

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTI DA 1 A 2

Esecuzione Immobiliare	N. 202/2022 R.G.E.
Giudice Esecuzione	dott. Attilio Burti
Creditore Procedente	
Intervenuto	
Parte Esecutata	

PROCEDURA RIUNITA

Esecuzione Immobiliare	N. 164/2023 R.G.E.
Giudice Esecuzione	dott. Attilio Burti
Creditore Procedente	
Parte Esecutata	

Esperto Stimatore

Architetto Claudio Forcato – Ordine Architetti n. 547
 claudio.forcato@archiworldpec.it – forcato.claudio@gmail.com
 045 8009870 – Vicolo Riva San Lorenzo, 4 – Verona

Custode Giudiziario

Avvocato Marta Golabek
 m.golabek@pec.it – marta.golabek@veronalex.eu
 045 6577271 – Via G. M. Giberti, 5 - Verona



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO	pag.	4
A.1.	SCHEDA SINTETICA LOTTO 1	pag.	4
A.2.	SCHEDA SINTETICA LOTTO 2	pag.	5
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	pag.	6
C.	DIVISIONI IN LOTTI	pag.	6
D.	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI	pag.	6
D.1.	LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA BOLZANO 4 (VR)	pag.	6
D.1.1.	Proprietà	pag.	6
D.1.1.1.	Ricerca presso gli uffici anagrafici	pag.	8
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto di vendita	pag.	9
D.1.3.	Descrizione dei beni	pag.	15
D.1.3.1.	Contesto	pag.	15
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	pag.	16
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	pag.	22
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	pag.	22
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	pag.	22
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	pag.	24
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	pag.	24
D.1.7.	Stato occupazionale dell'immobile	pag.	25
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	pag.	25
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	pag.	25
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	pag.	25
D.1.8.1.	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	pag.	25
D.1.8.2.	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	pag.	28
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	pag.	28
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi	pag.	28
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine degli oneri condominiali	pag.	28
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	pag.	29
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	pag.	29
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	pag.	29
D.1.13.	Valutazione del lotto	pag.	29
D.1.13.1.	Consistenza	pag.	29
D.1.13.2.	Criteri di stima	pag.	29
D.1.13.3.	Stima	pag.	30
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	pag.	31
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	pag.	32



D.2.	LOTTO 2 – IMMOBILI SITI IN VIA BOLZANO 38 (VR)	pag.	33
D.2.1.	Proprietà	pag.	33
D.2.1.1.	Ricerca presso gli uffici anagrafici	pag.	33
D.2.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto di vendita	pag.	34
D.2.3.	Descrizione dei beni	pag.	36
D.2.3.1.	Contesto	pag.	36
D.2.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	pag.	36
D.2.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	pag.	37
D.2.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	pag.	37
D.2.4.	Situazione urbanistica della zona	pag.	37
D.2.5.	Situazione catastale dell'immobile	pag.	38
D.2.6.	Situazione edilizia dell'immobile	pag.	38
D.2.7.	Stato occupazionale dell'immobile	pag.	39
D.2.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	pag.	39
D.2.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	pag.	39
D.2.8.	Vincoli ed oneri giuridici	pag.	39
D.2.8.1.	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	pag.	39
D.2.8.2.	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	pag.	42
D.2.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	pag.	42
D.2.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi	pag.	42
D.2.9.	Indicazioni acquisite in ordine degli oneri condominiali	pag.	42
D.2.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	pag.	42
D.2.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	pag.	42
D.2.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	pag.	42
D.2.13.	Valutazione del lotto	pag.	42
D.2.13.1.	Consistenza	pag.	43
D.2.13.2.	Criteri di stima	pag.	43
D.2.13.3.	Stima	pag.	43
D.2.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	pag.	44
D.2.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	pag.	44
E.	ALLEGATI GENERALI (comuni a tutti i lotti)	pag.	45
F.	ALLEGATI PER I SINGOLI LOTTI	pag.	45



A. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

A.1. SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Procedure riunite	N. 202/2022 R.G.E. - N. 164/2023 R.G.E.
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Edificio residenziale di due unità con autorimesse e corte scoperta di pertinenza Sup. Commerciale mq. 378,00
Ubicazione	Verona – via Bolzano, 4
Dati catastali	N.C.E.U. – Verona Fg. 332 - Part. 534 - Sub. 1-2 Sez. F - Fg. 2 - Part. 652 - Sub. 1-2
Valore di stima al netto delle decurtazioni	€. 559.000,00 (cinquecentocinquantanovemila,00)
Stato di occupazione	Attualmente abitato dagli esecutati e familiari
Irregolarità edilizie	Presenti
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 vista 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.



A.2. SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

Procedure riunite	N. 202/2022 R.G.E. - N. 164/2023 R.G.E.
Lotto	2
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Autorimessa in contesto condominiale Sup. Commerciale mq. 13,00
Ubicazione	Verona – via Bolzano, 38
Dati catastali	N.C.E.U. – Verona Fg. 333 - Part. 258 - Sub. 17
Valore di stima al netto delle decurtazioni	€. 10.000,00 (diecimila,00)
Stato di occupazione	Attualmente utilizzato dagli esecutati
Irregolarità edilizie	Non presenti
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 vista 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.



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

A seguito delle ricerche documentali e dei sopralluoghi effettuati, il Tecnico estimatore, dichiara che il bene risulta in possesso per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno a capo del sig. [REDACTED]

[REDACTED]
entrambi eseguiti.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

In base all'ubicazione, alla tipologia dei beni e alla loro fruibilità, si è ritenuto congruo costituire due distinti lotti di vendita.

D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1. LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA BOLZANO, 4

D.1.1. Proprietà

Ricostruzione della provenienza del bene sino al primo atto d'acquisto anteriore al ventennio negoziale dalla notifica dell'atto di pignoramento.

- **Trascrizione Eredità – NN. R.G. 17338 e R.P. 12402 del 21/06/1988.** Atto con cui è stata trascritta l'eredità per morte, in data 05.10.1986, della sig.ra [REDACTED] a favore di legge in parti uguali nei confronti dei figli, sig.ra [REDACTED]

Elenco beni ereditati:

Quota di 4/6 – In Comune di Verona: Casa di abitazione padronale sita in via Bolzano n. 4, censita nel NCEU alla partita: 836 – Sez. F – Fg.2 – mapp. 45/sub. 2 – mapp. 196 (A/3), due garage siti in via Bolzano n. 4, censiti nel NCEU alla partita: 30589 – Sez. F – Fg. 2 – mapp. 652 – sub. 1 (C/6) e Sez. F – Fg. 2 – mapp. 652 – sub. 2 (C/6); (Beni in Esecuzione)

Quota di 1/12 – In Comune di Povegliano (VR): Casa di abitazione in via Garibaldi n. 7, censita nel NCEU alla partita: 26 – Sez. A – Fg. 8 – mapp. 233-240 (A/5).

- **Atto tra vivi – Compravendita – NN. R.G. 11867 e R.P. 8729 del 15.05.1987.** Atto del Notaio Dr. Prof. Eduardo Paladini di Verona, del 12.05.1987 rep. n. 139106.

Con detto atto la sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] la quota di comproprietà in ragione di 1/2 (un mezzo) la seguente consistenza immobiliare sita nel Comune di Verona in via Bolzano n. 4.

Casa di abitazione unifamiliare, a due piani fuori terra, oltre seminterrato, comprendente un alloggio ed accessori per complessivi sette vani. Censita al NCEU -



alla partita: 836 – Sez. F – Fig.2 – mapp. 45/sub. 2 – mapp. 196 (A/3), e due garages al piano terra, censiti al NCEU alla partita: 30589 – Sez. F – Fig. 2 – mapp. 652 – sub. 1 (C/6) e Sez. F – Fig. 2 – mapp. 652 – sub. 2 (C/6).

- **Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione – NN. R.G. 3165 e R.P. 2040.** Atto amministrativo dell'Ufficio del Registro, del 28/10/2003, n. di rep. 81/81, registrato in data 28/01/2004.

Con la morte in data 12/04/2003 del sig. [REDACTED]

[REDACTED], acquisiva la quota di 1/2 (Un mezzo) di proprietà relativamente ai seguenti beni:

Unità Negoziale 1 – NCEU del Comune di Verona

- Sez. Urb. F - Fig. 2 - Part. 45 - Sub. 2 (A/3)
- Sez. Urb. F - Fig. 2 - Part. 652 - Sub. 1 (C/6)
- Sez. Urb. F - Fig. 2 - Part. 652 - Sub. 2 (C/6)

- **Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità – NN. R.G. 56380 e R.P. 34024.** Atto notarile pubblico del Notaio Marino Nicola di Bovolone (VR), del 29/11/2004, n. di rep. 362/95, registrato in data 17/12/2004.

Con la morte in data 12/04/2003 del sig. [REDACTED]

[REDACTED], acquisiva la quota di 1/2 di proprietà relativamente ai seguenti beni:

NCEU del Comune di Verona

- Sez. Urb. F - Fig. 2 - Part. 45 - Sub. 2 (A/3)
- Sez. Urb. F - Fig. 2 - Part. 196 (A/3)
- Sez. Urb. F - Fig. 2 - Part. 652 - Sub. 1 (C/6)
- Sez. Urb. F - Fig. 2 - Part. 652 - Sub. 2 (C/6)

Sez. D - si precisa che l'area su cui insistono i fabbricati e quella scoperta di pertinenza è distinta al Catasto terreni del Comune di Verona, Foglio 332, mappali 64, 65 e 66. I mappali 45 sub. 2 e 196 sono graffiati.

- **Atto tra vivi - Compravendita – NN. R.G. 56381 e R.P. 34025.** Atto notarile pubblico del Notaio Marino Nicola di Bovolone (VR), del 29/11/2004, n di rep. 362/95, registrato in data 17/12/2004.

Con il presente atto il sig. [REDACTED]

[REDACTED] vendeva la piena proprietà, per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni ciascuno, ai sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] seguenti beni:

NCEU del Comune di Verona



- Sez. Urb. F - Fg. 2 - Part. 45 - Sub. 2 (A/3)

- Sez. Urb. F - Fg. 2 - Part. 196 (A/3)

- Sez. Urb. F - Fg. 2 - Part. 652 - Sub. 1 (C/6)

- Sez. Urb. F - Fg. 2 - Part. 652 - Sub. 2 (C/6)

Sez. D - si precisa che l'area su cui insistono i fabbricati e quella scoperta di pertinenza è distinta al catasto terreni del Comune di Verona, foglio 332, mappali 64, 65 e 66. I mappali 45 sub. 2 e 196 sono graffiati.

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

L'Ufficio Anagrafe del Comune di Verona, ha rilasciato i seguenti certificati riferiti agli esecutati:

- Atto di Matrimonio n. 911/p.2/s.A/1994 – il giorno 08.10.1994 hanno contratto il matrimonio in Verona il sig. [REDACTED]

Annotazioni: con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

- Certificato contestuale di Residenza e di stato di famiglia – certifica che il sig. [REDACTED] a Verona, abitante in via Bolzano n. 4, è residente a Verona e che la sua famiglia anagrafica ha la seguente composizione:

[REDACTED] a Verona, atto n. 44-I-A/1964 1;

[REDACTED] a Verona, atto n. 4337-I-A/1964 1;

[REDACTED] a Verona, atto n. 1648-I-A/1997;

[REDACTED] a Verona, atto n. 1213-I-A/2000.

