

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA CON PIU' LOTTI

LOTTE DA 1 A 2

Esecuzione Immobiliare	RGE 191/2023
Giudice	Dott.ssa Paola Salmaso
Creditore precedente	Dovalue S.p.a.
Parte eseguita	Eredità giacente [REDACTED]

Esperto Stimatore
dott. geom. Arianna Filippozzi
con studio in Corso Porta Nuova, 133 – 37122 Verona
e-mail: studio@filippozzi.eu / telefono: 045 2227478

Custode Giudiziario
Avv. Maria Enrica Trivelli
Con studio in via Daniele Manin, 5 – 37122 Verona
e-mail: mariaenrica.trivelli@gmail.com / telefono 045 592599

dott. geom. ARIANNA FILIPPOZZI
Corso Porta Nuova, 133 – 37122 VERONA
C.F. FLPRNN82D53L949S
P.IVA 03921230235
studio@filippozzi.eu / arianna@pec.filippozzi.eu / www.filippozzi.eu



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO	4
A.1.	SCHEDA SINTETICA LOTTO 1	4
A.2.	SCHEDA SINTETICA LOTTO 2	5
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	6
C.	DIVISIONE IN LOTTI.....	6
D.	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI	7
D.1.	LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA MARIN FALIERO N. 8	7
D.1.1.	PROPRIETÀ.....	7
D.1.1.1.	RICERCHE PRESSO GLI UFFICI ANAGRAFICI.....	7
D.1.2.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA	8
D.1.3.	DESCRIZIONE DEI BENI	10
D.1.3.1.	CONTESTO.....	10
D.1.3.2.	DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE E DEL FABBRICATO	11
D.1.3.3.	INDIVIDUAZIONE DEI BENI CONDOMINIALI O DELLE PERTINENZE CON SPECIFICA INDICAZIONE DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI.....	16
D.1.3.4.	INDIVIDUAZIONE DELL'ACCESSO O DEGLI ACCESSI DEL BENE IMMOBILE	16
D.1.4.	SITUAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA	17
D.1.5.	SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE	18
D.1.6.	SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE	19
D.1.7.	STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	21
D.1.7.1.	STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE ED IDENTIFICAZIONE DEGLI OCCUPANTI	21
D.1.7.2.	OPPONIBILITÀ O INOPPONIBILITÀ DELLO STATO D'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	21
D.1.8.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	22
D.1.8.1.	VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA	22
D.1.8.2.	VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	22
D.1.8.3.	ACCERTAMENTO DEI VINCOLI E DEGLI ONERI GIURIDICI CHE SONO OPPONIBILI.....	22
D.1.8.4.	ACCERTAMENTO DI EVENTUALI DIRITTI DI PRELAZIONE DA PARTE DI SOGGETTI TERZI SULL'IMMOBILE	22
D.1.9.	INDICAZIONI ACQUISITE IN ORDINE AGLI ONERI CONDOMINIALI.....	23
D.1.10.	INDICAZIONI UTILI AI FINI DEL REGIME FISCALE DELLA VENDITA	23
D.1.11.	IMMOBILE IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA.....	23
D.1.12.	SEPARAZIONE IN NATURA E PROGETTO DIVISIONALE	24
D.1.13.	VALUTAZIONE DEL LOTTO	25
D.1.13.1.	CONSISTENZA	25
D.1.13.2.	CRITERI DI STIMA.....	26
D.1.13.3.	STIMA.....	27
D.1.13.4.	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	27
D.1.13.5.	VALORE DI STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI	27



D.2. LOTTO 2 – IMMOBILI SITI IN VIA FRANCHETTI N. 4.....	28
D.2.1. PROPRIETÀ.....	28
D.2.1.1. RICERCHE PRESSO GLI UFFICI ANAGRAFICI.....	28
D.2.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA.....	29
D.2.3. DESCRIZIONE DEI BENI.....	31
D.2.3.1. CONTESTO.....	31
D.2.3.2. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE E DEL FABBRICATO.....	32
D.2.3.3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI CONDOMINIALI O DELLE PERTINENZE CON SPECIFICA INDICAZIONE DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI.....	39
D.2.3.4. INDIVIDUAZIONE DELL'ACCESSO O DEGLI ACCESSI DEL BENE IMMOBILE.....	39
D.2.4. SITUAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA.....	40
D.2.5. SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE.....	41
D.2.6. SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE.....	42
D.2.7. STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	43
D.2.7.1. STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE ED IDENTIFICAZIONE DEGLI OCCUPANTI.....	43
D.2.7.2. OPPONIBILITÀ O INOPPONIBILITÀ DELLO STATO D'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	43
D.2.8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	44
D.2.8.1. VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA.....	44
D.2.8.2. VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	44
D.2.8.3. ACCERTAMENTO DEI VINCOLI E DEGLI ONERI GIURIDICI CHE SONO OPPONIBILI.....	44
D.2.8.4. ACCERTAMENTO DI EVENTUALI DIRITTI DI PRELAZIONE DA PARTE DI SOGGETTI TERZI SULL'IMMOBILE.....	44
D.2.9. INDICAZIONI ACQUISITE IN ORDINE AGLI ONERI CONDOMINIALI.....	45
D.2.10. INDICAZIONI UTILI AI FINI DEL REGIME FISCALE DELLA VENDITA.....	45
D.2.11. IMMOBILE IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA.....	45
D.2.12. SEPARAZIONE IN NATURA E PROGETTO DIVISIONALE.....	45
D.2.13. VALUTAZIONE DEL LOTTO.....	46
D.2.13.1. CONSISTENZA.....	46
D.2.13.2. CRITERI DI STIMA.....	47
D.2.13.3. STIMA.....	48
D.2.13.4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA.....	48
D.2.13.5. VALORE DI STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI.....	48



A. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

A.1. SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Procedura	RGE 191/2023
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Proprietà di 1/2
Tipologia immobile	Appartamento con cantina e garage Sup commerciale abitazione mq 84, autorimessa mq 13.
Ubicazione	Verona (VR), Via Marin Faliero n. 8
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 205 mapp. n° 141 sub. 23 e 123
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 45.000,00
Stato di occupazione	Abitato dalla Sig.ra ██████████ e dalla di lei famiglia (estranea alla procedura in oggetto)
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 4.500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 1.500,00 (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. 191/2023 R.G.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi

Custode: Avv. Maria Enrica Trivelli



A.2. SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

Procedura	RGE 191/2023
Lotto	2
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Ufficio con cantine e n. 2 garage Sup. commerciale ufficio e cantine mq 264, autorimessa mq 36, autorimessa ma 37.
Ubicazione	Verona (VR), Via Raimondo Franchetti n. 4
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 205 mapp. n° 350 sub. 11-156-195
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 294.000,00
Stato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie	Presenti Se sì, Costi di regolarizzazione € 4.500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 1.500,00 (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. 191/2023 R.G.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi

Custode:Avv. Maria Enrica Trivelli



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Relativamente al lotto 1, gli immobili oggetto di perizia risultano in comproprietà tra i seguenti soggetti:

- [REDACTED] (debitore esecutato)
per il diritto di proprietà della quota di $\frac{1}{2}$;
- [REDACTED] (soggetto estraneo alla procedura)
per il diritto di proprietà della quota di $\frac{1}{2}$.

Gli immobili trattati (lotto 1) sono oggetto di vendita esecutiva per il seguente diritto:

- proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$

Relativamente al lotto 2, gli immobili trattati sono oggetto della vendita esecutiva per il seguente diritto:

- piena proprietà.

C. DIVISIONE IN LOTTI

Gli immobili oggetto di perizia, costituiti da un'abitazione con cantina e garage nonché ufficio con cantine e garage risultano coerentemente alienabili nella seguente soluzione:

- due lotti (lotti da 1 a 2).



D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1. LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA MARIN FALIERO N. 8

D.1.1. Proprietà

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono pervenuti in quota parte di $\frac{1}{2}$ all'intestatario sig. ██████████ in forza del seguente titolo:

- compravendita in data 09/05/1979 (trascritta a Verona il 18/05/1979 RP 7887, RG 10407), in forza del quale il sig. ██████████ acquista per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà, dalla sig.ra ██████████ i seguenti immobili censiti al CF, sez. V, fg 3, m.n.:
 - 1083/23 (attuale fg 205, mn 141 sub 23), di vani uno al piano scantinato e 5 al piano sesto;
 - 1083/123 (attuale fg 205, mn 141 sub 123), di vani uno al piano scantinato di mq 13.

Quanto al regime patrimoniale dell'esecutato si precisa che nell'atto di acquisto non si riscontra dichiarazione in merito. A richiesta della scrivente il Comune di Verona ha certificato che l'esecutato ha contratto matrimonio in data 26/03/1983 a Verona. Successivamente con atto in data 27/11/1991 a rogito del notaio Sartori Mario gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Con atto in data 04/11/1998 a rogito notaio Mario Sartori gli sposi hanno costituito fondo matrimoniale. In data 29/10/2009 il Tribunale di Verona ha omologato la separazione personale dei coniugi.

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

Si rimettono in allegato le certificazioni anagrafiche acquisite presso il Comune di Verona.

L'esecutato è deceduto il 26/01/2011.



D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

L'immobile oggetto di perizia risulta localizzato nel Comune di Verona, via Marin Faliero n. 8.



Gli immobili sono accatastati con i seguenti estremi:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Verona, foglio n° 205, part. n°:

- 141 sub 23, zona cens. 3, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5,5, sup cat tot mq 86, sup cat tot escluse aree scoperte mq 82, RC € 837,95;
- 141 sub 123, zona cens. 3, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 12, sup cat tot mq 13, RC € 44,00.

