

PERIZIA DI STIMA CON PIU' LOTTI
LOTTE DA 1 A 2

Esecuzione Immobiliare

N. 371/2023

Giudice

Dr.ssa Paola SALMASO

Creditore procedente

[REDACTED]

Parte eseguita

[REDACTED]





Esperto Stimatore

FEDERICA geom. FANTONI

email. f.fantoni.geom@gmail.com

PEC federica.fantoni@geopec.it

cell. 347/4431383



Custode Giudiziario

Istituto Vendite Giudiziarie – VE.GI. Verona

Via Chioda n° 80 – 37136 Verona (VR)

Tel. 045/5707481

Email immobiliare@ivgverona.it

PEC vegisrls@pec.it



Tribunale di Verona E.I. n. 371/2023

Giudice: DR.SSA PAOLA SALMASO

Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI

Custode: I.V.G. VERONA



A.	SCHEDA SINTETICHE DI RIEPILOGO	6
A.1.	SCHEDA SINTETICA LOTTO 1	6
A.2.	SCHEDA SINTETICA LOTTO 2	7
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	8
C.	DIVISIONI IN LOTTI.....	8
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO 1	8
D.1.	LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA ALBERE N.80/B.....	8
D.1.1.	Proprietà	8
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici.....	9
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	9
D.1.3.	Descrizione dei beni immobili - LOTTO 1	11
D.1.3.1.	Contesto	11
D.1.3.2.	Descrizione delle unità immobiliari e del fabbricato.....	12
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze	25
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	27
D.1.4	Situazione urbanistica della zona.....	28
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile	29
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	30
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile.....	32
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	32
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	32
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	32
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	32
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	32
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	33
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile ...	33
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	33
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	34
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	34
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale.....	34
D.1.13.	Valutazione del lotto.....	34
D.1.13.1.	Consistenza.....	34
D.1.13.2.	Criteri di stima	34
D.1.13.3.	Stima.....	37

Tribunale di Verona E.I. n. 371/2023
 Giudice: DR.SSA PAOLA SALMASO
 Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI
 Custode: I.V.G. VERONA

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima	37
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	38
D.2. LOTTO 2 – IMMOBILE SITO IN VIA ALBERE N.80/B	39
D.2.1. Proprietà.....	39
D.2.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici	39
D.2.2. Identificazione catastale del bene oggetto della vendita	40
D.2.3. Descrizione del bene immobile- LOTTO 2	41
D.2.3.1. Contesto	41
D.2.3.2. Descrizione della unità immobiliare e del fabbricato	42
D.2.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze	45
D.2.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	46
D.2.4 Situazione urbanistica della zona	47
D.2.5 Situazione catastale dell'immobile	48
D.2.6. Situazione edilizia dell'immobile	48
D.2.7 Stato di occupazione dell'immobile.....	49
D.2.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	49
D.2.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	49
D.2.8. Vincoli ed oneri giuridici	49
D.2.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	49
D.2.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	49
D.2.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	50
D.2.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile ...	50
D.2.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	50
D.2.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	51
D.2.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata	51
D.2.12. Separazione in natura e progetto divisionale.....	51
D.2.13. Valutazione del lotto.....	51
D.2.13.1. Consistenza.....	51
D.2.13.2. Criteri di stima.....	51
D.2.13.3. Stima.....	53
D.2.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima	54
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	54
E. allegati generali (comuni a tutti i due lotti)	56
E.1 Titolo di provenienza dei beni immobili pignorati;.....	56
E.2 Certificato contestuale di residenza, di stato civile e stato famiglia.....	56
E.3 Estratto di mappa Wegis;.....	56

Tribunale di Verona E.I. n. 371/2023
 Giudice: DR.SSA PAOLA SALMASO
 Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI
 Custode: I.V.G. VERONA

