

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

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

[REDACTED] in forza dei seguenti titoli:

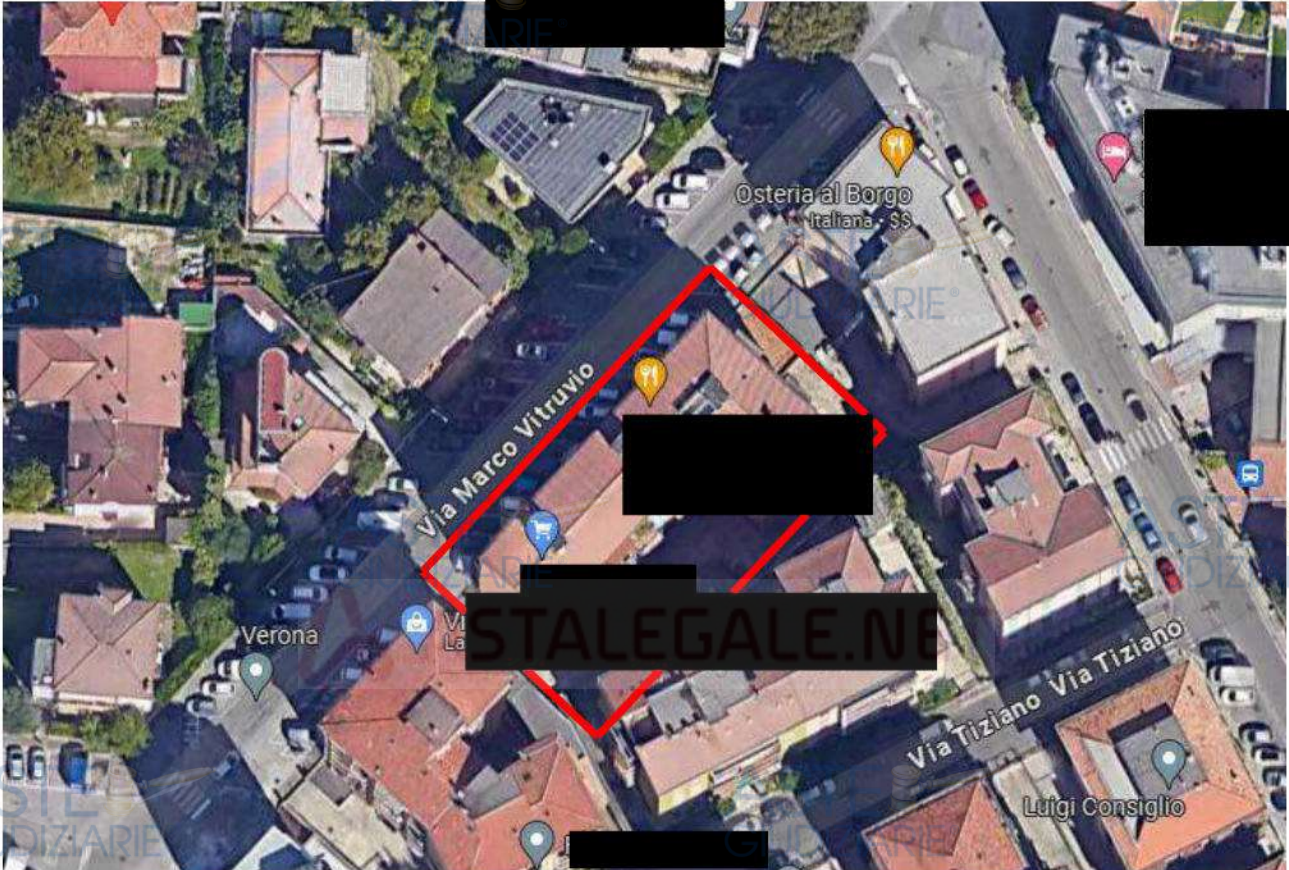
- compravendita in data 10/05/2001 (trascritta a Verona il 26/05/2001 RP 13705, RG 19847), in forza del quale la [REDACTED] acquista l'immobile censito a Verona, Catasto Fabbricati, sez. S, fg 7 m.n.: 1085 sub 9
 - 568 sub 11 (attuale fg 244, m.n. 240 sub 11).
- costituzione di società con conferimento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

D.5.1.1. Ricerche presso la Camera di Commercio

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

D.5.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

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



L'immobile è accatastato con i seguenti estremi:

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

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

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

Intestazione catastale:

[REDACTED]

intero

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

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

- 240, ente urbano, sup mq 980.

