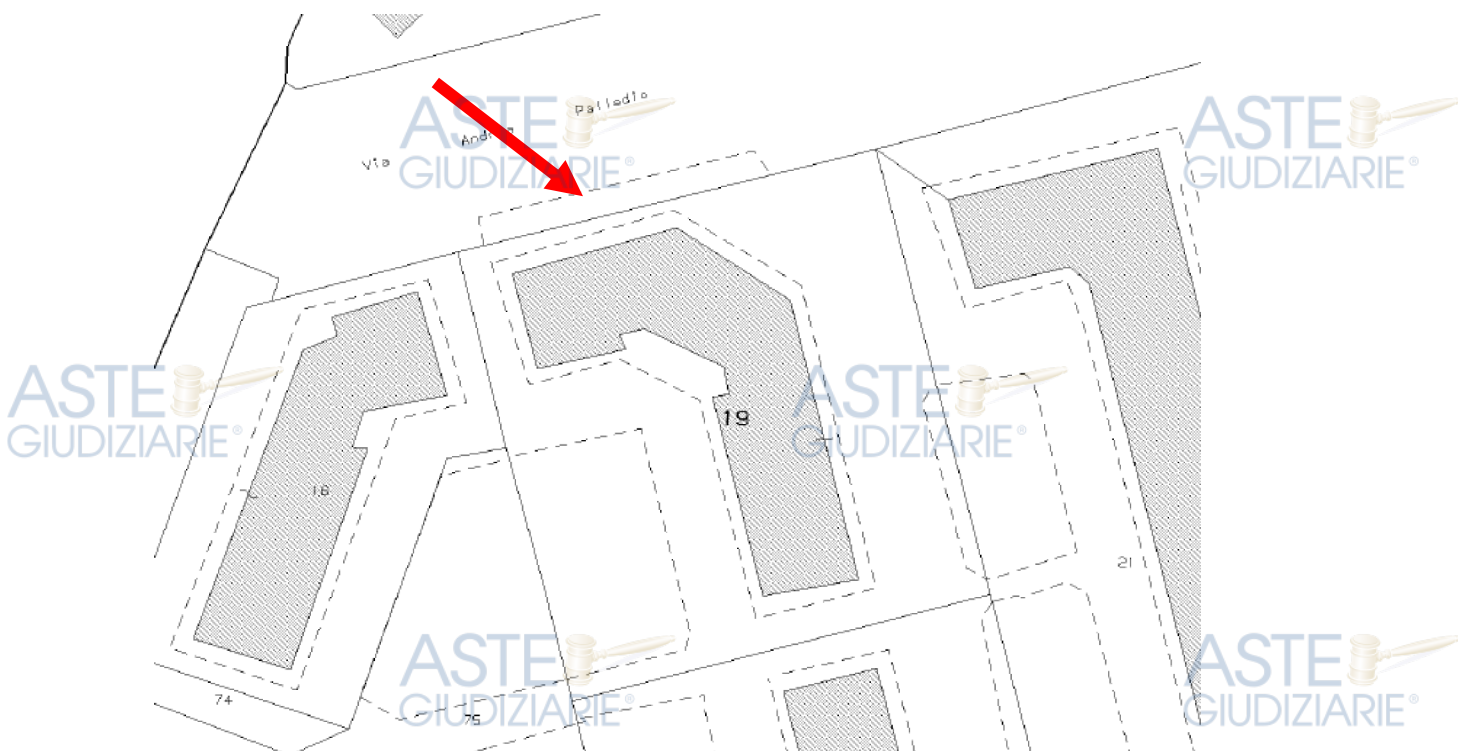
Catasto Terreni, Comune di Verona, foglio n° 265, part. n°:

- 19, ente urbano, sup mq 2.360.

Il m.n. 19 confina in senso nord, est, sud, ovest con: via Andrea Palladio, m.n. 21, 20, 16, 75.



Stralcio di mappa catastale:



Tribunale di Verona E.I. n. 325/2023 R.G.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi

Custode: Avv. Daniela Deguidi



D.4.3. Descrizione dei beni

D.4.3.1. Contesto

Il bene è inserito nel comune di Verona, in una zona residenziale, nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi principali, tra cui stazione di Verona Porta Nuova, scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado, farmacie, supermercati e ristoranti.

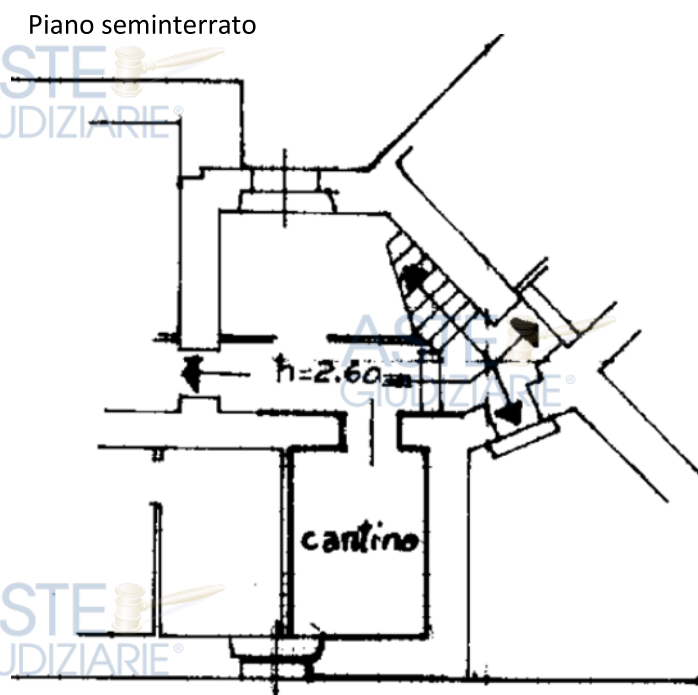
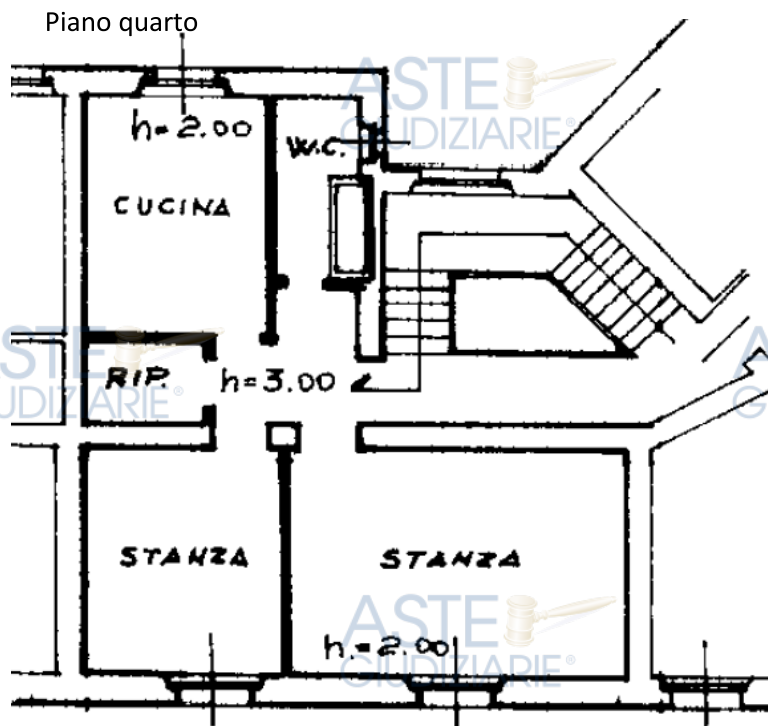
Gli ingressi autostradali più vicini sono il casello di Verona sud a 5,2 km e quello di Verona nord a 7,0 km.

D.4.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato



Stralcio planimetrico dei beni (fuori scala – non conforme).

SUB 20 – abitazione con cantina



Tribunale di Verona E.I. n. 325/2023 R.G.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

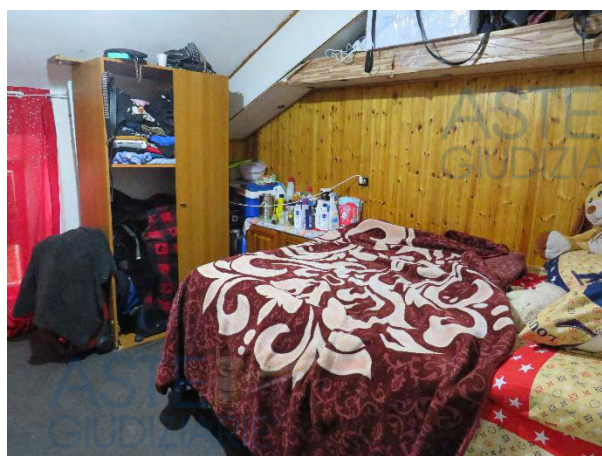
Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi

Custode: Avv. Daniela Deguidi



Abitazione





Suddivisione interna reale	Piano seminterrato: locale cantina. Piano quarto (abitazione): ingresso/disimpegno, soggiorno con cucina, bagno e n. 2 camere da letto.
Impianti	Impiantistica esistente in loco di tipo ordinario in relazione all'epoca di edificazione. Impiantistica autonoma.
Finiture interne	Pavimentazione della cantina in battuto di cemento. Pavimentazione abitazione in piastrelle ceramiche. Intonacatura a civile tinteggiata. Porte interne in legno tamburato. Serramenti con doppiovetro.



Precisazioni

- Punti di infiltrazioni da copertura

**D.4.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali**

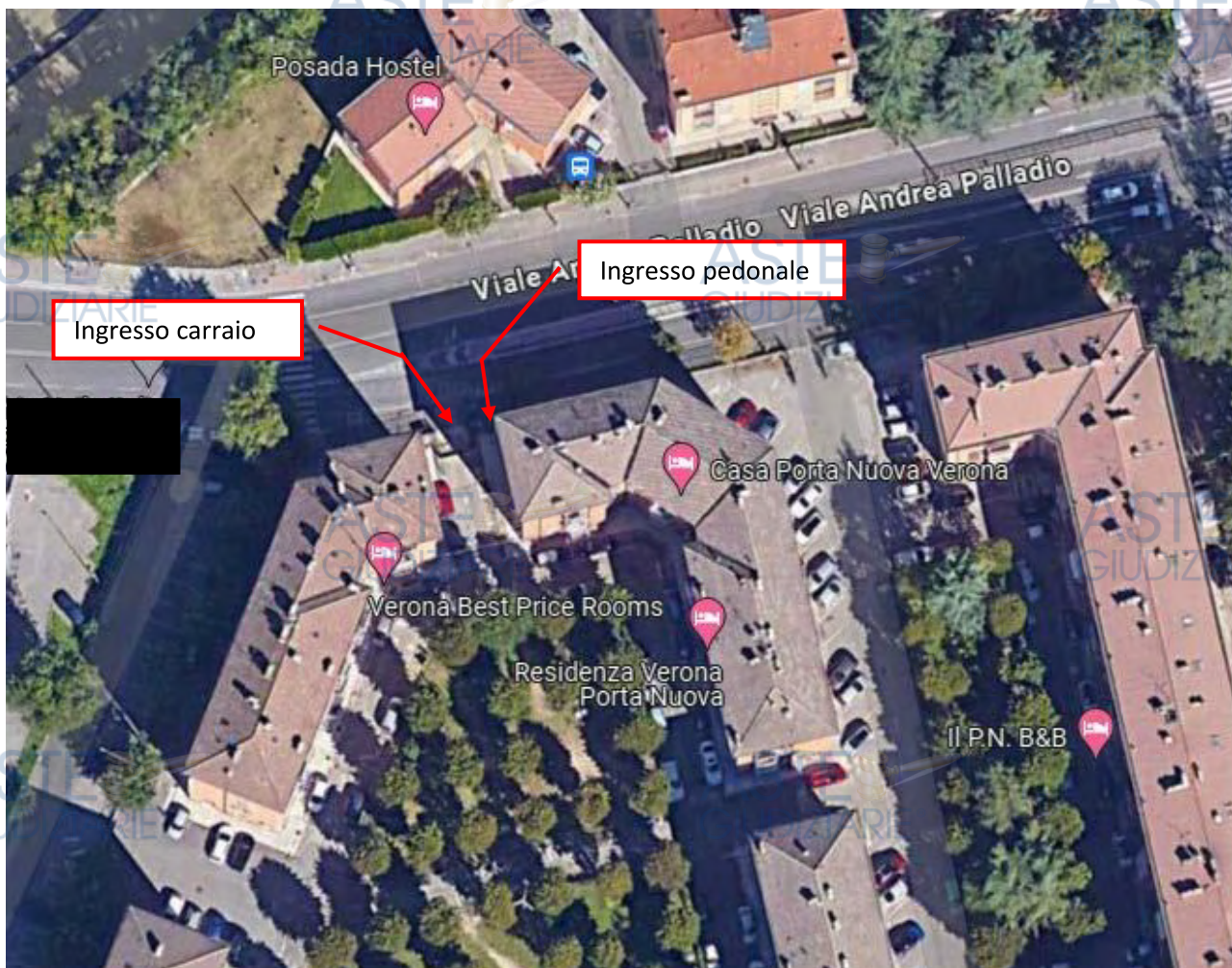
I beni oggetto di perizia sono inseriti in un complesso immobiliare denominato Condominio Giardino.

Assenza di enti comuni indicati in pignoramento.

L'elaborato planimetrico estremamente essenziale non consente indicazione alcuna rispetto enti comuni.

