

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	126/2023
Giudice	Dr. Attilio BURTI
Creditore procedente	LEVITICUS Spv Srl
Parte eseguita	



Esperto Stimatore

Dr.ssa Geom. Ilenia Berti (✉ studioileniaberti@gmail.com) ☎ 045.6932547

Custode Giudiziario

Avv. Riccardo Ternullo (✉ avv.riccardoternullo@gmail.com) ☎ 045.8014112

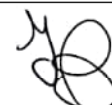
Dr.ssa Geom. ILENIA BERTI
CONSULENTE TECNICO
www.ileniaberti.it



Via Madonnina n.° 78 – 37057
San Giovanni Lupatoto (VR) tel. 045 6932547
Email: studioileniaberti@gmail.com
PEC: ilenia.berti@geopec.it
P.Iva 04780320232 CF: BRTI.NI80D62E349N

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	5
D.1.	LOTTO UNICO	5
D.1.1.	Proprietà	5
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	5
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	6
D.1.3.	Descrizione dei beni	10
D.1.3.1.	Contesto	10
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	10
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	20
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	20
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	20
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	23
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	24
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	25
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.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	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	28
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	28
D.1.13.	Valutazione del lotto	29
D.1.13.1.	Consistenza	29
D.1.13.2.	Criteri di stima	29
D.1.13.3.	Stima	30
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	32
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	33
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	34



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 126/2023
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero di un'abitazione di tipo economico al piano 2° e 3° e quota di 1/2 di proprietà di un'autorimessa al piano terra con ripostiglio al piano 1°
Tipologia immobile	Abitazione di tipo economico al piano 2° e 3° ed autorimessa al piano terra con ripostiglio/ex legnaia al piano primo Sup. commerciale mq 131 per l'unità abitativa e mq 29 per l'autorimessa
Ubicazione	Grezzana (VR), frazione di Lugo Via Sant'Apollinare n. 12
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Grezzana (VR), Foglio 9 mapp. n. 113 sub. 4 e mapp .n. 119
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 102.000,00
Stato di occupazione	Abitato dai genitori dall'esecutata
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 5.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 1.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	SI
NOTE	



I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.

L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.

La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

Tribunale di Verona E.I. n. 126/2023 R.E.

Giudice: Dr. Attilio Burti

Esperto stimatore: Dr.ssa Geom. Ilenia Berti

Custode: Avv. Riccardo Ternullo

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Il pignoramento (trascritto a Verona il 02/05/2023, RG 17147, RP 12700) grava per l'intero della piena proprietà di un'ABITAZIONE (A/3) e per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà di un'AUTORIMESSA (C/6) sui seguenti beni così indicati nella stessa nota di trascrizione del verbale di pignoramento:

Catasto **Fabbricati** – Comune di Grezzana (VR), foglio **9**,

- particella **113 sub 4**, natura A3 abitazione di tipo economico, consistenza 6,5 vani, indirizzo Via Sant'Apollinare, civico 12, piano 2-3;
- particella **119**, natura C6 autorimessa, consistenza 38 mq, indirizzo Via Sant'Apollinare, civico 12, piano T;

Catasto **Terreni** – Comune di Grezzana (VR), foglio **9**,

- particella **119**, natura Ente Urbano, consistenza 49 centiare, indirizzo Via Pollinari – Frazione Lugo.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Considerate le caratteristiche proprie dei beni oggetto di stima, nonché la loro conformazione, natura, i relativi accessi e pertinenze, la scrivente ritiene opportuna la formazione di un LOTTO UNICO costituito da: piena proprietà di abitazione al piano 2° e 3° e quota di $\frac{1}{2}$ di autorimessa al piano terra e ripostiglio al piano 1° in Comune di Grezzana (VR), Via Sant'Apollinare n. 12.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

L'esecutata è divenuta proprietaria dei beni immobili con atto di compravendita del 29.12.2010 repertorio 63643 racc. 13170 notaio Mario Sartori, trascritto in data 30/12/2010 ai numeri 51812 R.G. e 32209 R.P.

Si precisa che gli immobili sono in precedenza appartenuti al signor _____ per decreto di trasferimento del 29.03.2003 Tribunale di Verona rep. 594, trascritto il 27.05.2003 RG n. 20790 ed RP n. 13652.

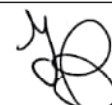
Dal 18.10.1989 sino al 29.03.2003 gli immobili sono appartenuti ai signori _____ (atto di compravendita rep. 16604 Notaio Porceddu Cilione Marco, trascritto in data 10.11.1989 RG n. 29638 RP n. 21090).

Al momento dell'acquisto l'esecutata risultava nubile.

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

A seguito della richiesta inoltrata all'ufficio Servizi Demografici (Ufficio Anagrafe) del Comune di Grezzana è stato fornito alla scrivente "*Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio*" dal quale emerge che l'esecutata Sig.ra _____ ha contratto matrimonio in data 13.06.2015 con il signor _____ (registro N.6 Parte II Serie A Anno 2015) con specificato nella annotazioni "*regime della separazione dei beni*" (v. certificato allegato del 13.07.2023).

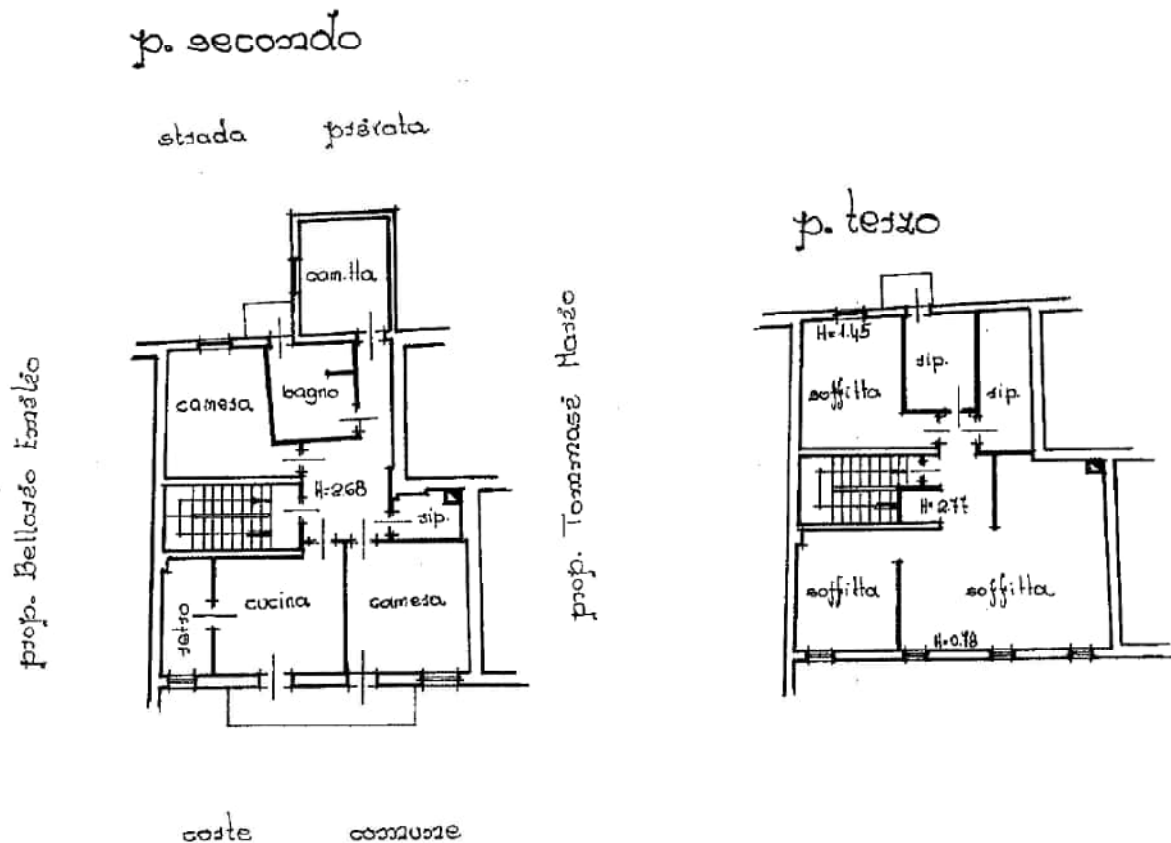
Al momento della notifica dell'atto di pignoramento l'esecutata risultava sposata in regime di separazione dei beni.