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

Intestazione catastale:

██████████

proprietà 1/2

██████████

proprietà 1/2

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

Catasto Terreni, Comune di Verona, foglio n° 205, part. n°:

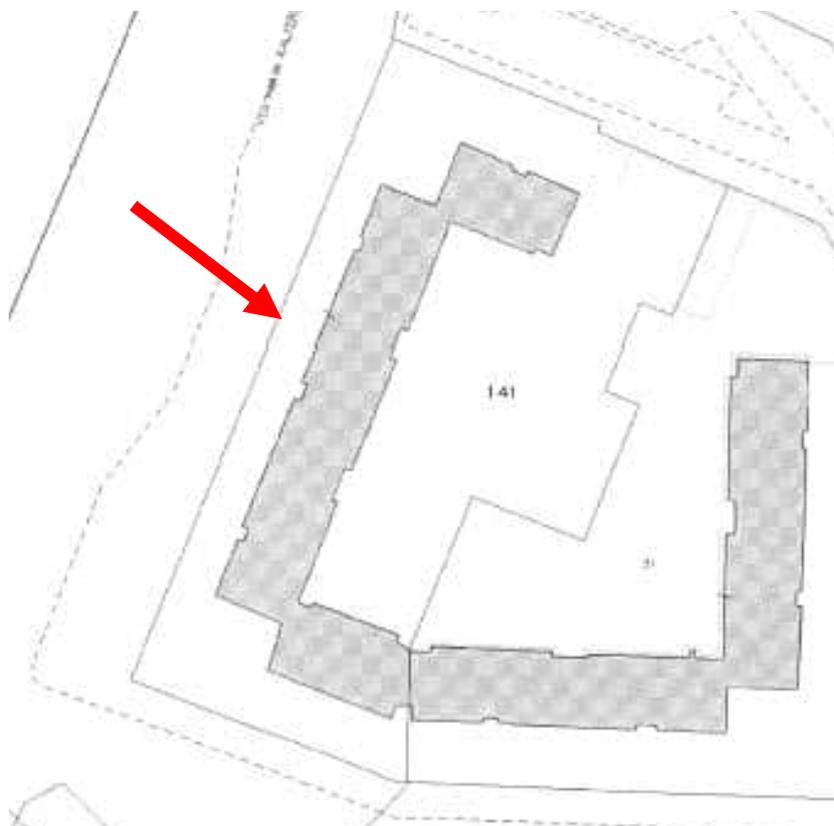
- 141, ente urbano, sup mq 4.140.

Il m.n. 141 confina:

- a nord e a sud con via Raimondo Franchetti;
- a est, con il m.n. 31;
- a ovest, con via Marin Faliero.



Stralcio di mappa catastale:



D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

I beni sono inseriti nel comune di Verona, in una zona prettamente residenziale, nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi principali, tra cui scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado, farmacie, supermercati e ristoranti.

Gli ingressi autostradali più vicini sono il casello di Verona sud a 8,6 km e quello di Verona nord a 11,6 km.