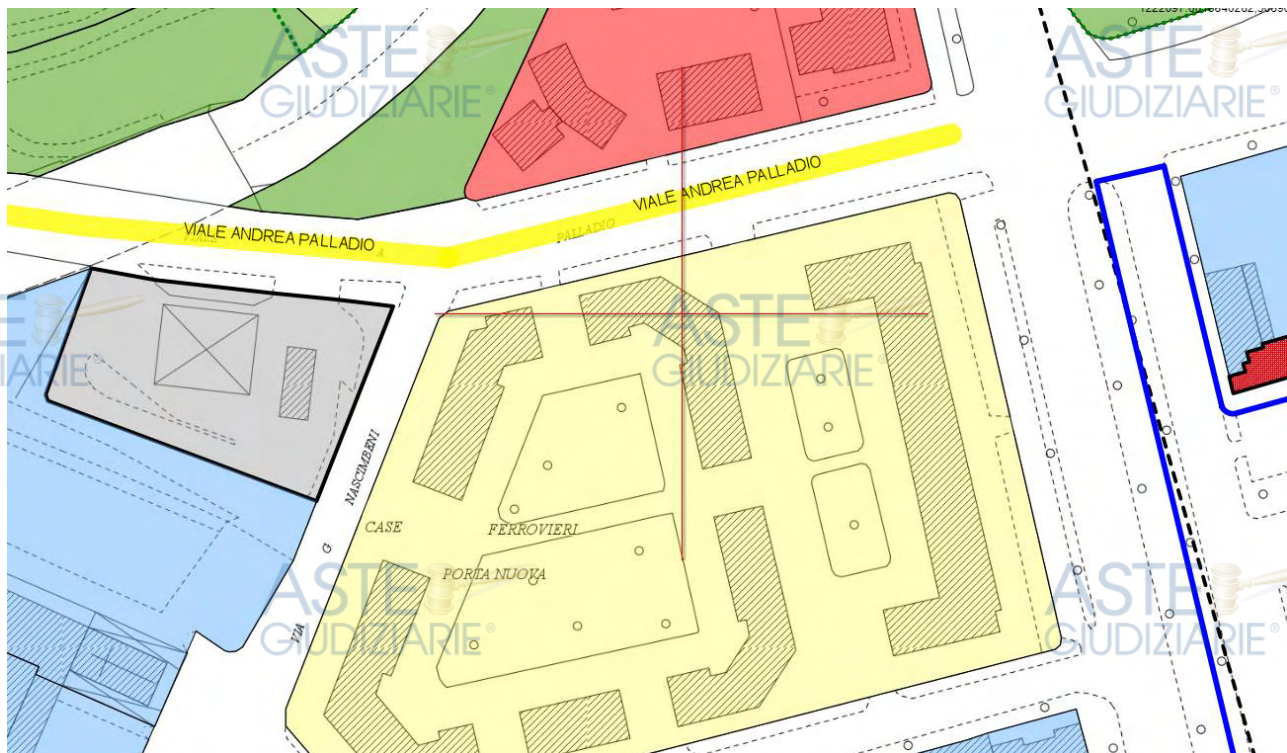
D.4.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso all'abitazione e alla cantina avviene direttamente da via Andrea Palladio, tramite passaggio su area scoperta e vano scale condominiale facente parte del mappale d'insistenza.



D.4.4 Situazione urbanistica della zona

Secondo il Piano degli Interventi del Comune di Verona il fabbricato condominiale si trova in zona TCe:



APRI

SOLO

TESSUTI

TCe - Tessuto con dominante edificazione libera interna all'isolato disposta secondo un progetto unitario



D.4.5 Situazione catastale dell'immobile

L'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare.

In merito alle planimetrie catastali vigenti, le stesse risultano NON conformi allo stato reale dei luoghi e differiscono quantomeno nei seguenti aspetti:

abitazione piano quarto:

- leggere difformità distributive interne;
- altezza minima difforme.

cantina piano seminterrato:

- difformità altezze interne.

Non può quindi essere attestata la conformità catastale del bene.

La situazione catastale dei beni dovrà essere oggetto da parte dell'aggiudicatario di variazione e/o ripristino.

Il costo della sola variazione catastale conseguente alla conformazione autorizzativo/amministrativa dei beni oggetto di procedura viene quantificato in Euro 700,00 oltre accessori di legge.



D.4.6. Situazione edilizia dell'immobile

Il bene oggetto di perizia è stato con tutta probabilità edificato dal Demanio dello Stato – Case economiche per ferrovieri (come indicato da planimetria catastale ancora vigente), per questo sul portale SIGI del Comune di Verona risulta difficoltosa la ricerca di pratiche inerenti all'immobile specifico data la numerosissima sussistenza di pratiche a nome della ditta che ha edificato.

Nonostante ciò, la scrivente ha eseguito le preliminari ricerche inoltrando richiesta di accesso agli atti al Comune di Verona con indicazione della licenza edilizia 6978 del 1958 e relativa agibilità.

Il Comune di Verona ha dichiarato, come da comunicazione allegata, che dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Verona non risultano progetti depositati con i riferimenti indicati.

È stato inoltre richiesto all'amministratore di condominio se fosse in possesso di pratiche o riferimenti a pratiche relative all'immobile oggetto di perizia o all'intero complesso condominiale. Lo stesso non è risultato in possesso di riferimenti utili alla ricerca ed ha unicamente fornito gli estremi di una pratica che tuttavia è risultata estranea all'unità immobiliare oggetto di perizia (sk 13730, PG 69634 del 08/11/1965, a nome Galber Gino per apposizione di veranda su balcone dell'appartamento censito al NCEU part. 15455, sez. E, fg 2, m.n. 193 sub 25).

Non disponendo di documentazione non può quindi essere attestata la regolarità edilizia dei beni.

La situazione autorizzativo-amministrativa dovrà essere quindi oggetto di accertamento da parte dell'aggiudicatario.

Conformemente alle previsioni del DPR 380/01, art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (o pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **120** giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.



D.4.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.4.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

A richiesta della scrivente, l'agenzia delle Entrate di Verona non ha fornito alcun contratto.

È stato fornito solamente un prospetto di un contratto n. 9340 scaduto il 31/10/2022.

In corso di sopralluogo gli immobili sono stati riscontrati occupati [REDACTED]

[REDACTED] che ha fornito contratto di locazione stipulato in data 02/10/2009 con [REDACTED]

[REDACTED] con canone di locazione annuo di € 5.400,00 e durata dal 02/10/2009 al 01/10/2012 e successiva convenzione per subentro dello stesso [REDACTED] dal 01/08/2019.

È stata inoltre fornita ricevuta di avvenuta registrazione datata 01/08/2019.

Secondo l'Agenzia delle Entrate il contratto sarebbe scaduto, probabilmente per mancato versamento dell'imposta di registrazione annuale.

D.4.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

La scrivente rileva, per quanto di propria competenza e sulla base delle inerenti conoscenze prettamente tecniche l'opponibilità dello stato di occupazione degli immobili, sulla base di quanto riportato nel capitolo che precede.

Si ritiene che in considerazione dell'immobile il canone risulti congruo.



D.4.8. Vincoli ed oneri giuridici

Si elencano nel seguito le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

Si precisa che la articolazione e suddivisione delle stesse è offerta unicamente in termini indicativi e presuntivi, la effettiva natura e permanenza degli stessi sui beni anche dopo l'aggiudicazione andrà verificata dall'eventuale interessato all'acquisto.

D.4.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Dalle certificazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle ricerche condotte, emerge che sui beni gravino le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria iscritta a Verona il 13/04/2005, RP 3380, RG 14303 per la somma di € 1.050.000,00 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] posta a garanzia della restituzione di mutuo fondiario, atto del 31/03/2005, n. 9990/1807, rep notaio Di Maria Pierluigi;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Verona il 31/10/2023, RP 33161, RG 44396, a favore di [REDACTED]
[REDACTED]

D.4.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Non sussistono, per quanto di conoscenza.

D.4.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

- Costituzione di servitù coattiva per appoggio ganci/pali filovia (trascritta a Verona il 13/08/2021, RG 38204, RP 27536) a favore Comune di Verona, gravante sull'ente comune fg 265, m.n. 19.

D.4.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non sussistono, per quanto di conoscenza.



D.4.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

A richiesta della scrivente, Amministrazioni Castellani S.a.s. [REDACTED]

[REDACTED] amministratore pro tempore del Condominio Giardino [REDACTED]

riscontrava in data 08/03/2024 fornendo:

- bilancio preventivo 23/24;
- bilancio consuntivo 22/23;
- bilancio consuntivo 21/22.

Tutta la documentazione fornita dall'Amministratore è allegata alla presente relazione, da tale documentazione emerge altresì la sussistenza a livello condominiale di problematiche inerenti camini ed inerenti impermeabilizzazioni e converse a contorno dei camini.

D.4.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Immobile conferito alla [REDACTED] rogito del 18/10/2012.

D.4.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Immobile in edilizia ordinaria, per quanto di conoscenza.

D.4.12. Separazione in natura e progetto divisionale

I beni oggetto di perizia consistono in unica abitazione posta al piano quarto di un complesso immobiliare, con cantina al piano interrato.

Trattandosi di bene autonomo oggetto di perizia per l'intero della piena proprietà non risulta necessario alcun progetto divisionale.

D.4.13. Valutazione del lotto

Si provvede quindi nel seguito ad esprimere la valutazione degli immobili.

D.4.13.1. Consistenza

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

<i>identificazione catastale attuale fg 265</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL* mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm. Mq</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>
m.n. 19 sub 2	abitazione	79	1	79	82,75
	cantina	15	0,25	3,75	

* Superficie Esterna Lorda



D.4.13.2. Criteri di stima

In termini generali può essere indicato che Il Valore di Mercato (o Market Value) è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di contrattazione durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Nello specifico, per individuare il valore di mercato, si è proceduto alla raccolta e verifica dei dati immobiliari, tra i quali sono state selezionate le unità immobiliari o i dati di confronto. Il dato immobiliare si compone del prezzo ovvero dell'importo sulla base del quale è stato compravenduto e delle caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità di paragone. Successivamente sono stati individuati gli elementi di raffronto ovvero le caratteristiche peculiari delle proprietà che causano le variazioni dei prezzi corrisposti per le proprietà immobiliari.

Infine, laddove gli elementi di comparazione siano stati riscontrati difformi, si è provveduto a determinare gli aggiustamenti ovvero le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione della differenza tra le caratteristiche prese in esame; per stimare gli aggiustamenti è stato valutato il prezzo marginale della caratteristica presa in esame. È stata quindi verificata la divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti affinché la stessa non eccedesse la consuetudine, successivamente è stato possibile esprimere la valutazione nel seguito espressa. Nel caso in esame sono stati assunti valori OMI (Agenzia delle Entrate), Borsino Immobiliare, nonché i prezzi richiesti per immobili simili in vendita.

Si riporta nel seguito una sintesi dei riferimenti acquisiti in merito alle correnti quotazioni di mercato (riferite al mq):

OMI: abitazioni civili min € 950,00 / max € 1.350,00;

Borsino Immobiliare (abitazioni in stabili in seconda fascia): min € 782,00 / max € 1.259,00;
trilocale, case ferroviari Porta Nuova 7, Stadio, € 1.228,00/mq

I dati sopra indicati costituiscono una mera elencazione di tutti i comparabili assunti ed analizzati.

Valutate le caratteristiche e le specificità dei beni a cui si rifanno gli specifici dati sopra indicati, è possibile stimare per gli immobili oggetto di perizia il valore di € 1.000,00/mq per l'abitazione.



D.4.13.3. Stima

La valutazione nel seguito espressa rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili e viene espressa "a corpo", tenuto già conto di quanto in precedenza indicato.

<i>identificazione catastale attuale fg 265</i>	<i>destinazione</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
m.n. 19 sub 2	abitazione	82,75	€ 1.000,00	€ 82.750,00	€ 85.000,00
	cantina				

D.4.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

La scrivente stima un probabile valore di adeguamento e correzione così ripartito:

- ripristino e/o regolarizzazione catastali e amministrative (per quanto noto data l'impossibilità di reperimento di pratiche edilizie) € 700,00
- l'immobile sarà oggetto di vendita forzata e l'acquirente non potrà quindi beneficiare di eventuali garanzie per vizi occulti (-15% circa) € 12.300,00

Sommano adeguamenti e correzioni - € 13.000,00

D.4.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 72.000,00



D.5. LOTTO 5 – IMMOBILI SITI IN VIA MARCO VITRUVIO N. 3**D.5.1. Proprietà**

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono pervenuti alla [REDACTED]

[REDACTED] in forza dei seguenti titoli:

- compravendita in data 10/05/2001 (trascritta a Verona il 26/05/2001 RP 13705, RG 19847), in forza del quale la [REDACTED] acquista l'immobile censito a Verona, Catasto Fabbricati, sez. S, fg 7 m.n.: 1085 sub 9
 - 568 sub 11 (attuale fg 244, m.n. 240 sub 11).
- costituzione di società con conferimento immobili (trascritta a Verona il 31/10/2012, RG 36728, RP 26384), con la quale [REDACTED]
[REDACTED] l'immobile censito nel Comune di Verona al CF, fg 244, m.n. 240 sub 11 oltre ad altri;
- mutamento di denominazione e ragione sociale (trascritto a Verona il 12/01/2017, RG 1110, RP 738), con il quale [REDACTED]
[REDACTED]