D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

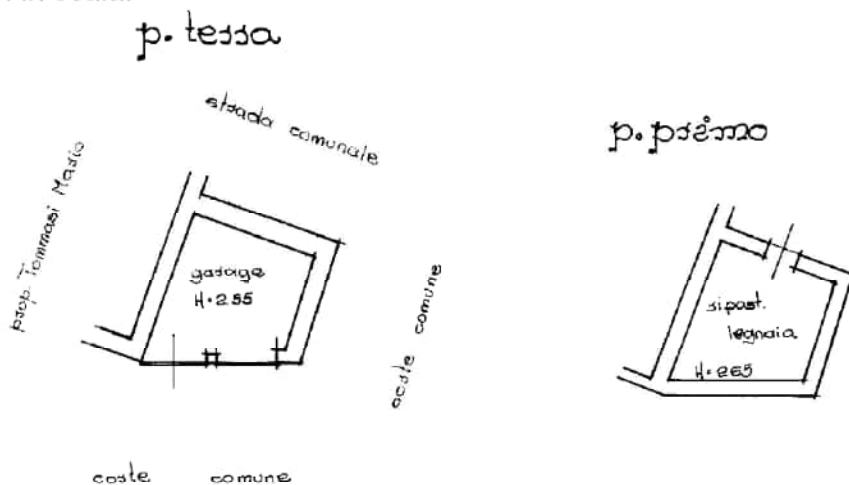
Dalla relazione notarile e dalle visure catastali effettuate dalla scrivente, risulta che gli immobili oggetto di esecuzione sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio del Territorio di Verona, con i seguenti estremi:

- A. unità abitativa:** Catasto **Fabbricati**, Comune di **Grezzana (VR)**, fg. **9**, mappale n. **113 sub 4**, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 120 mq, totale escluse aree scoperte 118 mq, rendita € 386,05, indirizzo Via Sant'Apollinare n. 12, piano 2-3. L'immobile è catastalmente intestato per la piena proprietà all'esecutata. Si riporta nel seguito stralcio di planimetria catastale non in scala.



- B. unità accessoria:** Catasto **Fabbricati**, Comune di **Grezzana (VR)**, fg. **9**, mappale n. **119**, categoria C/6, classe 2, consistenza 38 mq, superficie catastale totale 37 mq, rendita € 100,09, indirizzo Via Sant'Apollinare n. 12, piano T. L'immobile è catastalmente intestato

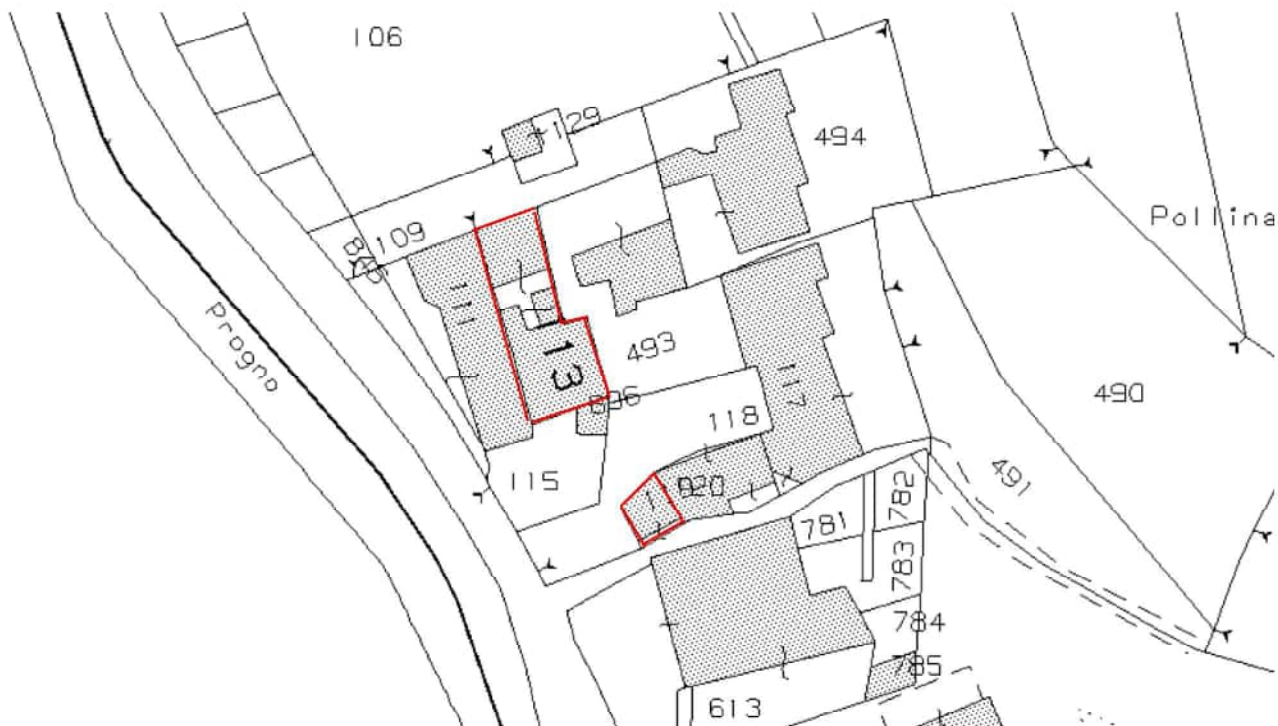
per la piena proprietà all'esecutata. Si riporta nel seguito stralcio di planimetria catastale non in scala.



Il fabbricato ove si trova l'abitazione oggetto di procedura e l'autorimessa insistono rispettivamente sui terreni identificati con i seguenti estremi: Catasto **Terreni** – Comune di **Grezzana (VR)**, Foglio **9** , :

- mapp. n. **113**, qualità Ente Urbano, superficie mq 160;
- mapp. **119**, qualità Ente Urbano, superficie mq 29.

Per completezza si riporta nel seguito stralcio di mappa catastale, non in scala indicante il fabbricato ove si trovano gli immobili con bordatura rossa:



Confini: il terreno m.n. 113 su cui ricade il fabbricato ove si trovano l'appartamento oggetto di procedura, confina con i seguenti mappali:

- a nord con terreno m.n. 109;
- a est con fabbricato edificato in aderenza m.n. 493;
- a sud con corte comune m.n. 115;
- ad ovest con fabbricato edificato in aderenza m.n. 111.