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

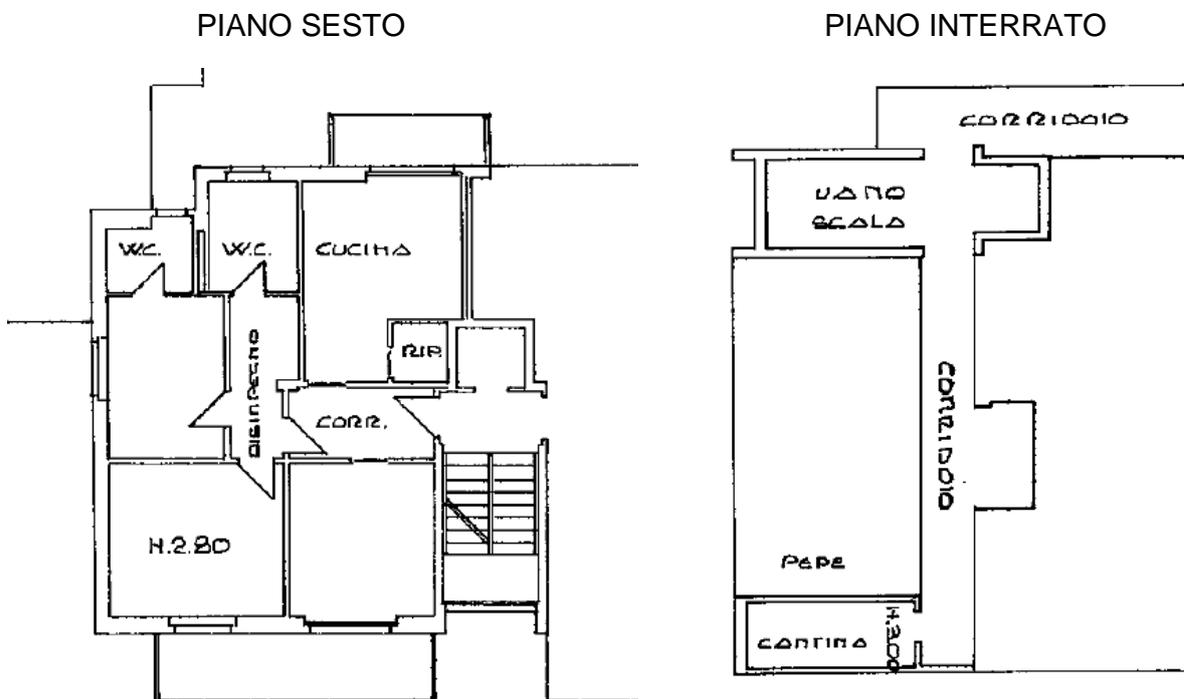


Tribunale di Verona E.I. n. 191/2023 R.G.E.
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi
Custode: Avv. Maria Enrica Trivelli



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

SUB 23 – abitazione con cantina



Cantina



Abitazione



Tribunale di Verona E.I. n. 191/2023 R.G.E.
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi
Custode: Avv. Maria Enrica Trivelli



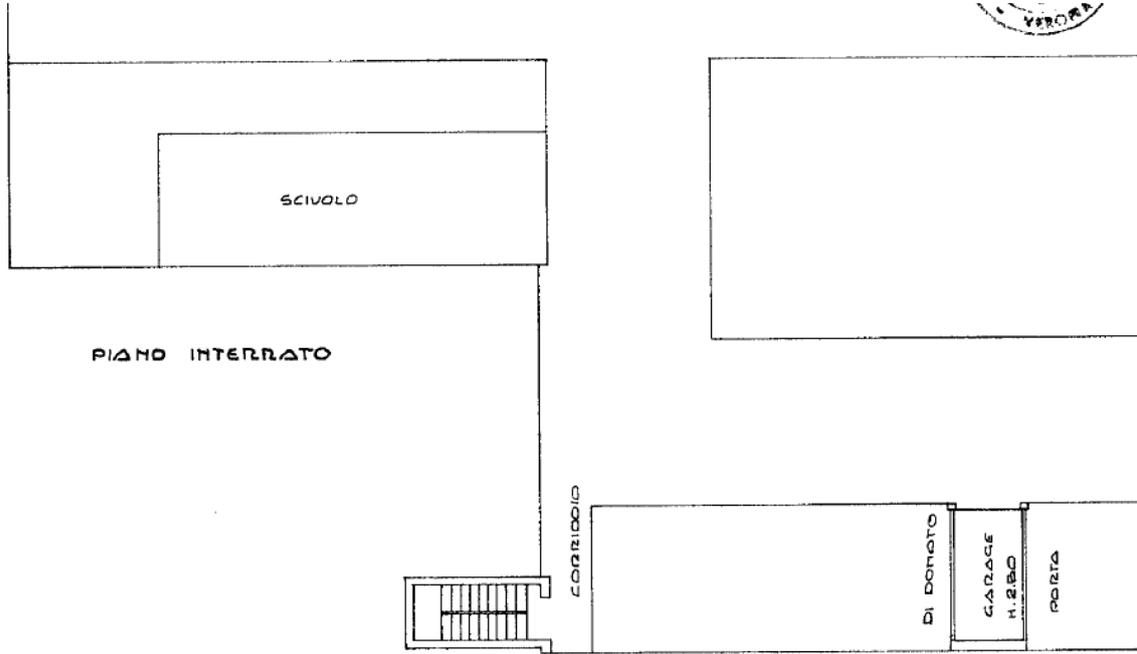


Suddivisione interna reale	Piano interrato: locale cantina. Piano sesto (abitazione): unico vano con cucina e soggiorno, disimpegno, n. 2 camere da letto, n. 2 bagni e n. 2 balconi.
Impianti	Impiantistica esistente in loco di tipo ordinario in relazione all'epoca di edificazione, impianto di teleriscaldamento. Parte delle utenze risulterebbero in comune / centralizzate, secondo quanto è stato riferito. L'accertamento al riguardo è risultato particolarmente difficoltoso anche per assenza di conformità o doc di progetto impiantistica in Comune.
Finiture interne	Pavimentazione abitazione in laminato effetto legno, bagni rivestiti in piastrelle ceramiche. Pavimentazione della cantina in battuto di cemento. Intonacatura a civile tinteggiata. Porte interne laminare. Serramenti in legno obsoleti, oscurati mediante tapparelle.



SUB 123 - autorimessa

PIANO INTERRATO



Suddivisione reale interna	Piano interrato: vano unico adibito ad autorimessa.
Finiture interne	Pavimentazione in battuto di cemento. Portone basculante in metallo.



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

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

Non risulta vigente elaborato planimetrico catastale.