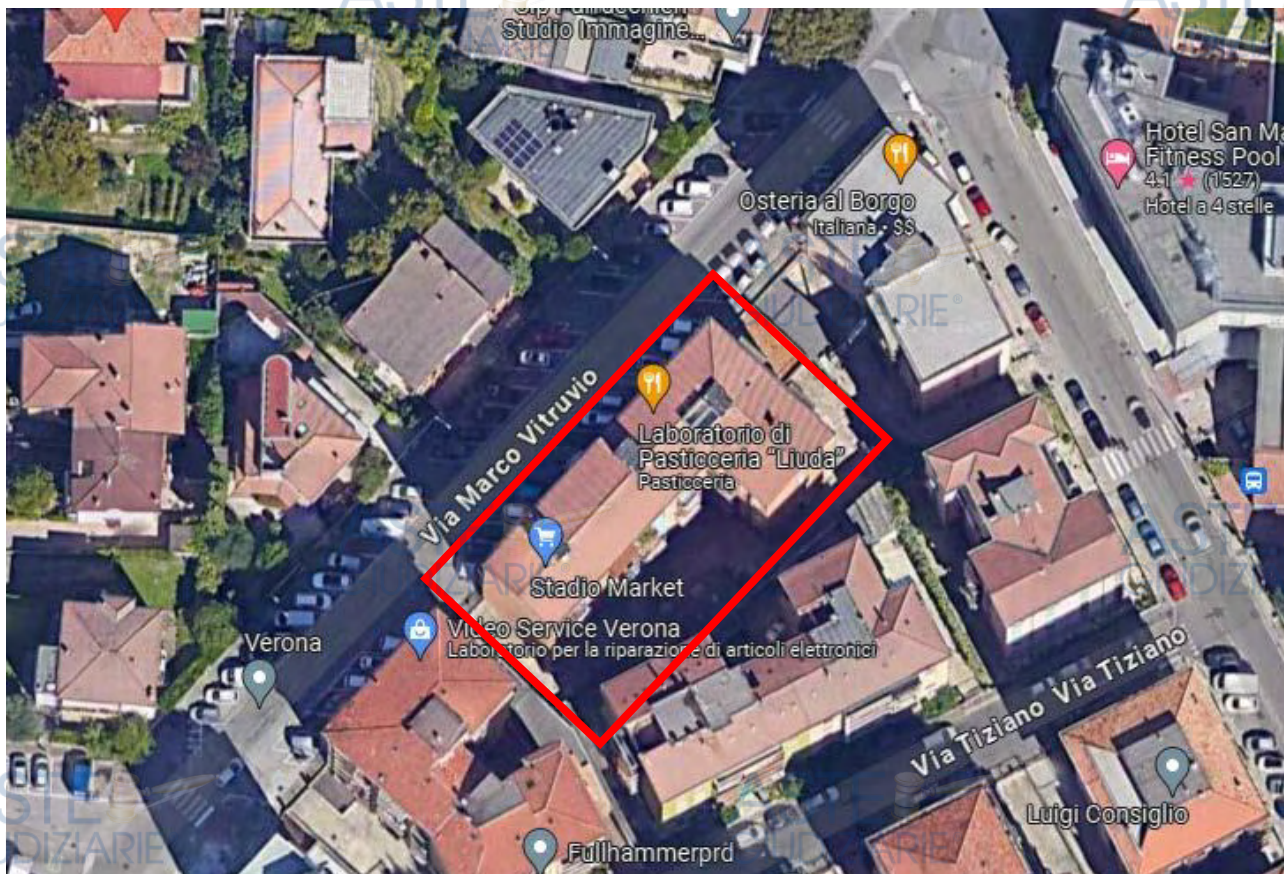
D.5.1.1. Ricerche presso la Camera di Commercio

Si rimette in allegato la visura camerale acquisita presso la Camera di Commercio di Verona.



D.5.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

L'immobile oggetto di perizia risulta localizzato nel Comune di Verona, via Marco Vitruvio 3.



L'immobile è accatastato con i seguenti estremi:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Verona, foglio n° 244, part. n°:

- 240 sub 11, zona cens. 3, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 4, sup cat tot mq 78, sup cat tot escluse aree scoperte mq 76, RC € 516,46.

All'attualità non è presente in banca dati catastale alcun elaborato planimetrico catastale.

Intestazione catastale:

[REDACTED]

intero

I beni oggetto di perizia insistono, oltre ad altri, su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di Verona, foglio n° 244, part. n°:

- 240, ente urbano, sup mq 980.

Il m.n. 240 confina in senso nord, est, sud, ovest con: m.n. 246, 584, 555, 248, 249, 583, 571, 243, 617, 238 e via Marco Vitruvio.



Stralcio di mappa catastale:



D.5.3. Descrizione dei beni

D.5.3.1. Contesto

Il bene è inserito nel comune di Verona, in una zona residenziale, nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi principali, tra cui scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado, farmacie, supermercati e ristoranti.

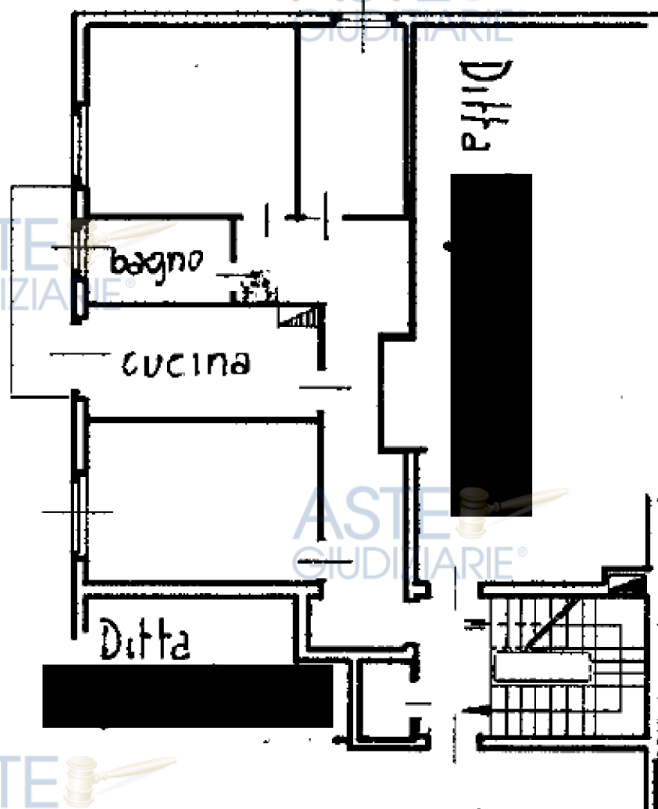
Gli ingressi autostradali più vicini sono il casello di Verona sud a 6,8 km e quello di Verona nord a 7,6 km.

D.5.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

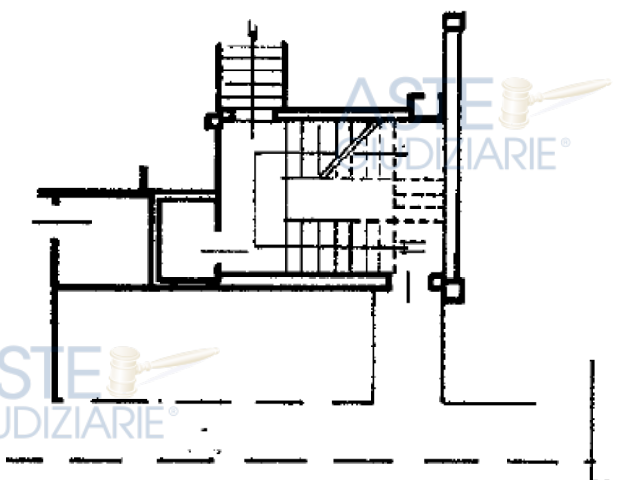
Stralcio planimetrico dei beni (fuori scala – non conforme).

SUB 11 – abitazione con cantina

Piano secondo



Piano interrato



Tribunale di Verona E.I. n. 325/2023 R.G.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi

Custode: Avv. Daniela Deguidi



Cantina



Abitazione



Tribunale di Verona E.I. n. 325/2023 R.G.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi

Custode: Avv. Daniela Deguidi





Suddivisione interna reale	Piano interrato: locale cantina (in corso di sopralluogo il possesso della cantina è risultato invertito con quella confinante sul lato ovest, circostanza attualmente in gestione da parte del custode). Piano secondo (abitazione): ingresso/disimpegno, cucina, bagno, n. 3 stanze e balcone.
Impianti	Impiantistica esistente in loco di tipo ordinario in relazione all'epoca di edificazione (inizio anni '60). Impianti luce e gas autonomi. Boiler per acqua calda sanitaria. Impianto di riscaldamento e dell'acqua condominiale.
Finiture interne	Finiture di tipo ordinario obsoleto, riferibili all'epoca di edificazione (inizio anni '60). Pavimentazione della cantina in battuto di cemento. Pavimentazione dell'abitazione in granigliato di diverso tipo, le camere da letto presentano pavimentazione lignea. Porte interne in legno tamburato/specchiato, serramenti in legno monovetro.



Precisazioni

- Avvenuto distaccamento di pittura e ammaloramento del muro all'interno del bagno.

**D.5.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali**

I beni oggetto di perizia sono inseriti in un complesso immobiliare denominato Condominio Orchidea.

Non risulta vigente elaborato planimetrico catastale.

Assenza di enti comuni indicati in pignoramento.

D.5.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso all'abitazione e alla cantina avviene direttamente da via Marco Vitruvio, tramite passaggio sul m.n. 246, che risulta essere censito al Catasto Terreni del Comune di Verona fg 244, m.n. 246, semin irr arb, classe 1, sup mq 71, RD € 0,80, RA € 0,44, avente come intestatari in comproprietà [REDACTED]

Da approfondite indagini catastali non risulta possibile fornire migliori dettagliate risultanze tuttavia parrebbe che l'area di insistenza del fabbricato e l'area pertinenziale esterna siano appartenute alle medesime [REDACTED]

Si ritiene probabile che anche la particella 246 fosse in origine destinata a comporre l'area condominiale che sin dal 1961 era di proprietà delle [REDACTED]

La situazione appare consolidata da lungo tempo per cui si ritiene, a parere della scrivente, che per la destinazione del buon padre di famiglia anche il passaggio che consente l'accesso al fabbricato sia da ritenersi bene condominiale.

L'assenza di elaborato planimetrico non consente indicazioni più precise.



Tribunale di Verona E.I. n. 325/2023 R.G.E.

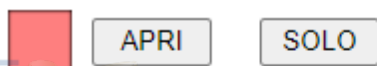
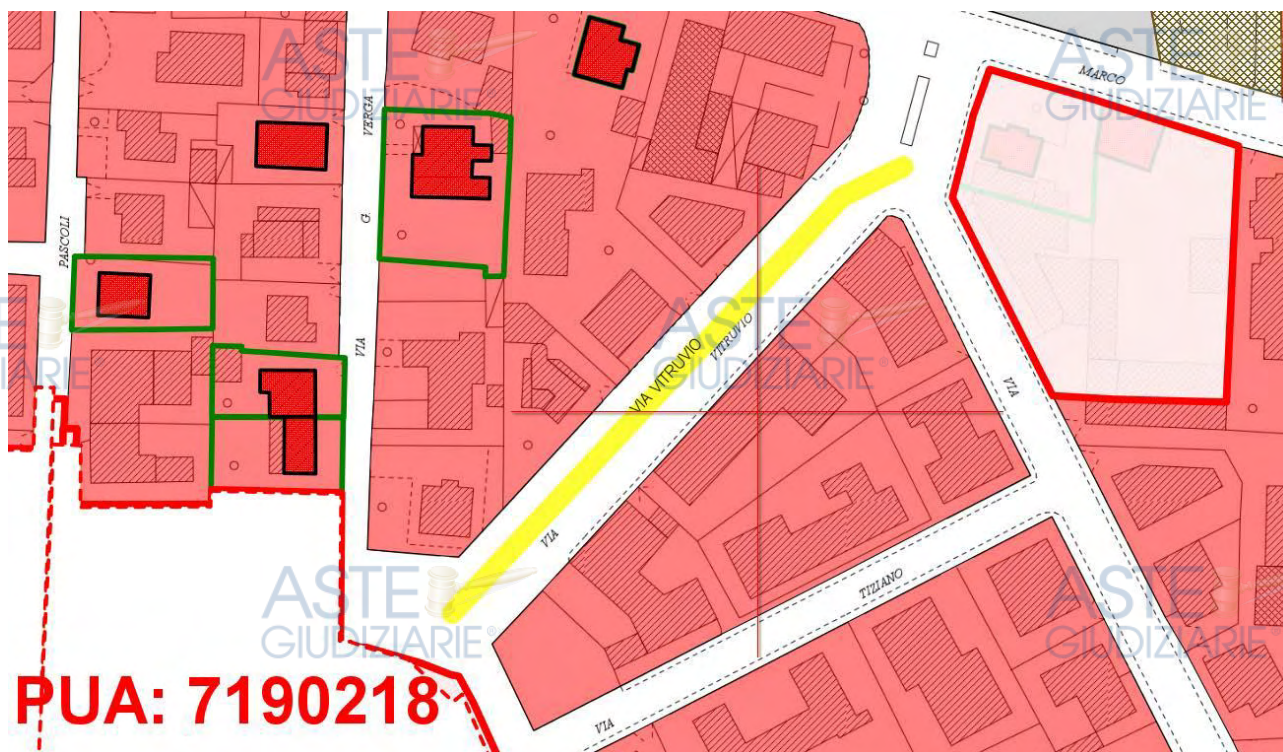
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi

Custode: Avv. Daniela Deguidi

D.5.4 Situazione urbanistica della zona

Secondo il Piano degli Interventi del Comune di Verona il fabbricato condominiale si trova in zona TCb1:



TESSUTI

TCb1 - Tessuto con edificazione mista con Densità ALTA oltre i 4 piani



D.5.5 Situazione catastale dell'immobile

L'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare.

In merito alle planimetrie catastali vigenti, le stesse risultano indicativamente conformi allo stato reale dei luoghi, quantomeno in misura tale da consentirne la commerciabilità.

Si ribadisce tuttavia che il possesso della cantina risulta errato e scambiato con altra unità (situazione in corso di gestione da parte del custode).

D.5.6. Situazione edilizia dell'immobile

La scrivente ha effettuato accesso agli atti.

Il Comune di riferimento ha messo a disposizione le pratiche edilizie inerenti l'immobile nel seguito riportate.