Confini: il terreno m.n. 119 su cui ricade l'autorimessa, confina con i seguenti mappali:

- a nord con corte m.n. 118;
- a est con fabbricato edificato in aderenza m.n. 120;
- a sud con strada Comunale;
- ad ovest con corte m.n. 118.

Variazioni catastali: i dati identificativi dell'appartamento e dell'autorimessa non hanno subito significative variazioni, gli stessi sono i medesimi sin dal 12.06.1989 (in atti dal 02.01.2007 "*per ristrutturazione e classamento*") infatti le uniche successive variazioni catastali sono del 11.09.2014 per variazione di toponomastica (in precedenza Via Lugo- Via Pollinari n. 12) e del 9.11.2015 per l'inserimento in visura dei dati di superficie.

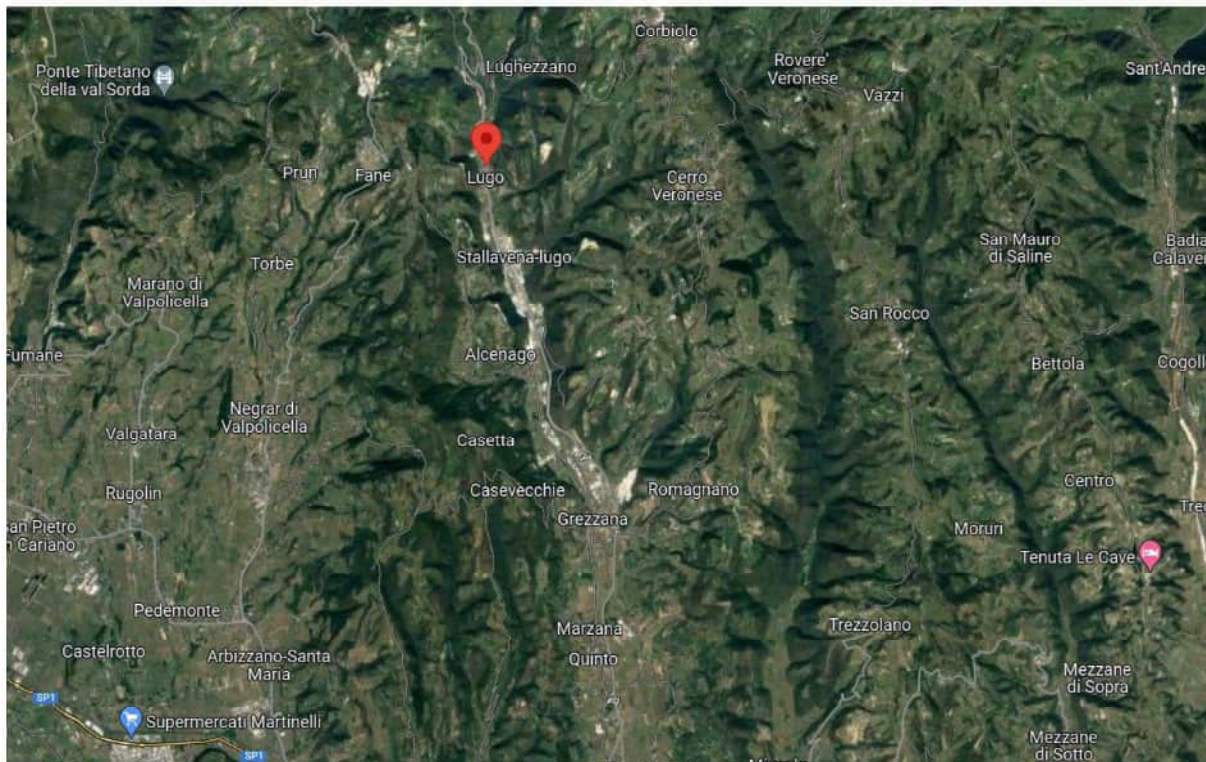
Individuazione degli immobili nell'atto di pignoramento:

Dalla relazione notarile prodotta dal creditore procedente, risulta che le quote pignorate degli immobili oggetto di esecuzione corrispondono a quelle indicate nel pignoramento. Tutti i dati indicati nella nota di pignoramento corrispondono agli effettivi dati catastali che censiscono gli immobili; si ritiene che **il pignoramento consenta di individuare in modo univoco gli immobili oggetto di procedura.**

Localizzazione: gli immobili sono siti nel Comune di Grezzana (VR), Frazione Lugo, Via Sant'Apollinare n. 12.

INQUADRAMENTO SATELLITARE

rispetto al centro comunale



Fabbricati ove si trovano gli immobili in Comune di Grezzana (VR), Frazione Lugo, Via Sant'Apollinare n. 12



D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Gli immobili si trovano in Comune di Grezzana (VR), a nord del centro comunale, nella frazione di Lugo, in Via Sant'Apollinare n. 12, ove la destinazione è prevalentemente residenziale, tipica della comunità montana della Lessinia.

Nella frazione sono presenti: la chiesa parrocchiale, una scuola materna, alcune botteghe alimentari, una farmacia ed alcuni bar e trattorie.

La frazione dista circa 7 km dal centro comunale di Grezzana, che è dotato di tutti i beni di prima necessità: di attività commerciali di diversa tipologia e di tutti i servizi di pubblica utilità (scuole dell'obbligo, chiese, banche, supermercati, centri sportivi, cinema, parchi e ufficio postale).

La posizione consente un buon collegamento con i vicini comuni: a nord Erbezzo (a circa 14 km), a nord est con Bosco Chiesanuova (a circa 12 km) ad est Cerro Veronese (a circa 9 km), a sud ovest Negrar di Valpolicella (a circa 20 km), a nord ovest con Sant'Anna d'Alfaedo (a circa 13 km).

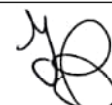
Per raggiungere la tangenziale est è necessario recarsi a Poiano a circa 13 km e per raggiungere il casello autostradale (A-4 Torino-Trieste) è necessario raggiungere il comune di San Martino Buon Albergo posto a circa 22 km.

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

Gli immobili oggetto della presente relazione si trovano in un contesto di fabbricati di corte in linea e consistono in un appartamento al piano secondo e terzo ed una autorimessa al piano terra con legnaia al piano 1° posta di fronte al fabbricato abitativo, siti in Via Sant'Apollinare n. 12, nel centro della frazione di Lugo di Grezzana (VR).

Composizione ed accessi agli immobili: gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risultano i seguenti:

- appartamento (A/3) m.n. 113 sub 4: si sviluppa al piano secondo e terzo; l'accesso avviene da una scala comune (m.n. 113 sub 5) ad un'unità residenziale al piano primo (m.n. 113 sub 3) che affaccia sulla corte comune (m.n. 115) e conduce all'ingresso al piano secondo dell'appartamento.
- autorimessa (C/6) m.n. 119: si trova al piano terra ed ha accesso diretto dalla corte m.n. 118, mentre si accede alla legnaia al piano primo con scala a pioli removibile dalla strada pubblica Via Sant'Apollinare.



Fabbricati di corte dalla strada pubblica Via Sant'Apollinare



Accesso alla corte da apertura cancello comune e scala condominiale



Il fabbricato abitativo si trova affiancato ad altri fabbricati edificati in continuità con al centro la corte, mentre il fabbricato accessorio si trova in posizione fronti stante. Tutti i fabbricati sono di datata origine, attendibilmente edificati prima del 1.09.1967 (esatta datazione non documentata, vedasi capitoli seguenti). Il fabbricato abitativo è stato oggetto di ristrutturazione nel 1977.