Assenza di enti comuni indicati in pignoramento.

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

L'accesso all'abitazione e alla cantina avviene direttamente da via Marin Faliero, tramite passaggio su area scoperta e vano scale condominiale facente parte del mappale d'insistenza.

L'accesso al garage avviene mediante rampa carraia con ingresso in via Raimondo Franchetti o vano scala condominiale.

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



D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Si riporta il CDU rilasciato dal Comune di Verona. Il m.n. 141 è indicato quale area A:

SI CERTIFICA

che nel Piano degli Interventi, le aree individuate nell'allegata planimetria sono assoggettate alle prescrizioni, vincoli e direttive dei seguenti articoli normativi della "Disciplina Regolativa":

- nella Tavola n.1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale
 - Art. 31. Vincolo sismico classe 2;
 - Art. 39. Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi;
 - Art. 52. Infrastrutture della mobilità: aeroporti;
 - Art. 55. Impianti generanti campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici (parte area A);
 - **Art. 43. Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi:**
 - Unità A: vulnerabilità intrinseca alta;
- nella Tavola n.2.2 – Unità di Paesaggio
 - Art. 57. Unità di paesaggio:
 - 1 - Ambito pianiziale del fiume Adige;
- nella Tavola n.3.1 – Rete ecologica - Ambiti ed elementi di interesse naturalistico ambientale
 - **Art. 58 c. 7, let. d) Rete delle aree verdi:**
 - Aree verdi esistenti (parte area B);
- nella Tavola n.4 – Disciplina Regolativa

SISTEMA DEI SERVIZI

Verde ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico convenzionati

- Art. 122 c.2 - Aree per Verde Pubblico, Verde Attrezzato e Orti Urbani (parte area B);

SISTEMA INSEDIATIVO

La Città esistente

- Art. 107. TCe – tessuto con dominante edificazione libera interna all'isolato disposta secondo progetto unitario;

Per effetto di quanto disposto dagli artt. 25 e 26 delle NTO/PI la rappresentazione dei vincoli e fasce di rispetto, sotto i profili localizzativo e dimensionale, hanno esclusivamente carattere ricognitivo; si richiamano in particolare le limitazioni alla trasformabilità derivanti dall'applicazione dei seguenti articoli: 57, tutela del paesaggio e 58, rete ecologica.

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del suo rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 comma 1-bis Legge 69/2009 e s.m.i. gli elaborati tecnici del PI ed eventuali varianti sono integralmente pubblicati nel Sito Informatico del Comune di Verona e liberamente consultabili.



D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

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

In merito alle planimetrie catastali vigenti, le stesse risultano NON conformi allo stato reale dei luoghi e differiscono quantomeno nei seguenti aspetti:

abitazione piano sesto:

- difformità distributive interne;
- fori porta traslati.

cantina e garage piano interrato:

- difformità altezze interne.

Non può quindi essere attestata la conformità catastale del bene.

La situazione catastale dei beni dovrà essere oggetto da parte dell'aggiudicatario di variazione e/o ripristino.

Il costo della sola variazione catastale conseguente alla conformazione autorizzativo/amministrativa dei beni oggetto di procedura viene quantificato in Euro 1.500,00 oltre accessori di legge.



D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

A richiesta della scrivente, il Comune di Verona ha messo a disposizione le seguenti pratiche edilizie inerenti l'immobile:

- Licenza edilizia sk 1540, PG n. 68179, del 28/02/1976 con la quale il Comune di Verona concede alla ditta [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] di costruire un complesso edilizio in zona Forte Procolo;
- Licenza edilizia sk 930, PG n. 34128, del 8/06/1977, con la quale il Comune di Verona concede alla ditta [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] di apportare delle varianti al progetto approvato con licenza edilizia PG n. 68179, sk 1540 del 27/02/1976 per la costruzione di un complesso edilizio in zona PEEP di Forte Procolo, per la sola parte rimasta in proprietà della ditta richiedente;
- Licenza edilizia sk 3304, PG n. 32264, del 3/03/1979 con il quale il Comune di Verona concede alla [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ulteriori varianti alla licenza PG n. 68179, sk 1540 del 27/07/1976 per costruire un complesso edilizio in zona PEEP di Forte Procolo rilasciata alla ditta [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] e parzialmente volturata alla [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED];
- Abitabilità PG n. 12738 del 11/01/1980, riguardante le case di civile abitazione in via M. Faliero n. 6-8 di cui a licenza sk 3304 (ex 930) del 04/10/1978;
- DIA 06.03/367 del 23/01/2009 per opere di manutenzione straordinaria condominiali (rimaneggiamento manto di copertura consistente nella posa della guaina impermeabilizzante e posa tegole), in via Marin Faliero n. 6-8, Verona, al fg 205, m.n. 141;
- DIA 06.03/2328 del 10/04/2009 quale variante alla precedente DIA 367 del 23/01/2009 (aggiunta di materassino isolante), in via Marin Faliero n. 6-8, Verona, al fg 205, m.n. 141;
- CILA 06.03/10332, n. 325260 del 22/11/2014 per demolizione di una pista di pattinaggio e la trasformazione parte in giardino e parte in pavimentazione in quadrotti di calcestruzzo, in via Marin Faliero n. 6-8, Verona, al fg 205, m.n. 141.