- Certificato contestuale di Residenza e di stato di famiglia – certifica che la sig.ra [REDACTED] a Verona, abitante in via Bolzano n. 4, è residente a Verona e che la sua famiglia anagrafica ha la seguente composizione:

[REDACTED] a Verona, atto n. 44-I-A/1964 1;

[REDACTED] a Verona, atto n. 4337-I-A/1964 1;

[REDACTED] a Verona, atto n. 1648-I-A/1997;

[REDACTED] a Verona, atto n. 1213-I-A/2000.



D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio catastale Agenzia del Territorio di Verona, è emerso che i beni oggetto di pignoramento risultano così identificati.

N.B. - è di fondamentale importanza evidenziare alcune situazioni riscontrate durante la verifica della documentazione, più precisamente:

Al Catasto Urbano il subalterno 1 ed il subalterno 2 sono essenzialmente lo stesso immobile. Infatti richiedendo attraverso il sistema telematico "Sister", sia la visura che la planimetria, vengono rilasciati dei documenti che comprovano che il fabbricato residenziale sia identificato con due subalterni che si riferiscono ad un'unica unità residenziale (vedi documentazione catastale allegata).

A seguito poi della verifica effettuata, attraverso le visure catastali e l'estratto di mappa, è risultato un disallineamento per quanto riguarda le due autorimesse. Infatti la situazione risulta la seguente:

N.C.E.U.

Dati identificativi: Comune di VERONA (L781) (VR)
Sez. Urb. F Foglio 2 Particella 652 Subalterno 1

Dati identificativi: Comune di VERONA (L781) (VR)
Sez. Urb. F Foglio 2 Particella 652 Subalterno 2

N.C.T.

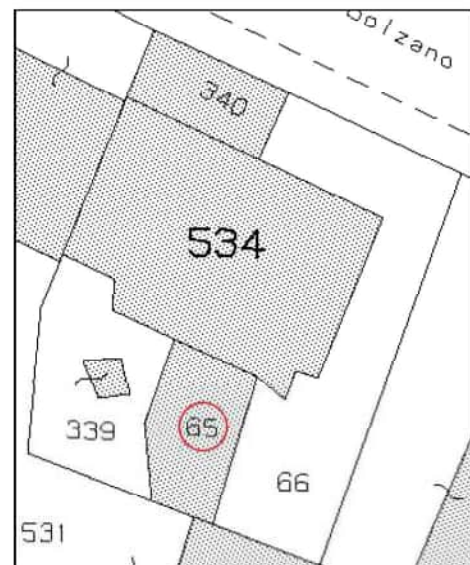
Dati identificativi: Comune di VERONA (L781B) (VR) Sezione VERONA SUD
Foglio 332 Particella 65
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1
Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:
Comune di VERONA (L781) (VR)
Foglio 332 Particella 534

Come si evidenzia nel confronto tra le diverse visure, all'urbano, ai terreni ed il corrispondente brano mappale, la particella relativa alle autorimesse è identificata correttamente al N.C.E.U. al mappale 652, mentre al N.C.T. risulta al mappale 65, con corrispondenza ai fabbricati erroneamente al mapp. 534.

Inoltre al N.C.E.U. la visura riporta ancora il vecchio foglio (Sez. F Fig. 2) anziché quello aggiornato (Fig. 332).

Ai fini del pignoramento comunque, i beni rappresentati dalle autorimesse risultano correttamente identificati come si evidenzia dalla visure allegata riferite al N.C.E.U.

Estratto di mappa



• N.C.E.U. del Comune di Verona - Fg. 332 – Part. 534 – Sub. 1 - 2

- Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 12/05/1987 al 01/01/1992

Comune di Verona (L781)

Sez. Urb. F - Fg. 2 Part. 45 - Sub. 2

Sez. Urb. F - Fg. 2 Part. 196

Rendita: Lire 2.240

Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 7 vani

- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Comune di Verona (L781)

dal 01/01/1992 al 01/01/1994

Sez. Urb. F - Fg. 2 Part. 45 - Sub. 2

Sez. Urb. F - Fg. 2 Part. 196

Rendita: Lire 2.800.000

Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 7 vani

- Variazione d'ufficio del 01/01/1994 in atti dal 10/03/1994, Rettifica zona censuaria - Art. 2 - Legge del 24/3/93 n. 75 (n. 100000.1/1994)

dal 01/01/1994 al 05/01/2006

Comune di Verona (L781)

Sez. Urb. 1^a - Fg. 2 Part. 45 - Sub. 2

Sez. Urb. F - Fg. 2 Part. 196

Rendita: Euro 795,34

Rendita: Lire 1.540.000

Zona Censuaria 3

Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 7 vani

- Variazione modifica identificativo - Allineamento mappe del 05/01/2006, Pratica n. VR0003098 (n. 590.1/2006)

dal 05/01/2006 al 10/01/2006

Comune di Verona (L781)

Sez. Urb. F - Fg. 2 Part. 534 - Sub. 1

Sez. Urb. F - Fg. 2 Part. 534 - Sub. 2

Rendita: Euro 795,34

Zona Censuaria 3

Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 7 vani

- Variazione modifica identificativo - Allineamento mappe del 10/01/2006, Pratica n. VR0005637 (n. 1086.1/2006)

dal 10/01/2006 al 11/01/2006

Comune di Verona (L781)

Fg. 332 Part. 534 - Sub. 1

Fg. 332 Part. 534 - Sub. 2

Rendita: Euro 795,34

Zona Censuaria 3



Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 7 vani

- Diversa distribuzione degli spazi interni del 11/01/2006, Pratica n. VR0006290 (n. 1382.1/2006)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 11/01/2006 al 20/09/2006

Comune di Verona (L781)

Fg. 332 Part. 534 - Sub. 1

Fg. 332 Part. 534 - Sub. 2

Rendita: Euro 1.533,88

Zona Censuaria 3

Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 13,5 vani

- Variazione nel classamento del 20/09/2006, Pratica n. VR0233942 (n. 45023.1/2006)

Annotazioni: classamento e rendita validati

Immobilie attuale

Comune di Verona (L781)

Fg. 332 Part. 534 - Sub. 1

Fg. 332 Part. 534 - Sub. 2

Rendita: Euro 1.533,88

Zona Censuaria 3

Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 13,5 vani

- **N.C.T. del Comune di Verona - Fg. 332 – Part. 534**

- Dall'Impianto al 05/01/2006

Comune di Verona (L781)

Fg. 332 Part. 64

Redd. dominicale: Euro 0,00

Redd. agrario: Euro 0,00

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 190,00 mq.

- **N.C.E.U. del Comune di Verona – Sez. F – Fg. 2 – Part. 652 – Sub. 1**

- Impianto meccanografico del 30/06/1987

dall'impianto al 01/01/1992

Comune di Verona (L781)

Sez. Urb. I¹ - Fig. 2 Part. 652 Sub. 1

Rendita: Lire 165

Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 21,00 mq.

- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

dal 01/01/1992 al 01/01/1994

Comune di Verona (L781)

Sez. Urb. I¹ - Fig. 2 Part. 652 Sub. 1

Rendita: Lire 165.900

Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 21,00 mq.



- Variazione d'ufficio del 01/01/1994, in atti dal 10/03/1994, Rettifica Zona Censuaria - Art. Legge del 24/03/1993 n. 75 (n. 100000.1/1994)

dal 01/01/1994 all'Immobile attuale

Comune di Verona (L781)

Sez. Urb. F - Fig. 2 Part. 652 Sub. 1

Rendita: Euro 77,00

Zona Censuaria 3

Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 21,00 mq.

- Variazione Toponomastica del 05/12/2014, Pratica n. VR0458805, VTO per eliminazione civici duplicati (n. 314314.1/2014)

dal 05/12/2014 all'Immobile attuale

Comune di Verona (L781)

Sez. Urb. F - Fig. 2 Part. 652 Sub. 1

- Superficie d'impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 16/11/1966, prot. n. 000012611

dal 09/11/2015 all'Immobile attuale

Comune di Verona (L781)

Sez. Urb. F - Fig. 2 Part. 652 Sub. 1

Totale: 24,00 mq.

Totale escluse aree scoperte: 24,00 mq.

• **N.C.E.U. del Comune di Verona - Sez. F – Fig. 2 – Part. 652 – Sub. 2**

- Impianto meccanografico del 30/06/1987

dall'impianto al 01/01/1992

Comune di Verona (L781)

Sez. Urb. F - Fig. 2 Part. 652 Sub. 2

Rendita: Lire 118

Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 15,00 mq.

- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

dal 01/01/1992 al 01/01/1994

Comune di Verona (L781)

Sez. Urb. F - Fig. 2 Part. 652 Sub. 2

Rendita: Lire 118.500

Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 15,00 mq.

- Variazione d'ufficio del 01/01/1994, in atti dal 10/03/1994, Rettifica Zona Censuaria - Art. Legge del 24/03/1993 n. 75 (n. 100000.1/1994)

dal 01/01/1994 all'Immobile attuale

Comune di Verona (L781)

Sez. Urb. F - Fig. 2 Part. 652 Sub. 2

Rendita: Euro 55,00

Zona Censuaria 3



Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 15,00 mq.

- Variazione Toponomastica del 05/12/2014, Pratica n. VR0458806, VTO per eliminazione civici duplicati (n. 314315.1/2014)

dal 05/12/2014 all'Immobile attuale

Comune di Verona (L781)

Sez. Urb. I' - Fig. 2 Part. 652 Sub. 2

- Superficie d'impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 16/11/1966, prot. n. 000012610

dal 09/11/2015 all'Immobile attuale

Comune di Verona (L781)

