

PERIZIA DI STIMA CON PIU' LOTTI

[REDACTED]

Esecuzione Immobiliare

RG 89/2024

Giudice

DOTT. PAOLA SALMASO

Creditore procedente

[REDACTED]

Parte eseguita

[REDACTED]

Esperta Stimatrice
Arch. Monica Michelazzi
Con studio in Viale Colonnello Galliano, 57 – 37138 Verona
e-mail: a.monica.michelazzi@gmail.com – telefono 3332682624
pec: monica.michelazzi@archiworldpec.it

Custode Giudiziario
Avvocato Olivia Domeniconi
Via del Carrista, 3 - 37122 Verona
e-mail: avv.domeniconi@libero.it - tel. 0458003482 - fax 0458038546
pec: avvolviadomeniconi@ordineavvocativrpec.it



ARCHITETTO MONICA MICHELAZZI
Viale Colonnello Galliano, 57 – 37138 Verona
C.F.: MCHMNC68H69L781S
P.IVA 03848350231
e-mail: a.monica.michelazzi@gmail.com
PEC: monica.michelazzi@archiworldpec.it



Sommario

A.	SCHEDA SINTETICHE DI RIEPILOGO.....	5
A.1.	SCHEDA SINTETICA LOTTO 1.....	5
A.2.	SCHEDA SINTETICA LOTTO 2.....	6
A.3.	7
A.4.	8
A.5.	9
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	10
C.	DIVISIONI IN LOTTI.....	10
D.	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI	11
D.1.	LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN PIAZZA AVESA, 37, VERONA – NEGOZIO PIANO TERRA	11
D.1.1.	Proprietà.....	11
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	11
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	12
D.1.3.	Descrizione dei beni.....	15
D.1.3.1.	Contesto	15
D.1.3.2.	Descrizione dell’unità immobiliare e del fabbricato	15
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	22
D.1.3.4.	Individuazione dell’accesso o degli accessi del bene immobile	22
D.1.4	Situazione urbanistica della zona	22
D.1.5	Situazione catastale dell’immobile.....	24
D.1.6.	Situazione edilizia dell’immobile	24
D.1.7	Stato di occupazione dell’immobile.....	26
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell’immobile ed identificazione degli occupanti	26
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d’occupazione dell’immobile	26
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici.....	26
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	26
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell’acquirente	27
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	27
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	27
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	27
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	27
D.1.12.	Valutazione del lotto	28
D.1.12.1.	Consistenza	28
D.1.12.2.	Criteri di stima.....	29
D.1.12.3.	Stima	30
D.1.12.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	34
D.1.12.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	34
D.2.	LOTTO 2 – IMMOBILE SITO IN VICOLO MUNICIPIO, 2, VERONA– ABITAZIONE PIANO PRIMO	35
D.2.1.	Proprietà.....	35
D.2.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	35
D.2.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	36

Tribunale di Verona E.I. n. 89/2024 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Avv. Olivia Domeniconi

Tribunale di Verona E.I. n. 89/2024 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Avv. Olivia Domeniconi



A. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO**A.1. SCHEDA SINTETICA LOTTO 1**

Procedura	RGE 89/2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Negoziò Sup. commerciale mq 115
Ubicazione	Verona (VR), Piazza Avesa n°37
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 110, mapp. n°78, sub. 9
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 117.941,00
Stato di occupazione	Non occupato
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 2.500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	NESSUNA
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. 89/2024 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Avv. Olivia Domeniconi



A.2. SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

Procedura	RGE 89/2024
Lotto	2
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Appartamento primo piano Sup. commerciale mq 118
Ubicazione	Verona (VR), Vicolo Municipio, 2
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 110, mapp. n°78, sub. 10
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 194.297,00
Stato di occupazione	Abitato dall'esecutato
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 4.032,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Non presenti
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.*

Tribunale di Verona E.I. n. 89/2024 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Avv. Olivia Domeniconi

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Il bene è di piena proprietà dell'esecutato [REDACTED]

C. DIVISIONI IN LOTTI

Gli immobili oggetto di perizia vengono suddivisi nei seguenti lotti di vendita:

- LOTTO 1: Negozio al piano terra e scantinato, Piazza Avesa, 37, Verona
- LOTTO 2: Abitazione piano primo, Vicolo Municipio, 2, Verona

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

I quattro lotti sono singole unità con funzionalità autonome quindi, al fine di trarre il maggior vantaggio economico dalla vendita, si è ritenuto opportuno fare questa suddivisione considerando inoltre che sono unità comodamente divisibili.

In seguito alle Osservazioni del 21/11/2024 dell'Avv. Luigi Castelli alla perizia di stima depositata dalla sottoscritta, si è voluto considerare anche la possibilità di porre in vendita il Lotto 1 con il Lotto 4. Il lotto 4, autorimessa al piano terra, può essere considerata come unità autonoma con rendita propria da valorizzare come tale, tuttavia, avendo accesso da corte di proprietà esclusiva del Lotto 1, il negozio al piano terra, si dovrebbe costituire un diritto di passo sulla suddetta corte nel caso in cui i due lotti fossero assegnati a due diversi proprietari. Quindi per ovviare a tale eventualità si può considerare, in alternativa, la vendita del Lotto 1 con Lotto 4.



D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1. LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN PIAZZA AVESA, 37, VERONA – NEGOZIO PIANO TERRA

D.1.1. Proprietà

Dalle ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento sino al primo acquisto ultraventennale si ricostruisce la provenienza del seguente bene:

Negozi piano terra

Foglio n°110, Mappale n°78, Sub. n°9

L'immobile è pervenuto in piena proprietà dei beni al [REDACTED] in stato civile libero, in forza del seguente titolo:

- atto di compravendita del 20/10/1998 del Notaio Vincenzo Quaratino (Repertorio n°99368-VR) trascritto a Verona il 13/11/1998 al numero 33622 R.G. e al numero 22649 R.P. da [REDACTED] che si riservava l'usufrutto vita natural durante.
- in data 17/12/2002 si è verificato il ricongiungimento di usufrutto causa morte [REDACTED]

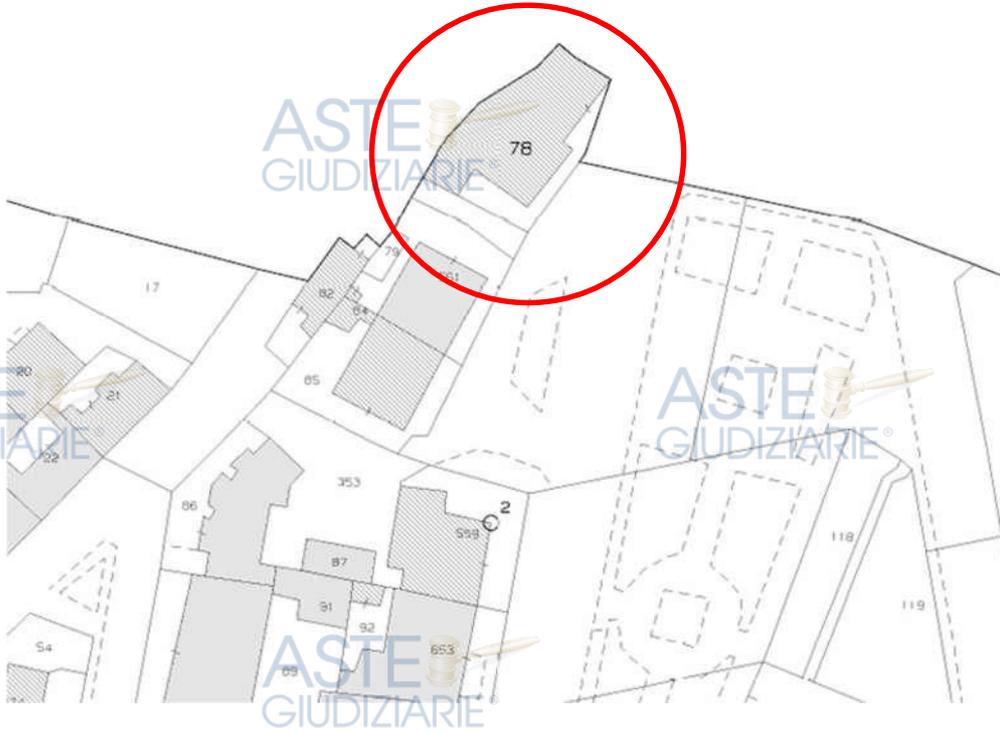
Precedente proprietario:

[REDACTED] precedente proprietario in forza di atto di compravendita del Notaio Giacomo Girelli (Repertorio n°19848) trascritto a Verona il 14/10/1971 al numero 17693 R.G. e al numero 13895 R.P.