Si tiene al riguardo a precisare in termini generali che l'attività di individuazione ed acquisizione delle pratiche edilizie degli immobili si palesa nella maggior parte dei casi quale attività articolata e complessa posto anche il fatto che ogni ente locale presenta archivi organizzati su presupposti differenti. Nonostante l'impegno profuso al riguardo, non si può quindi escludere la sussistenza di pratiche edilizie o elementi aggiuntivi rispetto quanto nel seguito riportato:

- Licenza edilizia 15752 del 27/12/1961 con la quale il Comune di Verona concede [REDACTED] di costruire un fabbricato nei pressi di via Longhena;
- Licenza edilizia 7159 del 13/07/1962 con la quale il Comune di Verona concede a [REDACTED] di eseguire una modifica esterna ad un fabbricato in una traversa di via Longhena;
- Abitabilità del 18/06/1963, riguardante fabbricato di nuova costruzione in via Longhena 29/a, 29/b, 29/c, Borgo Milano.



Può quindi essere indicato che lo stato reale dei luoghi risulti profondamente difforme dallo stato autorizzato anche per quanto riguarda la delimitazione perimetrale interna delle singole unità.

Per miglior comprensione si elencano nel seguito le più consistenti difformità:

abitazione piano secondo:

- difformità distributive interne;
- fori finestre traslati o non autorizzati.

cantina piano seminterrato:

- lo stato autorizzato del piano seminterrato risulta talmente difforme dallo stato reale dei luoghi da non consentire alcuna valutazione specifica se non indicare totale difformità.

Non può quindi essere attestata la regolarità edilizia dei beni.

La situazione autorizzativo-amministrativa dovrà essere quindi oggetto di sanatoria o ripristino da parte dell'aggiudicatario.

Conformemente alle previsioni del DPR 380/01, art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (o pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **120** giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Il costo della P.E. in sanatoria qualora opere sanabili e/o ripristino dei luoghi (pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, sanzioni e spese tecniche per l'intervento di un professionista ovvero per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili), viene quantificato in **€ 6.000,00** oltre accessori di legge.

D.5.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.5.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

A richiesta della scrivente, l'agenzia delle Entrate di Verona non ha fornito alcun contratto. In corso di sopralluogo gli immobili sono stati riscontrati occupati [REDACTED] che ha fornito contratto di locazione stipulato in data 07/03/2020, con canone di locazione annuo di € 5.400,00 e durata dal 09/03/2020 al 08/03/2023.

È stata inoltre fornita ricevuta di avvenuta registrazione proroga datata 22/03/2024 che indica la proroga del contratto n. 3194 sino al 08/03/2025.

D.5.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

La scrivente rileva, per quanto di propria competenza e sulla base delle inerenti conoscenze prettamente tecniche l'opponibilità dello stato di occupazione degli immobili, sulla base di quanto riportato nel capitolo che precede.

Si ritiene che in considerazione dell'immobile il canone risulti congruo.

D.5.8. Vincoli ed oneri giuridici

Si elencano nel seguito le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

Si precisa che la articolazione e suddivisione delle stesse è offerta unicamente in termini indicativi e presuntivi, la effettiva natura e permanenza degli stessi sui beni anche dopo l'aggiudicazione andrà verificata dall'eventuale interessato all'acquisto.



D.5.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Dalle certificazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle ricerche condotte, emerge che sui beni gravino le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria iscritta a Verona il 13/04/2005, RP 3380, RG 14303 per la somma di € 1.050.000,00 a favore di [REDACTED] [REDACTED] posta a garanzia della restituzione di mutuo fondiario, atto del 31/03/2005, n. 9990/1807, rep notaio Di Maria Pierluigi;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Verona il 31/10/2023, RP 33161, RG 44396, a favore di [REDACTED] [REDACTED]

D.5.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Non sussistono, per quanto di conoscenza.

D.5.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

Non sussistono, per quanto di conoscenza.

D.5.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non sussistono, per quanto di conoscenza.

D.5.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

A richiesta della scrivente, Emmepi Amministrazioni [REDACTED]
[REDACTED] amministratore pro tempore del Condominio
Orchidea [REDACTED] in data 27/03/2024 ha fornito:

- Bilancio preventivo ordinario 2023/2024 con relativi versamenti e scadenze proprietà + inquilino (con relativi importi annui)
- Bilancio preventivo straordinario installazione contatori acqua negli appartamenti con relativi versamenti eseguiti
- Tabelle millesimali utilizzate (proprietà – riscaldamento per m/m senza contabilizzatori di calore – ascensore civ. 3)

Tutta la documentazione fornita dall'Amministratore è allegata alla presente relazione.

D.5.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Immobile conferito alla [REDACTED] rogito del
18/10/2012.

D.5.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Immobile in edilizia ordinaria, per quanto di conoscenza.

D.5.12. Separazione in natura e progetto divisionale

I beni oggetto di perizia consistono in unica abitazione posta al piano secondo di un complesso immobiliare, con cantina al piano interrato.

Trattandosi di bene autonomo oggetto di perizia per l'intero della piena proprietà non risulta necessario alcun progetto divisionale.

D.5.13. Valutazione del lotto

Si provvede quindi nel seguito ad esprimere la valutazione degli immobili.

D.5.13.1. Consistenza

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

<i>identificazione catastale attuale fg 244</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL* mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm. Mq</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>
m.n. 240 sub 11	abitazione	74	1	74	76,38
	balcone	5	0,3	1,5	
	cantina	3,5	0,25	0,88	

* Superficie Esterna Lorda



D.5.13.2. Criteri di stima

In termini generali può essere indicato che Il Valore di Mercato (o Market Value) è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di contrattazione durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Nello specifico, per individuare il valore di mercato, si è proceduto alla raccolta e verifica dei dati immobiliari, tra i quali sono state selezionate le unità immobiliari o i dati di confronto. Il dato immobiliare si compone del prezzo ovvero dell'importo sulla base del quale è stato compravenduto e delle caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità di paragone. Successivamente sono stati individuati gli elementi di raffronto ovvero le caratteristiche peculiari delle proprietà che causano le variazioni dei prezzi corrisposti per le proprietà immobiliari.

Infine, laddove gli elementi di comparazione siano stati riscontrati difformi, si è provveduto a determinare gli aggiustamenti ovvero le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione della differenza tra le caratteristiche prese in esame; per stimare gli aggiustamenti è stato valutato il prezzo marginale della caratteristica presa in esame. È stata quindi verificata la divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti affinché la stessa non eccedesse la consuetudine, successivamente è stato possibile esprimere la valutazione nel seguito espressa. Nel caso in esame sono stati assunti valori OMI (Agenzia delle Entrate), Borsino Immobiliare, nonché i prezzi richiesti per immobili simili in vendita.

Si riporta nel seguito una sintesi dei riferimenti acquisiti in merito alle correnti quotazioni di mercato (riferite al mq):

OMI: abitazioni civili min € 1050,00 / max € 1.400,00;

Borsino Immobiliare (abitazioni in stabili in fascia media): min € 979,00 / max € 1.584,00;
appartamento, via Baldassarre Longhena 17, Stadio, Verona, € 1.512,00/mq.

I dati sopra indicati costituiscono una mera elencazione di tutti i comparabili assunti ed analizzati.

Valutate le caratteristiche e le specificità dei beni a cui si rifanno gli specifici dati sopra indicati, è possibile stimare per gli immobili oggetto di perizia il valore di € 1.200,00/mq per l'abitazione.



D.5.13.3. Stima

La valutazione nel seguito espressa rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili e viene espressa "a corpo", tenuto già conto di quanto in precedenza indicato.

<i>identificazione catastale attuale fg 244</i>	<i>destinazione</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
m.n. 240 sub 11	abitazione	76,375	€ 1.200,00	€ 91.650,00	€ 90.000,00
	balcone				
	cantina				

D.5.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

La scrivente stima un probabile valore di adeguamento e correzione così ripartito:

- ripristino e/o regolarizzazione catastali e amministrative € 6.000,00
- l'immobile sarà oggetto di vendita forzata e l'acquirente non potrà quindi beneficiare di eventuali garanzie per vizi occulti (-15% circa) € 13.000,00

Sommano adeguamenti e correzioni - € 19.000,00

D.5.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 71.000,00



D.6. LOTTO 6 – IMMOBILI SITI IN VIA UNITA' D'ITALIA con ingresso da via Monti Lessini

n. 1/F

D.6.1. Proprietà

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono pervenuti alla

in forza dei seguenti titoli:

- atto di acquisto in data 09/04/1958 (trascritto a Verona il 07/05/1958, RG 6139, RP 2919/4681) mediante il quale la ed in conseguenza di ciò ha venduto alla gli immobili individuati fg Z/5 m.n. 69/a quale parte di casa e corte e m.n. 69/b sub 2 quale parte di casa;
- successione in morte di (trascritta a Verona il 10/10/2003 ai n. 42322/27419) devoluta per legge alla
- accettazione tacita di eredità di cui alla successione che precede (trascritta a Verona il 07/02/2024, RG 4790, RP 3597);
- divisione ereditaria del 18/12/2003, rep 5883, racc. 1150, con cui i diventano proprietari per la quota di 1/2 ciascuno dei beni censiti al Catasto Fabbricati di Verona, fg 229, m.n. 296 sub 1, 2, 3, 4 (attuali fg 229, m.n. 296 sub 7 e 4);
- vendita di quota del 18/12/2003, (trascritto a Verona il 22/12/2003, RP 34843, RG 54910) rep. 5884, racc. 1151, con cui la acquista la quota di 1/2 degli immobili censiti al Catasto Fabbricati di Verona, fg 229, m.n. 296 sub 1, 2, 3, 4 (attuali fg 229, m.n. 296 sub 7 e 4);
- costituzione di società con conferimento immobili (trascritta a Verona il 31/10/2012, RG 36728, RP 26384), con la quale i per la quota di 1/2 ciascuno conferiscono in società l'immobile censito nel Comune di Verona al CF, fg 296, m.n. 224 sub 9 oltre ad altri;
- mutamento di denominazione e ragione sociale (trascritto a Verona il 12/01/2017, RG 1110, RP 738), con il quale

D.6.1. Ricerche presso la Camera di Commercio

Si rimette in allegato la visura camerale acquisita presso la Camera di Commercio di Verona.

D.6.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

L'immobile oggetto di perizia risulta localizzato nel Comune di Verona, via Unità d'Italia, con ingresso in via Monti Lessini n. 1/F.



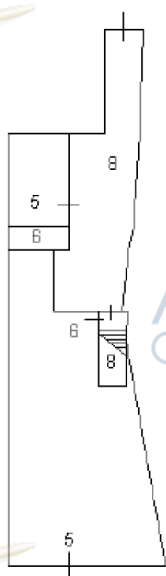
L'immobile è accatastato con i seguenti estremi:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Verona, foglio n° 229, part. n°:

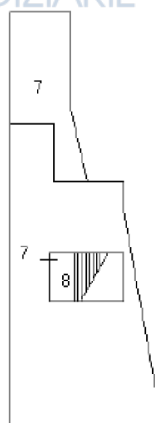
- 296 sub 7, zona cens. 3, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4,5, sup cat tot mq 94, sup cat tot escluse aree scoperte mq 87, RC € 418,33.

Stralcio di elaborato planimetrico:

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Intestazione catastale:

[REDACTED]

intero

I beni oggetto di perizia insistono, oltre ad altri, su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di Verona, foglio n° 229, part. n°:

- 296, ente urbano, sup mq 140.

Il m.n. 296 confina in senso nord, est, sud, ovest con: m.n. 297, 298, 299, via Unità d'Italia e m.n. 295.

Stralcio di mappa catastale:



D.6.3. Descrizione dei beni

D.6.3.1. Contesto

Il bene è inserito nel comune di Verona, in una zona residenziale, nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi principali, tra cui scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado, farmacie, supermercati e ristoranti.

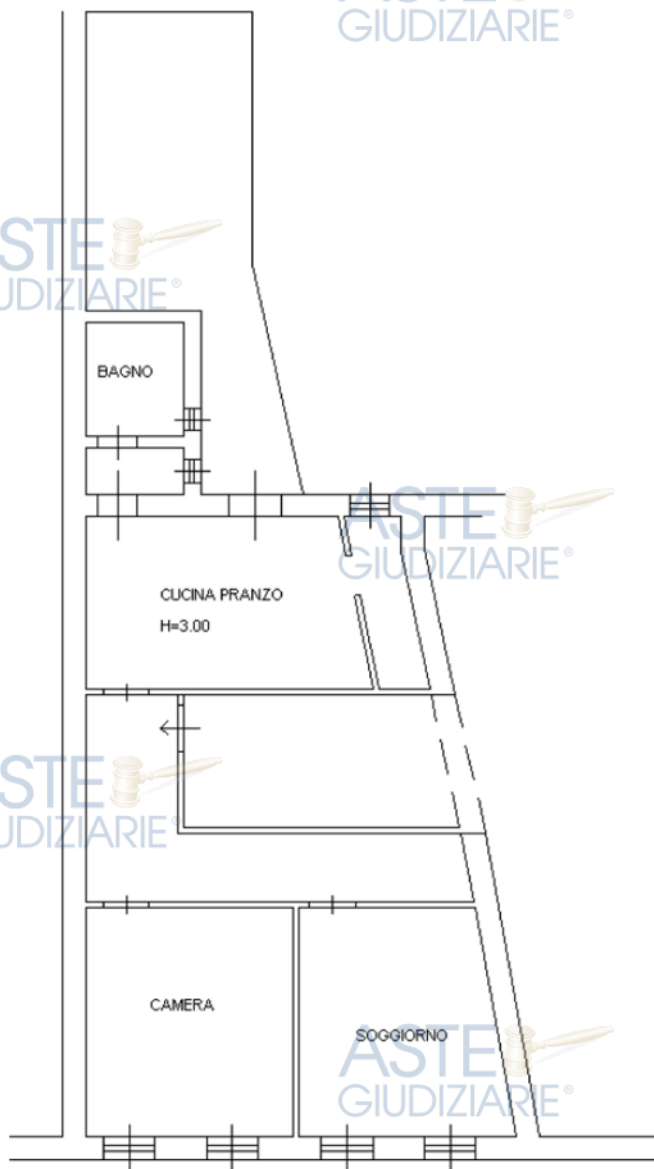
Gli ingressi autostradali più vicini sono il casello di Verona est a 4,5 km e quello di Verona nord a 13,2 km.