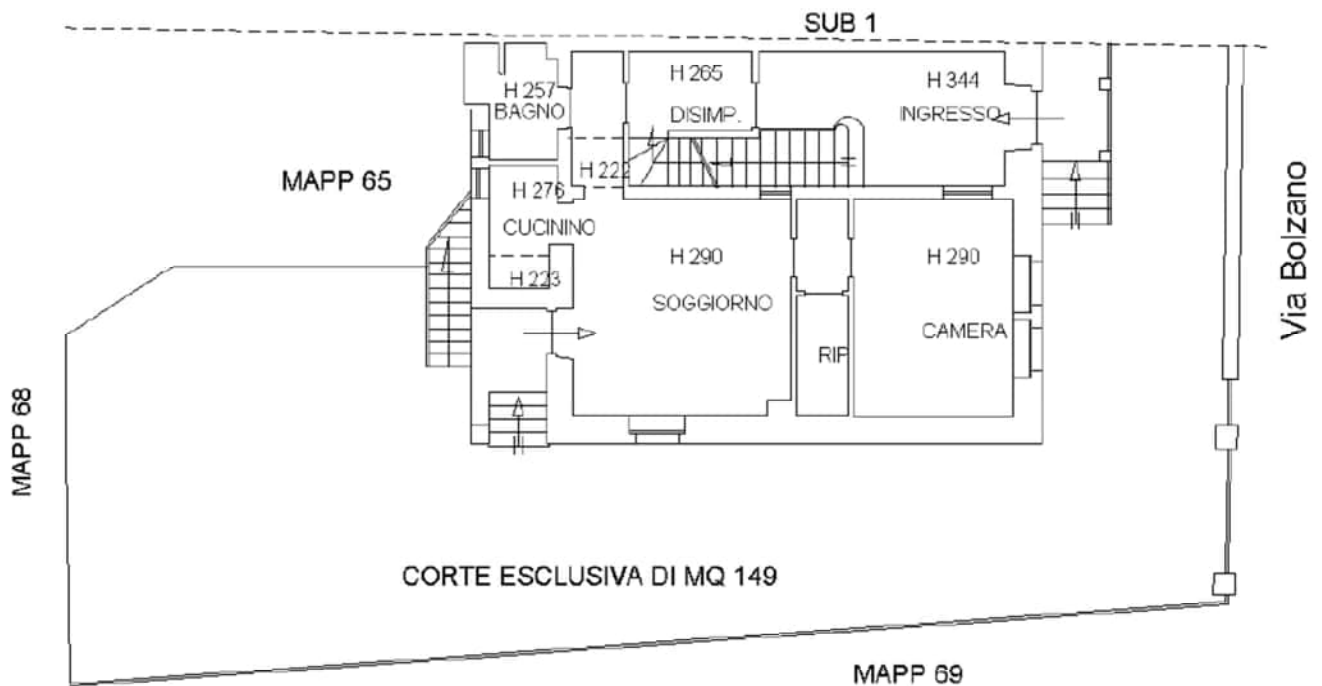
Sez. Urb. F - Fig. 2 Part. 652 Sub. 2

Totale: 18,00 mq.

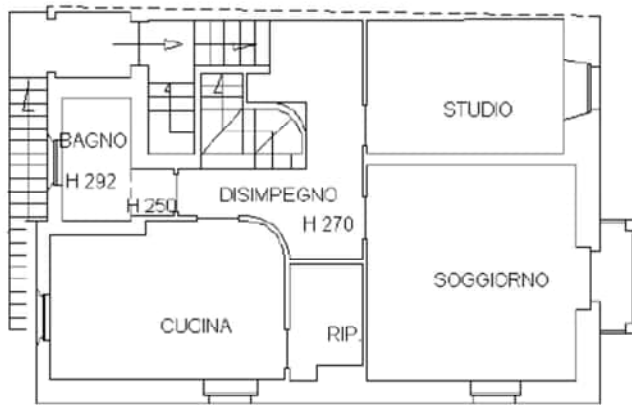
Totale escluse aree scoperte: 18,00 mq.

Fig. 332 – Part. 534 – Sub. 1 - 2

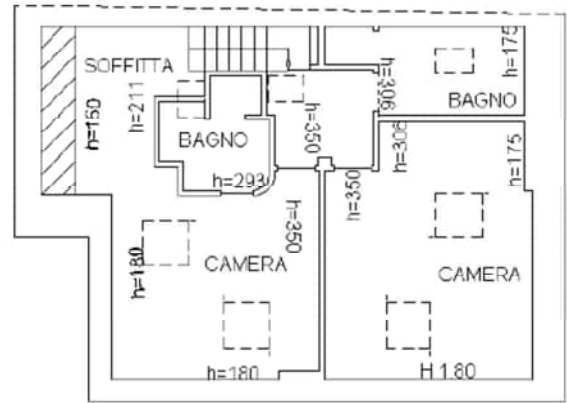
Pianta Abitazione Piano Terra



Pianta Abitazione Piano Primo



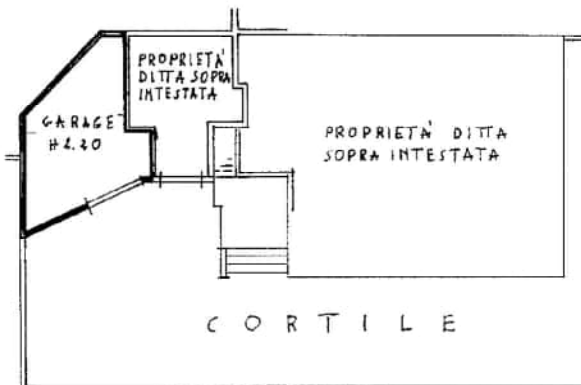
Pianta Abitazione Piano Secondo



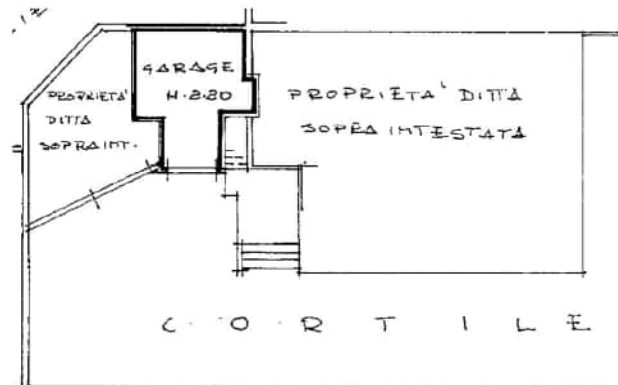
Pianta Abitazione Piano Seminterrato



Sez. F – Fig. 2 – Part. 652 – Sub. 1

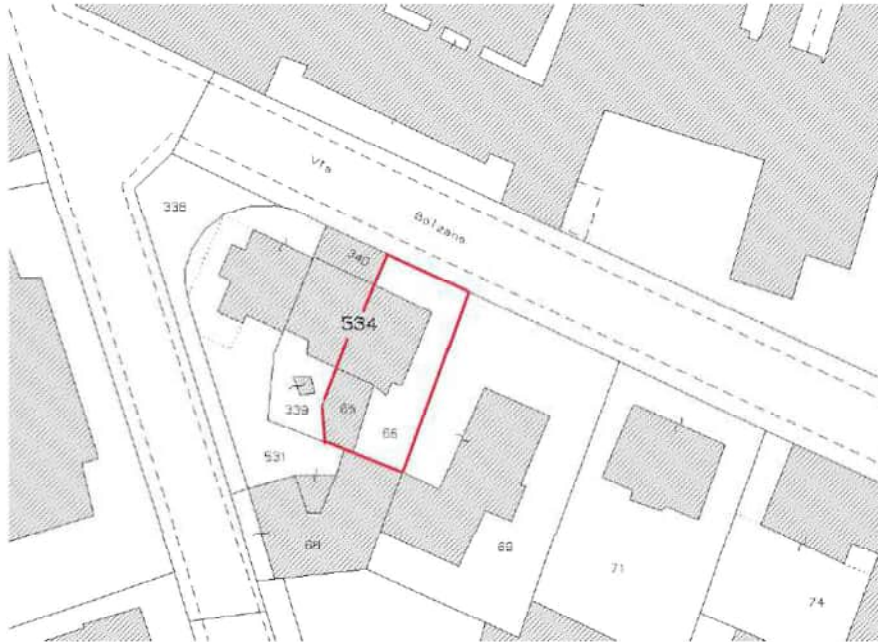


Sez. F – Fig. 2 – Part. 652 – Sub. 2

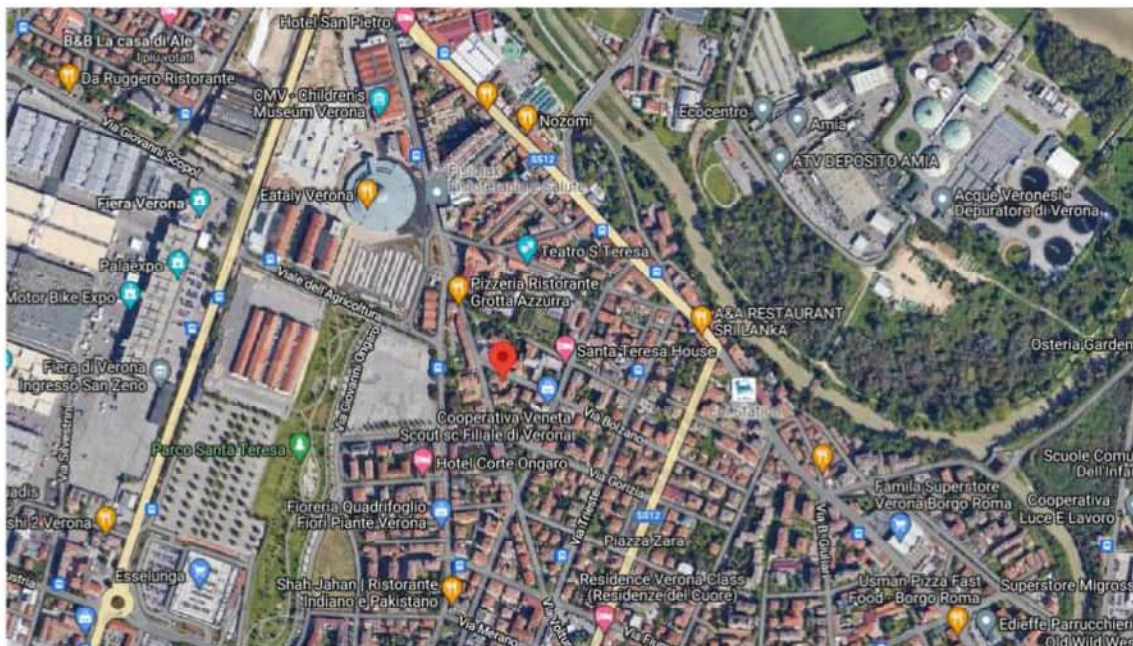


Confini

Il bene confina a nord con via Bolzano mentre nei restanti tre lati con altre unità residenziali.



Estratto da Google Maps – via Bolzano, 4 (Verona) – quartiere Borgo Roma



D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

I Lotto 1 oggetto di perizia è sito in Borgo Roma, via Bolzano 4, quartiere residenziale ubicato a sud del centro storico di Verona.



La zona circostante è a carattere prettamente residenziale supportata dalla presenza di tutti i servizi sia primari che secondari (supermercati, farmacie, scuole, uffici postali, spazi verdi, trasporti pubblici, ecc.).

Inoltre a pochi km di distanza sono facilmente raggiungibili la Fiera di Verona, le Stazioni Ferroviarie di Verna Porta Nuova e Porta Vescovo oltre al raccordo autostradale di Verona Sud.

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

Trattasi di villetta a schiera, sviluppata su tre livelli fuori terra oltre a piano seminterrato, e due corpi di fabbrica posti in adiacenza al fabbricato principale utilizzate come autorimesse (foto 1-2-3-4).



Il fabbricato realizzato nel **1966**, nel corso degli anni è stato oggetto di un Condono Edilizio nel **1998**, per quanto attiene alle due autorimesse, e nel **2005** con D.I.A. e successiva Variante è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione.

Ristrutturazione che si può riassumere come descritto nella Variante depositata agli atti: *“trattasi di modesti lavori di variante rispetto al progetto presentato, necessari per problematiche statiche e per diverse necessità dei committenti?”*.