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

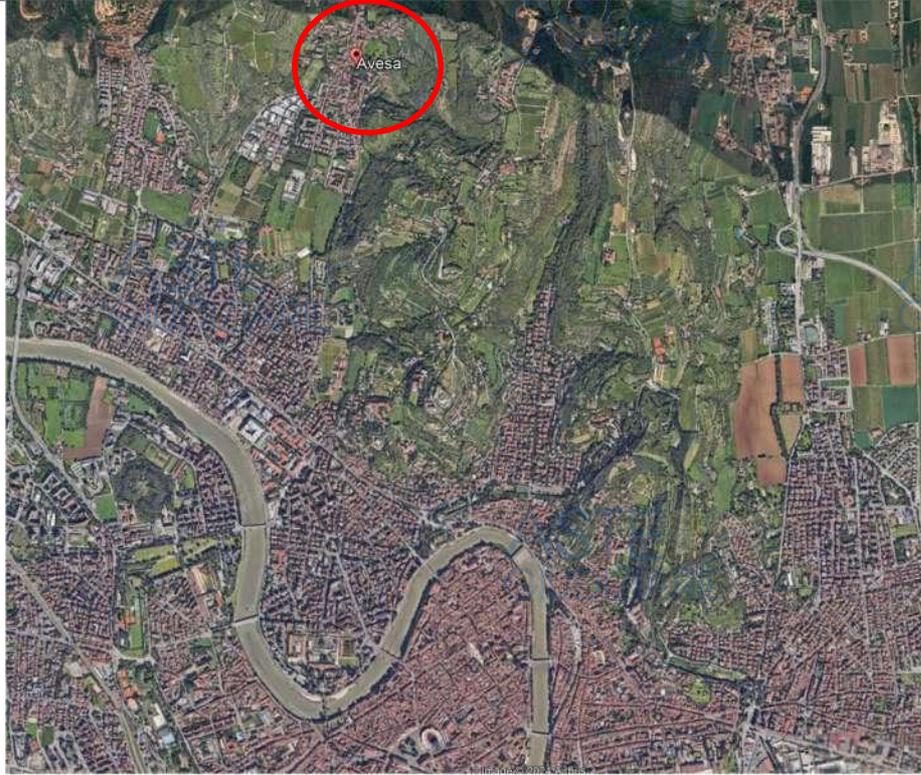
Dall'estratto per riassunto di matrimonio si evince che l'esecutato risulta aver contratto matrimonio il 25/03/2000 a Verona, in regime di separazione dei beni.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita



BRANO MAPPALE – Foglio n°110, Mappale n°78





ESTRATTO DA GOOGLE MAPS CON INDIVIDUAZIONE EDIFICIO A LARGO RAGGIO



ESTRATTO DA GOOGLE MAPS CON INDIVIDUAZIONE EDIFICIO A MEDIO RAGGIO

Tribunale di Verona E.I. n. 89/2024 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Avv. Olivia Domeniconi



L'immobile oggetto di stima è un negozio sito in Verona, frazione di Avesa, Piazza Avesa, n°37, individuato dal Catasto di Verona come segue:

Catasto Fabbricati – Foglio n°110, Mappale n°78, Sub. N°9, Zona censuaria 3, Categoria C/1, Classe 10, consistenza 107 mq. – Piazza Avesa 37 – Piano S1-T - Diritto di proprietà 1000/1000

Variazioni catastali storiche:

Comune di VERONA (L781) (VR)
Sez. Urb. H Foglio 8 Particella 142 Subalterno 9
VARIAZIONE del 05/12/1991 Pratica n. 18119 in atti dal 02/03/2000
FRAZIONAMENTO E FUSIONE CLASSAMENTO DEL 14 02 2000 (n. 10985.1/1991)

Comune di VERONA (L781) (VR)
Foglio 110 Particella 78 Subalterno 9
VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 31/08/2011 Pratica n. VR0327945 in atti dal 31/08/2011

Comune di VERONA (L781) (VR)
Foglio 110 Particella 78 Subalterno 9
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 31/08/2011 Pratica n. VR0328350 in atti dal 31/08/2011

Comune di VERONA (L781) (VR)
Foglio 110 Particella 78 Subalterno 9
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 14/11/2024 Pratica n. VR0236142/2024



D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Avesa è una frazione di Verona situata a nord della città, nota per il suo ambiente tranquillo e verdeggiante. Avesa offre una combinazione di abitazioni storiche e nuove costruzioni, attirando famiglie e professionisti in cerca di una qualità di vita elevata. La zona è caratterizzata da ville, appartamenti e case indipendenti, spesso con spazi esterni come giardini e terrazze. La vista panoramica sulla città di Verona e la vicinanza a sentieri naturalistici la rendono molto appetibile. Inoltre, Avesa è ben collegata al centro di Verona tramite mezzi pubblici e strade principali, il che aumenta ulteriormente il suo valore immobiliare. Negli ultimi anni, c'è stato un crescente interesse per l'acquisto di immobili in questa area, sia per l'abitazione principale che per investimenti a lungo termine.

L'arteria principale è Via Avesa, che collega direttamente con il centro di Verona.

Dista circa 3 Km dalla Tangenziale, permettendo un rapido accesso alle principali vie di comunicazione.

A pochi passi dall'immobile, con linee che conducono al centro città e alle zone limitrofe

Servizi nelle vicinanze, nel raggio di 500/1000 m.:

- Scuola dell'infanzia
- Scuola primaria
- Parco pubblico
- Supermercato
- Ufficio postale

Questa sintesi fornisce un quadro chiaro dei collegamenti e dei servizi disponibili per l'immobile, evidenziando la praticità e l'importanza della posizione.

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

L'unità immobiliare si colloca al piano terra di una palazzina storica a tre piani, la cui costruzione si potrebbe far risalire tra fine 1800 e primi anni del 1900, presenta tre fronti finestrati mentre il fronte a nord-est è in aderenza con edificio confinante. Si presume che la struttura portante sia in pietrame e laterizio ed i solai in laterocemento. Il tetto è a tre falde con struttura in legno e manto di copertura in coppi. I contorni delle finestre sono in tufo.

La distribuzione interna del negozio si presenta con la seguente disposizione:



- Piano terra vi sono tre locali, un negozio, un laboratorio, un magazzino, un ripostiglio ed un bagno cieco.

E' in comunicazione con area cortiliva su fronte ad ovest. Altezza interna m.3.20.

- Piano interrato, comunicante tramite una scala interna si colloca un archivio ed un locale tecnico. Altezza interna m. 2.75

L'unità commerciale si presenta in condizioni manutentive non buone a causa di alcune infiltrazioni di umidità sia al piano terra che al piano scantinato con sfaldamento dell'intonaco. Non è occupato e le utenze non sono attive.

Impiantistica:

- Impianto elettrico in parte sotto-traccia ed in parte su canaline esterne
- Impianto di condizionamento è costituito da tre split, in ogni locale del piano terra
- Impianto idrosanitario

La pavimentazione interna del laboratorio e magazzino è in piastrelle marmette tipiche degli anni '60 mentre il locale negozio è stato pavimentato con laminato in pvc simil legno.

Lo scantinato è pavimentato con mattonelle in gres tipico degli anni '60.

La pavimentazione esterna antistante le vetrine è in lastre di marmo biancone bocciardato cm.25x50. Le vetrine e i serramenti in alluminio con vetro singolo in buone condizioni con installate tendine alla veneziana. I divisori interni sono stati realizzati in cartongesso con finitura ad intonaco e tinteggiate; il soffitto è intonacato e tinteggiato.

L'accesso da Piazza Avesa è garantito anche a persone con disabilità motoria poiché vi è una rampa di risalita che permette di superare il dislivello di circa 40 cm. rispetto alla quota strada. Vi è un secondo accesso da V.lo Municipio n°2 da scala comune con le unità residenziali poste ai piani superiori.

Questa unità immobiliare ha subito negli anni vari interventi edilizi:

- L'intero edificio è stato ristrutturato tra il 1972 e 1974 con Concessione Edilizia SK 3706/72 presentata da [REDACTED]
- Agibilità n°060111 P.G. del 08/07/1974
- Concessione Edilizia per Progetto per opere interne a nome di [REDACTED] SK 517 del 23/03/1992 – per realizzazione di sportello bancario
- Comunicazione Attività Libera a nome di [REDACTED] n°06.03/6328 del 22/07/2011 per opere interne, questa pratica è l'ultimo progetto presentato.

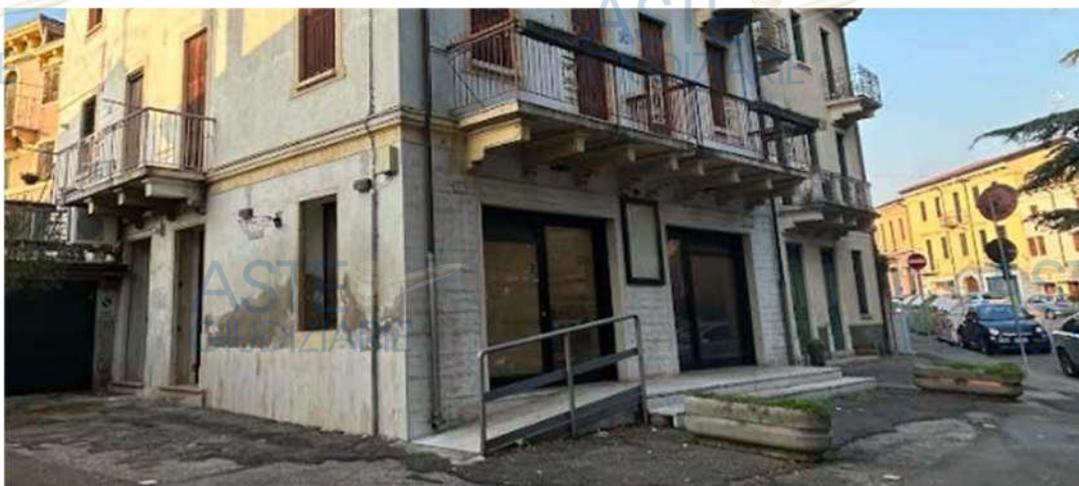
Tribunale di Verona E.I. n. 89/2024 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Avv. Olivia Domeniconi

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Tribunale di Verona E.I. n. 89/2024 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Avv. Olivia Domeniconi