E.4 Ispezioni ipotecarie aggiornate;.....	56
E.5 Titoli Abilitativi Comune di Verona (VR);.....	56
E.6 Stralcio Zona Urbanistica in Verona (VR);.....	56
E.7 comunicazione Agenzia delle Entrate;	56
E.8 comunicazione Cancelleria Famiglia Tribunale di Verona;.....	56
E.9 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;	56
E.10 documenti pervenuti dall' Amministratore;.....	56
E.11 Dati comparabili Stimatrix, OMI, locandine pubblicitarie;.....	56
E.12 documentazione fotografica complesso immobiliare.....	56
F. allegati per singoli lotti (da ripetere per ciascun lotto)	56
F.1. Lotto 1 – Immobile in VERONA VIA ALBERE 80/B.....	56
F.1.1 Planimetrie catastali;.....	56
F.1.2 visure catastali presso Agenzia delle Entrate di Verona;.....	56
F.1.3 documentazione fotografica;	56
F.2. Lotto 2 – Immobile in VERONA VIA ALBERE 80/B.....	56
F.2.1 Planimetria catastale;.....	56
F.2.2 visure catastali presso Agenzia delle Entrate di Verona;.....	56
F.2.3 documentazione fotografica;	56



ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: FANTONI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a30525c5fef161f147d335547277f43



Procedura	RGE 371/2023
Lotto	2
Diritto oggetto di vendita	Proprietà in ditta a [REDACTED]
Tipologia immobile	Autorimessa al piano interrato
Ubicazione	Verona (VR), zona Stadio - Via Albere n°80/B
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 253 mapp. n°425 sub.141
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 26.500,00
Stato di occupazione	Occupato dall'Esecutata
Irregolarità edilizie	
Irregolarità catastali	
Esistenza di formalità non cancellabili	//
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 allo stato di occupazione del bene.
La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.*



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

A seguito del recupero degli atti di provenienza e ai documenti prodotti da parte del Creditore Procedente sono a confermare che i beni immobili oggetto di pignoramento risultano in ditta all'Esecutata sig. [REDACTED] per la piena proprietà.

C. DIVISIONI IN LOTTI

Considerando che il "concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'articolo 720 del CC postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso", la scrivente ritiene di determinare due lotti distinti considerando la loro destinazione d'uso, la loro posizione, i loro autonomi ingressi, le utenze esistenti e lo stato di fatto.

Si è tenuto in considerazione che l'unità immobiliare abitativa possa essere abbinata ad una sola autorimessa di dimensioni modeste creando un primo lotto, in modo che il compendio immobiliare abbia appetibilità sul mercato immobiliare in rispetto della Legge Tognoli, mantenendo l'altra autorimessa indipendente ed individuata in un secondo lotto.



ASTE
GIUDIZIARIE

Firmato Da: FANTONI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a30525c5fef1611f47d35547277f43



ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: FANTONI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a30525c5fef1611f47d35547277f43



ASTE
GIUDIZIARIE

Firmato Da: FANTONI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a30525c5fef1611f47d35547277f43



ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: FANTONI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a30525c5fef1611f47d35547277f43



ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: FANTONI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a30525c5fef1611f47d35547277f43



ASTE
GIUDIZIARIE

Firmato Da: FANTONI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a30525c5fef1611f47d35547277f43



ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: FANTONI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a30525c5fef1611f47d335547277f43



ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: FANTONI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a30525c5fef1611f47d35547277f43



ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: FANTONI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a30525c5fef1611f47d35547277f43



ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: FANTONI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a30525c5fef1611f47d35547277f43



ASTE
GIUDIZIARIE

Firmato Da: FANTONI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a30525c5fef1611f47d35547277f43



ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: FANTONI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a30525c5fef1611f47d35547277f43



ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: FANTONI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a30525c5fef1611f47d35547277f43



ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: FANTONI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a30525c5fef1611f47d335547277f43



ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: FANTONI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a30525c5fef1611f47d35547277f43



ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: FANTONI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a30525c5fef1611f47d35547277f43



ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: FANTONI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a30525c5fef1611f147d335547277f43



ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: FANTONI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a30525c5fef1611f47d35547277f43

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



ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: FANTONI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a30525c5fef1611f47d35547277f43



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: FANTONI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a30525c5fef1611f47d35547277f43



ASTE
GIUDIZIARIE

Firmato Da: FANTONI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a30525c5fef1611f47d335547277f43



ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: FANTONI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a30525c5fef1611f147d35547277f43



ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: FANTONI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a30525c5fef1611f47d35547277f43



ASTE
GIUDIZIARIE

Firmato Da: FANTONI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a30525c5fef1611f47d335547277f43



ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: FANTONI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a30525c5fef1611f47d35547277f43



ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: FANTONI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a30525c5fef1611f47d35547277f43



ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: FANTONI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a30525c5fef1611f47d35547277f43



ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: FANTONI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a30525c5fef1611f147d335547277f43



ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: FANTONI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a30525c5fef1611f47d335547277f43





D.2.1. Proprietà

Si precisa che gli atti di provenienza dei beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva risultano essere i seguenti:

- Atto di vendita Notai Andrea Lanza Rep. 7912 del 18/10/2013 Rg. 35434 Rp. 24114 del 24/10/2013 ove [REDACTED] ha venduto all'Esecutata i beni immobili oggetto di pignoramento per la piena proprietà;
- Atto di vendita Notaio G. Fantin in data 26/05/1994 Rep. 71119 trascritto a Verona Rg. 17881 Rp. 11521 in data 14/06/1994 ove [REDACTED] ha venduto al sig. [REDACTED]

D.2.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

A seguito delle richieste effettuate alla P.A. del Comune di Verona (VR) è stato rilasciato il seguente documento:



Comunicazione di stato libero a nome della

- Certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia ove
abitare in

D.2.2. Identificazione catastale del bene oggetto della vendita

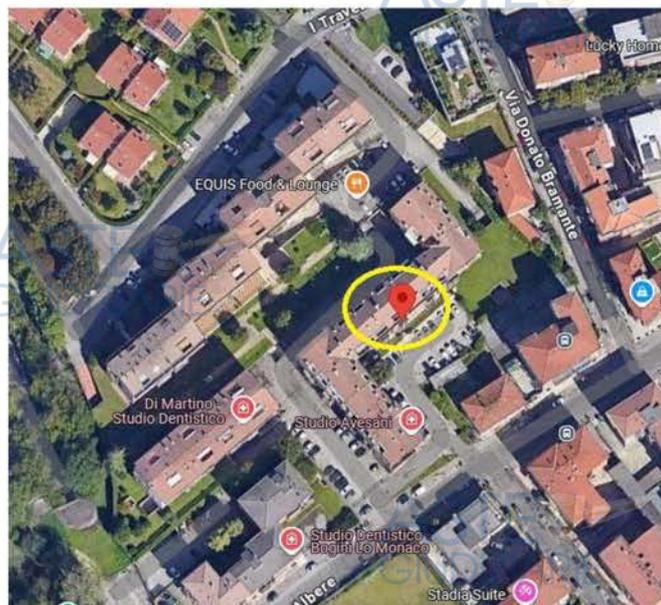
Dai dati espressi nell'atto di pignoramento e conseguentemente riportati nella nota di trascrizione il bene immobile oggetto di pignoramento immobiliare viene identificato come segue:

(catasto fabbricati – in Verona)

- Foglio 253 mappale 425 sub. 141 categ. C/6 cl. 6 mq. 40, rendita € 200,39 - piano interrato.

Pertanto si conferma che i dati catastali risultavano coerenti con i dati catastali riportati sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione.

Il lotto n°2 dove è ricompreso il bene immobile sopracitato è situato in Verona (VR) Via Albere n°80/B come indicato graficamente dal bollino giallo e fa parte del complesso immobiliare denominato "Condominio Residenza Albere" C.F. 93070140236.



Al catasto Terreni, come illustrato sull'estratto di mappa Wegis in Verona (VR) al foglio n°253 il mappale n° 425 è attualmente rappresentato da un lotto occupato da singoli manufatti e non aggiornato con l'inserimento del corpo di fabbrica relativo all'intero condominio.



La planimetria catastale recuperata presso l'Agenzia delle Entrate di Verona è stata redatta in data 08/10/1993 prot. 9709 a firma del Geom. Marco Comencini.