La struttura portante dell'edificio è in muratura tradizionale con tamponamenti interni in laterizio e intonacatura al civile. Le strutture orizzontali di calpestio tra il piano seminterrato, il piano terra ed il piano primo sono in latero-cemento, mentre tra il piano primo ed il secondo con solai in legno.

La copertura è caratterizzata da struttura in legno, con tipologia a falde, e manto di copertura in coppi.

Si sottolinea che al piano seminterrato, in alcuni locali, affiorano sulle murature perimetrali evidenti tracce di umidità che hanno deteriorato parte del manto pittorico ed intonaco (foto 74-75). Tracce di umidità sono presenti anche nella facciata principale in corrispondenza della sporto di gronda.



Al suo interno l'immobile è costituito fondamentalmente da due abitazioni, che risultano connesse tra loro mediante la scala inserita nel locale ingresso (foto 5-6-7).

Al piano rialzato troviamo la prima unità residenziale che dispone di un duplice accesso, il principale con scala esterna che si trova sul prospetto sud dell'abitazione (foto 8) mentre il secondario avviene tramite il locale disimpegno adiacente all'ingresso dell'immobile.

Al suo interno l'unità dispone di una zona giorno con ampio soggiorno (foto 9-10), cucinino (foto 11), disimpegno/ingresso secondario (foto 12) e servizio igienico (foto 13). Tramite una zona filtro, in cui si trova un piccolo ripostiglio/lavanderia (foto 14), si accede alla zona notte costituita da una camera matrimoniale (foto 15-16).

Al piano primo e secondo/sottotetto è presente la seconda unità residenziale che dispone anch'essa di un duplice accesso. Un accesso avviene dal vano scale accessibile dall'ingresso come per l'altra unità, mentre il secondo avviene tramite una scala esterna addossata al fronte sud del fabbricato (foto 17-18-19).

Al suo interno l'unità dispone di una zona giorno che si sviluppa interamente al piano primo in cui sono individuati il soggiorno (foto 20-21), la cucina con ripostiglio (foto 22-23-24), uno studio, il disimpegno/ingresso (foto 25-26) ed un servizio igienico a sostegno (foto 27-28).

Il piano primo dispone inoltre di un piccolo balcone (foto 5-29), con accesso dal soggiorno. Tramite il vano scale interno (foto 30-31) si accede al piano secondo in cui si sviluppa la zona notte con disimpegno centrale di distribuzione (foto 32), due camere da letto matrimoniali e due servizi igienici, di cui uno inserito all'interno di una delle camere da letto (camera 1 - foto 33) (servizio igienico – foto 34-35) (camera 2 con servizio igienico – foto 36-37-38-39).

Infine l'immobile dispone di un piano seminterrato con dimensioni pari al sedime delle abitazioni poste ai piani superiori e accessibile dal vano scale. Al suo interno individuiamo un'ampia taverna (foto 40-41), un servizio igienico (foto 42), una cantina (foto 43) ed un locale caldaia – lavanderia (foto 44).

Le unità residenziali dal punto di vista delle finiture e degli impianti tecnologici, risultano dotate di:

- Portoncini d'ingresso blindati con rivestimento in legno e inserto in vetro, in discrete condizioni di manutenzione (foto 7 -19);
- Porte interne in legno massiccio ai piani rialzato, primo e secondo, mentre in legno tamburato al piano seminterrato, il tutto in buone condizioni di manutenzione (foto 45-46);
- Finestre in legno con vetrocamera, in buone condizioni di manutenzione (foto 47 -48); oscuri esterni in legno in buone condizioni di manutenzione (foto 49) si precisa che le finestre del piano rialzato sono dotate di inferiate;
- Pavimentazioni interne:
 - piano seminterrato - in ceramica sia nei locali che nel bagno (foto 50), il tutto in buone condizioni di manutenzione;



- piano rialzato - in ceramica nella zona giorno e nel bagno (*foto 51*), parquet nella zona notte (*foto 52*), il tutto in buone condizioni di manutenzione;
 - piano primo - in marmo nella zona giorno (*foto 53*), in ceramica nel bagno (*foto 27*), il tutto in buone condizioni di manutenzione;
 - piano secondo - parquet nelle camere da letto (*foto 33*), mosaico e ceramica in un bagno (*foto 35*) e ceramica nell'altro bagno (*foto 39*), il tutto in buone condizioni di manutenzione;
 - Scale interne di collegamento tra il piano seminterrato e primo in marmo (*foto 54*), mentre le scale di collegamento tra il piano primo ed il secondo con struttura in legno (*foto 30*); il tutto in buone condizioni di manutenzione;
 - Impianto elettrico:
 - unità piano rialzato – impianto sottotraccia con quadro di controllo installato nel ripostiglio della zona notte (*foto 14*), con corpi incassati; funzionante apparentemente a norma;
 - unità al piano primo/secondo - impianto sottotraccia con quadro di controllo installato nel ripostiglio della cucina (*foto 55*), con corpi incassati; funzionante apparentemente a norma;
- Le unità dispongono di due contatori l'uno distinto;
- Impianto di riscaldamento per entrambe le unità risulta unico ed è alimentato dalla caldaia posta al piano seminterrato (*foto 56*).

I contatori, posti all'esterno, sono due, dove uno serve per il riscaldamento dell'intero edificio e il gas domestico dell'unità posta al piano primo (*foto 57*), mentre l'altro serve solamente per il gas domestico dell'unità del piano rialzato (*foto 58*).

All'interno delle unità sono presenti radiatori in acciaio (*foto 59*);

- Impianto di condizionamento solamente all'interno dell'unità del piano primo con split (*foto 60-61*), sia al piano primo che sottotetto, e unità esterne;
- L'impianto dell'acqua risulta unico per tutto l'edificio con un unico contatore.

In continuità con il fabbricato residenziale, ed accessibili dall'area scoperta di pertinenza, sono presenti due autorimesse (*foto 62*).

L'accesso avviene da basculanti automatizzate ed i locali al loro interno presentano finiture al grezzo e impianto elettrico con canaline esterne (autorimessa sub. 1 – *foto 63-64*) (autorimessa sub. 2 – *foto 65-66*).

Posta a copertura delle autorimesse sopra descritte, con accesso dalla scala esterna che posta all'unità del piano primo, è presente una terrazza con pavimentazione in piastre in ghiaio lavato (*foto 67*).

A copertura degli ingressi delle due autorimesse succitate vi è una tettoia con struttura in ferro e copertura costituita da pannelli in plastica che risultano visibili all'intradosso in quanto nelle parte superiore ricoperti totalmente dalla vegetazione (*foto 68-69-70*).

Tale manufatto però non verrà valutato ai fini della stima finale in quanto opera realizzata senza titolo edilizio.

Infine l'area esterna di pertinenza è caratterizzata da una pavimentazione autobloccante in calcestruzzo e contornata da una recinzione in ferro posizionato su muretto in c.a. (*foto 71*) oltre ad una piccola porzione a verde posta sul fronte principale dell'unità (*foto 72*).



Alla proprietà si accede tramite un duplice accesso, uno pedonale con cancelletto in ferro ed un carrabile con cancello automatizzato (foto 73).

Piano Rialzato – Ingresso/ Vano scale



Piano Rialzato – Soggiorno-Cucina/ Camera



Piano Primo – Soggiorno



Piano Primo – Cucina



Piano Secondo – Camere



Piano Secondo – Bagni



Piano Seminterrato – Taverna/Bagno



Area esterna di pertinenza



Autorimesse



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

L'immobile oggetto di perizia dispone di un'area scoperta di pertinenza esclusiva, identificata al N.C.T al Fg. 332 part. 66. Nella visura viene però specificato che:

Dati identificativi: Comune di **VERONA (L781B) (VR)** Sezione **VERONA SUD**
 Foglio **332** Particella **66**
 Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1
Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:
 Comune di **VERONA (L781) (VR)**
 Foglio **332** Particella **534**

Nonostante nell'atto di pignoramento la particella al catasto terreni non venga indicata, la stessa per quanto specificato in visura, viene regolarmente compresa nell'atto esecutivo cautelare.

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

Gli accessi al fabbricato, sia carrabile che pedonale, avvengono direttamente dalla via pubblica al civico 4 di via Bolzano, pertanto non esistono diritti di servitù o simili.

D.1.4. Situazione urbanistica della zona

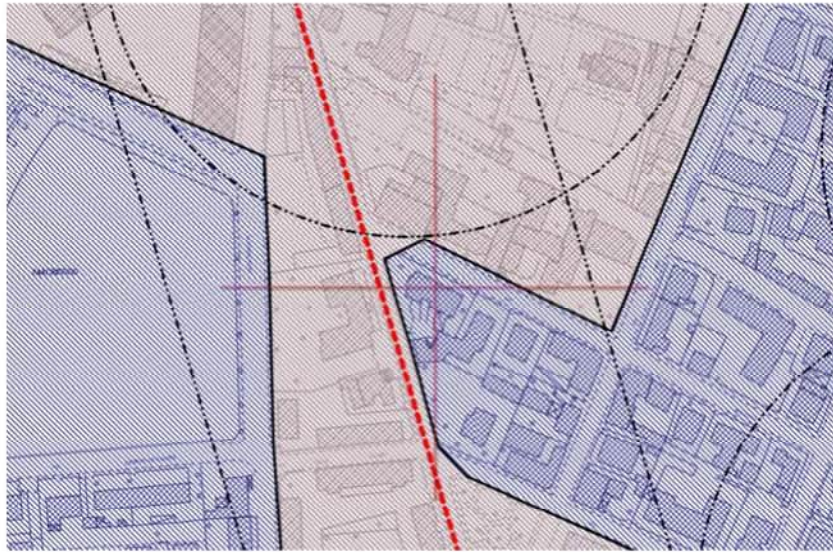
Il fabbricato in cui si trovano i beni oggetto di perizia è inserito all'interno del Piano degli Interventi del Comune di Verona in "Zona B" - Tessuto TCc2 – Tessuto con dominante edificazione isolata su lotto con Densità MEDIA da 2 a 4 piani (NTO art. 105).





- Piano degli Interventi - Tavola 4 “Disciplina Regolativa”

- Art. 09 - Definizioni edilizie-ambientali
- Art. 13 - Usi del Territorio
- Art. 101 - Tipologie d'Intervento
- Art. 102 - Allineamenti Urbani



- Piano di Assetto del Territorio - PAT1: Carta dei Vincoli Pianificazione Territoriale

- Art. 16 - Strade Romane fasce di rispetto
- Art. 26 - Aeroporti fasce di rispetto
- Art. 8 - Vincolo Sismico
- Art. 32 - Aree di ricarica degli acquiferi

I riferimenti sopra indicati, ed allegati alla perizia, sono stati individuati dalla mappa interattiva del Comune di Verona - SIGI.



D.1.5. Situazione catastale dell'immobile

Si attesta la conformità tra gli intestatari catastali degli immobili e quelli risultanti dalle visure ipotecarie.

Dal punto di vista planimetrico catastale la distribuzione degli immobili, sia il fabbricato residenziale che le due autorimesse, risultano conformi allo stato di fatto dei luoghi.