Lo stato reale dei luoghi differisce dall'ultimo stato autorizzato in possesso della scrivente, quantomeno per i seguenti aspetti, salvo altri:

abitazione piano sesto:

- difformità distributive interne;
- fori porta traslati.

cantina e garage piano interrato:

- difformità altezze interne;

Non può quindi essere attestata la regolarità edilizia dei beni.

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

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

Il costo della P.E. in sanatoria qualora opere sanabili e/o ripristino dei luoghi (pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, sanzioni e spese tecniche per l'intervento di un professionista ovvero per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili), viene quantificato in **€ 4.500,00** oltre accessori di legge.



D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

A richiesta della scrivente, l'agenzia delle Entrate di Verona ha dichiarato l'insussistenza di contratti di locazione sugli immobili a nome dell'esecutato (vedasi allegato).

Secondo quanto appreso in corso di sopralluogo il bene sarebbe utilizzato in forza di contratto di comodato gratuito sottoscritto in data 12/02/2019, con cui il comodante sig. [REDACTED] (soggetto estraneo alla procedura) ha concesso in comodato gli immobili oggetto di perizia alla sig.ra [REDACTED] (soggetto estraneo alla procedura) e alla di lei famiglia.

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

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



D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

Si elencano nel seguito le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

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

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

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

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto a Verona il 07/07/2023, RP 20833, RG 27921, a favore di Lucrezia Securitisation S.r.l. con sede in Roma, contro [REDACTED]

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

- **Convenzione** stipulata con il Comune di Verona (trascritta a Verona il 05/03/1976, RG 4337, RP 3304), rep n. 21413 del 23/02/1976, notaio Dario Innocenzi;
- **Costituzione di fondo patrimoniale** trascritto a Verona il 12/11/1998, RP 22511 RG 33419, pubblico ufficiale Sartori Mario. Il fondo riguarda anche beni aggiuntivi rispetto quelli interessati.

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

Non sussistono, per quanto di conoscenza.

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

Non sussistono, per quanto di conoscenza.



D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

A richiesta della scrivente, il [REDACTED] amministratore pro tempore del Condominio Aurora CF [REDACTED], riscontrava in data 08/11/2023, che *“alla data odierna la fam. [REDACTED] non ha pendenze nei confronti del condominio. In relazione a questioni pendenti da risolvere, vi informiamo che è in essere un contenzioso con un’azienda in relazione alla progettazione per le opere di riqualificazione energetica del fabbricato, per complessivi € 164.000,00. Opportuni aggiornamenti verranno forniti una volta risolto il contenzioso.”*

Lo stesso Amministratore, ha fornito:

- bilancio consuntivo individuale 22/23;
- prospetto tabelle millesimali;
- prospetto rate e situazione individuale 23/24;
- regolamento Condominio Aurora;
- verbale assemblea 23/10/2023.

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

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

Immobile acquistato da persone fisiche, rogito del 18/05/1979.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

A richiesta della scrivente, la direzione amministrativo-urbanistica PEEP di Verona, in data 30/11/2023, ha comunicato che sugli immobili catastalmente individuati fg 205, mn 141 sub 23 e 123, non sussistono diritti di prelazione o altri vincoli a favore del Comune, sono inoltre stati assolti tutti gli obblighi previsti dalla convenzione rep n. 21413 del 23/02/1976, notaio Dario Innocenzi (vedasi allegati).



D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

I beni oggetto di perizia sono costituiti da un'abitazione unica posta al piano sesto di un complesso immobiliare, con cantina e autorimessa al piano interrato.

Non sono quindi possibili divisioni del bene senza sostanziale demolizione integrale delle partizioni interne e dell'impiantistica con successivo rifacimento totale con riorganizzazione del bene.

Valutata la tipologia, conformazione ed articolazione degli immobili oggetto di divisione, si ritiene che gli stessi NON siano comodamente divisibili secondo le previsioni dell'art. 720 c.c..

I beni NON consentono la determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e senza un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.



D.1.13. Valutazione del lotto

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

D.1.13.1. Consistenza

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

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

<i>immobili fg 205</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL* mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm. Mq</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>
m.n. 141 sub 23	abitazione	79	1	79	84,65
	balcone 1	4	0,3	1,2	
	balcone 2	9	0,3	2,7	
	cantina	7	0,25	1,75	
m.n. 141 sub 123	garage	13	1	13	13

* Superficie Esterna Lorda



D.1.13.2. Criteri di stima

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

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

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

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

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

Borsino Immobiliare (abitazioni in stabili in fascia media): min € 979,00 / max € 1.584,00.