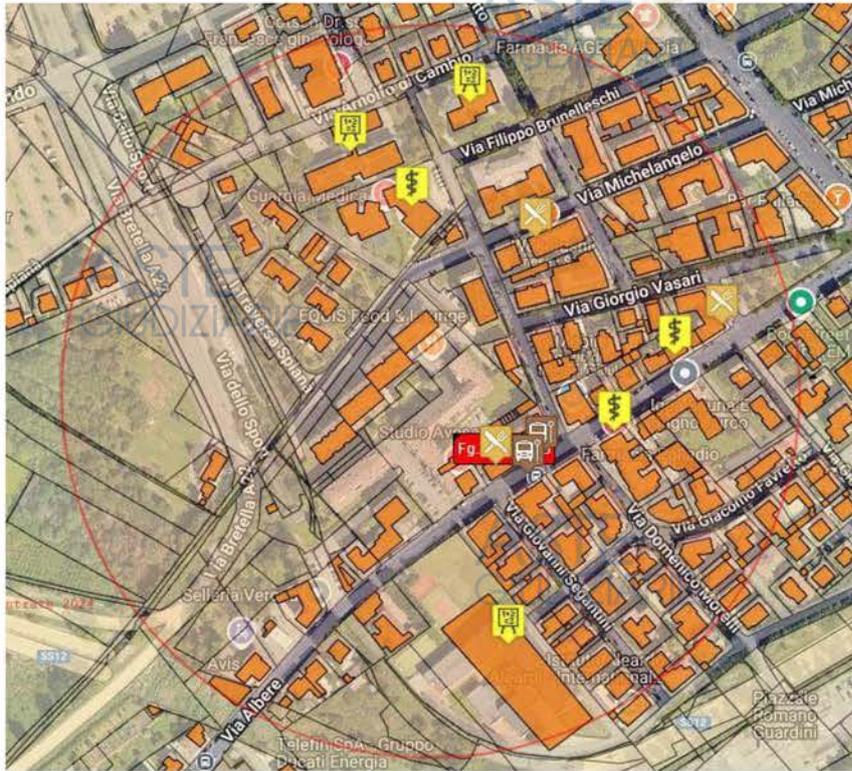
D.2.3. Descrizione del bene immobile- LOTTO 2

D.2.3.1. Contesto

Il contesto abitativo edificato in Verona (VR) quartiere Stadio, ad un raggio di 250 metri dal centro della mappa, si trovano diversi servizi quali farmacie, scuole, negozi di varia natura, bar/ristoro.

Il quartiere Stadio risulta ben servito dai mezzi di trasporto.





Il lotto n°2 riguarda un'unità immobiliare autorimessa la quale si sviluppa al piano interrato facente parte del complesso residenziale denominato "condominio residenza Albere".

D.2.3.2. Descrizione della unità immobiliare e del fabbricato

Trattasi di un'autorimessa facente parte del complesso residenziale denominato "Condominio Residenza Albere".

Per raggiungere l'accesso carraio che si trova a Nord-Est da Via I Traversa Spianà si deve superare una sbarra per arrivare alla rampa carraia che collega la zona interrata (autorimesse e cantine).





La palazzina risulta in buono stato manutentivo e il contesto risulta recintato (diversi cancelletti per ragioni di sicurezza notturna) e ben curato.

Il piano terra e il portico hanno la struttura in elevazione ed orizzontale (travi) in c.a, mentre i solai sono in latero-cemento, cioè travetti e blocchi di laterizio.

I muri perimetrali interrato sono in calcestruzzo armato da 20 cm, mentre le pareti del vano scala hanno uno spessore di 15 cm.

I piani fuori terra hanno i muri perimetrali da 15 cm (forati) + pannello isolante da 6 cm ed infine un forato di 8 cm oltre l'intonaco; i muri divisorii (autorimesse e cantine) sono da 10 cm (gas beton) + 2 cm di intonaco.

All'interno delle pratiche edilizie si trovano diverse relazioni tecniche depositate da professionisti ove vengono raccolte diverse informazioni relative alla costruzione del complesso edilizio.





Il lotto 2 costituito dall'autorimessa censita al catasto fabbricati Foglio 253 mappale 425 sub. 141 avente una superficie catastale di circa mq. 40,00 ubicata al piano interrato.

La stessa ha forma regolare con basculante manuale, pavimento in battuto di cls e presenza di impianto elettrico.



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

Si precisa che all'interno della nota di trascrizione relativa al pignoramento non vengono richiamati i b.c.n.c.

Trattandosi di un manufatto complesso e costituito da diverse scale condominiali si è ritenuto necessario recuperare l'elaborato planimetrico ed il relativo elenco per comprendere meglio.