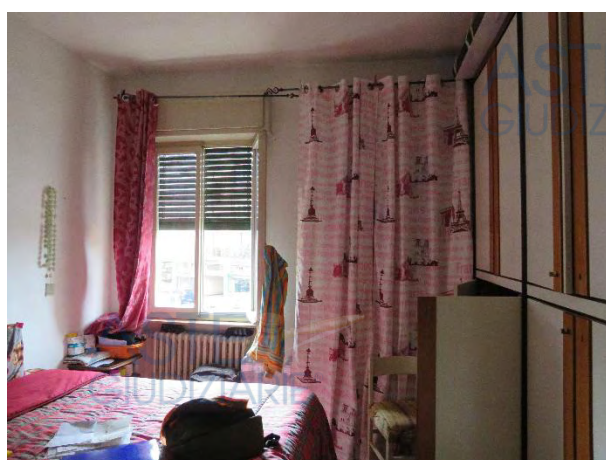
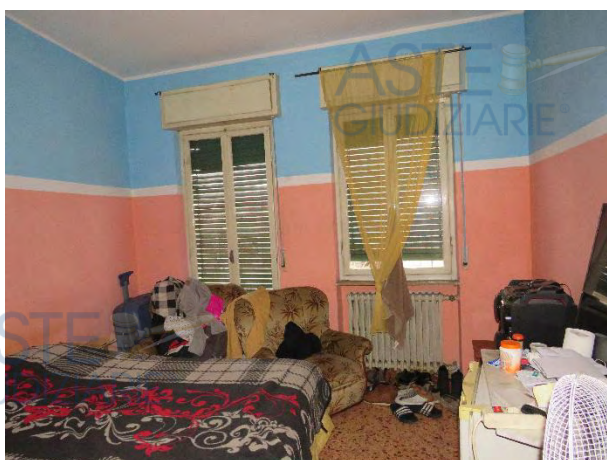
D.6.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Stralcio planimetrico dei beni (fuori scala – non conforme).

SUB 7 – abitazione

Piano primo





Tribunale di Verona E.I. n. 325/2023 R.G.E.
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi
Custode: Avv. Daniela Deguidi





Suddivisione interna reale	Piano primo (abitazione): ingresso/disimpegno, cucina/sala da pranzo con retrocucina, bagno con antibagno, n. 2 camere da letto (di cui una autorizzata come soggiorno), ripostiglio/sottoscala, terrazza e due piccolissimi balconi su via Unità d'Italia. Si precisa che il piccolo ripostiglio/sottoscala insiste di fatto su vano scala comune.
Impianti	Impiantistica esistente in loco di tipo ordinario obsoleta, riferibile all'epoca di edificazione (anni '60). Impiantistica non conforme alle normative vigenti, funzionante solo in minima parte, interamente da rivedere. In corso di sopralluogo viene riferito che la caldaia non è funzionante.
Finiture interne	Finiture di tipo ordinario obsoleto, riferibili all'epoca di edificazione (anni 60). Pavimentazione zona giorno e notte in granigliato, per il bagno piastrelle ceramiche e per la terrazza battuto di cemento. Pareti intonacate e tinteggiate. Porte interne in legno tamburato specchiato, serramenti in legno monovetro.



Precisazioni

In corso di sopralluogo sono state visionate le problematiche di seguito descritte con la precisazione in termini generali che si tratta di immobile in condizioni fatiscenti e completamente da restaurare anche per quanto riguarda le parti comuni:

- pessime condizioni dell'intonaco di facciata



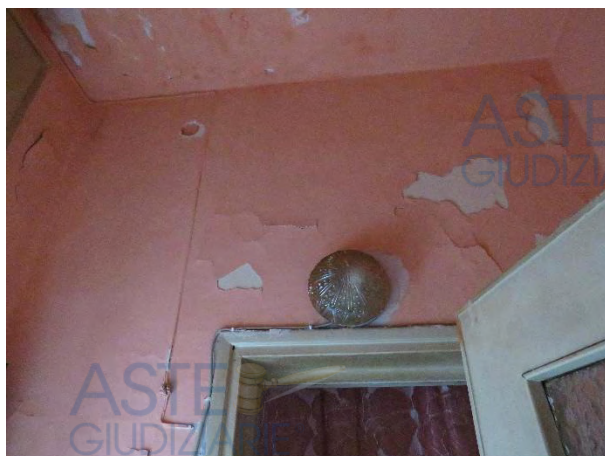
- presenza di risalite di umidità nel vano scala comune



- terrazza con presenza di infiltrazione/risalite



- il bagno presenta infiltrazione a soffitto, probabilmente causato da rottura o malfunzionamento delle tubature del bagno dell'appartamento sovrastante



D.6.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Non è costituito condominio.

Dall'esame dell'elaborato planimetrico emerge che l'unico bene comune è censito con il sub 8 ed è costituito da vano scala e corte interna comune a tutti i sub (anche non oggetto di perizia).



D.6.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso all'abitazione avviene da via Monti Lessini, tramite passaggio su area scoperta del m.n. 277, passando per un portone metallico sul m.n. 297 e infine entrando su area scoperta e vano scale facente parte del mappale di insistenza.

Da visura catastale il m.n. 277 è censito come ente urbano privo di intestazione e da indagini esperite su microfilm e partitari non emergono ulteriori riferimenti, si precisa tuttavia che la situazione è consolidata sin dal meccanografico (1974) e attendibilmente già dall'acquisto della sig.ra Frison Elisa degli anni '50.

Si precisa altresì di non aver riscontrato alcun bene accatastato al CF corrispondente all'ente urbano m.n. 277.



Nonostante le indagini condotte non sono emersi elementi che consentano di indicare maggiori dettagli al riguardo.

L'elaborato planimetrico consente di individuare il sub 8, (corte comune, e vano scale) come bene comune a tutti i sub, fa parte di questo sub anche il passaggio attraverso il portone di metallo che collega il m.n. 277 al m.n. 297.

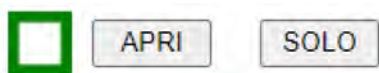


D.6.4 Situazione urbanistica della zona

Secondo il Piano degli Interventi del Comune di Verona il fabbricato condominiale si trova in zona CSMIn:



Categorie di Intervento Edifici CSMIn



Unità di Intervento Edifici



Art. 84 - Centri Storici Minori

Eventuali possibilità e modalità di intervento sugli immobili dovranno tenere in debita considerazione anche il fatto che il complesso risulta essere schedato.



D.6.5 Situazione catastale dell'immobile

L'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare.

In merito alle planimetrie catastali vigenti, le stesse risultano NON conformi allo stato reale dei luoghi e differiscono quantomeno nei seguenti aspetti:

abitazione piano primo:

- Presenza di n. 2 balconi di dimensioni m 0,50 x 2,20 circa sul lato sud che affaccia su via Unità d'Italia non accatastati;
- Presenza di n. 2 ripostigli sovrascala e sottoscala non accatastati o comunque con situazione catastale da dettagliare.
- Errata raffigurazione dimensionale generale (l'immobile raffigurato in planimetria è più piccolo della realtà).

Non può quindi essere attestata la conformità catastale del bene.

La situazione catastale dei beni dovrà essere oggetto da parte dell'aggiudicatario di variazione e/o ripristino.

Il costo della sola variazione catastale conseguente alla conformazione autorizzativo/amministrativa dei beni oggetto di procedura viene quantificato in

Euro 700,00 oltre accessori di legge.



D.6.6. Situazione edilizia dell'immobile

La scrivente ha effettuato accesso agli atti.

Il Comune di riferimento ha messo a disposizione le pratiche edilizie inerenti l'immobile nel seguito riportate.

Si tiene al riguardo a precisare in termini generali che l'attività di individuazione ed acquisizione delle pratiche edilizie degli immobili si palesa nella maggior parte dei casi quale attività articolata e complessa posto anche il fatto che ogni ente locale presenta archivi organizzati su presupposti differenti. Nonostante l'impegno profuso al riguardo, non si può quindi escludere la sussistenza di pratiche edilizie o elementi aggiuntivi rispetto quanto nel seguito riportato:

- Nulla osta all'esecuzione dei lavori n. 8589 del 03/09/1958 per la costruzione di un fabbricato in via Unità d'Italia;
- Licenza edilizia n. 14594 del 03/01/1959 per apportare delle varianti al progetto di costruzione di un fabbricato in via Unità d'Italia;
- Abitabilità del 18/09/1959.

Lo stato reale dei luoghi differisce dall'ultimo stato autorizzato in possesso della scrivente, quantomeno per i seguenti aspetti, salvo altri:

abitazione piano primo:

- Terrazzo a nord più ampio rispetto lo stato autorizzato;
- Presenza di n. 2 ripostigli sovrascala e sottoscala non rappresentati nel progetto;
- Eliminazione di una tramezza con ampliamento della cucina;
- Creazione di antibagno con riduzione della superficie del bagno;
- Avvenuta realizzazione di un ulteriore finestra nell'antibagno;
- Diversa posizione di porta interna;
- Diffuse difformità distributive interne e prospettiche.



Non può quindi essere attestata la regolarità edilizia dei beni.

La situazione autorizzativo-amministrativa dovrà essere quindi oggetto di sanatoria o ripristino da parte dell'aggiudicatario.

Conformemente alle previsioni del DPR 380/01, art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (o pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **120** giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Il costo della P.E. in sanatoria qualora opere sanabili e/o ripristino dei luoghi (pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, sanzioni e spese tecniche per l'intervento di un professionista ovvero per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili), viene quantificato in **€ 4.500,00** oltre accessori di legge.

D.6.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.6.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

A richiesta della scrivente, l'agenzia delle Entrate di Verona non ha fornito alcun contratto.

In corso di sopralluogo gli immobili sono stati riscontrati occupati [REDACTED] [REDACTED] che ha fornito contratto di locazione stipulato in data 11/08/2017, con canone di locazione annuo di € 5.160,00 e durata dal 11/08/2017 al 10/08/2020.

Sono state inoltre fornite ricevute di avvenuta registrazione datate 09/09/2020 e 12/09/2022.

Secondo l'Agenzia delle Entrate il contratto sarebbe scaduto.

In ogni caso il custode ha indicato che il contratto è opponibile alla procedura e scadrà nell'agosto 2024

D.6.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

La scrivente rileva, per quanto di propria competenza e sulla base delle inerenti conoscenze prettamente tecniche l'opponibilità dello stato di occupazione degli immobili, sulla base di quanto riportato nel capitolo che precede.

Si ritiene che in considerazione dell'immobile il canone risulti congruo.

D.6.8. Vincoli ed oneri giuridici

Si elencano nel seguito le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

Si precisa che la articolazione e suddivisione delle stesse è offerta unicamente in termini indicativi e presuntivi, la effettiva natura e permanenza degli stessi sui beni anche dopo l'aggiudicazione andrà verificata dall'eventuale interessato all'acquisto.

D.6.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Dalle certificazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle ricerche condotte, emerge che sui beni gravino le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria iscritta a Verona il 13/04/2005, RP 3380, RG 14303 per la somma di € 1.050.000,00 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] posta a garanzia della restituzione di mutuo fondiario, atto del 31/03/2005, n. 9990/1807, rep notaio Di Maria Pierluigi;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Verona il 31/10/2023, RP 33161, RG 44396, a favore di [REDACTED]
[REDACTED]

D.6.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Non sussistono, per quanto di conoscenza.

D.6.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

Non sussistono, per quanto di conoscenza.

D.6.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non sussistono, per quanto di conoscenza.



D.6.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Non è costituito condominio, non ci sono oneri condominiali per quanto di conoscenza.

D.6.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Immobile conferito alla [REDACTED] rogito del
18/10/2012.

D.6.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Immobile in edilizia ordinaria, per quanto di conoscenza.

D.6.12. Separazione in natura e progetto divisionale

I beni oggetto di perizia consistono in unica abitazione posta al piano primo di un complesso immobiliare.

Trattandosi di bene autonomo oggetto di perizia per l'intero della piena proprietà non risulta necessario alcun progetto divisionale.



D.6.13. Valutazione del lotto

Si provvede quindi nel seguito ad esprimere la valutazione degli immobili.

D.6.13.1. Consistenza

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

<i>identificazione catastale attuale fg 229</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL* mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm. Mq</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>
m.n.296 sub 7	abitazione P1	82	1	82	88
	terrazzo	20	0,3	6	

*** Superficie Esterna Lorda**

Si precisa che i n. 2 balconi lato sud, non raffigurati in planimetria catastale non sono stati ricompresi nella consistenza in quanto di dimensioni poco significative ai fini estimativi.

Anche il sottoscala non è stato ricompreso nella consistenza poiché ricadente in proiezione sul vano scala comune.

D.6.13.2. Criteri di stima

In termini generali può essere indicato che Il Valore di Mercato (o Market Value) è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di contrattazione durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Nello specifico, per individuare il valore di mercato, si è proceduto alla raccolta e verifica dei dati immobiliari, tra i quali sono state selezionate le unità immobiliari o i dati di confronto. Il dato immobiliare si compone del prezzo ovvero dell'importo sulla base del quale è stato compravenduto e delle caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità di paragone. Successivamente sono stati individuati gli elementi di raffronto ovvero le caratteristiche peculiari delle proprietà che causano le variazioni dei prezzi corrisposti per le proprietà immobiliari.

Infine, laddove gli elementi di comparazione siano stati riscontrati difformi, si è provveduto a determinare gli aggiustamenti ovvero le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione della differenza tra le caratteristiche prese in esame; per stimare gli aggiustamenti è stato valutato il prezzo marginale della caratteristica presa in esame. È stata quindi verificata la divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti affinché la stessa non eccedesse la consuetudine, successivamente è stato possibile esprimere la valutazione nel seguito espressa. Nel caso in esame sono stati assunti valori OMI (Agenzia delle Entrate), Borsino Immobiliare, nonché i prezzi richiesti per immobili simili in vendita.

