

ESECUZIONE FORZATA

████████████████████

contro

████████████████████

Repertorio generale n. 64/2019

Giudice : Dott. Attilio Burti

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato : Arch. Lorenzo Zampini

iscritto all'Albo della Provincia di Verona al n. 1826

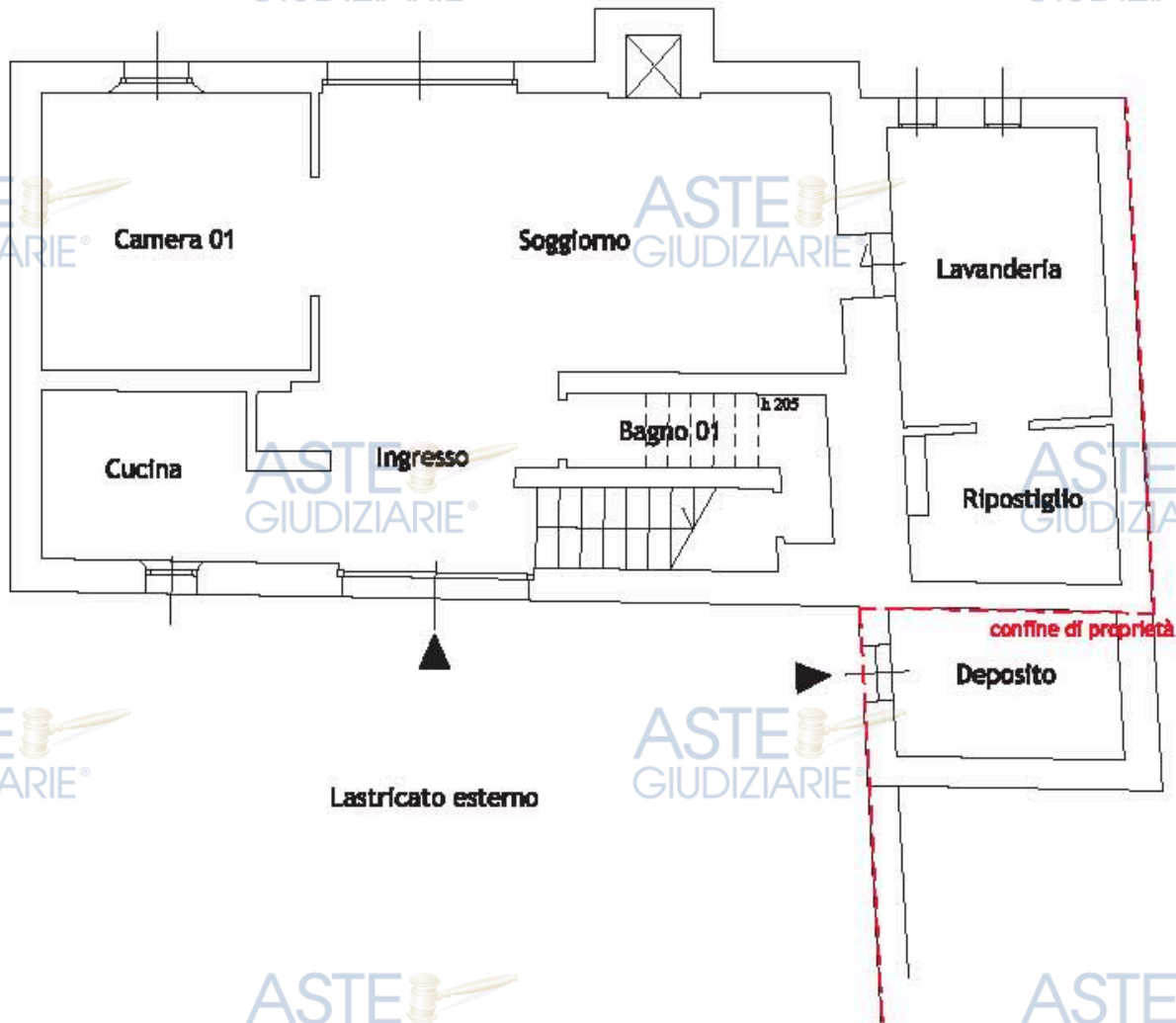
Custode giudiziario : Avv. Silvia De Rosa



ASTE GIUDIZIARIE® **Piano Terra**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



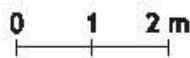
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