All'interno dell'atto di vendita a favore [REDACTED] viene riportato il subalterno n° 151 quale b.c.n.c. (vani scala, ascensori, porticato piano terra, scivolo accesso autorimesse e area manovra, corridoi, cantine e locali macchine dal sub. 1 al sub. 192).

Pertanto quando hanno accatastrato l'immobile hanno costituito un unico subalterno in partita A in modo da individuare tutti i beni comuni non censibili.



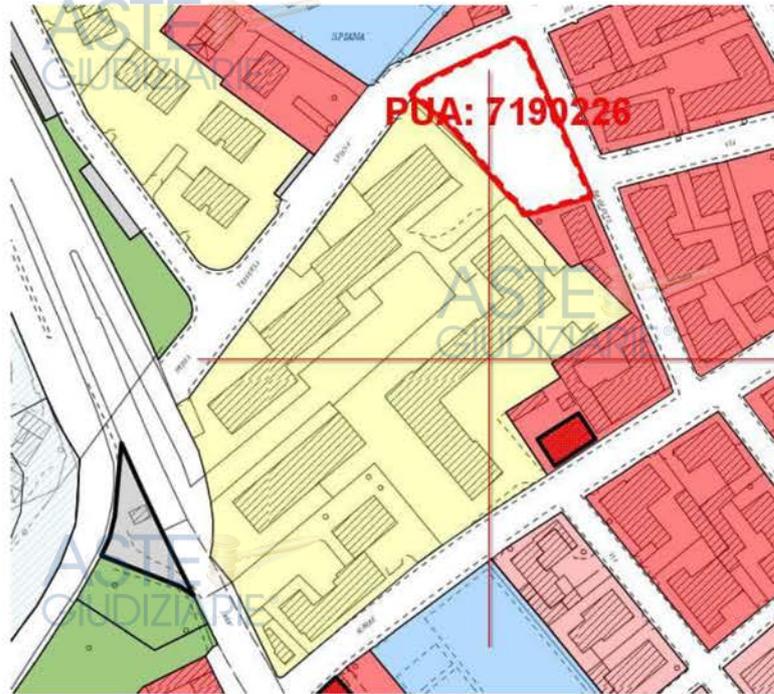
D.2.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

Per accedere all'u.i. autorimessa (Lotto 2) si arriva da Via I Traversa Spianà superando l'area che porta alla rampa carraia (oltre la sbarra) si raggiunge il piano interrato e poi tramite scala condominiale si giunge all'appartamento oggetto di pignoramento.



D.2.4 Situazione urbanistica della zona

Presso il Comune di Verona (VR) la zona urbanistica dove insiste il complesso edilizio oggetto di perizia risulta insistere in zona Tessuti con dominante edificazione libera interna all'isolato disposta secondo un progetto unitario (TCe) – Art. 107



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

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

Tessuto	TCe - Tessuto con dominante edificazione libera interna all'isolato disposta secondo un progetto unitario
PINTO	ART_107
Tipo	
Codice PUA	
Repertorio	
Note	
Superficie	17242,66



All'interno dell'atto di acquisto a favore dell'Esecutata si rileva la presenza di una convenzione edilizia per la costituzione di vincolo di destinazione d'uso comune a tutte le unità immobiliari, una costituzione di vincolo di pertinenza delle autorimesse al piano interrato e una costituzione di vincolo in forza del quale i sotto negozi dovranno essere di pertinenza dei soprastanti negozi.

D.2.5 Situazione catastale dell'immobile

In visura catastale il bene immobile facente parte del lotto 2 - oggetto di pignoramento risultano correttamente in ditta [REDACTED]

[REDACTED] per l'intera proprietà dei beni immobili in conformità con quanto risulta dalle visure ipo - catastali e dagli Atti di vendita.

In merito alla correttezza grafica della planimetria catastale a confronto con lo stato di fatto dei luoghi la scrivente ha potuto accertare che risulta coerente anche se viene indicata un'altezza interna di 2,50 mt, mentre nella realtà l'altezza interna risulta di 2,55 metri - indice di tolleranza dal 2 al 6% (con Legge 105/2024 Salva casa sono aumentate) - salvo diversa interpretazione dalla P.A.