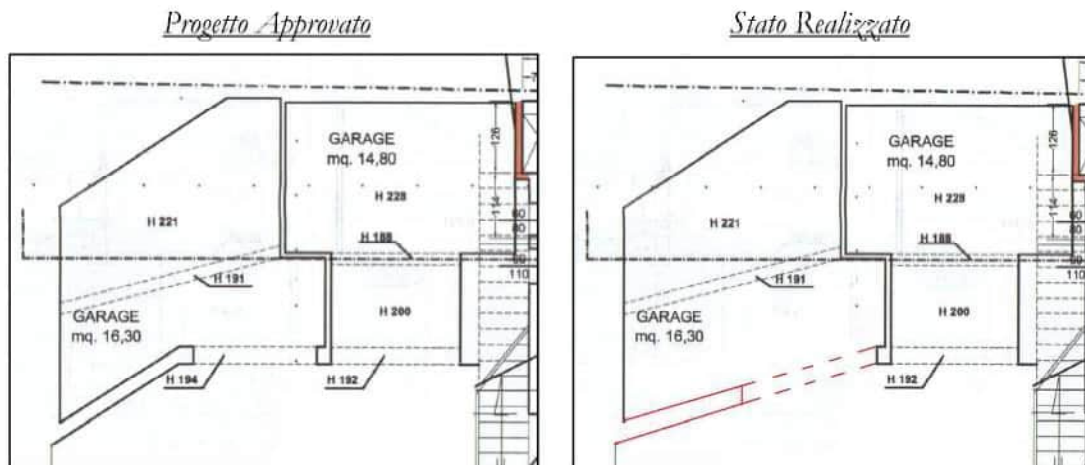
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

La ricerca dei titoli abilitativi mediante l'accesso agli atti presso l'Edilizia Privata del Comune di Verona ha prodotto la seguente documentazione:

- Licenza Edilizia n° 12622 P.G. e n° 2516 L.L.P.P. del 20/05/1966;
- Concessione in Sanatoria n° prot. 11303 del 13/02/1998, relativa alla domanda presentata in data 27/03/1986 ° 2578/04/00, per realizzazione di due garage e sovrastante terrazza;
- Certificato di Abitabilità rilasciato il 13/02/1998;
- D.I.A. n° 43 del 10/05/2005, per ristrutturazione del fabbricato;
- D.I.A. in Variante n° 4613 del 07/11/2005, alla D.I.A. n° 43;
- Certificato di Agibilità P.G. n° 6602 del 11/01/2006.

Dopo il sopralluogo effettuato è stata rilevata una differenza nel corpo di fabbrica in cui sono individuate le due autorimesse.

Più precisamente la muratura perimetrale, in cui insiste l'ingresso dell'unità identificata al mapp. 652 sub. 1, risulta inclinata con una linea continua e non con andamento spezzato come rappresentato nella tavola progettuale presentata in Comune.



In effetti, dalla consultazione di tutta la documentazione urbanistica afferente il fabbricato, è emerso che lo stato attuale verificato durante il sopralluogo è in linea con il Condono Edilizio n° 2578/4/0 del 27/03/1986 depositato presso il Comune di Verona e pure con la planimetria catastale.

La situazione edilizia riscontrata appare del resto risalente anche alla documentazione fotografica allegata alla suddetta pratica.

Interpellato l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Verona ed effettuato un incontro con



uno dei Tecnici preposti, sulla base delle considerazioni succitate, la difformità riscontrata rispetto all'ultimo progetto presentato (D.I.A. in Variante n° 4613 del 07/11/2005) può essere assimilata ad un errore grafico riportato nelle planimetriche relative.

Pertanto, sulle indicazioni fornite dal Comune, sembra plausibile che la situazione edilizia attuale, suffragata dalla documentazione, possa essere considerata regolare.

Queste considerazioni risultano frutto di incontri verbali avuti con i Tecnici del Comune di Verona. È evidente che solo in un'eventuale fase di esecutività (eventuali progetti futuri) si potrà avere un riscontro oggettivo da parte del Comune.

Nell'area scoperta di pertinenza, sul retro dell'edificio in corrispondenza degli accessi delle autorimesse, è stata realizzata una tettoia con struttura portante in ferro e copertura con pannello in sandwich.

La suddetta non risulta autorizzata e **pertanto da ritenersi non regolare.**

Da una verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico dell'Edilizia Privata di Verona non sembrano esserci i presupposti per una sanabilità, in quanto il manufatto non dispone delle distanze minime dai fabbricati circostanti.

D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile

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

A seguito delle verifiche eseguite presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Verona, gli esecutati risultano residenti nell'unità immobiliare oggetto di pignoramento insieme ai familiari (vedi certificati anagrafe).

Attualmente, a seguito dei sopralluoghi svolti, l'unità al piano terra risulta utilizzata un familiare, la sig.ra [REDACTED] (madre della sig.ra [REDACTED] mentre l'unità piano primo e secondo dagli esecutati e i loro familiari.

L'edificio costituisce l'abitazione principale della parte esecutata.

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

Non vi è alcuna opponibilità al creditore procedente da parte degli occupanti dell'immobile.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Nel ventennio preso in esame, alla data della consegna della presente perizia, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli:



• **Ipoteca volontaria - Decreto Ingiuntivo - NN. R.G. 44484 e R.P. 7434**

Atto giudiziario del Tribunale Ordinario di Brescia, del 04/03/2020, n di rep. 1182, registrato in data 11/12/2020.

A favore:

[REDACTED], per la quota di 1/2 di proprietà.

Contro:

[REDACTED] per la

Immobili:

NCEU del Comune di Verona

- Fg. 332 - Part. 534 - Sub. 1-2 (A/3)

- Fg. 2 - Part. 652 - Sub. 1 (C/6)

- Fg. 2 - Part. 652 - Sub. 2 (C/6)

- Fg. 333 - Part. 258 - Sub. 17 (C/6).

Sez. D - si iscrive sulla scorta del Decreto Ingiuntivo n. 1182/2020 emesso dal Tribunale di Brescia il 04.03.2020 e dichiarato esecutivo Ex Art. 648 C.P.C. con provvedimento del Tribunale di Brescia del 05.11.2020, il credito complessivamente vantato da [REDACTED] ammonta a C. 44.000,00, nei limiti delle fidejussioni prestate quale garante della [REDACTED] oltre interessi e spese, di cui €. 14.123,52, per scoperto del conto corrente e nei limiti di €. 29.876,48 per mancato rimborso del prestito chirografato 84558. La presente iscrizione viene presentata per l'esposizione da conto corrente di €. 14.123,52 oltre interessi e spese corrispondendo l'imposta pari al 2% della somma massima garantita. Si presenta contestualmente altra nota per esposizione da prestito con cui si chiede il pari grado. [REDACTED] elegge domicilio presso la propria direzione generale in [REDACTED].

• **Ipoteca volontaria - Decreto Ingiuntivo - NN. R.G. 44484 e R.P. 7435**

Atto giudiziario del Tribunale Ordinario di Brescia, del 04/03/2020, n di rep. 1182, registrato in data 11/12/2020.

A favore:

[REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà.

Contro:

[REDACTED] per la

Immobili:

NCEU del Comune di Verona

- Fg. 332 - Part. 534 - Sub. 1-2 (A/3)

- Fg. 2 - Part. 652 - Sub. 1 (C/6)

- Fg. 2 - Part. 652 - Sub. 2 (C/6)

- Fg. 333 - Part. 258 - Sub. 17 (C/6).

Sez. D - si iscrive sulla scorta del Decreto Ingiuntivo n. 1182/2020 emesso dal Tribunale di Brescia il 04.03.2020 e dichiarato esecutivo Ex Art. 648 C.P.C. con provvedimento del 05.11.2020. [REDACTED]

[REDACTED], un credito complessivo di €. 44.000,00 oltre interessi e spese, di cui €. 14.123,52, per scoperto del conto corrente n. 1858 ed €. 29.876,48 per mancato rimborso del prestito chirografario 84558. La presente



iscrizione viene presentata a garanzia della somma di €. 29.876,48 per residuo esposizione del prestito chirografario con applicazione dell'imposta sostitutiva di cui all'Art. 15 DPR 601/73 estesa anche alle garanzie di qualunque tipo e da chiunque ed in qualsiasi momento prestate con conseguenti agevolazioni anche in sede di iscrizione ipotecaria. Viene pertanto corrisposta la sola tassa di €. 35,00. La presente nota viene presentata unitamente ad altra per l'esposizione da conto corrente con cui si chiede il pari grado. Ai fini della presente iscrizione ipotecaria, [REDACTED] elegge domicilio presso la propria direzione generale in [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. La presente iscrizione viene presentata per l'esposizione da conto corrente di €. 14.123,52 oltre interessi e spese corrispondendo l'imposta pari al 2% della somma massima garantita. Si presenta contestualmente altra nota per esposizione da prestito con cui si chiede il pari grado. [REDACTED] elegge domicilio presso la propria direzione generale in [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

- **Atto Esecutivo cautelare - Verbale pignoramento immobili – NN. R.G. 29813 e R.P. 21748**

Atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona, del 08/06/2022, n di rep. 3841, registrato in data 11/07/2022.

A favore: [REDACTED]

per la quota di 1/2 di proprietà.

Contro: [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni.

Immobili:

NCEU del Comune di Verona

- Fig. 332 - Part. 534 - Sub. 1-2 (A/3)

- Fig. 2 - Part. 652 - Sub. 1 (C/6)

- Fig. 2 - Part. 652 - Sub. 2 (C/6)

- Fig. 333 - Part. 258 - Sub. 17 (C/6).

Sez. D - sotto la responsabilità del richiedente, si dichiara che l'immobile n. 1 dell'unità negoziale n. 1 è catastalmente identificato al Fig. 332 Part. 534 Sub. 1 graffiato con Fig. 332 Part. 534 Sub. 2. Gli immobili n. 3 e 4 dell'unità negoziale n. 1 sono catastalmente identificati Sez. F Fig. 2 Part. 652 Sub. 1 e Sez. F Fig. 2 Part. 652 Sub. 2.

- **Ipoteca giudiziale - Decreto Ingiuntivo – NN. R.G. 6739 e R.P. 949**

Atto giudiziario del Tribunale Ordinario di Verona, del 08/06/2022, n di rep. 3447, registrato in data 23/02/2023.

A favore: [REDACTED] domicilio ipotecario eletto presso l'Avv. Pedrazzini con sede in C.so Cavour n. 40 – Pavia, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Contro: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà.



Immobili:

NCEU del Comune di Verona

- Fig. 332 - Part. 534 - Sub. 1-2 (A/3)
- Fig. 2 - Part. 652 - Sub. 1 (C/6)
- Fig. 2 - Part. 652 - Sub. 2 (C/6)
- Fig. 333 - Part. 258 - Sub. 17 (C/6).