Abitazione unifamiliare + Autorimessa

Fg. 54 - M.n. 482 - Sub. 6

Fg. 54 - M.n. 502 - Sub. 3

ASTE GIUDIZIARIE®

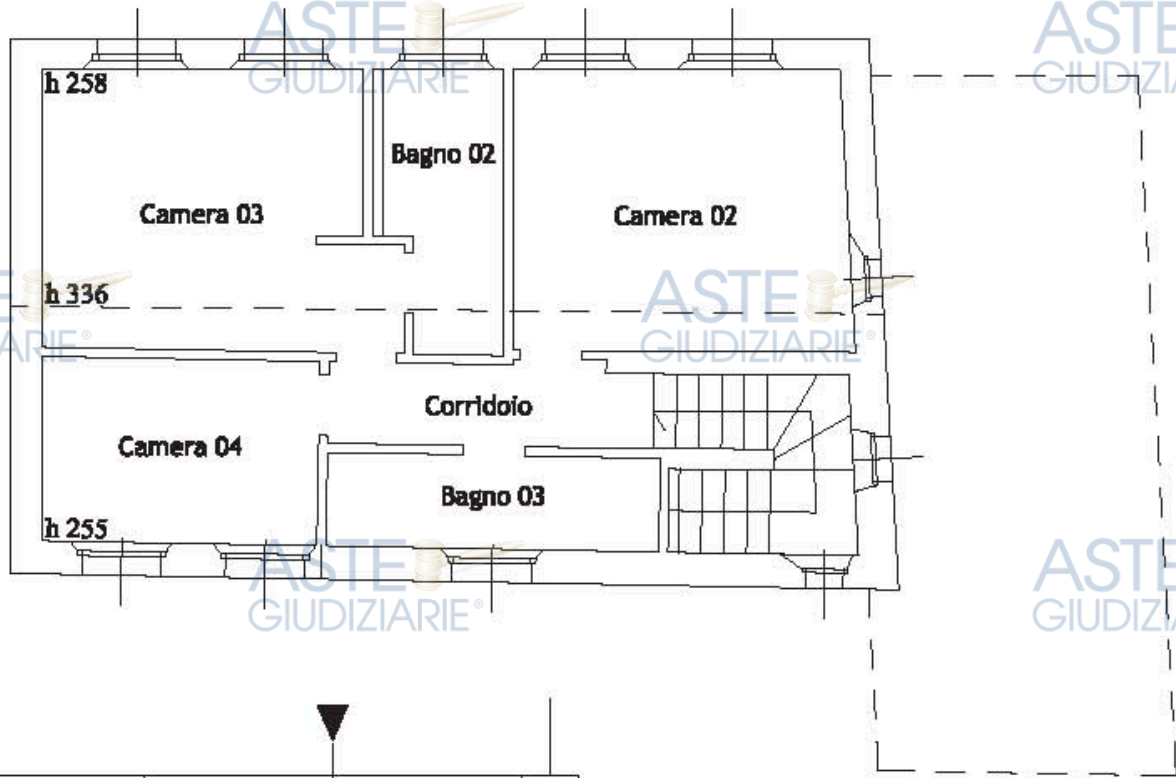
ASTE GIUDIZIARIE®

G.E. : Dott. Attilio Burti

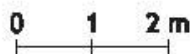


PLANIMETRIE

Piano Primo



Piano Interrato



Abitazione unifamiliare + Autorimessa

Fg. 54 - M.n. 482 - Sub. 6

Fg. 54 - M.n. 502 - Sub. 3

G.E. : Dott. Attilio Burti



ASTE
GIUDIZIARIE®

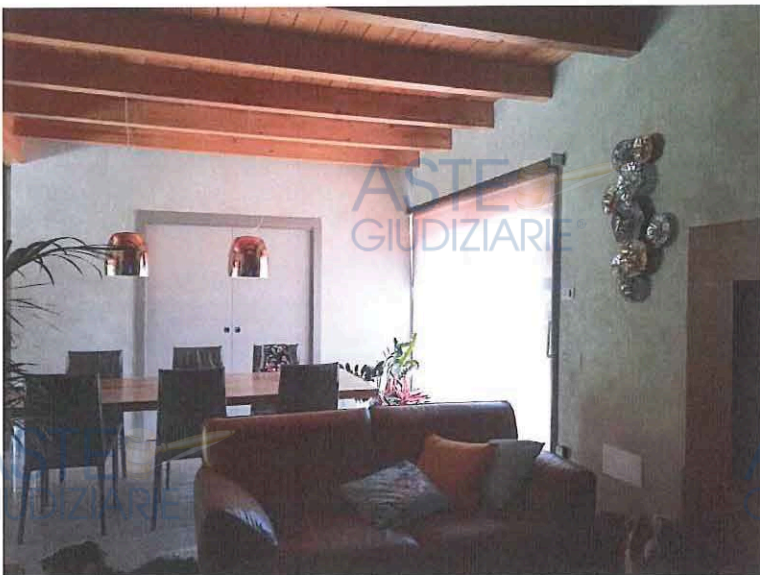


ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

G.E.: Dott. Attilio Burti

Esperto : Arch. Lorenzo Zampini

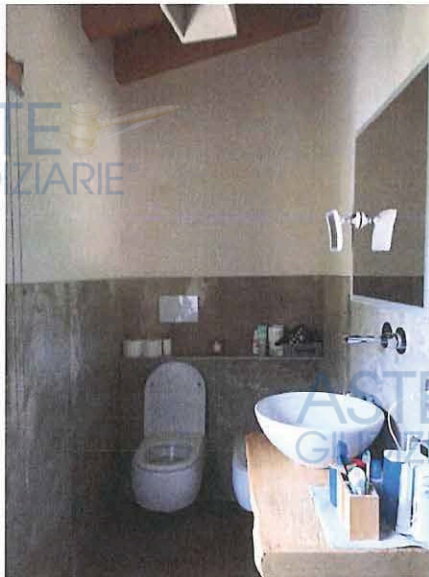
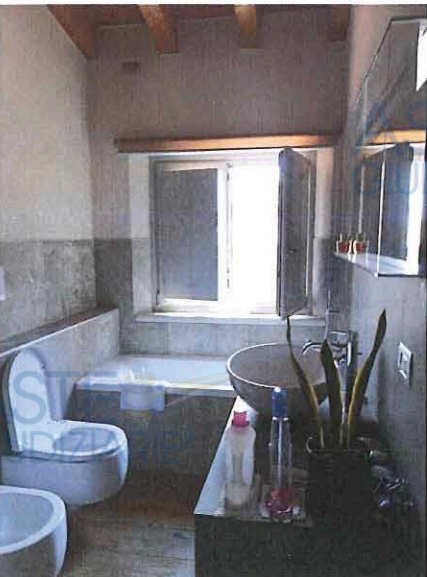
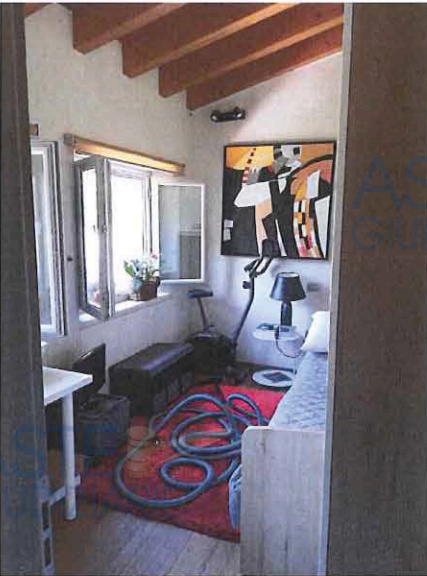
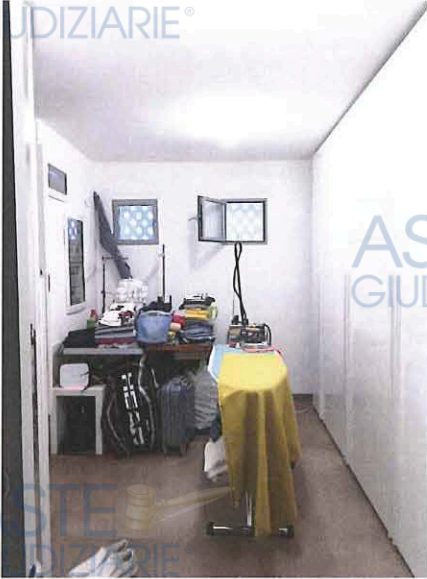
ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Firmato Da: ZAMPINI LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df300e593dd94ba73f099cccb6ddd41

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

G.E.: Dott. Attilio Burti
Esperto : Arch. Lorenzo Zampini

ASTE
GIUDIZIARIE®

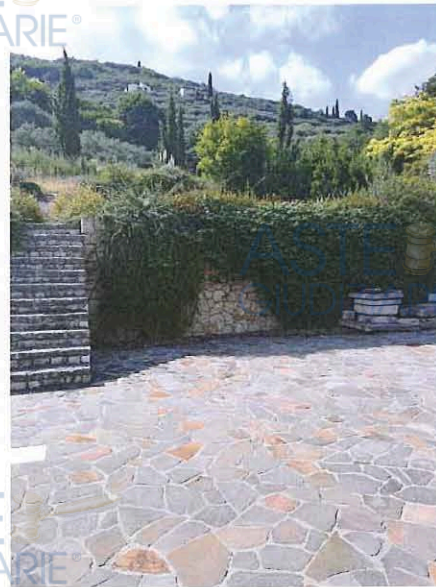
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZAMPINI LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df300e593dd94ba73f099cccb6ddd41