Il fabbricato ove si trova l'abitazione si eleva su 3 livelli fuori terra (piano terra, primo e secondo) ed un piano terzo sottotetto, ed è costituito da n.° 3 unità immobiliari così disposte: appartamento al piano terra con ingresso autonomo, appartamento al piano primo ed appartamento al piano secondo e terzo oggetto di procedura.

Il fabbricato ha struttura in muratura portante intonacata, solai laterocemento, tetto a falde con manto di copertura in tegole di cemento, canali di gronda e pluviali in alluminio, poggiali e terrazza in getto di conglomerato di calcestruzzo.

Esternamente il fabbricato presenta murature con intonaco civile tinte con color verde, contorni delle finestre in pietra delle Lessinia, finestre con antoni oscuranti in legno.

Vano scala comune m.n. 113 sub 5: esternamente presenta impianto citofono e portoncino in ingresso in alluminio anodizzato specchiato vetro, non è presente l'impianto ascensore; internamente le pavimentazioni sono in granito e le scale sono rivestite con materiale lapideo, mentre le pareti sono intonacate e tinte con colore bianco.

Ingresso: vista esterna e vista interna



Internamente l'abitazione **m.n. 113 sub 4** è così composta:

- piano secondo: soggiorno-pranzo con accesso al balcone che affaccia sulla corte, cucina con accesso al medesimo balcone, disimpegno, camera adibita a lavanderia, servizio igienico con balcone, camera da letto singola adibita a soggiorno e vano scala di collegamento al piano terzo. L'altezza media interna è di ml 2,66.

Soggiorno-pranzo



Cucina



Balcone e disimpegno



Lavanderia e camera



Servizio igienico con balcone



Vano scala interno esclusivo



- piano terzo: si evidenzia che il piano terzo è amministrativamente autorizzato come vani soffitte; tuttavia, gli ambiti sono utilizzati con diversa destinazione. Nello specifico, gli ambiti sono così utilizzati: camere da letto matrimoniale, studiolo, ripostiglio e disbrigo, camera da letto con balcone e servizio igienico. L'altezza minima interna è di ml 1,10, la massima di ml 2,72.

Servizio igienico



Camera da letto matrimoniale con balcone



Studiolo ed altra camera da letto matrimoniale



Ripostiglio e disbrigo



Le finiture interne del fabbricato abitativo: sono tutte riconducibili all'epoca di modifica (secondo quanto riferito realizzati negli anni '90) e riassumibili in: pavimentazioni in mattonelle ceramiche e/o marmo, rivestimenti dei servizi igienici e della cucina in mattonelle ceramiche, sanitari in porcellana bianca, intonaco alle pareti di tipo civile con tinteggiature varie, porte interne in legno, serramenti prevalentemente in legno e vetrocamera (da manutentare), alcuni al piano terzo in alluminio anodizzato e vetro semplice, antoni oscuranti in legno (da manutentare), controsoffitto al piano terzo in legno verniciato.

Impiantistica: l'abitazione è dotata dei seguenti impianti: idrico-sanitario, elettrico completo di quadro elettrico e dispositivo di salvavita, impianto di riscaldamento con caldaia posta in cucina, erogato da radiatori in metallo distribuiti nei vari locali e/o termoarredi. Si evidenzia inoltre la presenza di un camino a legna e di una stufa a pellet nel locale soggiorno.

Secondo quanto riferito tutti gli impianti sono funzionanti.

Si riportano nel seguito alcune riprese fotografiche dei termoarredi, dei radiatori metallici, della caldaia e del quadro elettrico.



Gli immobili risultano collegati all'acquedotto comunale, nonché alla rete fognaria pubblica.

Stato manutentivo: l'immobile è in discreto stato manutentivo ad esclusione dei serramenti e degli antoni oscuranti esterni che necessitano di carteggiatura e nuova riverniciatura.

L'autorimessa, m.n. 119 è costituita da un unico vano che consente il posteggio di un'unica autovettura, nonché da un vano ripostiglio posto al piano primo raggiungibile da apertura che affaccia su strada pubblica con l'impegno di una scala a pioli removibile.

Il fabbricato ove si trova l'autorimessa si sviluppa infatti su due livelli fuori terra, presenta pareti in laterizio intonacati a civile e tinteggiati di colore giallo chiaro, solaio di copertura in laterocemento e copertura in tegole, canali di gronda verniciati.

Finiture: presenta n. 2 portoni metallici con apertura manuale a battente, le pareti interne hanno intonaco rustico e tinteggiatura chiara al piano terra, mentre al piano 1° in alcuni tratti le pareti sono prive di intonaco, pavimento in cemento battuto.

Altezza interna 2,50 mt.

Impianti: nessuno.

Stato manutentivo: discreto in relazione alla tipologia di fabbricato.

Esterno autorimessa



Interno autorimessa PT e ripostiglio P1°



Superfici nette dei locali: Si provvede nel seguito alla determinazione delle superfici nette degli ambiti (così come riscontrati in loco) che compongono l'unità immobiliare oggetto di stima, nonché la relativa esposizione e stato di manutenzione.

abitazione piano SECONDO (m.n. 113 sub 4)			
<i>locale (destinazione reale)</i>	<i>Sup. Netta (mq)</i>	<i>esposizione</i>	<i>stato manutentivo</i>
soggiorno	27,5	sud	discreto
cucina	15	sud	
disimpegno	6	centrale	discreto
servizio igienico	6,5	centrale	discreto
camera da letto singola- lavanderia	9,5	nord	discreto
camera da letto singola	12,5	nord	discreto
abitazione piano TERZO (m.n. 113 sub 4)			
<i>locale (destinazione reale)</i>	<i>Sup. Netta (mq)</i>	<i>esposizione</i>	<i>stato manutentivo</i>
soffitta-studiolo	20	sud	discreto
soffitta-camera matrimoniale	22	sud	
ripostiglio	1	centrale	
disimpegno	3,7	centrale	discreto
servizio igienico	6	centrale	discreto
soffitta-camera matrimoniale	19	nord	discreto
autorimessa piano TERRA (m.n. 119)			
vano unico autorimessa	19	NSEO	discreto
autorimessa piano PRIMO (m.n. 119)			
vano unico ripostiglio/legnaia	19	NSEO	discreto

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

Dall'esame dell'elaborato planimetrico datato 28.10.2020 emerge che il fabbricato ove è ubicato l'appartamento è costituito da un'unità "*in corso di definizione*" e da un garage al piano terra collegati da una corte BCNC m.n. 113 sub 5, nonché da un'abitazione al piano primo e dall'abitazione al piano secondo e terzo (oggetto di procedura) collegati da un vano scala BCNC m.n. 113 sub 5.

I beni comuni agli immobili in esame desumibili dall'elaborato planimetrico sono quindi costituiti unicamente da: m.n. 113 sub 5: "*BCNC (vano scale e corte)*". Detto BCNC non è stato individuato nell'atto di pignoramento.

Risultano inoltre comuni gli enti ed i servizi di cui all'art. 1117 c.c.