Sez. D – *ingiunge a [redacted] di pagare, in solido fra di loro, alla Parte Ricorrente, per le causali di cui al ricorso, entro quaranta giorni dalla notifica del presente Decreto; 1. La somma di Euro 122.256,30; 2. Gli interessi come da domanda; 3. Le spese di questa procedura, di ingiunzione, liquidate in Euro 406,50 per spese e in Euro 2.455,25 per compensi (quivi già incluse le spese generali; dunque da non ricalcolare). Sui compensi Iva e CPA.*

- **Atto Esecutivo cautelare - Verbale pignoramento immobili – NN. R.G. 19379 e R.P. 25938**

Atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona, del 05/05/2023, n. di rep. 2787, registrato in data 27/06/2023.

A favore: [redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Contro: [redacted] per la quota di 1/2 di proprietà, [redacted] per la quota di 1/2 di proprietà.

Immobili:

NCEU del Comune di Verona

- Fig. 332 - Part. 534 - Sub. 1-2 (A/3)
- Fig. 2 - Part. 652 - Sub. 1 (C/6)
- Fig. 2 - Part. 652 - Sub. 2 (C/6)
- Fig. 333 - Part. 258 - Sub. 17 (C/6).

Sez. D – *a garanzia del credito di Euro 126.313,19 oltre interessi successici tasso convenzionale al saldo, oltre al costo di notifica come indicato a margine e successive spese e compensi.*

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

Non vi sono vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

D.1.8.3. Vincoli ed oneri giuridici che sono opponibili

Non vi sono vincoli ed oneri giuridici opponibili.



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

Non vi sono diritti di prelazione.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Non vi sono oneri condominiali, in quanto trattasi di fabbricato con un'unica unità residenziale.

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

Si tratta di immobile residenziale di proprietà di persona fisica.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile in oggetto non rientra fra quelli costruiti in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Il pignoramento investe la piena proprietà dell'immobile in perizia.

D.1.13. Valutazione del lotto

La stima del bene oggetto di pignoramento viene fatta avvalendosi della prescrizione contenuta all'interno dell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ., determinando il valore di mercato sulla base degli elementi necessari di seguito analizzati.

D.1.13.1 Consistenza

Abitazione			
Piano	Superficie	Coefficiente	Sup. Raggiungata
Piano Seminterrato	82,50	0,50	41,25
Piano Terra	92,10	1,00	92,10
Piano Primo	97,50	1,00	97,50
Piano Secondo	88,00	1,00	88,00
Totale parziale solo abitazione			318,85
Terrazza	33,50	0,20	6,70
Area scoperta	92,00	0,10	9,20
	67,00	0,02	1,34
Totale arr.			336,00
Autorimessa – Sub. 1			
Piano Terra	24,00	1,00	24,00
Autorimessa – Sub. 2			
Piano Terra	18,00	1,00	18,00



D.1.13.2. Criteri di stima

Nella valutazione dell'immobile oggetto di esecuzione si è cercato di individuare il suo più probabile valore di mercato adottando il procedimento di tipo sintetico-comparativo, che è stato ritenuto il metodo più idoneo in questo caso specifico, confrontando il bene con immobili, con caratteristiche simili, presenti sul mercato.

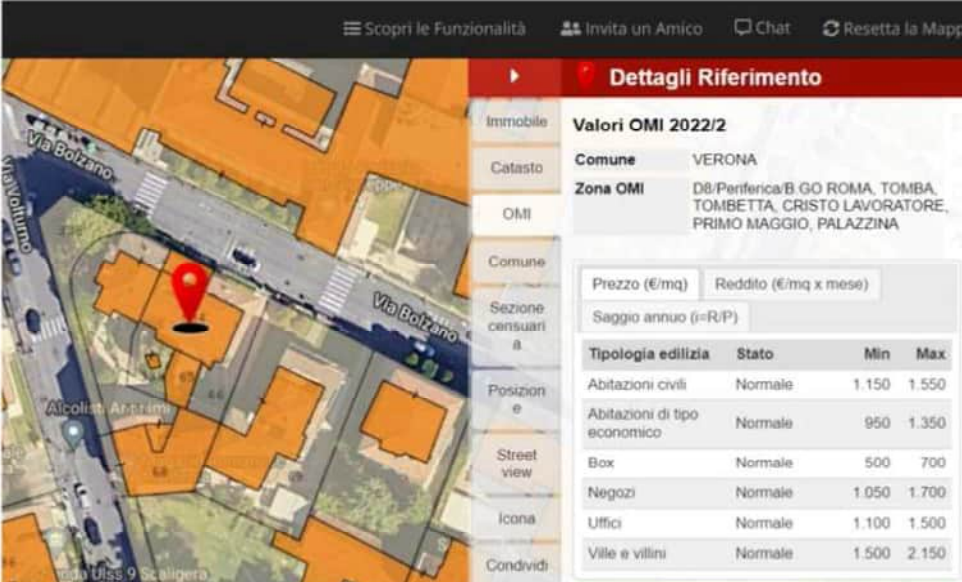
A tal proposito sono state prese in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che influiscono sulla determinazione economica del bene, e più in particolare: la situazione urbanistica nella quale è inserito l'immobile, l'ubicazione all'interno del contesto edilizio circostante, la tipologia della costruzione, la sua esposizione, la superficie complessiva di utilizzo, eventuali spazi esterni di pertinenza, la tipologia degli impianti presenti e il loro stato di manutenzione, le finiture e i materiali utilizzati per la realizzazione ed infine la sua vetustà ed il complessivo stato di manutenzione e conservazione.

L'indagine di mercato è stata svolta sia presso gli operatori del mercato immobiliare operanti nella zona ove è ubicato il bene da stimare, sia presso i siti di banca dati delle quotazioni immobiliari quali i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, il Borsino Immobiliare e i diversi siti immobiliari.

D.1.13.3. Stima

Alla luce delle succitate considerazioni, il Perito ha eseguito la seguente indagine di mercato:

Valori OMI – Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate



Dettagli Riferimento

Immobile **Valori OMI 2022/2**

Catasto **Comune** VERONA

OMI **Zona OMI** D8/Periferia/B.GO ROMA, TOMBA, TOMBETTA, CRISTO LAVORATORE, PRIMO MAGGIO, PALAZZINA

Comune

Sezione censuari a

Posizione

Street view

Icona

Condividi

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)		
Saggio annuo (i=R/P)			
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.150	1.550
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1.350
Box	Normale	500	700
Negozi	Normale	1.050	1.700
Uffici	Normale	1.100	1.500
Ville e villini	Normale	1.500	2.150



Borsino Immobiliare

Verona (VR)
Via Bolzano, 4, 37135 Verona W, Italia

ZONA: BILGO ROMA, TOMBA, TOMBETTA, CRISTO LAVORATORE, PRIMO MAGGIO, PALAZZINA

Valore minimo: Euro **1.358** | Valore medio: Euro **1.773** | Valore massimo: Euro **2.188**

Valuta subito questo immobile.

Immobili simili presenti sul mercato

Villetta bifamiliare in via Polesella, Borgo Roma, Verona

450.000 € Garage/posto auto compreso

8 locali 290 m2

Bellissima villetta bifamiliare in vendita! Questa spaziosa proprietà su due livelli offre tutto lo spazio di cui hai bisogno per te e la tua famiglia. Al piano terra...

Prezzo medio in questa zona 1.770 eur/m²

Riassumendo, dalle fonti acquisite dal perito estimatore, appare come Agenzia delle Entrate indichi per la zona D/8 di Borgo Roma un valore di vendita oscillante tra i 1.500,00 ed i 2.150,00 €/mq (superficie lorda) per Ville e Villini. Su analoghe cifre si assestano le indicazioni ricavabili dall'altra fonte quale il Borsino Immobiliare che raccoglie domande ed offerte attualmente presenti sul mercato, il quale indica valori compresi tra i 1.358,00 ed i 2.188,00 €/mq, riferendosi sempre alla medesima tipologia di fabbricato.

Mentre per quanto attiene le due autorimesse è stato ritenuto congruo applicare un valore di stima a corpo, desunto dalla ricerca di mercato riferito a beni analoghi in zona.

Quindi alla luce delle condizioni dello stabile emerse in fase di sopralluogo si esprime la seguente valutazione:

Immobile	Superficie	€/mq.	Valore €.
Abitazione	336,00	1.800,00	604.800,00
Autorimessa sub. 1	24,00	A corpo	9.000,00
Autorimessa sub. 2	18,00	A corpo	7.000,00
Totale Valore			620.800,00



D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni di stima

In relazione alla situazione dell'immobile si ritiene opportuno applicare i seguenti adeguamenti e correzioni di stima:

VALUTAZIONE	
Valore Stimato immobile	€. 620.800,00
Decurtazione per assenza di garanzia per vizi occulti 10%	-€. 62.080,00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

VALUTAZIONE FINALE	
Valore Stimato immobile	€. 620.800,00
Decurtazione per assenza di garanzia per vizi occulti 10%	-€. 62.080,00
Totale Valore Finale arr.	€. 559.000,00

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

Verona, 22.12.2023

Il perito estimatore
Arch. Forcato Claudio



D.2. LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA BOLZANO, 38

D.2.1. Proprietà

Ricostruzione della provenienza del bene sino al primo atto d'acquisto anteriore al ventennio negoziale dalla notifica dell'atto di pignoramento.

- **Atto tra vivi - Compravendita – NN. R.G. 39198 e R.P. 27134**

Atto notarile pubblico del Notaio Bernardelli Mario di Verona (VR), del 26/09/2001, n di rep. 14537, registrato in data 19/10/2001,.

Con il presente atto la sig.ra [REDACTED]

[REDACTED], vendeva la piena proprietà, per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni ognuno, ai sig.ri [REDACTED]

[REDACTED], i seguenti beni:

NCEU del Comune di Verona

- Sez. Urb. F - Fg. 4 - Part. 1217 - Sub. 1 (C/6)

Sez. D - si precisa che la signora [REDACTED] è nata il 21 settembre 1949 a Verona – Ca' di David. Le parti si sono date reciprocamente atto che nella planimetria originaria allegata all'atto in data 23 febbraio 1970 n. 3977 di repertorio Notaio Gianfranco Tomazzoli di Verona, l'autorimessa descritta nel quadro "B", oggetto dell'atto che qui si trascrive, risultava contraddistinta con il n. 17 (diciassette). Per effetto della condominialità dell'edificio al cespite immobiliare descritto nel quadro "B" compete la quota pari a 9,30/1000 (nove virgola trenta millesimi) di comproprietà sulle parti ed enti comuni ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dagli art. 1117 e seguenti del C.C.. La venditrice ha dichiarato di essere in regola con l'assolvimento di ogni onere condominiale garantendo altresì che il cespite immobiliare descritto nel quadro "B" viene trasferito agli acquirenti libero da persone e/o cose. La venditrice ha dichiarato e garantito espressamente l'alienabilità dell'autorimessa anche ai sensi delle vigenti normative urbanistiche ed edilizie. Gli acquirenti hanno dichiarato a loro volta di conoscere ed accettare il vigente regolamento di condominio.