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

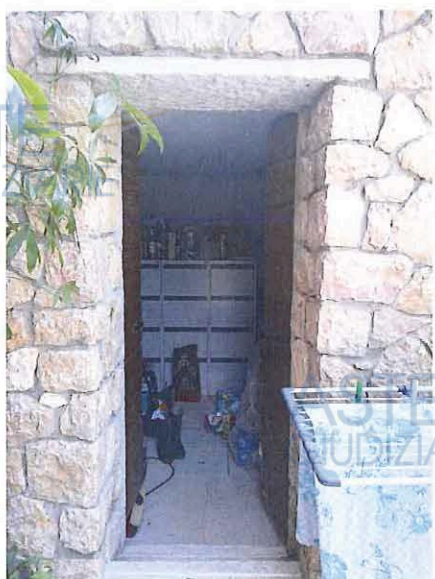
ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

G.E.: Dott. Attilio Burti

Esperto : Arch. Lorenzo Zampini

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

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

Firmato Da: ZAMPINI LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df300e593dd94ba73f099cccb6ddd41





Beni immobili situati a Verona in via Monte Recamao n. 10 e 12 - località Quinto

LOTTO UNICO



INDICE :



1. Completezza della documentazione ex articolo 567 C.P.C.	pag. 2
2. Pignoramento	pag. 2
3. Identificazione dei beni	pag. 2
4. Proprietà e stato di possesso dei beni	pag. 2
5. Ubicazione dei beni	pag. 3
6. Descrizione dei beni	pag. 3
7. Inquadramento urbanistico	pag. 5
8. Giudizi di conformità	pag. 6
9. Vincoli e oneri giuridici	pag. 7
10. Informazioni utili per l'acquirente	pag. 8
11. Quote in comproprietà e divisibilità in natura dei beni	pag. 8
12. Stima dei beni	pag. 8
13. Riepilogo dati essenziali	pag. 11
14. Elenco Allegati	pag. 13



1. Completezza della documentazione ex articolo 567 C.P.C.

Agli atti è presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure e dei registri immobiliari a firma del Notaio Maria Landolfo di Napoli.