NEGOZIO



LABORATORIO

Tribunale di Verona E.I. n. 89/2024 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Avv. Olivia Domeniconi





MAGAZZINO



INFILTRAZIONI MAGAZZINO



SERVIZIO IGIENICO





SCALA DI ACCESSO ALL'INTERRATO



DISIMPEGNO INTERRATO



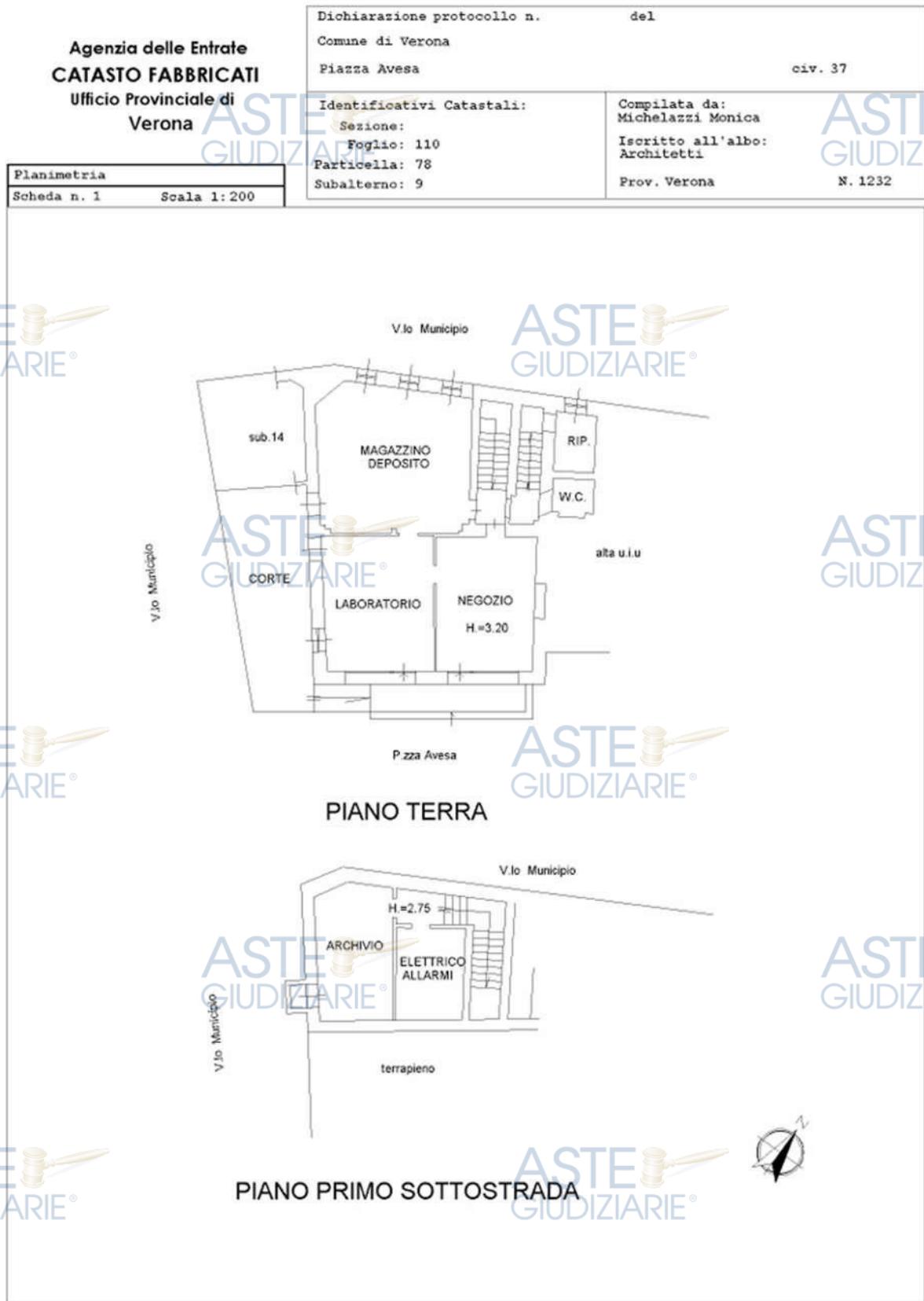
ARCHIVIO PIANO INTERRATO



LOCALE TECNICO PIANO INTERRATO



PLANIMETRIA CATASTALE



Tribunale di Verona E.I. n. 89/2024 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Avv. Olivia Domeniconi

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

Il negozio ha individuata come pertinenza una piccola corte esclusiva sulla quale si dovrà costituire una servitù di passaggio per accedere al garage (sub 14) da strada pubblica nel caso si vendesse Lotto 1 e Lotto 4 a due diversi proprietari.

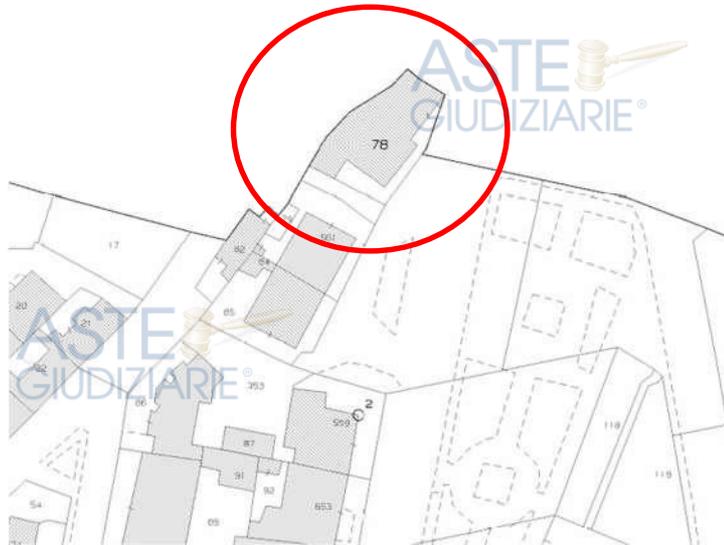
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso al negozio avviene da Piazza Avesa n°37 vi è un secondo accesso da V.lo Municipio n°2 da scala comune con le unità residenziali poste ai piani superiori sempre di proprietà di [REDACTED]

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

La destinazione ed i vincoli previsti dal Piano degli Interventi e dal Piano di Assetto del Territorio sono i seguenti:

BRANO MAPPALE CON INDIVIDUAZIONE DEL BENE



PIANO DEGLI INTERVENTI
TAV. 4 REGOLATIVO E TAV. 5 OPERATIVO

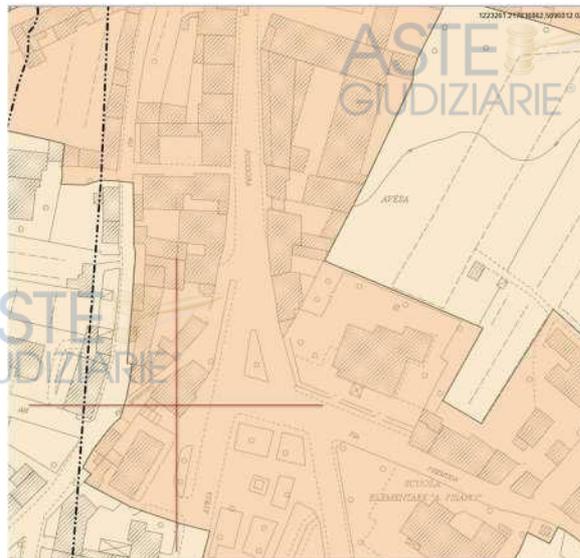


Il Piano degli interventi individua l'area in cui sorge l'edificio con i seguenti vincoli:

- Art. 27 – VINCOLO PAESAGGISTICO: Beni paesaggistici tutelati ai sensi del D.lgs n°42/2004 – 2° Vincolo collina
- Art. 31 – Vincolo sismico – Classe 2
- Art. 84 - Centro storico Minore

La Categoria di Intervento ammessa è la A4 – Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modifiche pesanti e assimilabili

P.A.T. – PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO
CARTA DEI VINCOLI



Il P.A.T. prevede l'area in cui sorge l'edificio con i seguenti vincoli:

- Art. 4 – VINCOLO PAESAGGISTICO
- Art. 13 – CENTRO STORICO MINORE

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

La planimetria catastale rinvenuta in atti presentava una piccola difformità che consisteva nell'apertura di una nuova porta interna, la sottoscritta ha provveduto alla presentazione di una pratica di variazione presso il Catasto quindi le planimetrie catastali risultano conformi alla situazione attuale e l'intestatario catastale è il medesimo risultante dalle visure ipotecarie.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Questa unità immobiliare ha subito negli anni vari interventi edilizi:

- L'intero edificio è stato ristrutturato tra il 1972 e 1974 con Concessione Edilizia SK 3706/72 del 22/07/2011 presentata da [REDACTED]
- Agibilità n°060111 P.G. del 08/07/1974
- Concessione Edilizia per Progetto per opere interne a nome di [REDACTED] SK 517 del 23/03/1992 – per realizzazione di sportello bancario
- Comunicazione Attività Libera a nome di [REDACTED] n°06.03/6328 per opere interne, questa pratica è l'ultimo progetto presentato.