Quanto al fabbricato accessorio ove è ubicata l'autorimessa, si evidenzia che lo stesso è un fabbricato autonomo, edificato in aderenza a fabbricati di terzi e prospiciente su corte indicata nelle planimetrie catastale come "*corte comune*".

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

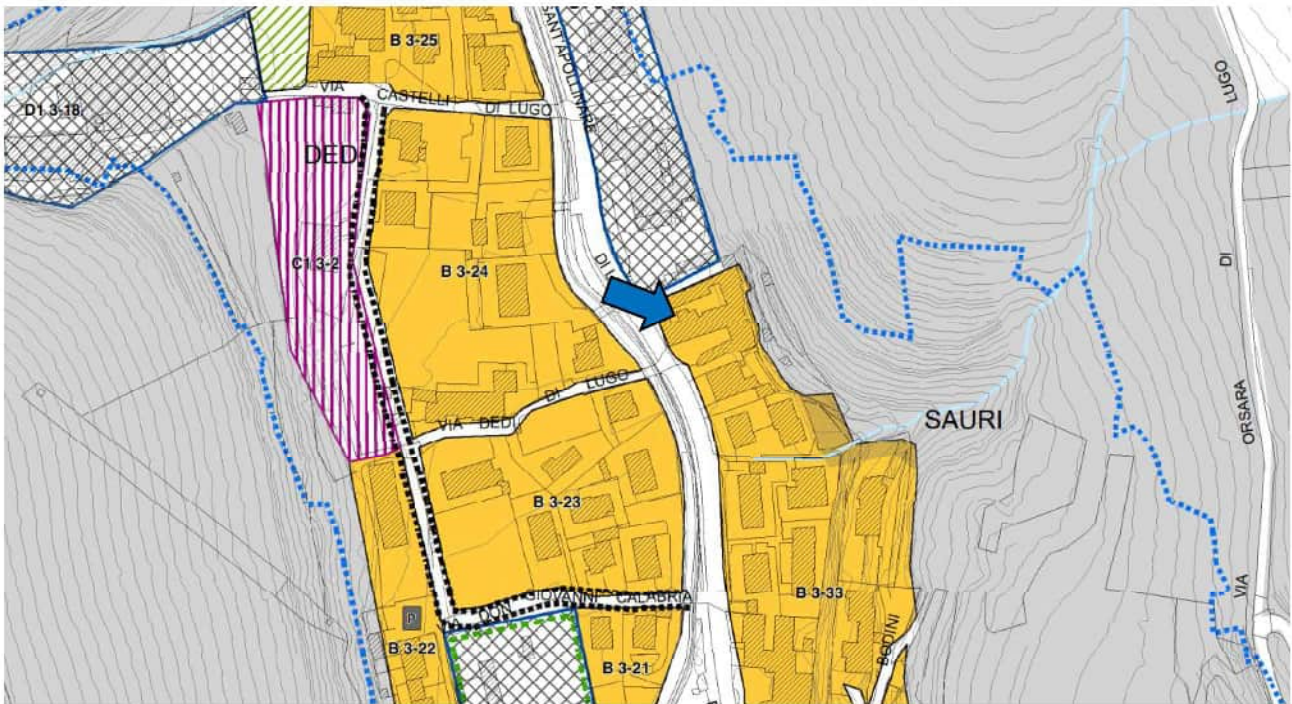
L'accesso al fabbricato abitativo ed al fabbricato accessorio avviene da corte comune che affaccia su strada pubblica Via Sant'Apollinare: l'accesso all'appartamento al piano secondo e terzo (m.n. 113 sub 4) avviene dal vano scala comune m.n. 113 sub 5, mentre l'accesso all'autorimessa (m.n. 119) avviene dalla corte per il piano terra e dalla strada per il piano primo.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Il Comune di Grezzana (VR) è dotato di Piano degli Interventi (P.I.) Piano degli Interventi (P.I.) 2° FASE – 4° VARIANTE deliberazione di approvazione n. 2 del 30.01.2017 del Consiglio Comunale con accoglimento delle osservazioni. Elaborati aggiornati con delibera di Giunta Comunale n. 29 del 27.02.2017. Sono altresì state effettuate ulteriori varianti puntuali che non interessano la zona in esame.

Dall'esame della documentazione urbanistica risulta che la zona in cui sorgono i fabbricati oggetto di stima corrisponde a: Zona "*B.3-33 – di Completamento Edilizio*".

Si riporta nel seguito stralcio di Piano degli Interventi (Tavola D.4), con indicazione con frecce blu del fabbricato oggetto di esecuzione.



B n° Zona "B" – Completamento edilizio

Art. 37

Detta zona è disciplinata dall'art. 37 delle NTO, che prevede:

“Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente, site al di fuori del Centro Storico.

La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati, in linea, a schiera, a cortina ed a corte. Qualora esistano fabbricati in confine è ammessa l'edificazione in aderenza.

L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria l'impegno alla loro esecuzione.

La distanza dalle strade viene fissata in ml. 5.00 con facoltà del Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata, di prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale già determinata.

Eguale potrà essere prescritto l'arretramento dei fabbricati esistenti dei quali si chiede la demolizione e ricostruzione alla distanza di mt. 5.00 dalla strada con mantenimento della volumetria e superficie coperta esistente, salvo il rispetto degli altri limiti di zona.

Nelle nuove costruzioni, e/o nelle ricostruzioni devono essere ricavati, o all'interno dell'edificio o nell'area di pertinenza dell'edificio stesso, spazi per parcheggio privato nella misura minima di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione (L.122/89).

E' ammesso l'ampliamento sino ad un massimo del 15% del volume, determinato dall'applicazione dell'indice di edificabilità di zona, derivante dall'applicazione del credito edilizio.

E' ammesso l'ampliamento del volume, determinato dall'applicazione dell'indice di edificabilità di zona, derivante dall'applicazione degli incentivi per il risparmio energetico (Articolo 26).

Gli ampliamenti dianzi citati non sono cumulabili.

Limitatamente agli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e di ristrutturazione con aumento delle unità abitative si dovranno realizzare all'interno del lotto, in superficie, un posto auto destinato a parcheggio privato per ogni nuova unità abitativa; tale posto auto è da intendersi aggiuntivo rispetto a quanto previsto dalla L. 122/89 e s.m.i.. In caso di motivati ed oggettivi impedimenti alla realizzazione è facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare la possibilità di concedere la loro monetizzazione.

Gli interventi a destinazione commerciale e direzionale di nuova costruzione o derivanti da cambio di destinazione d'uso sono subordinati al reperimento di aree a standard (verde e parcheggi) nella misura minima di 1 mq/mq. di superficie lorda di pavimento destinandone almeno il 50% a parcheggio. Dette aree devono essere reperite all'interno del lotto ed aperte all'uso pubblico e non recintate. In caso di motivati ed oggettivi impedimenti alla realizzazione è facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare la possibilità di concedere la loro monetizzazione.”