2. Pignoramento

Pignoramento Rep. n. 10754 in data 17/01/2018 derivante da atto dell' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona e trascritto a Verona in data 15/02/2019 ai numeri 5690 R.G. e 3781 R.P. a favore di [REDACTED] delle quote di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto della perizia di stima del presente lotto.

3. Identificazione dei beni

I beni immobili oggetto del pignoramento consistono in una **casa indipendente**, in un'**autorimessa doppia**, in **due posti auto scoperti** e in un'**area esterna** situati nel comune di Verona in via Monte Recamao n. 10 e 12 - località Quinto - e risultano così identificati presso il Catasto fabbricati del suddetto comune :

A. Casa indipendente

Foglio 54, Particella 482, Subalterno 6, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 8,5 vani [ex 7 vani], Piano T-1, R.C. € 1.777,90 [ex € 1.464,16].

A.1 Autorimessa doppia

Foglio 54, Particella 502, Subalterno 3, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 34 m², Piano S1, R.C. € 170,33.

A.2 Posto auto scoperto

Foglio 54, Particella 502, Subalterno 18, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 m², Piano T, R.C. € 27,27.

A.3 Posto auto scoperto

Foglio 54, Particella 502, Subalterno 19, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 m², Piano T, R.C. € 27,27.

A.4 Area esterna

Foglio 54, Particella 502, Subalterno 31, Categoria area urbana, Classe 3, Consistenza 765 m², Piano T.

Fanno parte della proprietà le quote parte degli enti comuni di pertinenza del complesso residenziale.

4. Proprietà e stato di possesso dei beni

In forza dell'atto di provenienza a firma del Notaio Lorenzo Salvatore Rep. n. 26620/14919 in data 21/06/2017 (Allegato n. 1), i suddetti beni immobili sono intestati a:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

per le quote di 1/1 della piena proprietà interamente oggetto del pignoramento.

Da una ricerca presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Parma [REDACTED] risulta di stato libero come da certificato allegato alla presente (Allegato n. 2).

Al momento del sopralluogo effettuato in data 05/08/2019 con l'Avvocato Silvia De Rosa, i beni immobili di cui ai precedenti punti A.- A.1- A.2- A.3 e A.4 risultavano occupati da [REDACTED] [REDACTED] insieme ai suoi familiari, in forza di un contratto di locazione ad uso abitativo, non opponibile alla procedura, stipulato in data 11/03/2019 e registrato in data 26/03/2019 al numero 003538/SERIE 3T presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Verona 1, della durata di otto anni a partire dal giorno 01/07/2017, con possibilità rinnovo a scadenza e canone annuo di € 9.600,00 (euro novemilaseicento/00).

Esiste conformità fra quanto indicato nel pignoramento e la reale situazione dei beni ad eccezione della porzione della corte comune (Foglio 54, Particella 482, Subalterno 5) lungo il lato est della casa che è stata inglobata nell'area esterna di proprietà con l'installazione di un cancello, come da disegno di seguito riportato.



5. Ubicazione dei beni

Trattasi di una casa indipendente di due piani fuori terra, di annessa area esterna, di un'autorimessa interrata doppia e di due posti auto scoperti situati nel comune di Verona in via Monte Recamao n. 10 e 12, in località Quinto, e facenti parte di un complesso immobiliare ottenuto dalla ristrutturazione di una vecchia corte rurale.

6. Descrizione dei beni

I suddetti beni presentano le seguenti caratteristiche:

6.1 A. Casa indipendente con due affacci liberi esposti a nord e a sud; al piano terra è

composta da un ingresso, da un soggiorno, da una cucina, da una camera, da un bagno cieco, da un locale lavanderia e da un ripostiglio; al piano primo è composta da tre camere e da due bagni con finestra.

Complessivamente sviluppa una superficie lorda di circa 180 m², escluse le pertinenze, e si presenta in uno stato conservativo buono, con finiture, materiali ed elementi costruttivi di qualità medio-alta costituiti da:

- pavimenti in gres sia nella zona giorno (grande formato quadrato) che nella zona notte (formato doghe effetto legno);
- rivestimenti a parete in gres nei bagni;
- serramenti in legno con vetrocamera;
- porte in legno tamburate;
- pareti intonacate e tinteggiate con effetto spatolato;
- solai con travi in legno a vista.

L'altezza dei locali al piano terra è di 2,70 m mentre è variabile al piano primo in conseguenza della copertura a falde.