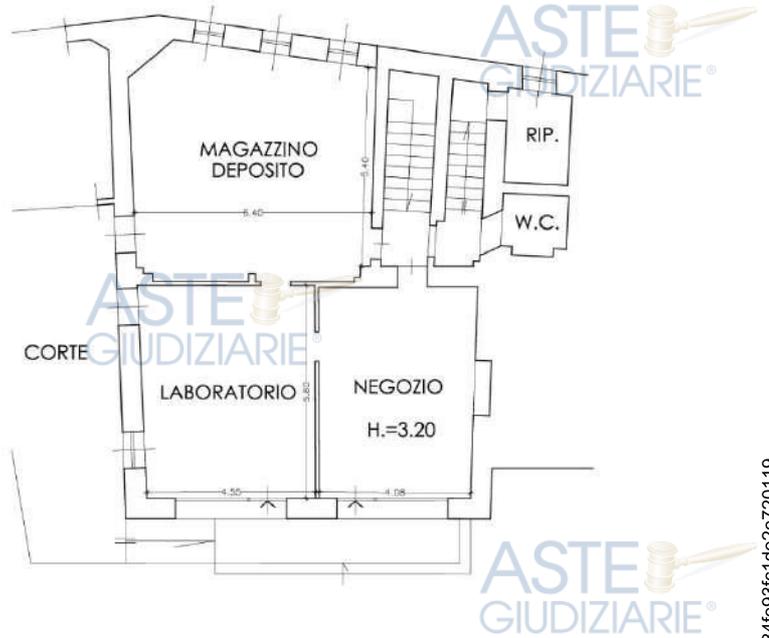
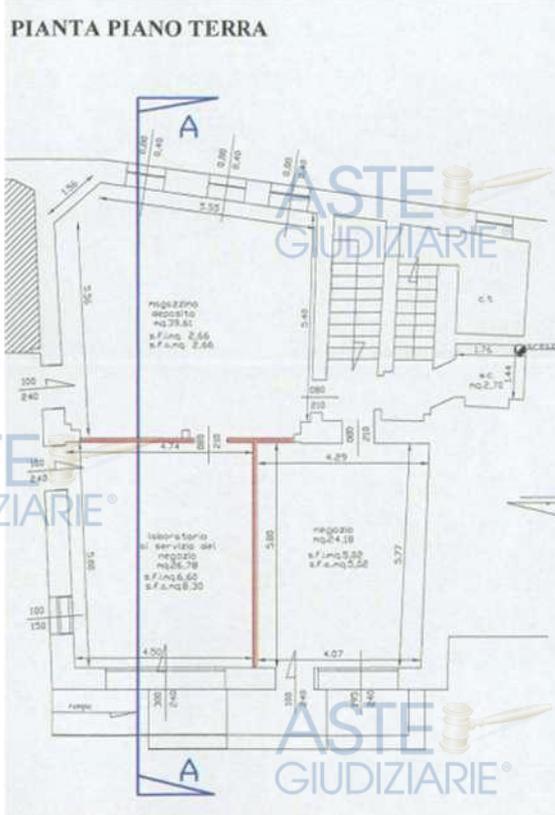
In seguito al sopralluogo la sottoscritta ha potuto riscontrare una piccola difformità rispetto all'ultimo progetto approvato (Comunicazione Attività Edilizia Libera n°06.03/6328 del 22/07/2011) consistente nella realizzazione di una nuova porta interna che pone in comunicazione il locale negozio con il locale Laboratorio.

Per regolarizzare tale difformità si ritiene necessario presentare una pratica in Sanatoria nello specifico una C.I.L.A in Sanatoria:

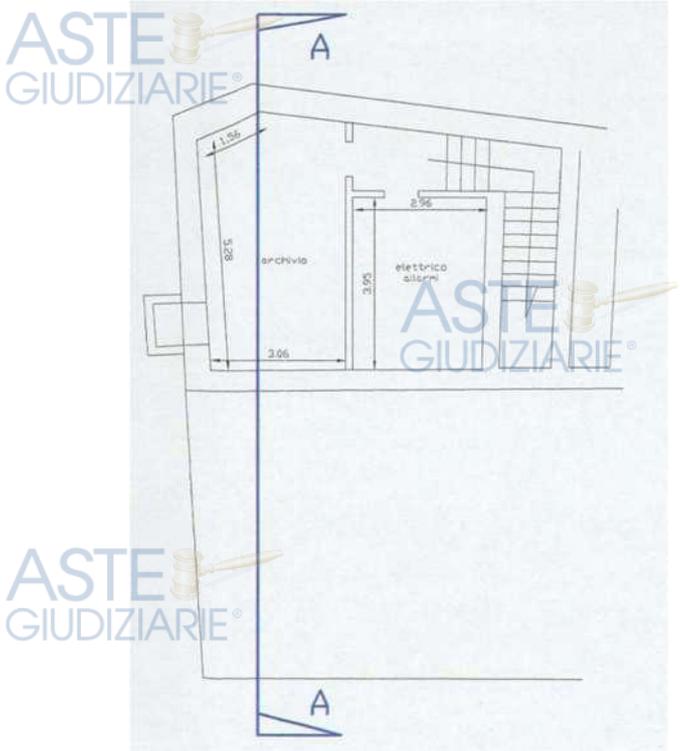
- sanzione amministrativa per C.I.L.A. in sanatoria € 1000,00
- onorario professionista € 1500,00

Totale oneri € 2500,00





PIANO INTERRATO (CONFORME)
CIL N°06.03/6328 del 22/07/2011



Tribunale di Verona E.I. n. 89/2024 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Avv. Olivia Domeniconi

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

L'immobile non è occupato da persone ma risulta essere ancora parzialmente arredato.

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

Sull'immobile non risulta esserci alcun contratto di locazione, come dichiarato dall'Agenzia delle Entrate.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici**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:

TRASCRIZIONE CONTRO del 22/03/2024 - Registro Particolare 8745 Registro Generale 11595 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1750 del 12/03/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Sui seguenti immobili:

*Foglio n°110, Mappale n°78, Sub. N°9
Foglio n°110, Mappale n°78, Sub. N°10
Foglio n°110, Mappale n°78, Sub. N°13*

TRASCRIZIONE CONTRO del 15/12/2017 - Registro Particolare 34249 Registro Generale 51510 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 9969/2017 del 24/11/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Sui seguenti immobili:

*Foglio n°110, Mappale n°78, Sub. N°9
Foglio n°110, Mappale n°78, Sub. N°10
Foglio n°110, Mappale n°78, Sub. N°13*

ISCRIZIONE CONTRO del 25/09/2017 - Registro Particolare 6331 Registro Generale 38295 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1715/12217 del 20/09/2017 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA /RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Sull'immobile distinto al Foglio n°110, Mappale n°78, Sub. N°9



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

Non risultano diritti di assegnazione della casa familiare a favore di coniuge non debitore trascritti successivamente all'iscrizione del creditore procedente ipotecario di primo grado.

Non risultano diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente.

Non risultano contratti di locazione ultraventennali con canone giudicato vile.

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

Non risultano vincoli o oneri giuridici opponibili alla procedura.

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

Non risultano diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale o ex articolo 9 del D.lgs 122/2005.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Il bene non fa parte di un condominio.

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

Non si tratta di immobile strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Non si tratta di immobile costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.



D.1.12. 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.1.12.1. Consistenza

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
BENE FOGLIO N°110 M.N°78	PIANO	ALTEZZA	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE
NEGOZIO SUB. 9	Interrato (cantina)	2,75	mq. 47,00	25%	mq. 11,75
	P T (negozi)	3,20	mq. 29,00	100%	mq. 29,00
	P T (laboratorio)	3,20	mq. 32,00	70%	mq. 22,40
	P T (magazzino)	3,20	mq. 60,00	70%	mq. 42,00
	P T (ripostiglio)	2,40	mq. 11,00	50%	mq. 5,50
	P T (corte esclusiva)			mq. 42,00	10%
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					mq. 114,85

Si baserà il confronto sul parametro "metro quadro commerciale", la quantificazione della superficie commerciale di vendita dei fabbricati è calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98. Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne-perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzaria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.



D.1.12.2. Criteri di stima

Il Valore di Mercato (o Market Value) è così definito (I.V.S. cap.3.1 e C.V.I. cap.5 p.2.2):

“Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l’acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”

Il criterio di stima impiegato è il Market Comparison Approach (MCA) è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l’immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche. Il MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni. Si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell’immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termine di valore.

Le principali fasi del MCA sono le seguenti:

- 1) Analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell’immobile da valutare
- 2) La rilevazione dei dati immobiliari
- 3) La scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare
- 4) La compilazione della tabella dei dati
- 5) La stima dei prezzi marginali
- 6) La redazione della tabella di valutazione
- 7) La sintesi valutativa

L’analisi del mercato mira a prevedere l’offerta e la domanda attuali e future per un tipo di immobile in un dato segmento di mercato. Ai fini dell’analisi

Tribunale di Verona E.I. n. 89/2024 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Avv. Olivia Domeniconi

estimativa, il segmento di mercato in termini concreti è stato definito rispetto ai seguenti principali parametri: caratteristiche dell'immobile, della posizione in cui ricade il bene, della destinazione d'uso, della tipologia, della consistenza, dello stato di conservazione, di manutenzione e della vetustà.

D.1.12.3. Stima

La ricerca degli immobili simili all'immobile oggetto di esame ha condotto al reperimento di due edifici comparabili. E' stato possibile individuare anche gli elementi di comparazione difforni determinando così gli aggiustamenti e le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione delle diverse caratteristiche prese in esame.

Gli immobili di seguito riportati sono stati oggetto di compravendite con caratteristiche tipologiche simili al compendio in esame.