Si riporta nel seguito una sintesi dei riferimenti acquisiti in merito alle correnti quotazioni di mercato (riferite al mq):

OMI: abitazioni civili min € 1.050,00 / max € 1.400,00;

Borsino Immobiliare (abitazioni in stabili in fascia media): min € 1.062,00 / max € 1.714,00.

Trilocale via Unità d'Italia n. 81, € 460,00/mq

I dati sopra indicati costituiscono una mera elencazione di tutti i comparabili assunti ed analizzati.

Valutate le caratteristiche e le specificità dei beni a cui si rifanno gli specifici dati sopra indicati, è possibile stimare per gli immobili oggetto di perizia il valore di € 650,00/mq per l'abitazione.



D.6.13.3. Stima

La valutazione nel seguito espressa rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili e viene espressa "a corpo", tenuto già conto di quanto in precedenza indicato.

<i>identificazione catastale attuale fg 229</i>	<i>destinazione</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
m.n.296 sub 7	abitazione P1	88	€ 650,00	€ 57.200,00	€ 57.000,00
	terrazzo				

D.6.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

La scrivente stima un probabile valore di adeguamento e correzione così ripartito:

- ripristino e/o regolarizzazione catastali e amministrative € 5.200,00
- l'immobile sarà oggetto di vendita forzata e l'acquirente non potrà quindi beneficiare di eventuali garanzie per vizi occulti (-15% circa) € 8.300,00

Sommano adeguamenti e correzioni - € 13.500,00

D.6.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 43.500,00



D.7. LOTTO 7 – IMMOBILI SITI IN VIA UNITA' D'ITALIA con ingresso da via Monti Lessini

n. 1/F

D.7.1. Proprietà

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono pervenuti alla

in forza dei seguenti titoli:

- atto di acquisto in data 09/04/1958 (trascritto a Verona il 07/05/1958, RG 6139, RP 2919/4681) mediante il quale la ed in conseguenza di ciò ha venduto alla gli immobili individuati fg Z/5 m.n. 69/a quale parte di casa e corte e m.n. 69/b sub 2 quale parte di casa;
- successione in morte di (trascritta a Verona il 10/10/2003 ai n. 42322/27419) devoluta per legge alla
- accettazione tacita di eredità di cui alla successione che precede (trascritta a Verona il 07/02/2024, RG 4790, RP 3597);
- divisione ereditaria del 18/12/2003, rep 5883, racc. 1150, con cui i diventano proprietari per la quota di 1/2 ciascuno dei beni censiti al Catasto Fabbricati di Verona, fg 229, m.n. 296 sub 1, 2, 3, 4 (attuali fg 229, m.n. 296 sub 7 e 4);
- vendita di quota del 18/12/2003, (trascritto a Verona il 22/12/2003, RP 34843, RG 54910) rep. 5884, racc. 1151, con cui la acquista la quota di 1/2 degli immobili censiti al Catasto Fabbricati di Verona, fg 229, m.n. 296 sub 1, 2, 3, 4 (attuali fg 229, m.n. 296 sub 7 e 4);
- costituzione di società con conferimento immobili (trascritta a Verona il 31/10/2012, RG 36728, RP 26384), con la quale i per la quota di 1/2 ciascuno conferiscono in società l'immobile censito nel Comune di Verona al CF, fg 296, m.n. 224 sub 9 oltre ad altri;
- mutamento di denominazione e ragione sociale (trascritto a Verona il 12/01/2017, RG 1110, RP 738), con il quale la

D.7.1.1. Ricerche presso la Camera di Commercio

Si rimette in allegato la visura camerale acquisita presso la Camera di Commercio di Verona.

D.7.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

L'immobile oggetto di perizia risulta localizzato nel Comune di Verona, via Unità d'Italia, con ingresso in via Monti Lessini n. 1/F.



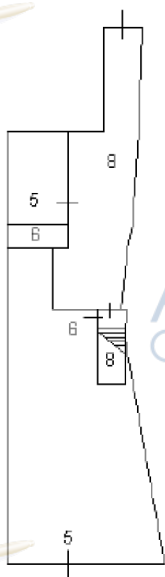
L'immobile è accatastato con i seguenti estremi:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Verona, foglio n° 229, part. n°:

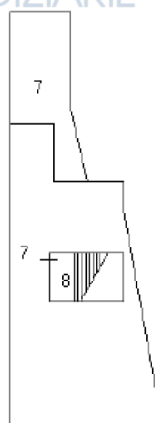
- 296 sub 4, zona cens. 3, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4,5, sup cat tot mq 104, sup cat tot escluse aree scoperte mq 104, RC € 418,33.

Stralcio di elaborato planimetrico:

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Intestazione catastale:



intero

I beni oggetto di perizia insistono, oltre ad altri, su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di Verona, foglio n° 229, part. n°:

- 296, ente urbano, sup mq 140.

Il m.n. 296 confina in senso nord, est, sud, ovest con: m.n. 297, 299, via Unità d'Italia e m.n. 295.

Stralcio di mappa catastale:



D.7.3. Descrizione dei beni

D.7.3.1. Contesto

Il bene è inserito nel comune di Verona, in una zona residenziale, nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi principali, tra cui scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado, farmacie, supermercati e ristoranti.

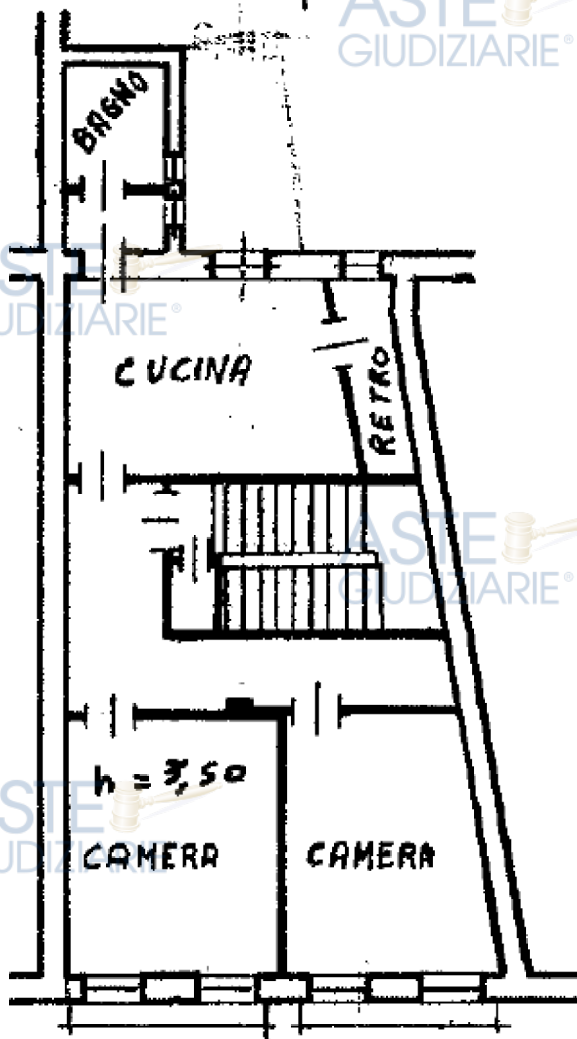
Gli ingressi autostradali più vicini sono il casello di Verona est a 4,5 km e quello di Verona nord a 13,2 km.

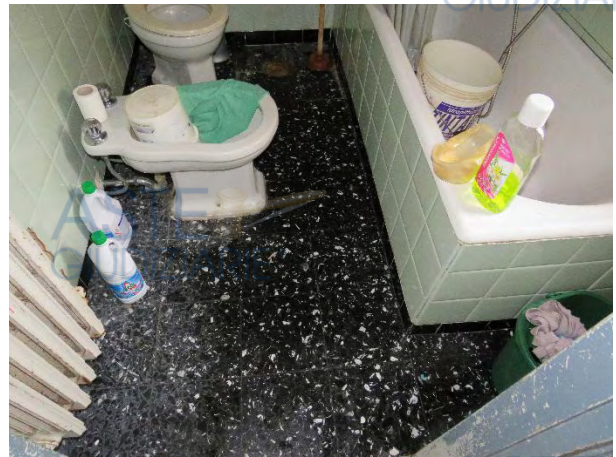
D.7.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Stralcio planimetrico dei beni (fuori scala – non conforme).

SUB 4 – abitazione

Piano secondo







Suddivisione interna reale	Piano secondo: ingresso/disimpegno, cucina/sala da pranzo con retrocucina, bagno con antibagno, n. 2 camere da letto e n. 3 balconi.
Impianti	Impiantistica esistente in loco di tipo ordinario obsoleta, riferibile all'epoca di edificazione (anni '60). Impiantistica non conforme alle normative vigenti, funzionante solo in minima parte, interamente da rivedere. In corso di sopralluogo viene riferito che la caldaia non è funzionante.
Finiture interne	Finiture di tipo ordinario obsoleto, riferibili all'epoca di edificazione (anni '60). Pavimentazione in granigliato, per il balcone in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate. Porte interne in legno tamburato specchiato, serramenti in legno monovetro, presenza di doppio serramento esterno in metallo in tutte le aperture dell'abitazione.

Tribunale di Verona E.I. n. 325/2023 R.G.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi

Custode: Avv. Daniela Deguidi

Precisazioni

In corso di sopralluogo sono state visionate le problematiche di seguito descritte con la precisazione in termini generali che si tratta di immobile in condizioni fatiscenti e completamente da restaurare anche per quanto riguarda le parti comuni:

- pessime condizioni dell'intonaco di facciata



- presenza di risalite di umidità nel vano scala comune



- balcone con presenza di infiltrazioni/risalite

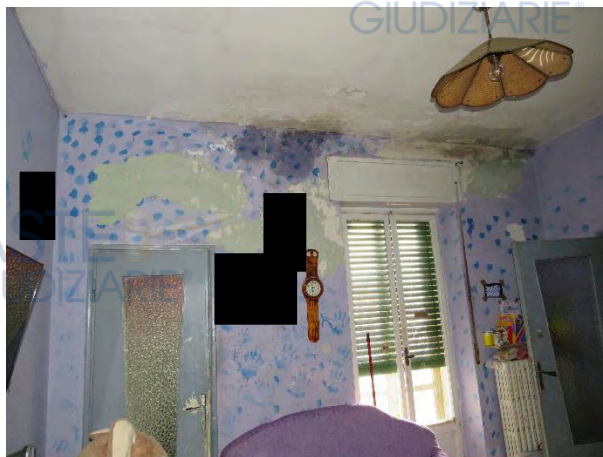


- il bagno genera copiose e problematiche infiltrazioni all'unità sottostante.



- la copertura presenta gravi problemi di infiltrazioni che causano bagnamenti, muffa e ammaloramenti dell'intonaco all'interno dell'abitazione





D.7.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Non è costituito condominio.

Dall'esame dell'elaborato planimetrico emerge che l'unico bene comune è censito con il sub 8 ed è costituito da vano scala e corte interna comune a tutti i sub (anche non oggetto di perizia).

Tribunale di Verona E.I. n. 325/2023 R.G.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi

Custode: Avv. Daniela Deguidi



D.7.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso all'abitazione avviene da via Monti Lessini, tramite passaggio su area scoperta del m.n. 277, passando per un portone metallico sul m.n. 297 e infine entrando su area scoperta e vano scale facente parte del mappale di insidenza.

Da visura catastale il m.n. 277 è censito come ente urbano privo di intestazione e da indagini esperite su microfilm e partitari non emergono ulteriori riferimenti, si precisa tuttavia che la situazione è consolidata sin dal meccanografico (1974) e attendibilmente già dall'acquisto della [REDACTED] degli anni '50.

Si precisa altresì di non aver riscontrato alcun bene accatastato al CF corrispondente all'ente urbano m.n. 277.



Nonostante le indagini condotte non sono emersi elementi che consentano di indicare maggiori dettagli al riguardo.

L'elaborato planimetrico consente di individuare il sub 8, (corte comune, e vano scale) come bene comune a tutti i sub, fa parte di questo sub anche il passaggio attraverso il portone di metallo che collega il m.n. 277 al m.n. 297.

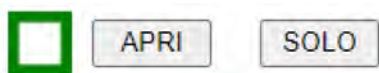


D.7.4 Situazione urbanistica della zona

Secondo il Piano degli Interventi del Comune di Verona il fabbricato condominiale si trova in zona CSMIn:



Categorie di Intervento Edifici CSMIn



Unità di Intervento Edifici



Art. 84 - Centri Storici Minori

Eventuali possibilità e modalità di intervento sugli immobili dovranno tenere in debita considerazione anche il fatto che il complesso risulta essere schedato.



D.7.5 Situazione catastale dell'immobile

L'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare.

In merito alle planimetrie catastali vigenti, le stesse risultano indicativamente conformi allo stato reale dei luoghi, quantomeno in misura da consentirne la commerciabilità.

D.7.6. Situazione edilizia dell'immobile

La scrivente ha effettuato accesso agli atti.

Il Comune di riferimento ha messo a disposizione le pratiche edilizie inerenti l'immobile nel seguito riportate.

Si tiene al riguardo a precisare in termini generali che l'attività di individuazione ed acquisizione delle pratiche edilizie degli immobili si palesa nella maggior parte dei casi quale attività articolata e complessa posto anche il fatto che ogni ente locale presenta archivi organizzati su presupposti differenti. Nonostante l'impegno profuso al riguardo, non si può quindi escludere la sussistenza di pratiche edilizie o elementi aggiuntivi rispetto quanto nel seguito riportato:

- Nulla osta all'esecuzione dei lavori n. 8589 del 03/09/1958 per la costruzione di un fabbricato in via Unità d'Italia;
- Licenza edilizia n. 14594 del 03/01/1959 per apportare delle varianti al progetto di costruzione di un fabbricato in via Unità d'Italia;
- Abitabilità del 18/09/1959.