D.2.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

L'Ufficio Anagrafe del Comune di Verona, ha rilasciato i seguenti certificati riferiti agli esecutati:

- Atto di Matrimonio n. 911/p.2/s.A/1994 – il giorno [REDACTED] hanno contratto il matrimonio in Verona il sig. [REDACTED]

Annotazioni: con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

- Certificato contestuale di Residenza e di stato di famiglia – certifica che il sig. [REDACTED] è [REDACTED] è residente a Verona e che la sua famiglia anagrafica ha la seguente composizione:



Comune di Verona (L781)
Sez. Urb. F - Fg. 4 Part. 1217 - Sub. 1
Rendita: Euro 44,00
Zona Censuaria: 3
Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 12 mq.

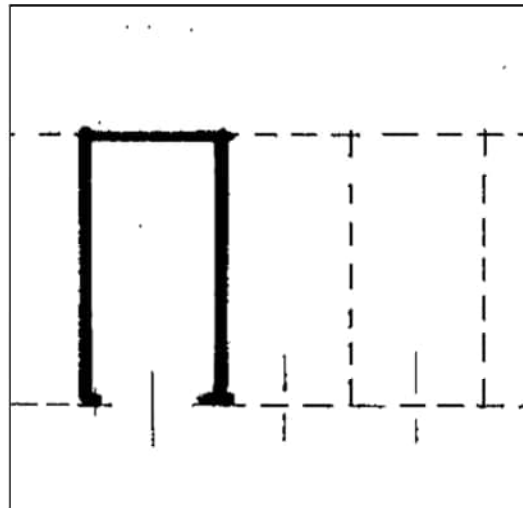
- Variazione d'ufficio del 29/05/2014 Pratica n. VR0138006 in atti dal 29/05/2014, Bonifica identificativo catastale (n. 69304.1/2014)

dal 29/05/2014 ad oggi
Comune di Verona (L781)
Fg. 333 Part. 258 - Sub. 17
Rendita: Euro 44,00
Zona Censuaria: 3
Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 12 mq.

- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015, dati relativi alla planimetria. Data di presentazione 26/01/1970, prot. n. 000001248.

dal 09/11/2015 ad oggi
Comune di Verona (L781)
Fg. 333 Part. 258 - Sub. 17
Consistenza 13,00 mq.

Pianta Autorimessa

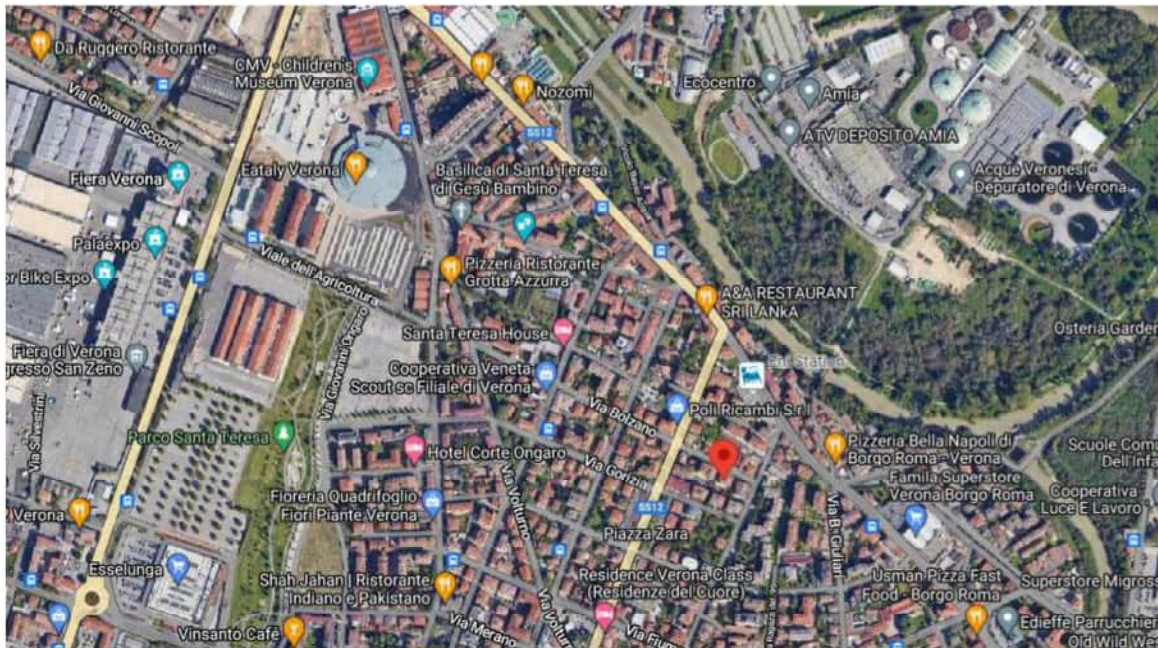


Confini

Il condomino in cui è inserita l'autorimessa confina a nord con via Bolzano mentre nei restanti tre lati con altri contesti condominiali.



Estratto da Google Maps – via Bolzano, 38 (Verona) – quartiere Borgo Roma



D.2.3. Descrizione dei beni

D.2.3.1. Contesto

Il lotto 2 oggetto di perizia è sito in Borgo Roma, via Bolzano 38, quartiere residenziale ubicato a sud del centro storico di Verona.

La zona circostante è a carattere prettamente residenziale supportata dalla presenza di tutti i servizi sia primari che secondari (supermercati, farmacie, scuole, uffici postali, spazi verdi, trasporti pubblici, ecc.).

Inoltre a pochi km di distanza sono facilmente raggiungibili la Fiera di Verona, le Stazioni Ferroviarie di Verona Porta Nuova e Porta Vescovo oltre al raccordo autostradale di Verona Sud.

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

Trattasi di un'autorimessa inserita al piano seminterrato di un contesto condominiale risalente al 1969.

L'accesso alla zona autorimesse avviene tramite una rampa, con cancello carrabile automatizzato, direttamente da via Bolzano (foto 1-2-3).

All'autorimessa si accede da uno spazio di manovra a cielo aperto (foto 4) e al suo interno è caratterizzata da un locale di forma rettangolare con altezza pari a circa 2,25 ml.

Dispone di una basculante manuale in ferro, pavimentazione in battuto di cemento e impianto elettrico assente (foto 5-6-7-8).



Autorimessa



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

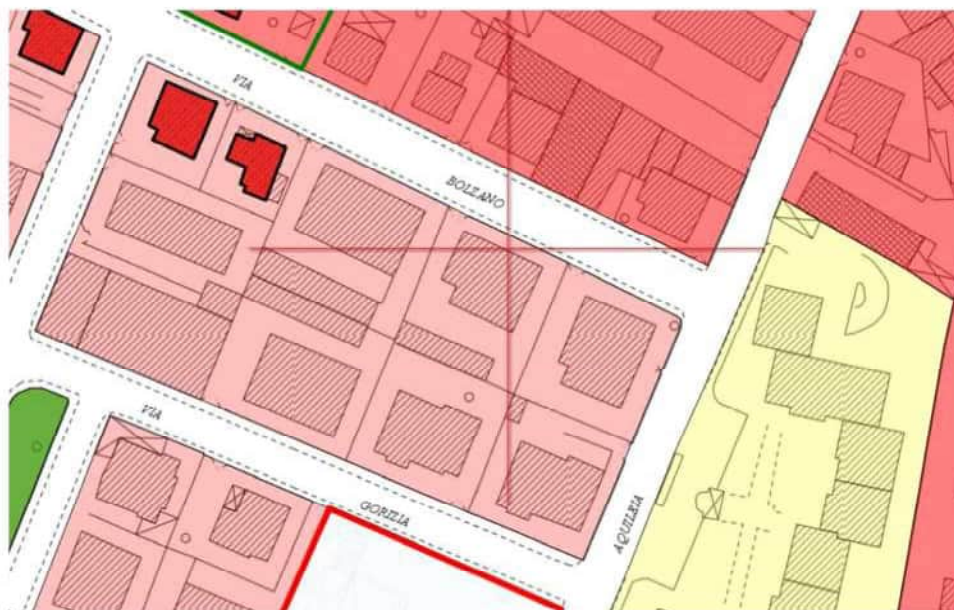
Il condominio in cui è inserita l'autorimessa dispone di un'area scoperta di pertinenza che risulta identificata sempre all'interno del mapp. 258.

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

Gli accessi al fabbricato, sia carrabile che pedonale, avvengono direttamente dalla via pubblica e pertanto non esistono diritti di servitù o simili.

D.2.4. Situazione urbanistica della zona

Il fabbricato in cui si trovano i beni oggetto di perizia è inserito all'interno del Piano degli Interventi del Comune di Verona in "Zona B" - Tessuto TCc1 – Tessuto con dominante edificazione isolata su lotto con Densità ALTA oltre i 4 piani (NTO art. 105).



- Piano degli Interventi - Tavola 4 “Disciplina Regolativa”

- Art. 09 - Definizioni edilizie-ambientali
- Art. 13 - Usi del Territorio
- Art. 101 - Tipologie d'Intervento
- Art. 102 - Allineamenti Urbani



- Piano di Assetto del Territorio - PAT1: Carta dei Vincoli Pianificazione Territoriale

- Art. 29 – Impianti di comunicazione elettronica fasce di rispetto
- Art. 26 - Aeroporti fasce di rispetto
- Art. 8 - Vincolo Sismico
- Art. 32 - Aree di ricarica degli acquiferi

I riferimenti sopra indicati, ed allegati alla perizia, sono stati individuati dalla mappa interattiva del Comune di Verona - SIGI.

D.2.5. Situazione catastale dell'immobile

Si attesta la conformità tra gli intestatari catastali degli immobili e quelli risultanti dalle visure ipotecarie.

Dal punto di vista planimetrico catastale la distribuzione degli immobili, sia il fabbricato residenziale che le due autorimesse, risultano conformi allo stato di fatto dei luoghi.

D.2.6. Situazione edilizia dell'immobile

La ricerca dei titoli abilitativi mediante l'accesso agli atti presso l'Edilizia Privata del Comune di Verona ha prodotto la seguente documentazione:

- Il fabbricato è stato realizzato con Licenza edilizia n. 1563 Sk e n. 56038 P.G., rilasciata in data 31/01/1969;
- Certificato di Abitabilità rilasciato in data 21/07/1970 n. 419/70 P.G. e n. 73/San.



Dopo il sopralluogo effettuato è emersa la conformità per quanto attiene il bene oggetto di pignoramento.

D.2.7. Stato di occupazione dell'immobile

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

A seguito dei sopralluoghi svolti il bene in oggetto viene utilizzato dagli esecutati, ed attualmente risulta occupato da materiale di vario genere.

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

Non vi è alcuna opponibilità al creditore procedente da parte degli occupanti dell'immobile.

D.2.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Nel ventennio preso in esame, alla data della consegna della presente perizia, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria - Decreto Ingiuntivo - NN. R.G. 44484 e R.P. 7434**

Atto giudiziario del Tribunale Ordinario di Brescia, del 04/03/2020, n di rep. 1182, registrato in data 11/12/2020.

A favore: [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/2 di proprietà.

Contro: [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà.

Immobili:

NCEU del Comune di Verona

- Fg. 332 - Part. 534 - Sub. 1-2 (A/3)

- Fg. 2 - Part. 652 - Sub. 1 (C/6)

- Fg. 2 - Part. 652 - Sub. 2 (C/6)

- Fg. 333 - Part. 258 - Sub. 17 (C/6).