COMPARABILE A - VIA ACCILIO TOSI - VERONA	
TIPO DI CONTRATTO	COMPRAVENDITA
LOCALIZZAZIONE	VIA ACCILIO TOSI, N°6/B
ANNO DI COSTRUZIONE	FINE 1800
DESTINAZIONE	C1 - NEGOZIO
DIMENSIONE	MEDIO GRANDI
DATA ATTO	APRILE 2023
DATI CATASTALI	FOGLIO N°79 MAPPALE N°497
SUPERFICIE COMMERCIALE	mq. 116,15
PREZZO VENDITA	130.000 €
PREZZI €/mq.	1.119,24 €/ mq.

COMPARABILE B - VIA MAMELI - VERONA	
TIPO DI CONTRATTO	COMPRAVENDITA
LOCALIZZAZIONE	VIA GOFFREDO MAMELI, N°132 - VERONA
ANNO DI COSTRUZIONE	1970
DESTINAZIONE	C1 - NEGOZIO
DIMENSIONE	MEDIO PICCOLE
DATA ATTO	OTTOBRE 2023
DATI CATASTALI	FOGLIO N°113 MAPPALE N°383
SUPERFICIE COMMERCIALE	mq. 54
PREZZO VENDITA	105.000 €
PREZZI €/mq.	1.942,00 €/ mq.

La superficie commerciale dei beni comparabili è stata dedotta dalla consistenza catastale.

- Parametri del segmento di mercato:

Descrizione
 Localizzazione
 Tipo di contratto
 Destinazione
 Tipologia immobiliare
 Tipologia edilizia
 Dimensione

- Tabella dei dati

Nell'MCA i dati immobiliari rilevati sono ordinati nella tabella dei dati, che riporta nelle colonne gli immobili di confronto (A,B,...) e l'immobile oggetto di stima (Subject), nelle righe il prezzo di mercato e le caratteristiche immobiliari. Nel caso in esame sono state prese in considerazione la data del contratto, le caratteristiche superficiali, la posizione favorevole al commercio e lo stato di manutenzione.

TABELLA DEI DATI			
PREZZO E CARATTERISTICHE	CONTRATTO		SUBJECT
	UNITA' A	UNITA B	
PREZZO DI MERCATO (€)	130000	105000	?
DATA DAT (mesi)	18	12	0
SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	116	54	115
POSIZIONE FAVOREVOLE AL COMMERCIO	-30%	50%	0
STATO DI MANUTENZIONE STM (n)	2	2	1

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: -3,00%



• Analisi dei prezzi marginali

Dalle quotazioni immobiliari della zona di Avesa in Comune di Verona si è riscontrato un tasso di svalutazione annuale pari al 3%.

Localizzazione: per negozi e botteghe la localizzazione favorevole al commercio può variare notevolmente il prezzo di mercato dell'immobile:

+20/+50% (posizioni molto favorevoli al commercio);

+20% (posizioni favorevoli al commercio);

0% (posizioni ordinarie);

-10/-30% (posizioni poco favorevoli al commercio);

Data DAT: il saggio mensile medio è calcolato dividendo per il numero dei mesi dell'anno, il prezzo marginale è espresso in termini percentuali:

PA (DAT) = $130.000 \times 0.03 / 12 = 325 \text{ €/ mese}$

PB (DAT) = $105.000 \times 0.03 / 12 = 262 \text{ €/ mese}$

Superficie commerciale: il prezzo medio dei contratti è calcolato dividendo il prezzo totale per superficie commerciale,

PA (S) = $130.000 / 116,15 = 1119 \text{ €/ mq.}$

PB (S) = $135.000 / 54 = 1942 \text{ €/ mq.}$

il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi, considerando che il rapporto di posizione è supposto minore dell'unità, in questo modo si può evitare con un artificio pratico la stima del rapporto di posizione.

Stato di manutenzione (STM): il prezzo marginale è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro, il costo è posto pari a 150€/mq.

TABELLA DEGLI INDICI MERCANTILI	
INDICE ED INFORMAZIONE	IMPORTO
SAGGIO ANNUALE DI SVALUTAZIONE DEL PREZZO	0,03
COSTO MANUTENZIONE	150 €/ mq.



- Tabella di valutazione

Una volta eseguita l'analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari si procede alla compilazione della tabella di valutazione, dove si ricaveranno i prezzi corretti degli immobili di confronto in base ai prezzi marginali calcolati. Per ogni caratteristica si svolgono le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare. Il prodotto rappresenta l'aggiustamento del prezzo rilevato. Per ogni colonna si procede alla somma algebrica del prezzo e degli aggiustamenti ottenendo il prezzo corretto. Il prezzo così corretto rappresenta il prezzo che avrebbe spuntato sul mercato l'immobile da valutare se fosse stato al posto di quello di confronto.

TABELLA DI VALUTAZIONE		
PREZZO E CARATTERISTICHE	UNITA' A	UNITA' B
PREZZO (€)	130.000,00	105.000,00
DATA (mesi)	(0-18) x (+325,00)= -5.850,00	(0-12) x (+262,00)= -3.144,00
SUPERFICIE COMMERCIALE (mq.)	(114-116) x 1.119= -2.238,00	(114-54) x 1119= 67.140,00
POSIZIONE FAVOREVOLE AL COMMERCIO	(0+25%) x (116 x 1119€)= 32.451,00	(0-50%) x (54 x 1119€)= -30.213,00
STATO DI MANUTENZIONE-STM (n)	(1-2) x (116 x 150€/ mq.)= -17.400,00	(1-2) x (54 x 150€/ mq.)= -8.100,00
PREZZO CORRETTO (€)	136.963,00	130.683,00

- Verifica di stima con il test della divergenza percentuale assoluta

Un test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta $d\%$ che è data da:

$$d\% = \left| \frac{V_{max} - V_{min}}{V_{min}} \right| * 100$$



il test basato sulla divergenza percentuale assoluta si considera superato se d% è inferiore al 5%. Il test di verifica dei prezzi corretti è così soddisfatto:

$$d\% = \frac{136.963 - 130.683}{130.683} \times 100 = 4,8\% < 5\%$$

La divergenza percentuale è inferiore al 5% e quindi il test è superato.

- Sintesi di stima

Il valore di stima dell'immobile da valutare è rappresentato dalla media dei prezzi corretti:

$$\text{Valore di mercato} = \frac{136.963 + 130.683}{2} = 133.823,00$$

D.1.12.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore di stima dell'immobile	€ 133.823,00
Assenza di garanzia per vizi del bene 10%	- € 13.382,00
<u>Oneri di regolarizzazione urbanistica</u>	<u>- € 2.500,00</u>
	€ 117.941,00

D.1.12.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni **€ 117.941,00**



D.2. LOTTO 2 – IMMOBILE SITO IN VICOLO MUNICIPIO, 2, VERONA– ABITAZIONE PIANO PRIMO**D.2.1. Proprietà**

Dalle ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento sino al primo acquisto ultraventennale si ricostruisce la provenienza del seguente bene:

Abitazione Piano Primo

Foglio n°110, Mappale n°78, Sub. n°10

L'immobile è pervenuto in piena proprietà dei beni al [REDACTED] in stato civile libero, in forza del seguente titolo:

- atto di compravendita del 20/10/1998 del Notaio Vincenzo Quaratino (Repertorio n°99368-VR) trascritto a Verona il 13/11/1998 al numero 33622 R.G. e al numero 22649 R.P. [REDACTED] che si riservava l'usufrutto vita natural durante.
- in data 17/12/2002 si è verificato il ricongiungimento di usufrutto causa morte [REDACTED]

Precedente proprietario:

[REDACTED] precedente proprietario in forza di atto di compravendita del Notaio Giacomo Girelli (Repertorio n°19848) trascritto a Verona il 14/10/1971 al numero 17693 R.G. e al numero 13895 R.P.

D.2.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

Dall'estratto per riassunto di matrimonio si evince che l'esecutato risulta aver contratto matrimonio il 25/03/2000 a Verona, in regime di separazione dei beni.

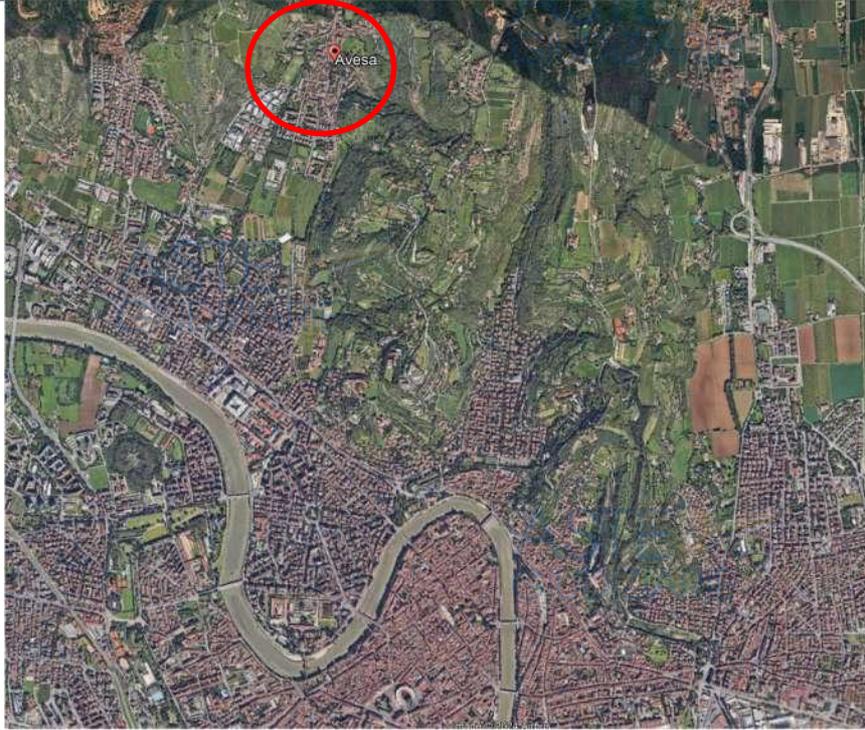


D.2.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita



BRANO MAPPALE – Foglio n°110, Mappale n°78





ESTRATTO DA GOOGLE MAPS CON INDIVIDUAZIONE EDIFICIO A LARGO RAGGIO



ESTRATTO DA GOOGLE MAPS CON INDIVIDUAZIONE EDIFICIO A MEDIO RAGGIO

Tribunale di Verona E.I. n. 89/2024 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Avv. Olivia Domeniconi