Borsino Immobiliare (per box auto e autorimesse): min € 652,00 / max € 936,00.

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

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



D.1.13.3. Stima

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

<i>immobili fg 205</i>	<i>destinazione</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
m.n. 141 sub 23	abitazione	84,65	€ 1.200,00	€ 101.580,00	€ 100.000,00
	balcone 1				
	balcone 2				
	cantina				
m.n. 141 sub 123	garage	13	a corpo	€ 12.000,00	€ 12.000,00
SOMMA DEI VALORI DI STIMA					€ 112.000,00

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

- ripristino e/o regolarizzazione catastali e amministrative € 6.000,00
- l'immobile sarà oggetto di vendita forzata e l'acquirente non potrà quindi beneficiare di eventuali garanzie per vizi occulti (-15% circa) € 16.000,00

Sommano adeguamenti e correzioni - € 22.000,00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 90.000,00

Quota pertinenza della procedura ½

Valore quota di pertinenza della procedura (lotto 1) € 45.000,00



D.2. LOTTO 2 – IMMOBILI SITI IN VIA FRANCHETTI N. 4

D.2.1. Proprietà

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono pervenuti all'esecutato in forza del seguente titolo:

- atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia, notaio Luigi Giuffrè, rep 59425 del 28/11/1991 (trascritta a Verona il 05/12/1991 RP 22874, RG 32002).

Al sig. [REDACTED] vengono assegnati in piena proprietà, Comune di Verona:

- Fg 205, m.n. 350 sub 11;
- Fg 205, m.n. 350 sub 156;
- Fg 205, m.n. 350 sub 195.

Quanto al regime patrimoniale dell'esecutato si precisa che nell'atto di acquisto è dichiarato il regime di separazione dei beni. A richiesta della scrivente il Comune di Verona ha certificato che l'esecutato ha contratto matrimonio in data 26/03/1983 a Verona. Successivamente con atto in data 27/11/1991 a rogito del notaio Sartori Mario gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Con atto in data 04/11/1998 a rogito notaio Mario Sartori gli sposi hanno costituito fondo matrimoniale. In data 29/10/2009 il Tribunale di Verona ha omologato la separazione personale dei coniugi.

D.2.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

Si rimettono in allegato le certificazioni anagrafiche acquisite presso il Comune di Verona. L'esecutato è deceduto il 26/01/2011.



D.2.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

L'immobile oggetto di perizia è inserito in un complesso condominiale nel Comune di Verona, Raimondo Franchetti n. 4.



Gli immobili sono accatastati con i seguenti estremi:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Verona, foglio n° 205, part. n°:

- 350, sub 11, zona cens. 3, categoria A/10, classe 3, consistenza vani 13, sup cat tot mq 254, RC € 7.788,17;
- 350, sub 156, zona cens. 3, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 36, sup cat tot mq 36, RC € 154,32;
- 350, sub 195, zona cens. 3, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 37, sup cat tot mq 37, RC € 158,60.

Intestazione catastale:

████████████████████

proprietà intero

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

Catasto Terreni, Comune di Verona, foglio n° 205, part. n°:

- 350, ente urbano, sup mq 6.122.

Il m.n. 350 confina:

- a nord con via Raimondo Franchetti;
- a est con i mm.nn. 358-349-351;
- a sud con i mm.nn. 326-75-94;
- a ovest, con i mm.nn. 91-65-323-143.



Stralcio di mappa catastale:



D.2.3. Descrizione dei beni

D.2.3.1. Contesto

I beni sono inseriti nel comune di Verona, in una zona prettamente residenziale, nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi principali, tra cui scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado, farmacie, supermercati e ristoranti.

Gli ingressi autostradali più vicini sono il casello di Verona sud a 8,6 km e quello di Verona nord a 11,6 km.