Fuori dal sedime dell'abitazione si trova un locale ad uso cantina/ripostiglio ricavato all'interno del terrapieno oltre il confine di proprietà; il locale non risulta indicato negli elaborati catastali e di progetto.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano Terra				
Ingresso	Sup. reale lorda	9,55	1,00	9,55
	Sup. reale netta	8,32		
Soggiorno	Sup. reale lorda	32,66	1,00	32,66
	Sup. reale netta	25,88		
Cucina	Sup. reale lorda	11,06	1,00	11,06
	Sup. reale netta	7,62		
Camera 01	Sup. reale lorda	17,29	1,00	17,29
	Sup. reale netta	13,38		
Bagno 01	Sup. reale lorda	7,26	1,00	7,26
	Sup. reale netta	4,11		
Lavanderia	Sup. reale lorda	15,75	1,00	15,75
	Sup. reale netta	11,00		
Ripostiglio	Sup. reale lorda	8,41	1,00	8,41
	Sup. reale netta	5,41		
Vano scale	Sup. reale lorda	5,38	1,00	5,38
	Sup. reale netta			
Totale parziale	Sup. reale lorda	107,36		
	Sup. reale netta	75,72		
	Sup. raggugliata			107,36
Piano Primo				
Camera 02	Sup. reale lorda	20,76	1,00	20,76
	Sup. reale netta	16,51		
Camera 03	Sup. reale lorda	20,51	1,00	20,51
	Sup. reale netta	16,51		
Camera 04	Sup. reale lorda	12,10	1,00	12,10
	Sup. reale netta	8,93		

Bagno 02	Sup. reale lorda	7,03	1,00	7,03
	Sup. reale netta	5,39		
Bagno 03	Sup. reale lorda	7,97	1,00	7,97
	Sup. reale netta	5,46		
Disimpegno	Sup. reale lorda	5,34	1,00	5,34
	Sup. reale netta	4,68		
Totale parziale	Sup. reale lorda	73,71		
	Sup. reale netta	57,48		
	Sup. raggugliata			73,71
Totale	Sup. reale lorda	181,07		
	Sup. reale netta			
	Sup. raggugliata			181,07

6.2 A.2 Autorimessa doppia all'interno dell'autorimessa comune interrata; sviluppa una superficie lorda di circa 40 m² e si presenta in uno stato conservativo buono.

L'altezza dei locali è di 2,78 m.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano Interrato				
Autorimessa doppia	Sup. reale lorda	41,05	0,45	18,47
	Sup. reale netta	35,90		
Totale	Sup. raggugliata			18,47

6.3 A.2 e A.3 Posti auto esterni pavimentati con lastre di porfido ad opera incerta; non sono individuati da alcuna segnaletica e hanno una superficie catastale di 12 m² ciascuno.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano Terra				
Posto auto esterno 01	Sup. catastale	12,00	0,20	2,40
Totale	Sup. raggugliata			2,40
Posto auto esterno 02	Sup. catastale	12,00	0,20	2,40
Totale	Sup. raggugliata			2,40

6.4 A.4 Area esterna utilizzata a giardino; si sviluppa a nord della casa, con una superficie catastale di 765,00 m², ed è formata da una prima parte pianeggiante, con superficie in parte lastricata e in parte a prato, e da una seconda in pendenza interamente con superficie a prato.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano Terra				
Area lastricata	Sup. reale lorda	63,71 = 25,00 +	0,35	8,75
		38,71	0,10	3,87
	Sup. raggugliata			12,62
Giardino	Sup. reale lorda	701,29 = 25,00 +	0,15	3,75
		676,29	0,05	33,81
	Sup. raggugliata			37,56
Totale	Sup. reale lorda	765,00		
	Sup. raggugliata			50,18

Al di sopra della zona dei parcheggi esterni si sviluppa un'area comune (Foglio 54, Particella 502, Subalterno 7) destinata a solarium e rimasta incompiuta ed incolta con una piscina allo stato costruttivo grezzo; all'interno dell'area sono collocati i pannelli solari dell'impianto di riscaldamento comune.

7. Inquadramento urbanistico

Attualmente il Comune di Verona è dotato dei seguenti strumenti urbanistici vigenti:

- P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) adottato con D.C.C. n. 15 del 24 marzo 2006, approvato con D.G.R.V. n. 4148 del 18 dicembre 2007 e pubblicato sul B.U.R. n° 13 del 12 febbraio 2008;
- Variante al P.I. (Piano degli Interventi) adottata con D.C.C. n. 43 del 28 luglio 2016 e approvata con D.C.C. n. 8 del 16 febbraio 2017.

L'immobile è identificato nel P.A.T. all'interno della Corte Rurale (art. 36 delle N.T.A.) e nel P.I. dei Centri Storici Minori, delle Corti e delle Unità Edilizie come Corte codice F/058 (Capo 10 artt. 99 e 100 delle N.T.O.).

In allegato si riportano i rispettivi estratti delle tavole e delle norme tecniche (Allegato n. 3).