L'immobile oggetto di stima è un appartamento al piano primo sito in Verona, frazione di Avesa, Vicolo Municipio, n°2, individuato dal Catasto di Verona come segue:

Catasto Fabbricati – Foglio n°110, Mappale n°78, Sub. N°10, Zona censuaria 3, Categoria A/3, Classe 2, consistenza 5,5 vani – Vicolo Municipio n°2 – Piano 1- rendita € 440,28 – Intestato a [REDACTED] con diritto di proprietà 1000/1000

Variazioni catastali storiche:

Comune di VERONA (L781) (VR)
Sez. Urb. H Foglio 8 Particella 142 Subalterno 10
VARIAZIONE del 05/12/1991 Pratica n. 18119 in atti dal 02/03/2000
FRAZIONAMENTO E FUSIONE CLASSAMENTO DEL 14 02 2000 (n. 10985.1/1991)

Comune di VERONA (L781) (VR)
Foglio 110 Particella 78 Subalterno 10
VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 31/08/2011 Pratica n. VR0327952 in atti dal 31/08/2011

Comune di VERONA (L781) (VR)
Foglio 110 Particella 78 Subalterno 10
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 14/11/2024 Pratica n. VR0235759/2024 in atti dal 14/11/24

Comune di VERONA (L781) (VR)
Foglio 110 Particella 78 Subalterno 10
VARIAZIONE del 05/12/2024 Pratica n. VR0250218 in atti dal 05/12/2024 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 250218.1/2024)

D.2.3. Descrizione dei beni

D.2.3.1. Contesto

Avesa è una frazione di Verona situata a nord della città, nota per il suo ambiente tranquillo e verdeggiante. Avesa offre una combinazione di abitazioni storiche e nuove costruzioni, attirando famiglie e professionisti in cerca di una qualità di vita elevata. La zona è caratterizzata da ville, appartamenti e case indipendenti, spesso con spazi esterni come giardini e terrazze. La vista panoramica sulla città di Verona e la vicinanza a sentieri naturalistici la rendono molto appetibile. Inoltre, Avesa è ben collegata al centro di Verona tramite mezzi pubblici e strade principali, il che aumenta ulteriormente il suo valore



immobiliare. Negli ultimi anni, c'è stato un crescente interesse per l'acquisto di immobili in questa area, sia per l'abitazione principale che per investimenti a lungo termine.

L'arteria principale è Via Avesa, che collega direttamente con il centro di Verona.

Dista circa 3 Km dalla Tangenziale, permettendo un rapido accesso alle principali vie di comunicazione.

A pochi passi dall'immobile, con linee che conducono al centro città e alle zone limitrofe

Servizi nelle vicinanze, nel raggio di 500/1000 m.:

- Scuola dell'infanzia
- Scuola primaria
- Parco pubblico
- Supermercato
- Ufficio postale

Questa sintesi fornisce un quadro chiaro dei collegamenti e dei servizi disponibili per l'immobile, evidenziando la praticità e l'importanza della posizione.

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

L'unità immobiliare si colloca al piano primo di una palazzina storica a tre piani, la cui costruzione si potrebbe far risalire tra fine 1800 e primi anni del 1900, presenta tre fronti finestrati mentre il fronte a nord-est è in aderenza con edificio confinante. Si presume che la struttura portante sia in pietrame e laterizio ed i solai in laterocemento. Il tetto è a tre falde con struttura in legno e manto di copertura in coppi. I contorni delle finestre sono in tufo.

All'appartamento si accede tramite una scala interna comune ad un altro appartamento al piano superiore, dal pianerottolo si accede ad un corridoio d'ingresso che dà accesso al bagno, alla camera da letto e al soggiorno pranzo con angolo cottura. Dal soggiorno si accede ad un balcone che comunica tramite una scala in metallo con un'ampia terrazza posta ad un livello inferiore di circa 1 metro rispetto al piano di calpestio dell'appartamento. Dal pianerottolo della scala comune si accede ad altri due locali di pertinenza dell'appartamento che sono utilizzati come guardaroba, da questi locali si può accedere a

due balconi con affaccio su Piazza Avesa. Le stanze di questa unità hanno altezza di ml. 3.00 ad eccezione dei due locali guardaroba che hanno un'altezza di ml.3.20. Si presenta in condizioni manutentive in parte buone, è occupato dal proprietario e le utenze sono attive, i due locali destinati a guardaroba sono privi di porte interne.

Impiantistica:

- Impianto elettrico sotto-traccia
- Impianto di condizionamento è costituito da split
- Impianto idrosanitario ed impianto a gas
- Il riscaldamento è autonomo

La pavimentazione interna dell'appartamento è abbastanza recente ed è stata realizzata con laminato plastico simil legno di colore grigio mentre il bagno è stato pavimentato e rivestito con mattonelle in ceramica. I due locali guardaroba sono pavimentati con mattonelle in ceramica.

Gli infissi interni sono in legno con vetrocamera e sono in buone condizioni mentre gli scuri esterni sono di vecchia data.

I divisori interni sono stati realizzati in muratura con finitura ad intonaco e tinteggiate, anche il soffitto è intonacato e tinteggiato.

Questa unità immobiliare ha subito negli anni un unico intervento edilizio importante e recentemente sono state eseguite opere interne non dichiarate:

- L'intero edificio è stato ristrutturato tra il 1972 e 1974 con Concessione Edilizia SK 3706/72 presentata da [REDACTED]
- Agibilità n°060111 P.G. del 08/07/1974



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E.I. n. 89/2024 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Avv. Olivia Domeniconi

ASTE
GIUDIZIARIE®

42 / 98

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: MONICA MICHELAZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1195579cd8e1984fe93fc1de2e720119





LOCALE GUARDAROBA

LOCALE GUARDAROBA





BALCONE AD OVES



BALCONI A SUD

Tribunale di Verona E.I. n. 89/2024 R.E.

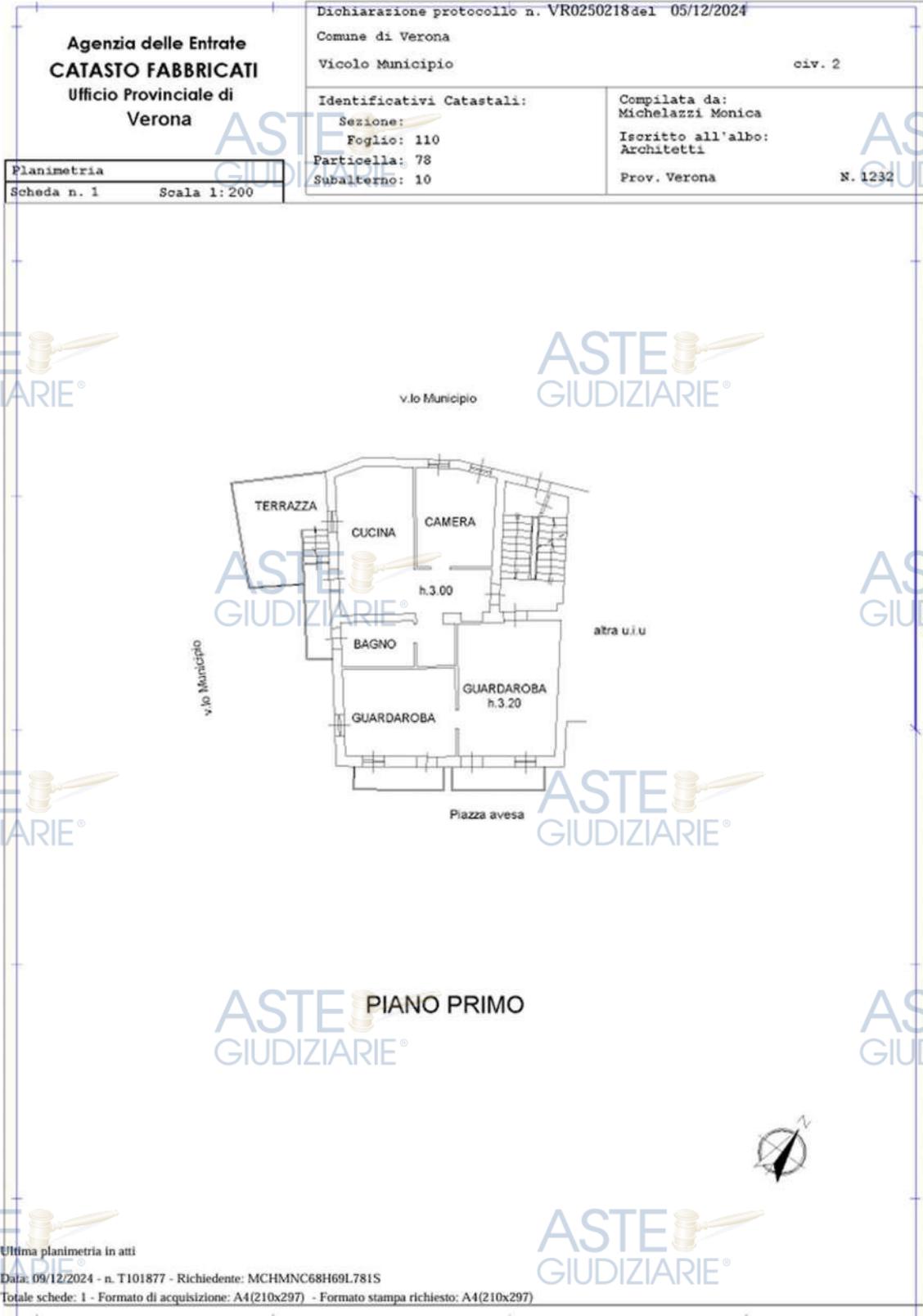
Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Avv. Olivia Domeniconi