Lo stato reale dei luoghi differisce dall'ultimo stato autorizzato in possesso della scrivente, quantomeno per i seguenti aspetti, salvo altri:

abitazione piano secondo:

- Presenza di retrocucina non indicato in progetto;
- Eliminazione di una tramezza con ampliamento della cucina;
- Creazione di antibagno con riduzione della superficie del bagno;
- Avvenuta realizzazione di un ulteriore finestra nell'antibagno;
- Diversa posizione di porta interna.
- Diffuse difformità distributive interne e prospettiche.



Non può quindi essere attestata la regolarità edilizia dei beni.

La situazione autorizzativo-amministrativa dovrà essere quindi oggetto di sanatoria o ripristino da parte dell'aggiudicatario.

Conformemente alle previsioni del DPR 380/01, art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (o pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **120** giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Il costo della P.E. in sanatoria qualora opere sanabili e/o ripristino dei luoghi (pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, sanzioni e spese tecniche per l'intervento di un professionista ovvero per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili), viene quantificato in **€ 4.500,00** oltre accessori di legge.

D.7.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.7.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

A richiesta della scrivente, l'agenzia delle Entrate di Verona non ha fornito alcun contratto.

In corso di sopralluogo gli immobili sono stati riscontrati occupati dalla [REDACTED] [REDACTED] che ha fornito contratto di locazione stipulato nel dicembre 2012 [REDACTED] [REDACTED] con canone di locazione annuo di € 5.520,00 e durata dal 04/04/2012 al 03/12/2015 e successiva convenzione per subentro della stessa [REDACTED] dal 01/07/2017.

È stata inoltre fornita ricevuta di pagamento datata 20/12/2023.

Secondo l'Agenzia delle Entrate il contratto sarebbe scaduto.

D.7.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

La scrivente rileva, per quanto di propria competenza e sulla base delle inerenti conoscenze prettamente tecniche l'inopponibilità dello stato di occupazione degli immobili, sulla base di quanto riportato nel capitolo che precede.

Si ritiene che in considerazione dell'immobile il canone risulti congruo.

D.7.8. Vincoli ed oneri giuridici

Si elencano nel seguito le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

Si precisa che la articolazione e suddivisione delle stesse è offerta unicamente in termini indicativi e presuntivi, la effettiva natura e permanenza degli stessi sui beni anche dopo l'aggiudicazione andrà verificata dall'eventuale interessato all'acquisto.

D.7.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Dalle certificazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle ricerche condotte, emerge che sui beni gravino le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria iscritta a Verona il 13/04/2005, RP 3380, RG 14303 per la somma di € 1.050.000,00 a favore di Credito Veronese S.p.a. contro [REDACTED] [REDACTED] posta a garanzia della restituzione di mutuo fondiario, atto del 31/03/2005, n. 9990/1807, rep notaio Di Maria Pierluigi;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Verona il 31/10/2023, RP 33161, RG 44396, a favore di [REDACTED] [REDACTED]

D.7.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Non sussistono, per quanto di conoscenza.

D.7.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

Non sussistono, per quanto di conoscenza.

D.7.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non sussistono, per quanto di conoscenza.



D.7.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Non è costituito condominio, non ci sono oneri condominiali per quanto di conoscenza.

D.7.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Immobile conferito alla [REDACTED] rogito del
18/10/2012.

D.7.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Immobile in edilizia ordinaria, per quanto di conoscenza.



D.7.12. Separazione in natura e progetto divisionale

I beni oggetto di perizia consistono in unica abitazione posta al piano secondo di un complesso immobiliare.

Trattandosi di bene autonomo oggetto di perizia per l'intero della piena proprietà non risulta necessario alcun progetto divisionale.

D.7.13. Valutazione del lotto

Si provvede quindi nel seguito ad esprimere la valutazione degli immobili.

D.7.13.1. Consistenza

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

<i>identificazione catastale attuale fg 229</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL* mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm. Mq</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>
m.n. 296 sub 4	abitazione P2	82	1	82	84,4
	balconi	8	0,3	2,4	

* Superficie Esterna Lorda

D.7.13.2. Criteri di stima

In termini generali può essere indicato che Il Valore di Mercato (o Market Value) è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di contrattazione durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Nello specifico, per individuare il valore di mercato, si è proceduto alla raccolta e verifica dei dati immobiliari, tra i quali sono state selezionate le unità immobiliari o i dati di confronto. Il dato immobiliare si compone del prezzo ovvero dell'importo sulla base del quale è stato compravenduto e delle caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità di paragone. Successivamente sono stati individuati gli elementi di raffronto ovvero le caratteristiche peculiari delle proprietà che causano le variazioni dei prezzi corrisposti per le proprietà immobiliari.

Infine, laddove gli elementi di comparazione siano stati riscontrati difformi, si è provveduto a determinare gli aggiustamenti ovvero le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione della differenza tra le caratteristiche prese in esame; per stimare gli aggiustamenti è stato valutato il prezzo marginale della caratteristica presa in esame. È stata quindi verificata la divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti affinché la stessa non eccedesse la consuetudine, successivamente è stato possibile esprimere la valutazione nel seguito espressa. Nel caso in esame sono stati assunti valori OMI (Agenzia delle Entrate), Borsino Immobiliare, nonché i prezzi richiesti per immobili simili in vendita.

Si riporta nel seguito una sintesi dei riferimenti acquisiti in merito alle correnti quotazioni di mercato (riferite al mq):

OMI: abitazioni civili min € 1.050,00 / max € 1.400,00;

Borsino Immobiliare (abitazioni in stabili in fascia media): min € 1.062,00 / max € 1.714,00.

Trilocale via Unità d'Italia n. 81, € 460,00/mq

I dati sopra indicati costituiscono una mera elencazione di tutti i comparabili assunti ed analizzati.

Valutate le caratteristiche e le specificità dei beni a cui si rifanno gli specifici dati sopra indicati, è possibile stimare per gli immobili oggetto di perizia il valore di € 650,00/mq per l'abitazione.



D.7.13.3. Stima

La valutazione nel seguito espressa rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili e viene espressa "a corpo", tenuto già conto di quanto in precedenza indicato.

<i>identificazione catastale attuale fg 229</i>	<i>destinazione</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
m.n. 296 sub 4	abitazione P2	84,4	€ 650,00	€ 54.860,00	€ 55.000,00
	balconi				

D.7.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

La scrivente stima un probabile valore di adeguamento e correzione così ripartito:

- ripristino e/o regolarizzazione catastali e amministrative € 4.500,00
- l'immobile sarà oggetto di vendita forzata e l'acquirente non potrà quindi beneficiare di eventuali garanzie per vizi occulti (-15% circa) € 8.000,00

Sommano adeguamenti e correzioni - € 12.500,00

D.7.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 42.500,00



D.8. LOTTO 8 – IMMOBILI SITI IN VIA CANTARANE N. 17/A

D.8.1. Proprietà

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono pervenuti alla [REDACTED]

[REDACTED] in forza dei seguenti titoli:

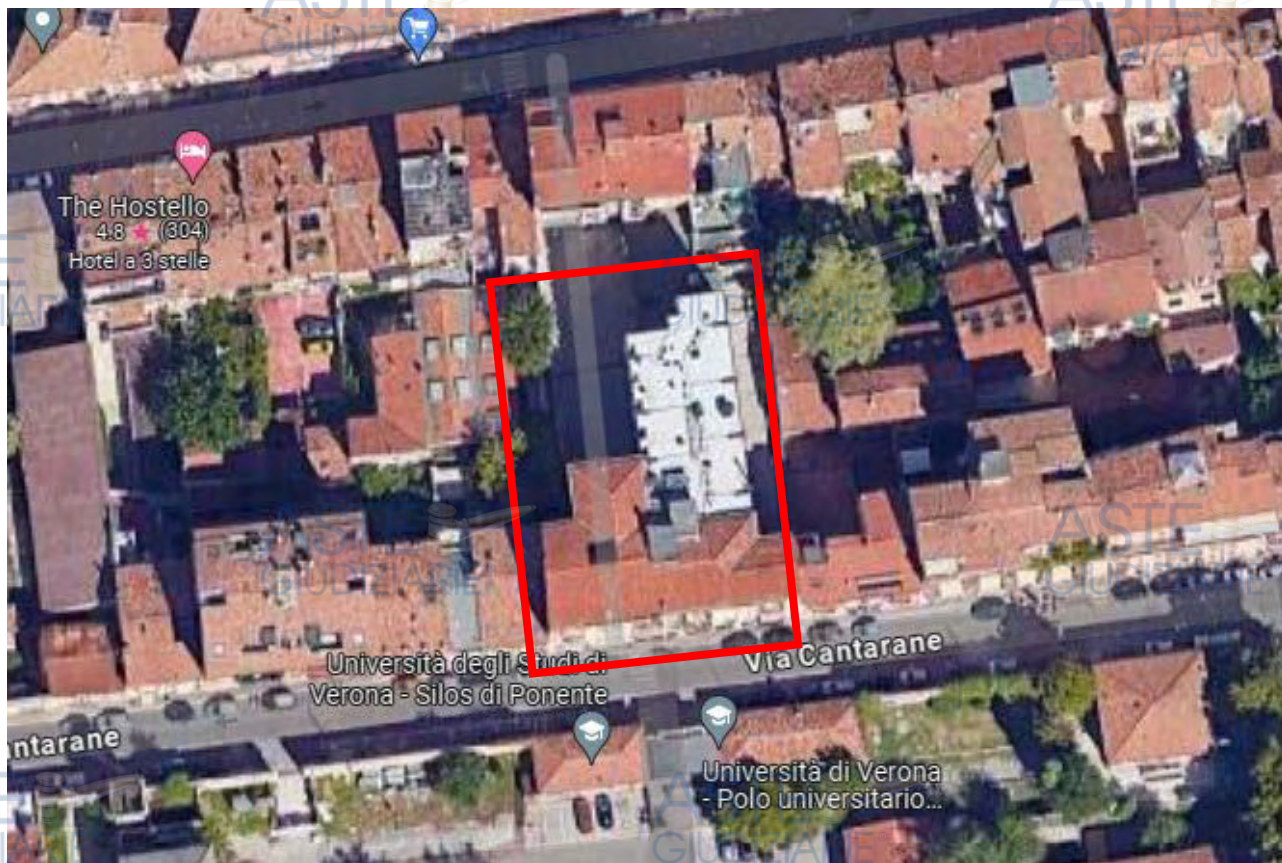
- compravendita in data 02/01/2002 (trascritta a Verona il 09/01/2002 RP 450, RG 586), in forza del quale la [REDACTED] acquista l'immobile censito a Verona, Catasto Fabbricati, sez. A, fg 11 m.n.:
 - 440 sub 46 (attuale fg 158, m.n. 440 sub 46);
- costituzione di società con conferimento immobili (trascritta a Verona il 31/10/2012, RG 36728, RP 26384), con la quale [REDACTED] l'immobile censito nel Comune di Verona al CF, fg 296, m.n. 224 sub 9 oltre ad altri;
- mutamento di denominazione e ragione sociale (trascritto a Verona il 12/01/2017, RG 1110, RP 738), con il quale [REDACTED]

D.8.1.1. Ricerche presso la Camera di Commercio

Si rimette in allegato la visura camerale acquisita presso la Camera di Commercio di Verona.

D.8.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

L'immobile oggetto di perizia risulta localizzato nel Comune di Verona, via Cantarane n. 17/A.



L'immobile è accatastato con i seguenti estremi:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Verona, foglio n° 158, part. n°:

- 440 sub 46, zona cens. 2, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 2, sup cat tot mq 26, sup cat tot escluse aree scoperte mq 26, RC € 325,37.

All'attualità non è presente in banca dati catastale alcun elaborato planimetrico catastale.

Intestazione catastale:

[REDACTED]

intero

I beni oggetto di perizia insistono, oltre ad altri, su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di Verona, foglio n° 158, part. n°:

- 440, ente urbano, sup mq 1881.

Il m.n. 440 confina in senso nord, est, sud, ovest con: m.n. 447, via XX Settembre, m.n. 632, 1121, 84, via Cantarane, m.n. 445, 1033 e 439.

Si segnalano errori grafici sulla mappa catastale rappresentante la particella del fabbricato condominiale.



Stralcio di mappa catastale:



D.8.3. Descrizione dei beni

D.8.3.1. Contesto

Il bene è inserito nel comune di Verona, in una zona residenziale, nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi principali, tra cui scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado, farmacie, supermercati e ristoranti.

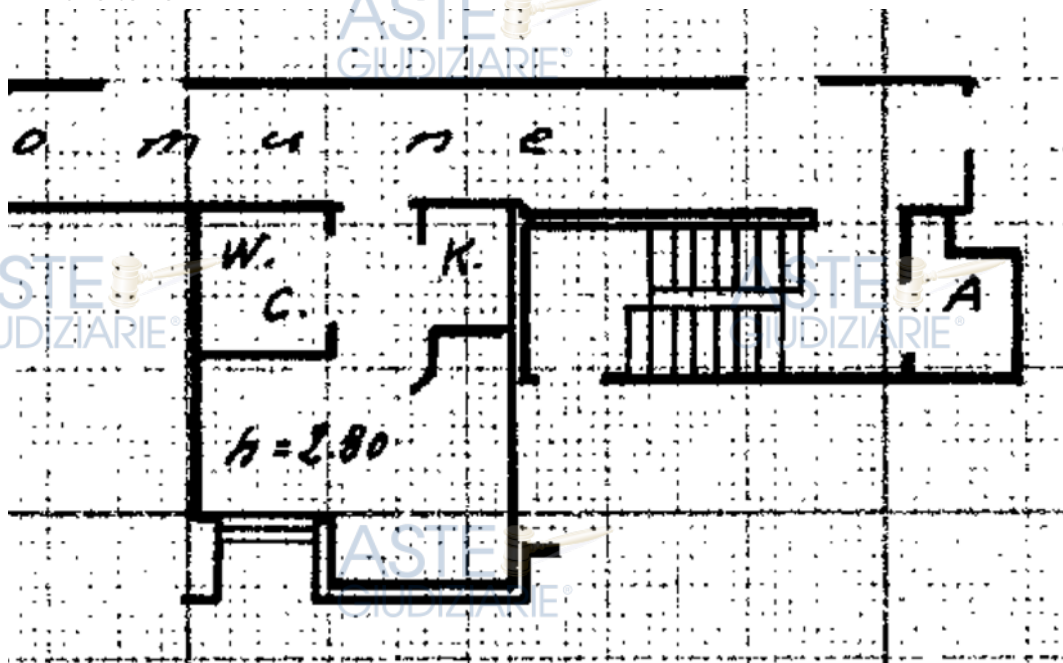
Gli ingressi autostradali più vicini sono il casello di Verona sud a 7,6 km, quello di Verona est a 8,2 km e quello di Verona nord a 10,7 km.