8. Giudizi di conformità

8.1 Profilo urbanistico-amministrativo e catastale

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Verona sono risultati i seguenti titoli abilitativi relativi ai beni immobili oggetto della presente perizia (Allegato n. 4):

- D.I.A. n. 8715 in data 26/11/2002;
- D.I.A. n. 2604 in data 21/07/2004;
- D.I.A. n. 1066 in data 24/03/2005;
- D.I.A. n. 2248 in data 10/06/2005;
- P.d.C. in sanatoria n. 1394 in data 08/08/2006
- Ingiunzione n. 1631 in data 15/12/2006
- Certificato di Agibilità prot. n. 289197 in data 20/12/2006
- D.I.A. n. 227 in data 15/01/2010;

Da un raffronto tra la documentazione tecnico-amministrativa depositata in Comune ed all'Agenzia del Territorio e lo stato dei luoghi sono state riscontrate le seguenti difformità:

- il posizionamento del cancello sul lato est del fabbricato e prospiciente la corte comune individuata con il subalterno 5 della particella 485, include una porzione di quest'ultima e non rispetta i confini della proprietà come riportati sull'elaborato planimetrico della particella 481;
- il locale cantina esterno alla casa e accessibile dall'area esterna risulta abusivo e costruito nella proprietà confinante; una volta accertata ed attribuita la proprietà, per gli aventi titolo è possibile sanarlo;
- internamente all'abitazione sono state realizzate abusivamente alcune modifiche consistenti in: parete divisoria in soggiorno con realizzazione di una camera; demolizione di porzioni di parete in bagno, antibagno e vano tecnico al piano terra con realizzazione di due locali adibiti a

lavanderia e ripostiglio; chiusura di una porta dell'antibagno al piano primo. E' possibile sanare queste difformità con dei costi complessivi stimabili intorno ai € 2.500,00.

In data 22/10/2019 si è proceduto d'ufficio alle modifiche della planimetria catastale per adeguarla alle difformità interne sopra descritte. Come illustrato nella relazione allegata del [REDACTED] sono state anche riscontrate alcune difformità sia nell'Elaborato Planimetrico sia nella Mappa del Catasto Terreni che non è stato possibile correggere in quanto necessario l'assenso della proprietà confinante (Allegato n. 5).

8.2 Impianti tecnologici e attestato di prestazione energetica

Impianto Elettrico

tipologia : sottotraccia
condizioni : funzionante
conformità : conformità agli atti

Impianto Idrico-sanitario

tipologia : sottotraccia
condizioni : funzionante
conformità : conformità agli atti

Impianto Termico

tipologia : condominiale con caldaie a gas (marca Vaillant) pannelli solari e impianto a pavimento
condizioni : funzionante
conformità : conformità agli atti
emesso in data 23.03.2015 (Allegato n.4)

A.P.E.

9. Vincoli ed oneri giuridici

9.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Dall'esame della certificazione notarile redatta dal Notaio Maria Landolfo di Napoli e depositata agli atti per iniziativa di parte ai sensi dell'art. 567 C.P.C., e dall'elenco allegato e aggiornato delle formalità sugli immobili oggetto di pignoramento (Allegato n. 6) risultano le seguenti formalità:

9.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

9.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione della casa coniugale:

Non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale da quanto comunicato dalla Cancelleria Famiglia del Tribunale (Allegato n. 7).

9.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

9.1.4. Altre iscrizioni e/o trascrizioni: Nessuna

9.2. Vincoli ed oneri giuridici da cancellare a cura e spese della procedura

9.2.1. Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria a favore di [REDACTED]** iscritta a Verona in data 23/06/2017 ai numeri 25448 R.G. e 4126 R.P., in forza di atto di mutuo a rogito del Notaio Lorenzo Salvatore di Verona in data 21/06/2017 Rep. n. 26621/14920, per complessivi € 645.078,00 a garanzia di un capitale di € 322.539,21 sulle quote di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto della perizia di stima del presente lotto.

9.2.2. Altre trascrizioni oltre il pignoramento di cui al paragrafo 2.: Nessuna

9.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

9.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

9.2.5. Spese di cancellazione delle formalità a carico degli acquirenti (esclusi eventuali compensi professionali):

- la cancellazione dell'ipoteca volontaria comporta una spesa pari a € 40,00 (tassa ipotecaria);
- la cancellazione della trascrizione del pignoramento immobiliare comporta una spesa pari a € 299,00 (imposta ipotecaria + tassa ipotecaria + imposta di bollo).

Totale complessivo: € 339,00

Nota : Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente indicativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione del bene, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio su richiesta dell'aggiudicatario.

10. Informazioni utili per l'acquirente

Gli immobili in oggetto fanno parte del condominio "Residenza Colle degli Ulivi" (amministratore interno [redacted] dalla documentazione condominiale trasmessa dall'amministratore (Allegato n. 8), in data 22.01.2019 risultano spese arretrate ed insolute a carico dei beni pignorati per complessivi € 11.646,95.

11. Quote in comproprietà e divisibilità in natura dei beni

Non è necessaria una divisione in natura in quanto i beni sono pignorati per l'intero delle quote della piena proprietà.

Data la conformazione, la consistenza e l'interdipendenza dei beni pignorati è stato formato un lotto unico di vendita.

12. Stima dei beni (LOTTO UNICO)

12.1 Criterio di stima

Considerato lo scopo della presente stima, intesa a verificare il più probabile valore di mercato che per il bene in esame si può prevedere, il criterio di stima adottato è il **metodo sintetico comparativo**, basato sulla comparazione tra il bene oggetto di stima e beni analoghi di prezzi noti, adeguati con opportuni elementi di correzione alle esposte tipologie e soprattutto in considerazione a quanto amministrativamente assentito, assumendo quale parametro tecnico di riferimento la superficie commerciale complessiva, calcolata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali per l'intero spessore e dei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare sino alla mezzeria e comprensiva delle pertinenze esclusive di ornamento (terrazze, balconi e similari) ed accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine, soffitte o utilizzazioni similari).