Data: 09/12/2024 - n. T101877 - Richiedente: MCHMNC68H69L781S



Ultima planimetria in atti

Data: 09/12/2024 - n. T101877 - Richiedente: MCHMNC68H69L781S

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Tribunale di Verona E.I. n. 89/2024 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Avv. Olivia Domeniconi

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

L'unità immobiliare ha accesso da vano scale comune.

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

L'accesso al bene avviene da V.lo Municipio n°2 da scala comune con altra unità residenziale posta ai piano superiore sempre di proprietà di [REDACTED]

D.2.4 Situazione urbanistica della zona

La destinazione ed i vincoli previsti dal Piano degli Interventi e dal Piano di Assetto del Territorio sono i seguenti:

BRANO MAPPALE CON INDIVIDUAZIONE DEL BENE



PIANO DEGLI INTERVENTI
TAV. 4 REGOLATIVO E TAV. 5 OPERATIVO

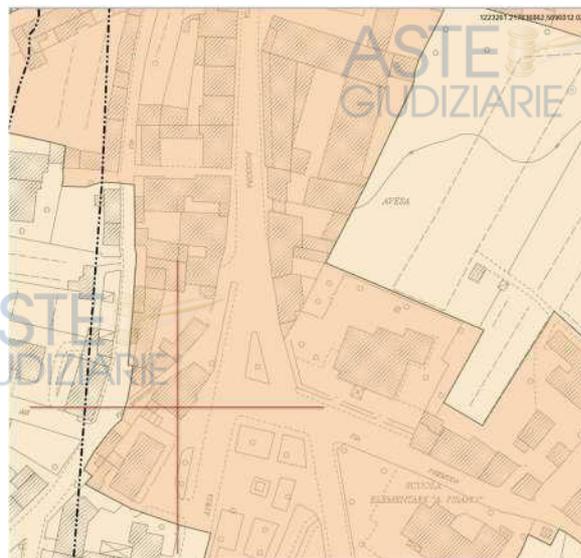


Il Piano degli interventi individua l'area in cui sorge l'edificio con i seguenti vincoli:

- Art. 27 – VINCOLO PAESAGGISTICO: Beni paesaggistici tutelati ai sensi del D.lgs n°42/2004 – 2° Vincolo collina
- Art. 31 – Vincolo sismico – Classe 2
- Art. 84 - Centro storico Minore

La Categoria di Intervento ammessa è la A4 – Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modifiche pesanti e assimilabili

P.A.T. – PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO
CARTA DEI VINCOLI



Il P.A.T. prevede l'area in cui sorge l'edificio con i seguenti vincoli:

- Art. 4 – VINCOLO PAESAGGISTICO
- Art. 13 – CENTRO STORICO MINORE

D.2.5. Situazione catastale dell'immobile

La planimetria catastale rinvenuta in atti presentava alcune difformità rispetto allo stato rilevato che consistevano nella chiusura di due porte interne, nell'apertura di una nuova porta su vano scale, e la chiusura di una finestra. Nel poggiolo ad ovest, è stata realizzata una piccola scala esterna in metallo che dà accesso ad una terrazza posta ad un livello inferiore e tale terrazza non compare nella planimetria catastale. Si è riscontrata un'altra difformità consiste nella rappresentazione di un locale bagno sul vano scale comune che si colloca ad un piano mezzanino, tale locale che attualmente è destinato a ripostiglio è di fatto di pertinenza del negozio al piano terra. La sottoscritta ha provveduto alla presentazione di una pratica di variazione presso il Catasto quindi le planimetrie catastali risultano conformi alla situazione attuale. L'intestatario catastale è il medesimo risultante dalle visure ipotecarie.

D.2.6 Situazione edilizia dell'immobile

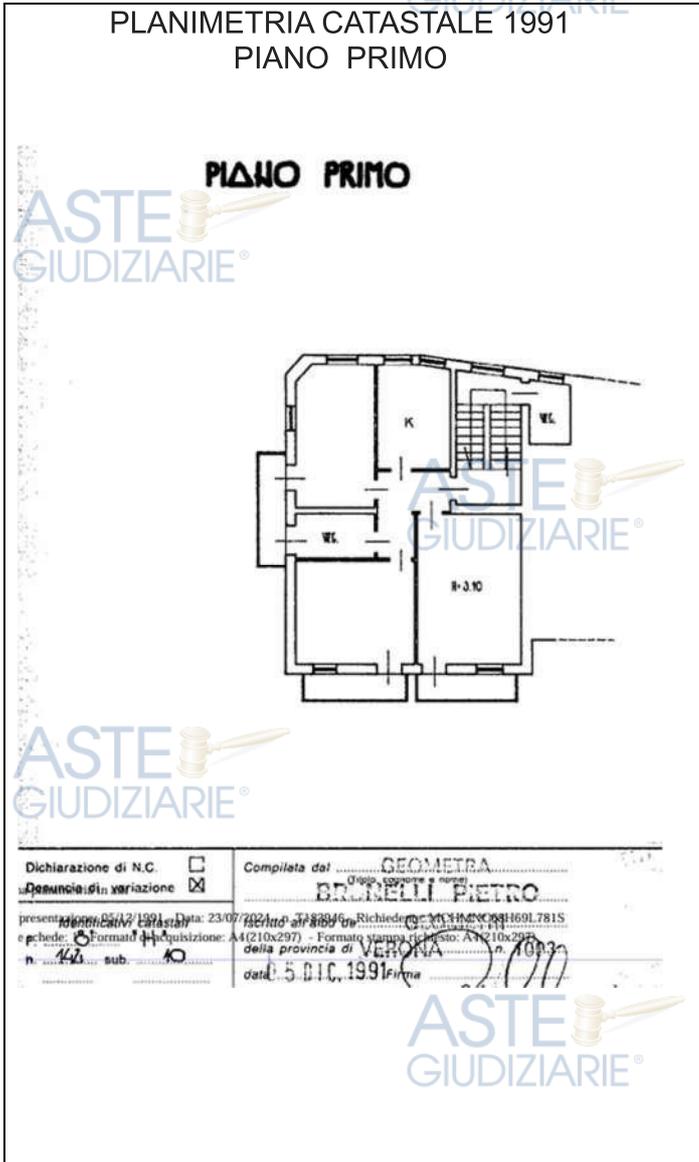
Relativamente a questa unità immobiliare è stato rinvenuto un unico titolo edilizio che riguardava la ristrutturazione dell'intero immobile

- L'intero edificio è stato ristrutturato tra il 1972 e 1974 con Concessione Edilizia SK 3706/72 presentata da [REDACTED]
- Agibilità n°060111 P.G. del 08/07/1974

Con l'accesso agli atti presso il comune di Verona è stato possibile recuperare solamente la Concessione Edilizia ma non gli elaborati grafici perché non più disponibili quindi l'unico raffronto con lo stato autorizzato lo abbiamo con la planimetria catastale che risale al 1991. In seguito a sopralluogo la sottoscritta ha constatato che la suddetta planimetria catastale rinvenuta in atti presentava alcune difformità rispetto allo stato rilevato, tali difformità consistevano nella chiusura di due porte interne, nell'apertura di una nuova porta su vano scale e la chiusura di una finestra. Inoltre nel poggiolo ad ovest è stata realizzata una piccola scala esterna in metallo che dà accesso ad una terrazza posta ad un livello inferiore che non compare nella planimetria catastale. Si è riscontrata un'altra difformità consiste nella rappresentazione di un locale bagno sul vano scale comune che si colloca ad un piano mezzanino, tale locale che attualmente è destinato a ripostiglio è di fatto di pertinenza del negozio al piano terra. Per regolarizzare tali difformità si ritiene necessario presentare una pratica in Sanatoria nello specifico un S.C.I.A con contestuale pratica di Compatibilità Ambientale poiché trattasi anche di modifiche esterne:



- sanzione amministrativa per S.C.I.A. in sanatoria € 1032,00
 - sanzione amministrativa per pratica di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica si presume un importo di € 1000,00
 - onorario professionista € 2000,00
- Totale oneri € 4032,00



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

L'immobile è occupato dal proprietario [REDACTED]

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

Sull'immobile non risulta esserci alcun contratto di locazione, come dichiarato dall'Agenzia delle Entrate.