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

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

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi

Custode: Avv. Daniela Deguidi

Stralcio di mappa catastale:



D.5.3. Descrizione dei beni

D.5.3.1. Contesto

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

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

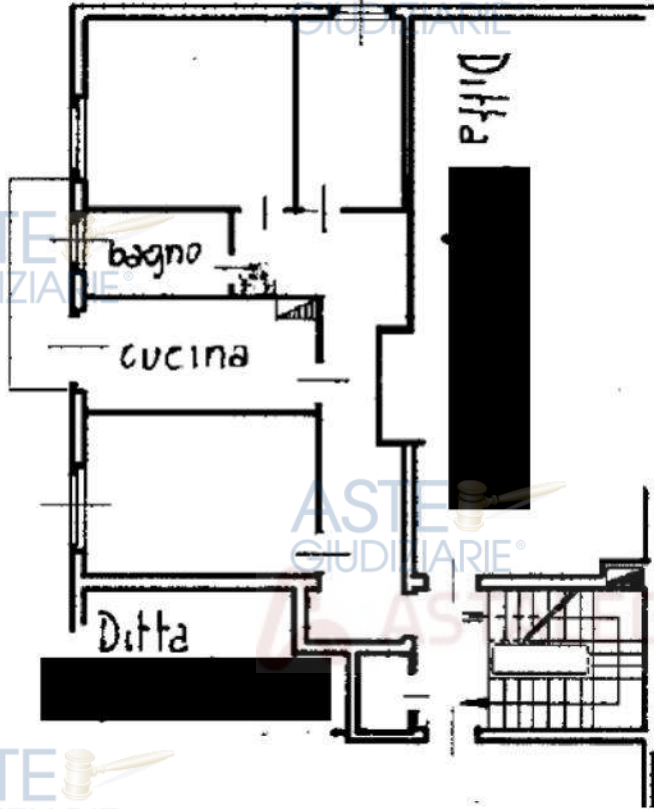
D.5.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato



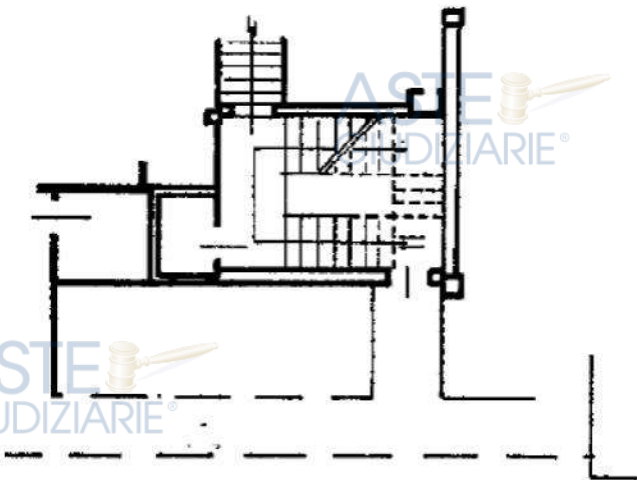
Stralcio planimetrico dei beni (fuori scala – non conforme).

SUB 11 – abitazione con cantina

Piano secondo



Piano interrato



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

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi

Custode: Avv. Daniela Deguidi

Cantina



Abitazione



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

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi

Custode: Avv. Daniela Deguidi



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

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

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi

Custode: Avv. Daniela Deguidi

Precisazioni

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



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

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

Non risulta vigente elaborato planimetrico catastale.

Assenza di enti comuni indicati in pignoramento.