PER LE AREE INDIVIDUATE NELLE TAVOLE DI P.I. COME ZONA “B” DI COMPLETAMENTO EDILIZIO E CONTRADDISTINTE CON LE SIGLE:

B-1/24; B-1/25; B-1/26; B-1/27; B-1/28; B-1/29; B-1/30; B-1/31;
B-1/32; B-1/33; B-1/34; B-1/35; B-1/36; B-1/37; B-1/14;
B-2/21; B-2/22;
B-3/27; B-3/28; B-3/29; B-3/30; B-3/31; B-3/32; B-3/33;
B-4/13; B-4/14; B-4/15;
B-6/7;
B-10/3; B-10/4; (ARZARE)

VALE QUANTO DISPOSTO NELLA SEGUENTE TABELLA 1 - LETTERA c

TABELLA 1							
ZONA "B" COMPLETAMENTO EDILIZIO			a	b	c	d	e
Indice edificabilità fondiaria	Mc/mq	1.00	1.50	2.00	2.50	3.00	
Superficie minima del lotto	Mq	-	-	-	-	-	
Rapporto di copertura massimo	Mq/mq	30%	30%	30%	30%	30%	
Numero massimo dei piani abitabili	H	2	2	3	4	4	
Altezza massima dei fabbricati	Ml	6.50	7.50	9.50	12.50	12.50	
Distanza minima dal ciglio stradale	Ml	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
Distanza minima dai confini	Ml	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
Distacco minimo tra fabbricati diversi	Ml	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	Ml	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini minimo	Mq/mq	80%	80%	80%	80%	70%	
Passaggi pavimentati max	Mq/mq	20%	20%	20%	20%	20%	
Cavedi		esclusi	esclusi	esclusi	esclusi	esclusi	
Cortili chiusi		esclusi	esclusi	esclusi	esclusi	esclusi	

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Le intestazioni catastali degli immobili sono corrette e conformi all'intestazione di cui alle visure ipotecarie.

Le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio del Territorio di Verona, sono datate 12.06.1989; la planimetria dell'autorimessa e legnaia, m.n. 119, è conforme allo

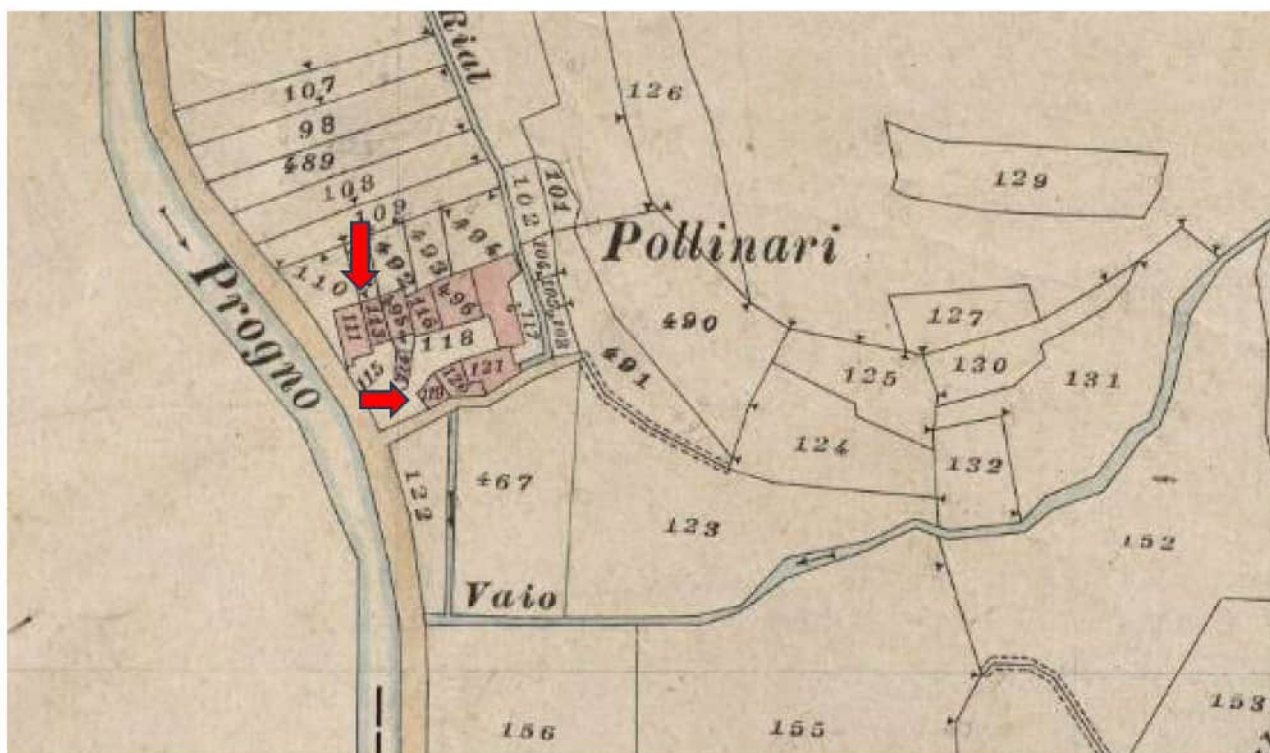
stato di fatto, mentre la planimetria dell'abitazione, m.n. 113 sub 4 presenta difformità distributive sia al piano secondo che al piano terzo.

Dette difformità dovranno essere regolarizzate con pratica di aggiornamento catastale Docfa, a seguito della regolarizzazione amministrativa. Per detta pratica si ritiene necessaria una spesa di € 1.000,00.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Il fabbricato ove si trova l'appartamento ed il fabbricato autorimessa/legnaia sono rappresentati nelle mappe di impianto del catasto per cui gli immobili sono stati edificati sicuramente in epoca antecedente l'entrata in vigore della Legge n. 765/1967 del 1° settembre 1967.

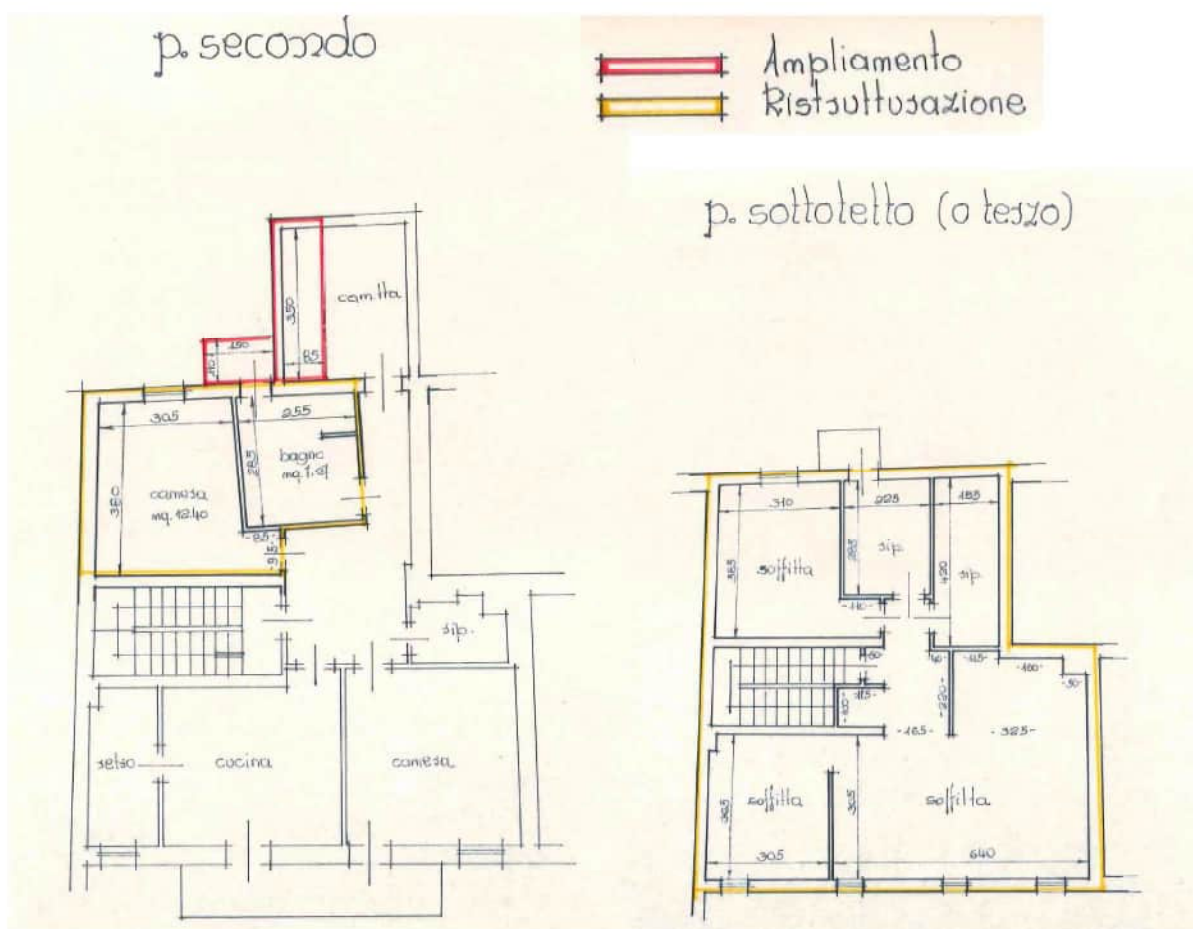
Si riporta nel seguito stralcio della mappa di impianto del Comune di Grezzana (VR), fg.B/9, con indicazione del fabbricato in questione:



Si ritiene pertanto che i fabbricati siano legittimi sotto il profilo urbanistico-edilizio.

È stata effettuata dalla scrivente formale richiesta di accesso agli atti al Comune di Grezzana, in esito alla quale sono stati forniti i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione per l'esecuzione di opere n.° 14 del 25.08.1977 rilasciata dal Comune di Grezzana al signor Ferrari Riccardo, "per lavori di ristrutturazione di un fabbricato di abitazione";
- Concessione Edilizia in sanatoria n.° 0364004 prot. N. 2004/86 del 03.05.1993 rilasciata dal Comune di Grezzana al signor Ferrari Riccardo, "in sanatoria per le opere abusivamente eseguite": con questa pratica è stato condonato il balcone a nord del servizio igienico ed una porzione del locale lavanderia al piano secondo, nonché è stato ristrutturato il piano terzo, come desumibile dagli stralci progettuali nel seguito ripresi:



Nessuna pratica edilizia relativa al fabbricato accessorio m.n. 119 (autorimessa PT e ripostiglio P1°) è invece stata fornita, per cui non risulta possibile esprimersi sulla conformità edilizia pur ribadendo comunque la legittimità essendo stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967. Dall'esame delle pratiche edilizie sopra descritte è emerso che gli immobili oggetto di procedura non sono conformi allo stato autorizzato con condono edilizio in quanto sono state apportate delle modifiche distributive interne sia al piano secondo che al piano terzo (eliminazione di

alcune pareti divisorie e e/o realizzazione di altre separazioni), nonché realizzazione di un servizio igienico al piano terzo.

Le difformità riscontrate potranno essere oggetto di regolarizzazione con pratica edilizia di sanatoria; tuttavia, il servizio igienico al piano terzo dovrà essere rimosso e ripristinata la destinazione a ripostiglio, con mantenimento a soffitte dei restanti vani al piano terzo.

Si prevede per la pratica di regolarizzazione amministrativa e per il ripristino del servizio igienico in ripostiglio un presumibile costo complessivo di € 5.000,00.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti

Al momento del sopralluogo della scrivente, l'immobile risultava abitato dai genitori dell'esecutata, signori

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

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio del Registro dell'Agenzia delle Entrate non è emerso alcun contratto di locazione registrato (vedasi richiesta e riscontro dell'AdE allegato alla presente).

Ne deriva quindi che non vi sia alcun contratto opponibile alla procedura.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Le formalità che verranno cancellate dalla procedura sono:

- nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili Tribunale di Verona rep. 2977 del 20.07.2020 trascritta in data 04.09.2020 RG 29521 RP 20752;
- nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili Tribunale di Verona rep. 2027 del 27.03.2023 trascritta in data 02.05.2023 RG 17147 RP 12700.

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

Dalle indagini sono emerse le seguenti formalità a favore e contro che non verranno cancellate dalla procedura:

- nota di trascrizione Domanda Giudiziale per revoca atti Tribunale di Verona rep. 5159/2012 del 30.03.2012 trascritta in data 26.04.2012 RG 14418 RP 10288;
- nota di trascrizione Divisione Giudiziale Tribunale di Verona rep. 4901 del 29.12.2012 trascritta in data 27.01.2023 RG 2734 RP 2016;
- nota di trascrizione Divisione Giudiziale Tribunale di Verona rep. 4901 del 29.12.2012 trascritta in data 06.03.2023 RG 8455 RP 6135 (a rettifica di alcuni dati della precedente trascrizione).

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

Non si segnalano vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

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

Dalle indagini non sono emersi diritti di prelazione.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Il fabbricato ove si trova l'immobile non è gestito da un amministratore condominiale.

L'unico BCNC è il vano scala per cui la sola spesa annua comune è costituita dall'energia elettrica per l'illuminazione, per un costo annuo di circa € 40,00 (secondo quanto riferito dall'esecutato in occasione del sopralluogo, dato non documentato).

Si ribadisce che risultano comunque comuni gli enti ed i servizi di cui all'art. 1117 c.c.

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

Il bene oggetto di compravendita è un bene personale di persona fisica.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

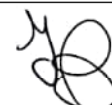
Gli immobili non sono stati edificati in regime di edilizia convenzionata pubblica, per cui non vi sono limiti alla circolazione degli immobili.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Gli immobili sono stati pignorati secondo le seguenti quote:

- quota dell'intero del diritto di proprietà dell'abitazione al piano secondo e terzo: per detto bene non si rende necessario alcun progetto di divisione,
- quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà dell'autorimessa con ripostiglio al piano primo: si evidenzia che per detto immobile è già stata trascritta Domanda Giudiziale per Divisione presso il Tribunale di Verona.

La scrivente perito estimatore ritiene che l'autorimessa non sia comodamente divisibile secondo le quote di proprietà.



D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

La superficie degli immobili è stata determinata in base al calcolo della SEL (Superficie Esterna Lorda), ovvero l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di 1,50 ml. La SEL include: lo spessore dei muri perimetrali e la quota di $\frac{1}{2}$ dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore di muri interni portanti e dei tramezzi, i pilastri/colonne interne; lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili) e orizzontali (corridoi, disimpegni); la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; i condotti verticali dell'aria o di altro tipo.

Si precisa che le consistenze nel seguito indicate sono state riprese dalle planimetrie catastali a confronto con misurazioni a campione effettuate in loco.