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

TRASCRIZIONE CONTRO del 22/03/2024 - Registro Particolare 8745 Registro Generale 11595 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1750 del 12/03/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Sui seguenti immobili:

Foglio n°110, Mappale n°78, Sub. N°9

Foglio n°110, Mappale n°78, Sub. N°10

Foglio n°110, Mappale n°78, Sub. N°13

TRASCRIZIONE CONTRO del 15/12/2017 - Registro Particolare 34249 Registro Generale 51510 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 9969/2017 del 24/11/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Foglio n°110, Mappale n°78, Sub. N°9

Foglio n°110, Mappale n°78, Sub. N°10

Foglio n°110, Mappale n°78, Sub. N°13

Sui seguenti immobili:

Foglio n°110, Mappale n°78, Sub. N°10

Foglio n°110, Mappale n°78, Sub. N°13



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

Non risultano diritti di assegnazione della casa familiare a favore di coniuge non debitore trascritti successivamente all'iscrizione del creditore procedente ipotecario di primo grado.

Non risultano diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente.

Non risultano contratti di locazione ultraventennali con canone giudicato vile.

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

Non risultano vincoli o oneri giuridici opponibili alla procedura.

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

Non risultano diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale o ex articolo 9 del D.lgs 122/2005.

D.2.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Il bene non fa parte di un condominio.

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

Non si tratta di immobile strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.2.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Non si tratta di immobile costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.



D.2.12. 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.2.12.1. Consistenza

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
BENE FOGLIO N°110 M.N°78	PIANO	ALTEZZA	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE
ABITAZIONE SUB. 10	P 1 (abitazione)	3,10	mq. 110,00	100%	mq. 110,00
	P1 (balconi)		mq. 26,00	30%	mq. 7,80
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					mq. 117,80

Si baserà il confronto sul parametro "metro quadro commerciale", la quantificazione della superficie commerciale di vendita dei fabbricati è calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98. Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne-perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

D.2.12.2. Criteri di stima

Il Valore di Mercato (o Market Value) è così definito (I.V.S. cap.3.1 e C.V.I. cap.5 p.2.2):

"Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"

Il criterio di stima impiegato è il Market Comparison Approach (MCA) è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche. Il MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni. Si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore.

Le principali fasi del MCA sono le seguenti:

- 8) Analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare
- 9) La rilevazione dei dati immobiliari
- 10) La scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare
- 11) La compilazione della tabella dei dati
- 12) La stima dei prezzi marginali
- 13) La redazione della tabella di valutazione
- 14) La sintesi valutativa

L'analisi del mercato mira a prevedere l'offerta e la domanda attuali e future per un tipo di immobile in un dato segmento di mercato. Ai fini dell'analisi estimativa, il segmento di mercato in termini concreti è stato definito rispetto ai seguenti principali parametri: caratteristiche dell'immobile, della posizione in cui ricade il bene, della destinazione d'uso, della tipologia, della consistenza, dello stato di conservazione, di manutenzione e della vetustà.

D.2.12.3. Stima

La ricerca degli immobili simili all'immobile oggetto di esame ha condotto al reperimento di due edifici comparabili. E' stato possibile individuare anche gli

elementi di comparazione difformi determinando così gli aggiustamenti e le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione delle diverse caratteristiche prese in esame.

Gli immobili di seguito riportati sono stati oggetto di compravendite con caratteristiche tipologiche simili al compendio in esame.

COMPARABILE A - PIAZZA AVESA - VERONA	
TIPO DI CONTRATTO	COMPRAVENDITA
LOCALIZZAZIONE	PIAZZA AVESA, 10 - VERONA
ANNO DI COSTRUZIONE	1960
DESTINAZIONE	A3 - ABITAZIONE ECONOMICA
TIPOLOGIA	CONDominio
DIMENSIONE	MEDIO PICCOLE
DATA ATTO	MAGGIO 2024
DATI CATASTALI	FOGLIO N°8110 MAPPALE N°120
SUPERFICIE COMMERCIALE	mq. 85
PREZZO VENDITA	149.345 €
PREZZI €/mq.	1.757,00 €/mq.

COMPARABILE B - VIA TORRENTE VECCHIO - VERONA	
TIPO DI CONTRATTO	COMPRAVENDITA
LOCALIZZAZIONE	VIA TORRENTE VECCHIO, 22/A - VERONA
ANNO DI COSTRUZIONE	FINE 1800
DESTINAZIONE	A3 - ABITAZIONE ECONOMICA
TIPOLOGIA	RESIDENZIALE A SCHIERA
DIMENSIONE	MEDIO PICCOLE
DATA ATTO	NOVEMBRE 2023
DATI CATASTALI	FOGLIO N°83 MAPPALE N°407
SUPERFICIE COMMERCIALE	mq. 77
PREZZO VENDITA	155.540 €
PREZZI €/mq.	2.020,00 €/mq.

La superficie commerciale dei beni comparabili è stata dedotta dalla consistenza catastale.

- Parametri del segmento di mercato:

Descrizione
Localizzazione
Tipo di contratto
Destinazione
Tipologia immobiliare
Tipologia edilizia
Dimensione

- Tabella dei dati

Tribunale di Verona E.I. n. 89/2024 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Avv. Olivia Domeniconi

Nell'MCA i dati immobiliari rilevati sono ordinati nella tabella dei dati, che riporta nelle colonne gli immobili di confronto (A,B,...) e l'immobile oggetto di stima (Subject), nelle righe il prezzo di mercato e le caratteristiche immobiliari. Nel caso in esame sono state prese in considerazione la data del contratto, le caratteristiche superficiali e lo stato di manutenzione.

TABELLA DEI DATI			
PREZZO E CARATTERISTICHE	CONTRATTO		SUBJECT
	UNITA' A	UNITA B	
PREZZO DI MERCATO (€)	149.345,00	155.540,00	?
DATA DAT (mesi)	5	13	0
SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	85	77	118
STATO DI MANUTENZIONE STM (n)	1	2	2

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: -3,00%

- Analisi dei prezzi marginali

Dalle quotazioni immobiliari della zona di Avesa in Comune di Verona si è riscontrato un tasso di svalutazione annuale pari al 3%.

Data DAT: il saggio mensile medio è calcolato dividendo per il numero dei mesi dell'anno, il prezzo marginale è espresso in termini percentuali:

$$PA (DAT) = 149.345 \times 0.03 / 12 = 373 \text{ €/ mese}$$

$$PB (DAT) = 155.540 \times 0.03 / 12 = 389 \text{ €/ mese}$$

Superficie commerciale: il prezzo medio dei contratti è calcolato dividendo il prezzo totale per superficie commerciale,

$$PA (S) = 149.345 / 85 = 1.757 \text{ €/ mq.}$$

$$PB (S) = 155.540 / 77 = 2020 \text{ €/ mq.}$$

il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi, considerando che il rapporto di posizione è supposto minore dell'unità, in questo modo si può evitare con un artificio pratico la stima del rapporto di posizione.

Stato di manutenzione (STM): il prezzo marginale è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro, il costo è posto pari a 150€/mq.

TABELLA DEGLI INDICI MERCANTILI	
INDICE ED INFORMAZIONE	IMPORTO
SAGGIO ANNUALE DI SVALUTAZIONE DEL PREZZO	0,03
COSTO MANUTENZIONE	150 €/ mq.

- Tabella di valutazione

Una volta eseguita l'analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari si procede alla compilazione della tabella di valutazione, dove si ricaveranno i prezzi corretti degli immobili di confronto in base ai prezzi marginali calcolati. Per ogni caratteristica si svolgono le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare. Il prodotto rappresenta l'aggiustamento del prezzo rilevato. Per ogni colonna si procede alla somma algebrica del prezzo e degli aggiustamenti ottenendo il prezzo corretto. Il prezzo così corretto rappresenta il prezzo che avrebbe spuntato sul mercato l'immobile da valutare se fosse stato al posto di quello di confronto.

TABELLA DI VALUTAZIONE		
PREZZO E CARATTERISTICHE	UNITA' A	UNITA' B
PREZZO (€)	149.345,00	155.540,00
DATA (mesi)	(0-5) x (373,00)= -1.865,00	(0-13) x (389,00)= -5.057,00
SUPERFICIE COMMERCIALE (mq.)	(118-85) x 1757= 57.981,00	(118-77) x 1757= 72.037,00
STATO DI MANUTENZIONE-STM (n)	(2-1) x (85 x 150€/ mq.)= 12.750,00	(2-2)
PREZZO CORRETTO (€)	218.211,00	222.520,00

- Verifica di stima con il test della divergenza percentuale assoluta

Un test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta d% che è data da:

$$d\% = \left| \frac{V_{max} - V_{min}}{V_{min}} \right| * 100$$

il test basato sulla divergenza percentuale assoluta si considera superato se d% è inferiore al 5%. Il test di verifica dei prezzi corretti è così soddisfatto:

$$d\% = \frac{222.520-218.211}{218.211} \times 100 = 1,97\% < 5\%$$

La divergenza percentuale è inferiore al 5% e quindi il test è superato

- Sintesi di stima

Il valore di stima dell'immobile da valutare è rappresentato dalla media dei prezzi corretti:

$$\text{Valore di mercato} = \frac{222.520+218.211}{2} = \text{€ } 220.365,50$$

D.2.12.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore di stima dell'immobile	€ 220.365,50
Assenza di garanzia per vizi del bene 10%	- € 22.036,55
<u>Oneri di regolarizzazione urbanistica</u>	<u>- € 4.032,00</u>
	€ 194.296,95

D.2.12.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni **€ 194.297,00**