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

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

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

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

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

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



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

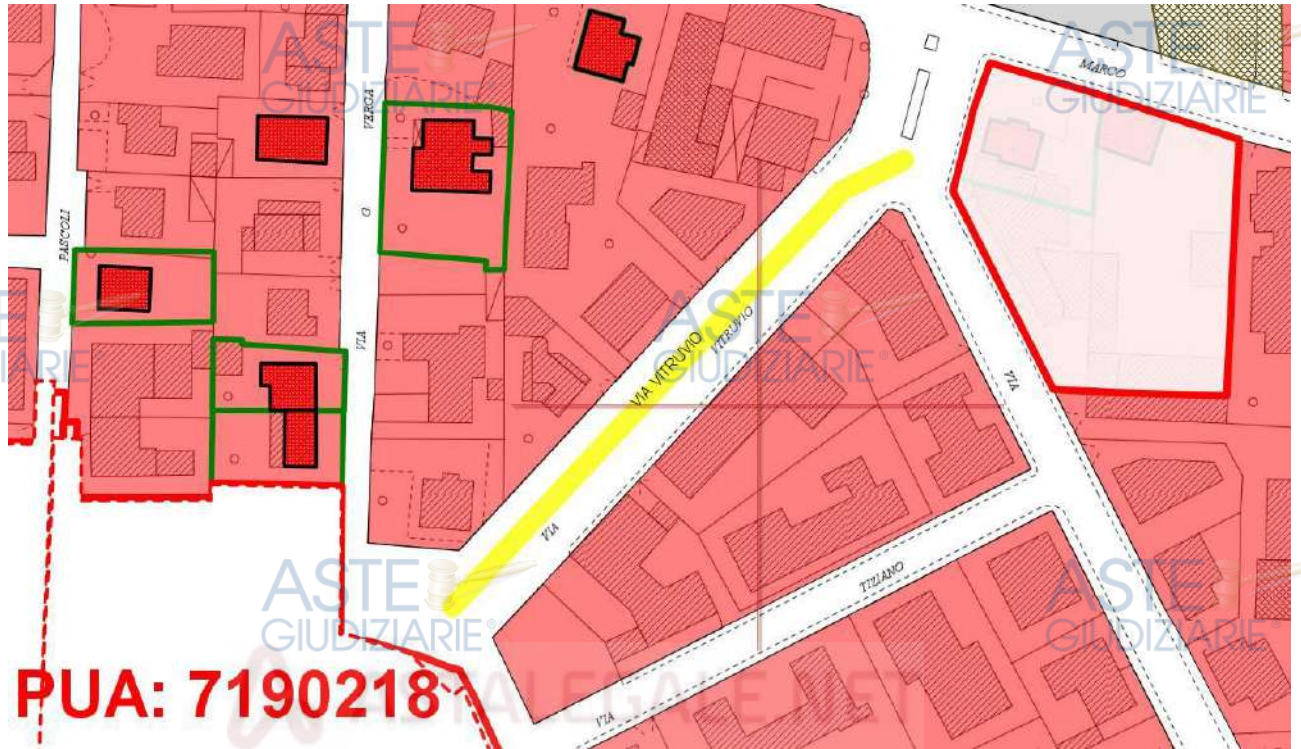
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi

Custode: Avv. Daniela Deguidi

D.5.4 Situazione urbanistica della zona

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



PUA: 7190218

APRI SOLO

TESSUTI

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

D.5.5 Situazione catastale dell'immobile

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

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

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

D.5.6. Situazione edilizia dell'immobile

La scrivente ha effettuato accesso agli atti.

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

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

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

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

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

abitazione piano secondo:

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

cantina piano seminterrato:

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

Non può quindi essere attestata la regolarità edilizia dei beni.

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

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

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

D.5.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

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

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

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

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

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

D.5.8. Vincoli ed oneri giuridici

Si elencano nel seguito le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

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

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

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

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

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

Non sussistono, per quanto di conoscenza.

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

Non sussistono, per quanto di conoscenza.

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

Non sussistono, per quanto di conoscenza.

D.5.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

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

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

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

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

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

D.5.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Immobile in edilizia ordinaria, per quanto di conoscenza.

D.5.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

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

D.5.13. Valutazione del lotto

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

D.5.13.1. Consistenza

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

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

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

* Superficie Esterna Lorda



D.5.13.2. Criteri di stima

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

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

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

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

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

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

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

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

D.5.13.3. Stima

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

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

D.5.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

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

Sommano adeguamenti e correzioni - € 19.000,00

D.5.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

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