12.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio - Catasto del Comune di Verona;

Agenzia dell'Entrate - Ufficio Territoriale di Verona;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona;

Ufficio Tecnico del Comune di Verona;

Agenzie immobiliari locali, banche dati on line e O.M.I. (Osservatorio mercato immobiliare).

12.3 Valutazione corpi

A. Casa indipendente

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie lorda equivalente (m ²)	Quotazione per unità di superficie (€/m ²)	Valore di mercato complessivo (€)
Piano Terra			
Ingresso	9,55	2.000,00	€ 19.100,00
Soggiorno	32,66	2.000,00	€ 65.320,00
Cucina	11,06	2.000,00	€ 22.120,00
Camera 01	17,29	2.000,00	€ 34.580,00
Bagno 01	7,26	2.000,00	€ 14.520,00
Lavanderia	15,75	2.000,00	€ 31.500,00
Ripostiglio	8,41	2.000,00	€ 16.820,00
Vano scale	5,38	2.000,00	€ 10.760,00
Totale parziale	107,36	2.000,00	€ 214.720,00
Piano Primo			
Camera 02	20,76	2.000,00	€ 41.520,00
Camera 03	20,51	2.000,00	€ 41.020,00
Camera 04	12,10	2.000,00	€ 24.420,00
Bagno 02	7,03	2.000,00	€ 14.060,00
Bagno 03	7,97	2.000,00	€ 15.940,00
Disimpegno	5,34	2.000,00	€ 10.680,00
Totale parziale	73,71	2.000,00	€ 147.420,00
Totale	181,07	2.000,00	€ 362.140,00

- Valore corpo **€ 362.140,00**

- Valore complessivo intero **€ 362.140,00**

- Valore complessivo diritto e quote **€ 362.140,00**

12.2 A.1 Autorimessa

Destinazione	Superficie lorda equivalente (m ²)	Quotazione per unità di superficie (€/m ²)	Valore di mercato complessivo (€)
Piano Interrato			
Autorimessa	18,47	2.000,00	€ 36.940,00
Totale	18,47	2.000,00	€ 36.940,00

- Valore corpo **€ 36.940,00**

- Valore complessivo intero **€ 36.940,00**

- Valore complessivo diritto e quote **€ 36.940,00**

12.3 A.2 Posto auto esterno

Destinazione	Superficie catastale (m ²)	Quotazione per unità di superficie (€/m ²)	Valore di mercato complessivo (€)
<i>Piano terra</i>			
Posto auto esterno	2,40	2.000,00	€ 4.800,00
Totale	2,40	2.000,00	€ 4.800,00

- Valore corpo	€ 4.800,00
- Valore complessivo intero	€ 4.800,00
- Valore complessivo diritto e quote	€ 4.800,00

12.4 A.3 Posto auto esterno

Destinazione	Superficie catastale (m ²)	Quotazione per unità di superficie (€/m ²)	Valore di mercato complessivo (€)
<i>Piano terra</i>			
Posto auto esterno	2,40	2.000,00	€ 4.800,00
Totale	2,40	2.000,00	€ 4.800,00

- Valore corpo	€ 4.800,00
- Valore complessivo intero	€ 4.800,00
- Valore complessivo diritto e quote	€ 4.800,00

12.5 A.3 Area esterna

Destinazione	Superficie catastale (m ²)	Quotazione per unità di superficie (€/m ²)	Valore di mercato complessivo (€)
<i>Piano terra</i>			
Area lastricata	12,62	2.000,00	€ 25.240,00
Giardino	37,56	2.000,00	€ 75.120,00
Totale	50,18	2.000,00	€ 100.360,00

- Valore corpo	€ 100.360,00
- Valore complessivo intero	€ 100.360,00
- Valore complessivo diritto e quote	€ 100.360,00

Riepilogo della stima :

D	Immobile	Superficie lorda commerciale ragguagliata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quote
A.	Casa indipendente	181,07 m²	€ 362.140,00	€ 362.140,00
A.1	Autorimessa doppia	18,47 m²	€ 36.940,00	€ 36.940,00
A.2	Posto auto	2,40 m²	€ 4.800,00	€ 4.800,00
A.3	Posto auto	2,40 m²	€ 4.800,00	€ 4.800,00
A.4	Area esterna	50,18 m²	€ 100.360,00	€ 100.360,00
		254,52 m²	€ 509.040,00	€ 509.040,00

12.6 Prezzo base d'asta del lotto

- Valore del diritto e delle quote (1/1) nello stato di fatto in cui si trovano	€ 509.040,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 339,00
- Spese tecniche e oneri di regolarizzazione a carico dell'acquirente	€ 2.500,00

-Riduzione per assenza di garanzia	€ 18.000,00
<u>-Valore del diritto e delle quote (1/1) al netto delle decurtazioni</u>	
<u>nello stato di fatto in cui si trovano</u>	€ 488.201,00
-Valore che viene opportunamente arrotondato a :	€ 488.000,00

13. Riepilogo dati essenziali (LOTTO UNICO)

13.1 Descrizione sintetica dei beni

Trattasi di una casa indipendente di due piani fuori terra, di annessa area esterna, di un'automobile interrata doppia e di due posti auto scoperti situati nel comune di Verona in via Monte Recamao n. 10 e 12, in località Quinto, e facenti parte di un complesso immobiliare ottenuto dalla ristrutturazione di una vecchia corte rurale.