D.2.6. Situazione edilizia dell'immobile

A seguito di formale richiesta eseguita presso la P.A. nello specifico Settore Edilizia Comune di Verona (VR) sono state reperite e consegnate alla scrivente le seguenti pratiche edilizie:

- Certificato di Abitabilità pg. 30282 del 06/04/1994;
- sk 187-87 per la costruzione del complesso edilizio ad uso civile abitazioni e negozi;
- sk 951-92 richiesta di ulteriori autorimesse (L.122);
- sk 1709-92 in variante edificio C (oggetto di esecuzione immobiliare);
- sk 1880-92 opere di urbanizzazione e schema reti fognarie;
- sk 2583-93 variante in merito alle pertinenze autorimesse;
- sk 3695-85 sfruttamento terreno compreso tra Via Albere e Via Traversa Spianà;
- sk 8958-91 variante al piano interrato del corpo C (oggetto di E.I.).



D.2.7 Stato di occupazione dell'immobile**D.2.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti**

A seguito di indicazioni ricevute dal Custode e da sopralluogo eseguito la scrivente può confermare che al momento del sopralluogo il lotto 2 risulta occupato da parte esecutata.

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

In merito a tale capitolo la scrivente conferma che non ci sono contratti di locazione in vigore.

D.2.8. Vincoli ed oneri giuridici**D.2.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

In merito a tale capitolo, la scrivente ritiene solamente di riportare quanto dedotto dalla Certificazione Notarile Legge 302/98 Notaio Laura Rolando (VE) e da visure ipo-catastali eseguite in via telematica su SISTER Agenzia delle Entrate di Verona:

- Trascrizione contro del 12/01/2024 RG. 1274 RP. 989 del 26/11/2023 verbale di pignoramento immobiliare.

Per ulteriori considerazioni ed individuazioni di cancellazione di vincoli e oneri giuridici a cura e spese della procedura la scrivente ritiene corretto e professionale l'intervento di un Notaio e/o Delegato – figure professionali competenti – che possono dare una risposta certa e corretta in tal senso.

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

In codesta perizia, dall'analisi di Certificazione Notarile Legge 302/98 Notaio Laura Rolando (Venezia) da visure ipo-catastali eseguite in via telematica su SISTER Agenzia delle Entrate di Verona e da accertamenti presso altri enti pubblici si è rilevato quanto segue:

- a seguito di richiesta presso il Tribunale di Verona Cancelleria Famiglia l'esito NEGATIVO in merito ai diritti di assegnazione della casa familiare a favore del coniuge non debitore trascritti successivamente all'iscrizione del creditore precedente ipotecario di primo grado;



- NON sono stati rilevati i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente;
- NON sono stati visionati fondo patrimoniale ed i negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ.
- NON si è rilevata la presenza di contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile.

Per ulteriori considerazioni ed individuazioni di cancellazione di vincoli e oneri giuridici a cura e spese della procedura la scrivente ritiene corretto e professionale l'intervento di un Notaio e/o Delegato – figure professionali competenti – che possono dare una risposta certa e corretta in tal senso.

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

Per ulteriori considerazioni ed individuazioni di cancellazione di vincoli e oneri giuridici che sono opponibili la scrivente ritiene corretto e professionale l'intervento di un Notaio e/o Delegato – figure professionali competenti – che possono dare una risposta certa e corretta in tal senso.

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

Da ricerca urbanistica non si è rilevato l'esistenza di un vincolo storico-culturale e quelli ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

D.2.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Essendo il creditore procedente il Condominio stesso che reclama la somma di € **8.813,26** aggiornata in data 09/08/2024.

Si riportano le quote millesimali delle unità immobiliari in proprietà all'Esecutata pari a:

- 15,235/1000 sub.31
- 0,674/1000 sub. 80
- 2,078/1000 sub. 141

Per i dettagli relativi ai consultivi e altri documenti si chiede di verificare gli allegati e per eventuali spiegazioni contattare l'Amministratore.

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

L'immobile oggetto di stima e nello specifico il lotto 2 non risulta essere un immobile strumentale non essendo rilevato alcun esercizio di attività d'impresa.