<i>identificazione catastale</i>	<i>piano</i>	<i>ambito</i>	<i>superficie SEL (MQ)</i>	<i>coeff.</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>
ABITAZIONE: fg. n. 9 m.n. 113 sub 4	secondo	abitazione	96	100%	96	131
	secondo	balconi	8,4	25%	2,1	
	terzo	abitazione	94	25%	23,5	
	terzo	balcone	1,3	25%	0,325	
AUTORIMESSA: fg. n. 9 m.n. 119	terra	autorimessa	29	100%	29	44
	primo	ripostiglio	29	50%	14,5	

D.1.13.2. Criteri di stima

Gli immobili identificati e descritti nei capitoli che precedono sono valutati dalla scrivente secondo il più probabile valore di mercato, cioè secondo il più probabile valore attribuibile ai fabbricati designati dalle caratteristiche proprie del bene sia estetiche sia tecniche, dall'ubicazione, dalla vetustà e dallo stato d'uso dello stesso.

Si precisa altresì che il valore medio di mercato è espresso sulla scorta di valutazioni medie operate per immobili similari nella zona di interesse ed al medesimo periodo di riferimento, e cioè all'attualità.

In particolare, sono esperite indagini di mercato, esaminate le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (ultimi dati disponibili OMI I° semestre

2023), nonché sono state consultate ulteriori pubblicazioni di settore, quali Tecnocasa, Borsino Immobiliare, ed agenzie immobiliari locali, etc.

Alla quotazione del bene sul mercato immobiliare della zona sono poi state applicate le dovute riduzioni/maggiorazioni a seconda delle caratteristiche ritenute influenti che possono sinteticamente essere individuate in:

- caratteristiche estrinseche, quali la fascia urbana di ubicazione, il tenore sociale della zona, l'accessibilità ed i collegamenti stradali, la dotazione di strutture sia pubbliche che private;
- caratteristiche intrinseche, quali la tipologia edilizia, la prospicienza dell'edificio, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e manutenzione, l'efficienza, la categoria catastale, l'eventuale livello del piano di ubicazione nonché la grandezza, la dotazione di accessori, la luminosità;
- situazione giuridica, quali la conformazione alle leggi urbanistiche ed alle disposizioni edilizie, la situazione debitoria o creditoria, la presenza di eventuali servitù attive e/o passive, la situazione fiscale.

In aggiunta alle caratteristiche anzi riportate, considerabili puramente a titolo esemplificativo, vengono valutate anche tutte le eventuali variabili di particolarità che non lo rendono comparabile ad altri.

Si precisa che il riferimento a mq è stato operato per determinare il valore del bene in relazione all'estensione dello stesso secondo un valore medio di mercato.

Il valore finale viene in ogni caso espresso "a corpo" e tiene in debito conto delle variabili sopraelencate.

D.1.13.3. Stima

La scrivente ha provveduto ad effettuare alcune indagini di mercato della zona in esame.

L'indagine esperita ha consentito di rilevare che il mercato immobiliare della zona manifesta i seguenti valori:

INDAGINI DI MERCATO					
Fonte	Destinazione	Fascia/Zona	Valore minimo	Valore massimo	Valore medio
Agenzia delle Entrate OMI 1° semestre 2023	residenziale Abitazione di tipo economico	Comune di GREZZANA (VR)	€ 960,00	€ 1.350,00	€ 1.155,00
Immobiliare.it www.immobiliare.it rif. agosto 2023	immobili residenziali	Comune di GREZZANA (VR)	€ 1.200,00	€ 1.400,00	€ 1.300,00
Borsino Immobiliare	immobili residenziali	Comune di GREZZANA (VR)	€ 822,00	€ 1.328,00	€ 1.075,00

Sono state effettuate ulteriori e più mirate indagini riscontrando che sono state effettuate delle compravendite recenti nella zona in esame per immobili appartenenti alla categoria di A/3, "abitazioni i tipo economico".

Si riportano nel seguito i dati desunti:

A - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 02/2023 al prezzo di 79.639,00 €, ubicato nel comune di Grezzana (VR), Via CASTELLI, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 8 mapp. 363 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 116,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 02/2020 al prezzo di 128.000,00 €, ubicato nel comune di Grezzana (VR), VIA CROSARA 31, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 9 mapp. 345 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 148,94 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 09/2020 al prezzo di 130.000,00 €, ubicato nel comune di Grezzana (VR), VIA CROSARA 31, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 9 mapp. 345 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 148,94 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

"Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C
<i>Data DAT</i>	02/2023	02/2020	09/2020
<i>Prezzo PRZ (€)</i>	79.639,00	128.000,00	130.000,00
<i>Sup.Cat.Tot. SUP (mq)</i>	116,00	148,94	148,94
<i>pMED (€/mq)</i>	686,54	859,41	872,83

$$pMED = \frac{\sum pMED_i}{n} = € 806,26$$

Arrotondabile ad € 800,00

Si provvede nel seguito all'indicazione del presumibile valore di mercato degli immobili pignorati secondo l'attuale andamento del mercato immobiliare ed ipotizzando che gli stessi siano regolari sotto l'aspetto catastale ed amministrativo, nonché considerando ordinarie condizioni manutentive – conservative, quindi con impianti autonomi, funzionanti ed a norma, privi di gravosi vizi e difetti.

<i>identificazione catastale</i>	<i>piano</i>	<i>ambito</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
ABITAZIONE: fg. n. 9 m.n. 113 sub 4	secondo	abitazione	131	€ 800,00	€ 104.800,00	€ 105.000,00
	secondo	balconi				
	terzo	abitazione				
	terzo	balcone				
AUTORIMESSA: fg. n. 9 m.n. 119	terra	autorimessa	44	a corpo	€ 15.000,00	€ 16.000,00
	primo	ripostiglio				
			valore complessivo (quota 1/1)			€ 105.000,00
			valore complessivo (quota 1/2)			€ 8.000,00
			VALORE TOTALE LOTTO			€ 113.000,00

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Trattandosi invece di immobili che vengono venduti senza garanzia di vizi e difetti, e con la necessità di regolarizzazione amministrativa, si ritiene opportuno indicare i seguenti aggiustamenti estimativi:

VALORE DI STIMA		€ 113.000,00
A DETRARRE I SEGUENTI COSTI/RIDUZIONI		
ADEGUMENTI E RIDUZIONI		
1	oneri amministrativi e tecnici per sanatoria delle difformità amministrative riscontrate rispetto allo stato autorizzato e ripristino del servizio igienico a ripostiglio	€ 5.000,00
2	oneri tecnici e catastali per regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
3	incidenza per stato d'uso e manutenzione: riduzione di circa 5% del valore di stima	€ 5.500,00
4	riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto: circa 5% del valore di stima	€ 5.500,00
COSTI TOTALI DA COMPUTARSI IN DETRAZIONE		€ 11.000,00
VALORE NETTO DEGLI IMMOBILI DETRATTI ADEGUAMENTI		€ 102.000,00

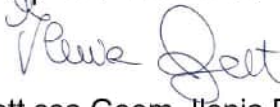
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni **€ 102.000,00**

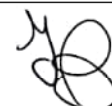
La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare il bene sotto ogni profilo.

San Giovanni Lupatoto, lì 16.10.2023

Il perito estimatore



Dott.ssa Geom. Ilenia Berti

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- E.3. certificato contestuale di residenza e di stato famiglia
- E.4. Documentazione catastale degli immobili
- E.5. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.6. Titoli abilitativi
- E.7. Verifica contratti di locazione
- E.8. Attestazione invio copie