D.8.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Stralcio planimetrico dei beni (fuori scala).

SUB 46 – abitazione

Piano terzo



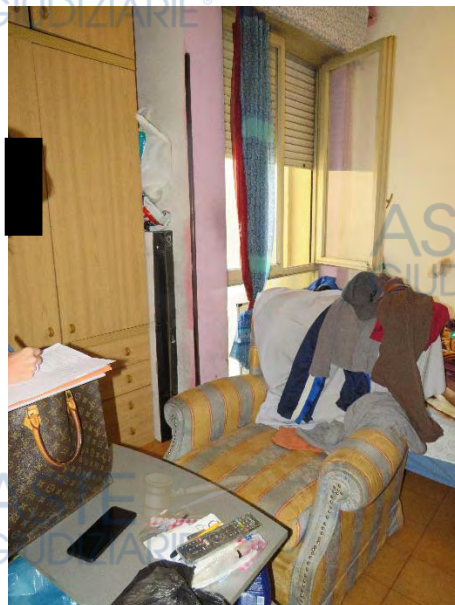
Tribunale di Verona E.I. n. 325/2023 R.G.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi

Custode: Avv. Daniela Deguidi





Suddivisione interna reale	Piano terzo: monolocale organizzato in bagno, ingresso, cucina.
Impianti	Impiantistica esistente in loco di tipo ordinario obsoleto. Impianto acqua condominiale, impianto elettrico almeno in parte fuori traccia. L'immobile parrebbe essere dotato di impianto di riscaldamento ma al momento del sopralluogo risulta sprovvisto di radiatori, ciò non ha consentito di accertare se trattasi di impianto di riscaldamento condominiale o autonomo e nemmeno se effettivamente esistente.
Finiture interne	Finiture di tipo ordinario obsoleto. Pavimentazione in piastrelle ceramiche, pareti intonacate e tinteggiate, porta interna in legno, infissi in legno monovetro.



Precisazioni

Immobile in generalizzate condizioni di fatiscenza. In termini indicativi non esaustivi viene elencato:

- ammaloramento e distacco di diversi strati di pittura/intonaco nella parete divisoria del bagno, dovuto probabilmente a perdite o rotture nelle tubazioni della vasca da bagno.



- presenza di porzioni di muro con umidità e muffe.



D.8.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

I beni oggetto di perizia sono inseriti in un complesso immobiliare denominato Condominio Embassy.

Non risulta vigente elaborato planimetrico catastale.

Si precisa che tra i beni comuni condominiali vi è l'unità immobiliare censita al fg 158, m.n. 440 sub 133 (abitazione del custode), bene comune censibile dal 09/11/2015.

Assenza di enti comuni indicati in pignoramento.

D.8.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

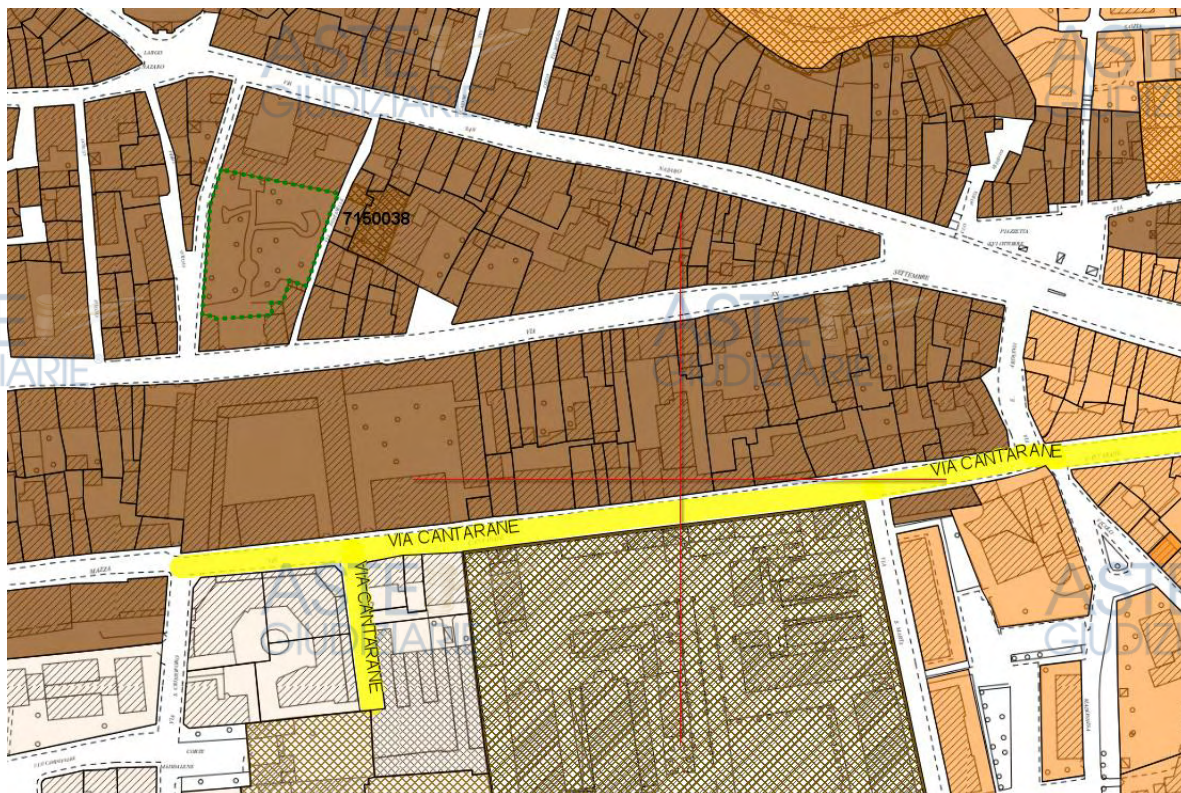
L'accesso all'abitazione avviene direttamente da via Cantarane, tramite passaggio su area scoperta e vano scale condominiale facente parte del mappale d'insistenza.

L'assenza di elaborato planimetrico non consente indicazioni più precise.



D.8.4 Situazione urbanistica della zona

Secondo il Piano degli Interventi del Comune di Verona il fabbricato condominiale si trova in zona Tessuti Storici:



APRI

SOLO

TESSUTI-STORICI

APRI

SOLO

Art. 81 - Centro Storico Maggiore

D.8.5 Situazione catastale dell'immobile

L'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare.

In merito alle planimetrie catastali vigenti, le stesse risultano indicativamente conformi allo stato reale dei luoghi, quantomeno in misura tale da consentirne la commerciabilità.

D.8.6. Situazione edilizia dell'immobile

La scrivente ha effettuato accesso agli atti.

Si tiene al riguardo a precisare in termini generali che l'attività di individuazione ed acquisizione delle pratiche edilizie degli immobili si palesa nella maggior parte dei casi quale attività articolata e complessa posto anche il fatto che ogni ente locale presenta archivi organizzati su presupposti differenti. Nonostante l'impegno profuso al riguardo, non si può quindi escludere la sussistenza di pratiche edilizie o elementi aggiuntivi rispetto quanto nel seguito riportato:

- licenza edilizia 636 del 27/11/1970 con la quale il Comune di Verona concede alla soc. "La Rinascente - Upim" di costruire un fabbricato in via XX Settembre 100, previa demolizione di quello esistente (visto il nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti in data 07/07/1970 n. 1815);
- pratica edilizia in variante del 25/02/1972, n. 64112 PG e n. 2946 sk. Gli estremi di tale pratica sono dedotti dall'atto di provenienza posto che il Comune di Verona, nonostante le richieste, non ha fornito copia della pratica;
- licenza edilizia 5269 del 26/10/1973 con la quale il Comune di Verona concede il cambio di intestazione da soc. "La Rinascente - Upim" a [REDACTED] di apportare ulteriori varianti al progetto approvato con licenza edilizia 636 del 27/11/1970 e variante 2946 del 25/02/1972 per costruire un fabbricato in via XX Settembre n. 100, previa demolizione di quello esistente;
- abitabilità del 16/02/1974 con certificato rilasciato dal Comune in data 22/03/1974 n. 7666 PG /74. Gli estremi di tale pratica sono dedotti dall'atto di provenienza posto che il Comune di Verona, nonostante le richieste, non ha fornito copia della pratica;



- sanatoria 5029/2000. Gli estremi di tale pratica sono stati dedotti da ricerche sul portale SIGI ma il Comune di Verona, nonostante le richieste, non ha fornito copia della pratica. Tale sanatoria potrebbe potenzialmente riguardare l'immobile ma la mancata messa a disposizione non consente alcuna valutazione al riguardo.

Sulla base delle poche pratiche messe a disposizione la scrivente non è in grado di formulare valutazioni inerenti la regolarità edilizia degli immobili.

Non può quindi essere attestata la regolarità edilizia dei beni.

La situazione autorizzativo-amministrativa dovrà essere quindi oggetto di attenta valutazione da parte dell'aggiudicatario.

D.8.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.8.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

A richiesta della scrivente, l'agenzia delle Entrate di Verona non ha fornito alcun contratto.

In corso di sopralluogo gli immobili sono stati riscontrati occupati

che ha fornito contratto di locazione stipulato in data 16/05/2014, con canone di locazione annuo di € 3.000,00 e durata dal 01/06/2014 al 31/05/2014.

È stata inoltre fornita interrogazione relativa al contratto n. 4225 serie 3T che indica la proroga sino al 31/05/2023.

Secondo l'Agenzia delle Entrate il contratto sarebbe scaduto.

D.8.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

La scrivente rileva, per quanto di propria competenza e sulla base delle inerenti conoscenze prettamente tecniche l'opponibilità dello stato di occupazione degli immobili, sulla base di quanto riportato nel capitolo che precede.

Si ritiene che in considerazione dell'immobile il canone risulti congruo.



D.8.8. Vincoli ed oneri giuridici

Si elencano nel seguito le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

Si precisa che la articolazione e suddivisione delle stesse è offerta unicamente in termini indicativi e presuntivi, la effettiva natura e permanenza degli stessi sui beni anche dopo l'aggiudicazione andrà verificata dall'eventuale interessato all'acquisto.

D.8.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Dalle certificazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle ricerche condotte, emerge che sui beni gravino le seguenti formalità:

- la compravendita del 01/12/1972 (trascritto a Verona il 16/12/1972, RG 23354, RP 18939) costituisce le seguenti servitù (riportate in sunto, si rimanda a lettura integrale della documentazione allegata):
 - su tratto di terreno condominiale adiacente alla scala di accesso alla centrale termica saranno installate condutture per il rifornimento di gasolio e scarico delle fognature;
 - n. 4 tubi interrati per condotta di cavi di alta tensione alla cabina ENEL, m.n. 440 sub 27;
 - condotta per impianto antincendio della sala cinematografica che correrà affiancata alle condotte dei cavi di alta tensione;
 - accesso alla sala cinematografica posizionato su scala sita su terreno comune;
 - nel locale serbatoio gasolio di proprietà del cinema sarà posizionato anche il serbatoio del combustibile dei fabbricati C e D (di conseguenza viene riconosciuta ai fabbricati C e D la proprietà del serbatoio e il diritto di accedere al locale);
 - diritto di passo pedonale su porzione di terreno dall'uscita di sicurezza, larghezza m 5,10, fino a via Cantarane, larghezza m 3,25. Sulla suddetta striscia possiedono diritto di passo anche carraio i proprietari dei negozi dei fabbricati C e D;
 - su cortile interno di proprietà del cinema insistono n. 4 espulsori dell'impianto di condizionamento, ha diritto di luce a aria il negozio m.n. 440 sub 1. Le



canne fumarie dei fabbricati B, C e D corrono in fregio al muro di tamponamento del fabbricato C;

- diritto di passo sulla rampa e posti auto del secondo piano interrato per l'accesso alla cabina elettrica di proprietà del cinema e di quella di proprietà di ENEL;
- diritto di passo pedonale e carraio sulla suddetta rampa per i proprietari delle unità immobiliari nel fabbricato A che posseggono autorimesse posizionate sotto i fabbricati C e D;
- galleria accessibile al pubblico con zona intermedia scoperta che collega via XX Settembre e via Cantarane, l'accesso al cinematografo avverrà dalla galleria, sui due angoli vicino a via XX Settembre e sulla facciata interna esistono n. due bacheche a libro con insegna luminosa e n. 3 vetrine che rimarranno di proprietà del cinema, stesso numero e tipo di bacheche sono poste all'ingresso da via Cantarane. Insegna luminosa del cinema installata sulla facciata della galleria che da su via XX Settembre e su quella che da su via Cantarane;
- sulla zona scoperta della galleria verranno praticate presa d'aria a griglia per il cinema, altra griglia per lo scolo di acque, ulteriore griglia per l'areazione della centrale termica sottostante;
- servitù di attraversamento dei luoghi e strutture comuni degli edifici con cavi di entrata e uscita dell'energia elettrica;
- servitù di accesso attraverso spazi comuni di automezzi e del personale addetto alla manutenzione della cabina e al movimento dei trasformatori;
- e ogni altra qualsiasi servitù comunque conseguente all'esistenza di detta cabina.