D.2.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Da ricerche svolte e dalla documentazione edilizia inviataci dalla P.A. in Verona (VR) si deduce che l'u.i. facente parte del lotto 2 non è stata costruita in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.2.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Come formulato all'inizio in codesta perizia si è ritenuto ai fini della vendita forzata di costituire due lotti di cui uno composta dall'appartamento e relativa autorimessa in rispetto della Legge Tognoli e l'altro lotto della sola autorimessa.

In natura le autorimesse risultano avere ingressi indipendenti e in natura risultano già separate.

D.2.13. Valutazione del lotto

La stima viene fatta attenendosi scrupolosamente alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ. avendo cura di precisare i dati comparativi assunti.

D.2.13.1. Consistenza**D.2.13.2. Criteri di stima**

Precisato che la stima viene supportata da indagini statistiche di mercato, finalizzate alla conoscenza dei prezzi liberamente praticati nelle ordinarie compravendite per immobili simili a quelli de-*quibus*, sono stati per quanto possibile oggetto di accertamento i parametri tecnici dati da volumi, vani e analiticamente dalle superfici.

In linea prevalente la stima è quindi sintetico-comparativa con riferimento al valore di mercato all'attualità.

Viene dato maggior peso ai seguenti fattori:

- *Intrinseci*, come l'esposizione, le finiture, lo stato manutentivo e di conservazione, la destinazione, la conformazione planivolumetrica, l'estetica;

- *Estrinseci*, come la salubrità del sito, la collocazione contestuale, l'urbanizzazione e i servizi.

Sono state adeguatamente considerate le seguenti caratteristiche funzionali, secondo la più aggiornata dottrina estimativa:

Funzioni positive primarie, a basso impatto ambientale quali fognatura, adduzione idrica, linea elettrica, gas, telefonica;

Funzioni positive secondarie, quali scuole, giardini, linee di trasporti pubblici, uffici pubblici, posto di PS;

Funzioni positive terziarie, quali negozi e supermercati, impianti sportivi, cinema e teatri, circoli e ritrovi.

Per contro:

Funzioni negative ad alto e medio impatto ambientale, primarie: tralicci, elettrici, depuratori, cimiteri;

Funzioni negative secondarie (nella fattispecie assenti) binari ferroviari, aeroporti, ospedali, carceri;

Funzioni negative terziarie (nella fattispecie assenti) discoteche, stadio, industrie.

Il più probabile valore di mercato viene quindi determinato in ragione della legge della domanda e dell'offerta e con ponderazione di tutti i ragionamenti sopra specificati, con contestuale conferma storica di rapporti economici già verificatisi.

Premesso che in campo estimativo si parla dei due soli metodi sintetico ed analitico, e che la differenza tra i due procedimenti consiste nel parametro preminente scelto per la comparazione, poiché è oggettivo come la sostanza del procedimento di stima è rappresentata dal confronto dell'immobile da valutare con altri che vengono giudicati simili, nel caso de-quo si è ritenuto di esprimere la prima tipologia di valutazione.

Con la stima sintetica si è quindi inteso determinare il valore di mercato dell'u. i., adottando quale parametro di confronto le dimensioni dell'edificio: metro cubo, metro quadro, vano.



È detta sintetica proprio perché sintetizza nel costo relativo all'unità dimensionale le specifiche differenze di valore.

Si rende quindi necessario rendere definizione in ordine ai termini di prezzo e valore, intendendo nel primo la disponibilità speculativa nel compravendere guadagnando o perdendo rispetto al valore, e in quest'ultimo, che è oggetto della presente ricerca, invece il più probabile rapporto di equivalenza tra bene e moneta in dipendenza all'incontro tra domanda ed offerta.

Ovviamente è condizione essenziale che sussista realmente un mercato disponibile ad interessarsi al tipo di cespite in esame, cosa, questa, non sempre realizzabile stante il presupposto per il quale si abbia suscettività di produzione di reddito per la categoria del bene, cosa, ad esempio, che ordinariamente non potrebbe realizzarsi per un terreno di allargamento stradale, per un terreno o un fabbricato inaccessibile o a destinazione speciale ecc., mentre sicuramente si realizza seppur con incertezze ed oscillazioni per un appartamento di carattere residenziale come quello de-quo.