Sez. D - si iscrive sulla scorta del Decreto Ingiuntivo n. 1182/2020 emesso dal Tribunale di Brescia il 04.03.2020 e dichiarato esecutivo Ex Art. 648 C.P.C. con provvedimento del Tribunale di Brescia del 05.11.2020, il credito complessivamente vantato da [REDACTED] ammonta a C. 44.000,00, nei limiti delle fidejussioni prestate quale garante della [REDACTED] oltre interessi e spese, di cui €. 14.123,52, per scoperto del conto corrente e nei limiti di €. 29.876,48 per mancato rimborso del prestito chirografato 84558. La presente iscrizione viene presentata per l'esposizione da conto corrente di €. 14.123,52 oltre interessi e spese corrispondendo l'imposta pari al 2% della somma massima garantita. Si presenta contestualmente altra nota per esposizione da prestito con cui si chiede il pari grado. [REDACTED] elegge domicilio presso la propria direzione generale in [REDACTED]



- **Ipoteca volontaria - Decreto Ingiuntivo – NN. R.G. 44484 e R.P. 7435**

Atto giudiziario del Tribunale Ordinario di Brescia, del 04/03/2020, n di rep. 1182, registrato in data 11/12/2020.

A favore: [REDACTED] domicilio ipotecario eletto a Brescia - via XXV Aprile n. 8, per la quota di 1/2 di proprietà.

Contro: [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà.

Immobili:

NCEU del Comune di Verona

- Fig. 332 - Part. 534 - Sub. 1-2 (A/3)
- Fig. 2 - Part. 652 - Sub. 1 (C/6)
- Fig. 2 - Part. 652 - Sub. 2 (C/6)
- Fig. 333 - Part. 258 - Sub. 17 (C/6).

Sez. D - si iscrive sulla scorta del Decreto Ingiuntivo n. 1182/2020 emesso dal Tribunale di Brescia il 04.03.2020 e dichiarato esecutivo Ex Art. 648 C.P.C. con provvedimento del 05.11.2020. [REDACTED]

[REDACTED] un credito complessivo di €. 44.000,00 oltre interessi e spese, di cui €. 14.123,52, per scoperto del conto corrente n. 1858 ed €. 29.876,48 per mancato rimborso del prestito chirografario 84558. La presente iscrizione viene presentata a garanzia della somma di €. 29.876,48 per residuo esposizione del prestito chirografario con applicazione dell'imposta sostitutiva di cui all'Art. 15 DPR 601/73 estesa anche alle garanzie di qualunque tipo e da chiunque ed in qualsiasi momento prestate con conseguenti agevolazioni anche in sede di iscrizione ipotecaria. Viene pertanto corrisposta la sola tassa di €. 35,00. La presente nota viene presentata unitamente ad altra per l'esposizione da conto corrente con cui si chiede il pari grado. Ai fini della presente iscrizione ipotecaria, [REDACTED]

[REDACTED] La presente iscrizione viene presentata per l'esposizione da conto corrente di €. 14.123,52 oltre interessi e spese corrispondendo l'imposta pari al 2% della somma massima garantita. Si presenta contestualmente altra nota per esposizione da prestito con cui si chiede il pari grado. [REDACTED]

- **Atto Esecutivo cautelare - Verbale pignoramento immobili – NN. R.G. 29813 e R.P. 21748**

Atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona, del 08/06/2022, n di rep. 3841, registrato in data 11/07/2022.

A favore: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni.

Immobili:



NCEU del Comune di Verona

- Fig. 332 - Part. 534 - Sub. 1-2 (A/3)
- Fig. 2 - Part. 652 - Sub. 1 (C/6)
- Fig. 2 - Part. 652 - Sub. 2 (C/6)
- Fig. 333 - Part. 258 - Sub. 17 (C/6).

Sez. D - sotto la responsabilità del richiedente, si dichiara che l'immobile n. 1 dell'unità negoziale n. 1 è catastalmente identificato al Fig. 332 Part. 534 Sub. 1 griffato con Fig. 332 Part. 534 Sub. 2. Gli immobili n. 3 e 4 dell'unità negoziale n. 1 sono catastalmente identificati Sez. F Fig. 2 Part. 652 Sub. 1 e Sez. F Fig. 2 Part. 652 Sub. 2.

- **Ipoteca giudiziale - Decreto Ingiuntivo – NN. R.G. 6739 e R.P. 949**

Atto giudiziario del Tribunale Ordinario di Verona, del 08/06/2022, n di rep. 3447, registrato in data 23/02/2023.

A favore: [REDACTED]

[REDACTED]a, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Contro: [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/2 di proprietà.

Immobili:

NCEU del Comune di Verona

- Fig. 332 - Part. 534 - Sub. 1-2 (A/3)
- Fig. 2 - Part. 652 - Sub. 1 (C/6)
- Fig. 2 - Part. 652 - Sub. 2 (C/6)
- Fig. 333 - Part. 258 - Sub. 17 (C/6).

Sez. D – ingiunge a [REDACTED] di pagare, in solido fra di loro, alla Parte Ricorrente, per le causali di cui al ricorso, entro quaranta giorni dalla notifica del presente Decreto; 1. La somma di Euro 122.256,30; 2. Gli interessi come da domanda; 3. Le spese di questa procedura, di ingiunzione, liquidate in Euro 406,50 per spese e in Euro 2.455,25 per compensi (quivi già incluse le spese generali; dunque da non ricalcolare). Sui compensi Iva e CPA.

- **Atto Esecutivo cautelare - Verbale pignoramento immobili – NN. R.G. 19379 e R.P. 25938**

Atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona, del 05/05/2023, n. di rep. 2787, registrato in data 27/06/2023.

A favore: [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Contro: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà.

Immobili:



NCEU del Comune di Verona

- Fig. 332 - Part. 534 - Sub. 1-2 (A/3)
- Fig. 2 - Part. 652 - Sub. 1 (C/6)
- Fig. 2 - Part. 652 - Sub. 2 (C/6)
- Fig. 333 - Part. 258 - Sub. 17 (C/6).

Sez. D – a garanzia del credito di Euro 126.313,19 oltre interessi successici tasso convenzionale al saldo, oltre al costo di notifica come indicato a margine e successive spese e compensi.

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

Non vi sono vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

D.2.8.3. Vincoli ed oneri giuridici che sono opponibili

Non vi sono vincoli ed oneri giuridici opponibili.

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

Non vi sono diritti di prelazione.

D.2.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Essendo il bene inserito all'interno del Condominio "Area Bolzano", tramite l'amministratore il dott. Lombardi è stato riferito che il sig. [REDACTED] alla data del deposito della presente perizia, risulta debitore nei confronti del Condominio per una cifra pari a **€. 604,00** (vedi allegato F.2.5. – Spese Condominiali).

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

Si tratta di immobile residenziale di proprietà di persona fisica.

D.2.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile in oggetto non rientra fra quelli costruiti in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.2.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Il pignoramento investe la piena proprietà dell'immobile in perizia.

D.2.13. Valutazione del lotto

La stima del bene oggetto di pignoramento viene fatta avvalendosi della prescrizione contenuta all'interno dell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ., determinando il valore di mercato sulla base degli elementi necessari di seguito analizzati.



D.2.13.1 Consistenza

Autorimessa			
Piano	Superficie	Coefficiente	Sup. Raggiungata
Piano Seminterrato	13,00	1,00	13,00
Totale arr.			13,00

D.2.13.2. Criteri di stima

Nella valutazione dell'immobile oggetto di esecuzione si è cercato di individuare il suo più probabile valore di mercato adottando il procedimento di tipo sintetico-comparativo, che è stato ritenuto il metodo più idoneo in questo caso specifico, confrontando il bene con immobili, con caratteristiche simili, presenti sul mercato.

A tal proposito sono state prese in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che influiscono sulla determinazione economica del bene, e più in particolare: la situazione urbanistica nella quale è inserito l'immobile, l'ubicazione all'interno del contesto edilizio circostante, la tipologia della costruzione, la sua esposizione, la superficie complessiva di utilizzo, eventuali spazi esterni di pertinenza, la tipologia degli impianti presenti e il loro stato di manutenzione, le finiture e i materiali utilizzati per la realizzazione ed infine la sua vetustà ed il complessivo stato di manutenzione e conservazione.

L'indagine di mercato è stata svolta sia presso gli operatori del mercato immobiliare operanti nella zona ove è ubicato il bene da stimare, sia presso i siti di banca dati delle quotazioni immobiliari quali i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, il Borsino Immobiliare e i diversi siti immobiliari.

D.2.13.3. Stima

Alla luce delle succitate considerazioni, il Perito ha eseguito la seguente indagine di mercato:

Valori OMI – Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate

Dettagli Via Bolzano, 38, 37135 Ve.

Immobile
 Catasto
 OMI
 Comune
 Sezione censuari
 Posizion
 Street view
 Icona
 Condividi

Valori OMI 2022/2

Comune: VERONA
 Zona OMI: D6/Periferia/D.GO ROMA, TOMBA, TOMBETTA, CRISTO LAVORATORE, PRIMO MAGGIO, PALAZZINA

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)		
Saggio annuo (i=R/P)			
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.150	1.550
Abitazioni di tipo economico	Normale	850	1.350
Box	Normale	500	700
Negozi	Normale	1.050	1.700
Uffici	Normale	1.100	1.500
Ville e villini	Normale	1.500	2.150



Immobili simili presenti sul mercato



Garage/Posto auto in Via Bruto Poggiani 8

€ 12.000
12 mq

Via Bruto Poggiani, in contesto di recente costruzione, si propone in vendita autorimessa al piano secondo interrato. Il box è adatto ad auto di piccole dimensioni...

DREM di Dario Mastantuoni

Contatta

A seguito della ricerca di mercato eseguita è stato ritenuto congruo applicare un valore di stima a corpo, pertanto alla luce delle condizioni dello stabile emerse in fase di sopralluogo si esprime la seguente valutazione:

Immobile	Superficie	€/mq.	Valore €.
Autorimessa sub. 1	13,00	A corpo	10.000,00
Totale Valore			10.000,00

D.2.13.4. Adeguamenti e correzioni di stima

Non vi sono adeguamenti e correzioni di stima.

D.2.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

VALUTAZIONE FINALE	
<u>Valore Stimato immobile</u>	€. 10.000,00
Totale Valore Finale arr.	€. 10.000,00

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

Verona, 21.12.2023

Il perito estimatore
Arch. Forcato Claudio



E. Allegati Generali

E.1. – Documenti Anagrafe

E.2. – Ispezioni Ipotecarie

F.1. Allegati per il Lotto 1 – immobile via Bolzano 4

F.1.1. – Titoli di provenienza

F.1.2. – Documentazione Catastale

F.1.3. – Documentazione Comune e Urbanistica

F.1.4. – Documentazione Fotografica

F.2. Allegati per il Lotto 2 – immobile via Bolzano 38

F.2.1. – Titoli di provenienza

F.2.2. – Documentazione Catastale

F.2.3. – Documentazione Comune e Urbanistica

F.2.4. – Documentazione Fotografica

F.2.5. – Spese Condominiali