I suddetti beni presentano le seguenti caratteristiche:

A. Casa indipendente con due affacci liberi esposti a nord e a sud; al piano terra è composta da un ingresso, da un soggiorno, da una cucina, da una camera, da un bagno cieco, da un locale lavanderia e da un ripostiglio; al piano primo è composta da tre camere e da due bagni con finestra.

Complessivamente sviluppa **una superficie lorda di circa 180 m²**, escluse le pertinenze, e si presenta in uno stato conservativo buono, con finiture, materiali ed elementi costruttivi di qualità medio-alta costituiti da:

- pavimenti in gres sia nella zona giorno (grande formato quadrato) che nella zona notte (formato doghe effetto legno);
- rivestimenti a parete in gres nei bagni;
- serramenti in legno con vetrocamera;
- porte in legno tamburate;
- pareti intonacate e tinteggiate con effetto spatolato;
- solai con travi in legno a vista.

L'altezza dei locali al piano terra è di 2,70 m mentre è variabile al piano primo in conseguenza della copertura a falde.

Fuori dal sedime dell'abitazione si trova un locale ad uso cantina/ripostiglio ricavato all'interno del terrapieno oltre il confine di proprietà; il locale non risulta indicato negli elaborati catastali e di progetto.

A.1 Autorimessa doppia all'interno dell'autorimessa comune interrata; sviluppa **una superficie lorda di circa 40,00 m²** e si presenta in uno stato conservativo buono.

A.2 e A.3 Posti auto esterni pavimentati con lastre di porfido ad opera incerta; non sono individuati da alcuna segnaletica e hanno **una superficie catastale di 12 m² ciascuno**.

A.4 Area esterna utilizzata a giardino; si sviluppa a nord della casa, con **una superficie**

catastale di 765,00 m², ed è formata da una prima parte pianeggiante, con superficie in parte lastricata e in parte a prato, e da una seconda in pendenza interamente con superficie a prato.

Al di sopra della zona dei parcheggi esterni si sviluppa un'area comune (Foglio 54, Particella 502, Subalterno 7) destinata a solarium e rimasta incompiuta ed incolta con una piscina allo stato costruttivo grezzo; all'interno dell'area sono collocati i pannelli solari dell'impianto di riscaldamento comune.

13.2 Identificazione catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Verona:

- A. Appartamento con cantina** Foglio 54, Particella 482, Subalterno 6, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 8,5 vani [ex 7 vani], Piano T-1, R.C. € 1.777,90 [ex € 1.464,16].
- A.1 Autorimessa** Foglio 54, Particella 502, Subalterno 3, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 34 m², Piano S1, R.C. € 170,33.
- A.2 Posto auto scoperto** Foglio 54, Particella 502, Subalterno 18, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 m², Piano T, R.C. € 27,27.
- A.3 Posto auto scoperto** Foglio 54, Particella 502, Subalterno 19, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 m², Piano T, R.C. € 27,27.
- A.4 Area esterna** Foglio 54, Particella 502, Subalterno 31, Categoria area urbana, Classe 3, Consistenza 765 m², Piano T.

13.3 Intestazione dei beni

[REDACTED]

per le quote di 1/1 della piena proprietà

13.4 Quote Pignorate

Quote pari a 1/1 della piena proprietà

14.5 Valore di mercato più probabile dei beni pignorati

€ 509.040,00

13.6 Prezzo base d'asta

(valore del diritto e delle quote dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova)

€ 488.000,00

Verona, 24/10/2019

L'esperto

Arch. Lorenzo Zampini

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. (considerato l'art. 17 bis c.p.c.) e sarà quindi onere di parte offerente, a propria cura, verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

Verona, 24/10/2019

L'esperto

Arch. Lorenzo Zampini

14. Elenco allegati:

1. Titoli di provenienza

Copia atto di provenienza Notaio Lorenzo Salvatore Rep. n. 26620/14919 in data 21/06/2017

2. Esito ricerca presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Parma

Comunicazione esito ricerca

3. Documentazione urbanistica

Estratti tavole grafiche e normative degli strumenti urbanistici vigenti

4. Documentazione tecnico-amministrativa ed autorizzativa comunale

- D.I.A. n. 8715 in data 26/11/2002;

- D.I.A. n. 2604 in data 21/07/2004;

- D.I.A. n. 1066 in data 24/03/2005;

- D.I.A. n. 2248 in data 10/06/2005;

- P.d.C. in sanatoria n. 1394 in data 08/08/2006

- Ingiunzione n. 1631 in data 15/12/2006

- Certificato di Agibilità prot. n. 289197 in data 20/12/2006

- D.I.A. n. 227 in data 15/01/2010

- A.P.E. emesso in data 23/03/2015

5. Documentazione catastale

Estratto di mappa, visure storiche e planimetrie delle unità immobiliari

6. Elenco delle formalità a carico della proprietà

Elenco omonimi

Elenco formalità

7. Esito ricerca Cancelleria Famiglia

Comunicazione esito negativo

8. Informazioni utili per l'acquirente

Documentazione condominio