Si desume quindi indiscutibilmente che i beni immobili in esame siano parte della categoria dei beni economici soggetti ad interesse di mercato in quanto:

- esiste una potenziale presenza di soggetti che possono ragionevolmente trovare localizzazione in beni immobili quali quello considerato;

- esista la nozione che il bene immobile considerato è adatto a soddisfare il bisogno abitativo richiesto (rientra cioè nella categoria delle situazioni immobiliari che possano appagare le necessità di residenza senza alcun vincolo);

- esiste una scelta di tipologie analoghe a quella del bene immobile considerato, essendovene altri, nel mercato, disponibili.

Il fabbricato corrisponde ovviamente a tutte e tre le condizioni (ambito privato, esigenza residenziale, sede).

Sulla base della conoscenza del valore, pertanto, sarà possibile determinare il prezzo che potrebbe derivare in ordine alla vendita forzata.

D.2.13.3. Stima



In merito alla stima da eseguire, in base alle potenzialità economiche delle u.i. costituite le stesse sono valutabili a corpo e non a misura, assunte le superfici riscontrate come semplice parametro di riscontro, nello stato di fatto in cui si trova, liberi da persone e cose, tenuto correttamente conto dell'appetibilità e potenzialità delle u.i. come segue:

(catasto fabbricati)

- Foglio 253 mappale n°425 sub. 141 categ. C/6 cl. 6 mq. 40 piano interrato.

Complessivi € 30.000,00.

Si ribadisce come la suddetta somma sia intesa a corpo con riferimento alle condizioni tecnico economiche dei beni immobili de quibus e della destinazione dei vani specifici.

La superficie catastale dichiarata in visura ed accertata dall'Agenzia delle Entrate di Verona risulta essere di 40,00 mq. catastali.

D.2.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

A seguito della determinazione del più probabile valore di stima relativamente ai subalterni

(catasto fabbricati)

- Foglio 253 mappale n°425 sub. 141 categ. C/6 cl. 6 mq. 40 piano interrato.

Valore complessivo pari ad € 30.000,00.

Dalla cifra determinata si dovranno detrarre le seguenti spese:

- riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto prevista dall'art. 2922 cc. - in questo caso specifico si ritiene di applicare una riduzione pari al 10 % pari a € 3.000,00;
- spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni – dato da chiedere cortesemente al Notaio per ricevere un preventivo di spesa reale;
- verifica impianti esistenti funzionanti € 500,00;

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 26.500,00

Valore arrotondato in € 26.500,00



La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente - a propria cura - verificare il bene sotto ogni profilo.

Verona, 28 ottobre 2024
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Perito Estimatore

Geom. Federica Fantoni

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E.I. n. 371/2023

Giudice: DR.SSA PAOLA SALMASO

Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI

Custode: I.V.G. VERONA

ASTE
GIUDIZIARIE®

55 / 56

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

ASTE
GIUDIZIARIE®



E. allegati generali (comuni a tutti i due lotti)

- E.1 Titolo di provenienza dei beni immobili pignorati;
- E.2 Certificato contestuale di residenza, di stato civile e stato famiglia
- E.3 Estratto di mappa Wegis;
- E.4 Ispezioni ipotecarie aggiornate;
- E.5 Titoli Abilitativi Comune di Verona (VR);
- E.6 Stralcio Zona Urbanistica in Verona (VR);
- E.7 comunicazione Agenzia delle Entrate;
- E.8 comunicazione Cancelleria Famiglia Tribunale di Verona;
- E.9 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- E.10 documenti pervenuti dall' Amministratore;
- E.11 Dati comparabili Stimatrix, OMI, locandine pubblicitarie;
- E.12 documentazione fotografica complesso immobiliare.

F. allegati per singoli lotti (da ripetere per ciascun lotto)

F.1. Lotto 1 – Immobile in VERONA VIA ALBERE 80/B

- F.1.1 Planimetrie catastali;
- F.1.2 visure catastali presso Agenzia delle Entrate di Verona;
- F.1.3 documentazione fotografica;

F.2. Lotto 2 – Immobile in VERONA VIA ALBERE 80/B

- F.2.1 Planimetria catastale;
- F.2.2 visure catastali presso Agenzia delle Entrate di Verona;
- F.2.3 documentazione fotografica;