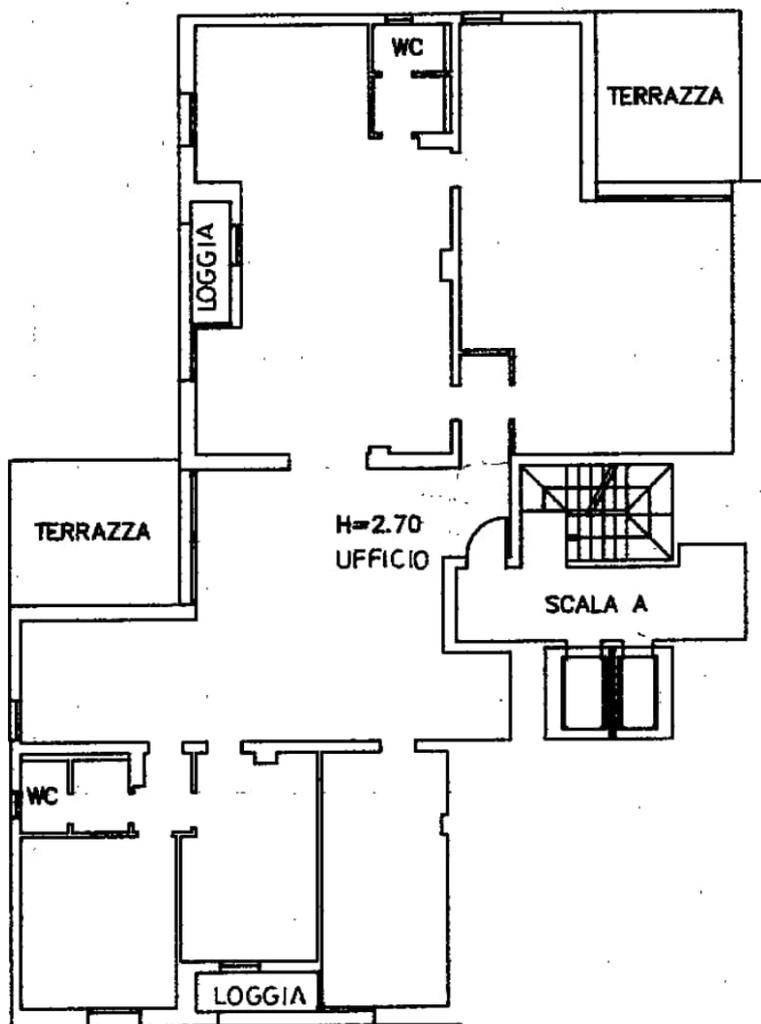


D.2.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

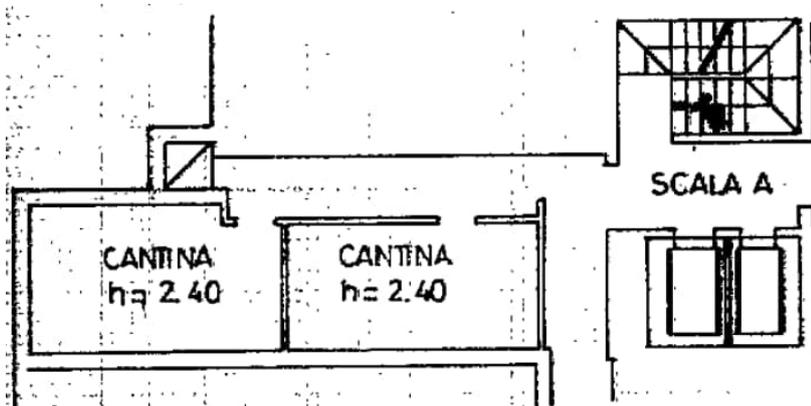


Stralcio planimetrico dei beni (fuori scala – non conforme).

SUB 11 – ufficio con cantine



PIANTA PIANO TERZO



PIANTA SECONDO INTERRATO



Cantine



Ufficio



Tribunale di Verona E.I. n. 191/2023 R.G.E.
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi
Custode: Avv. Maria Enrica Trivelli



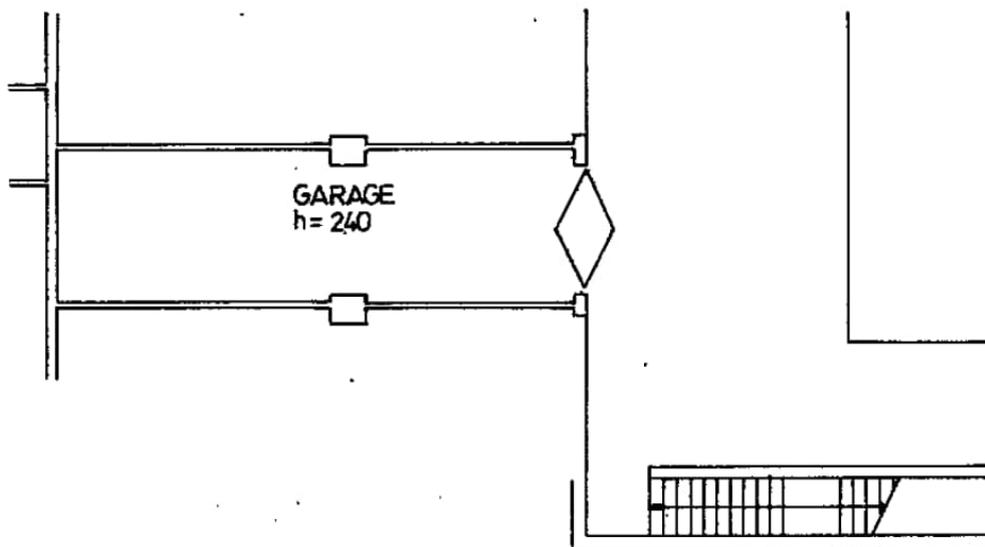
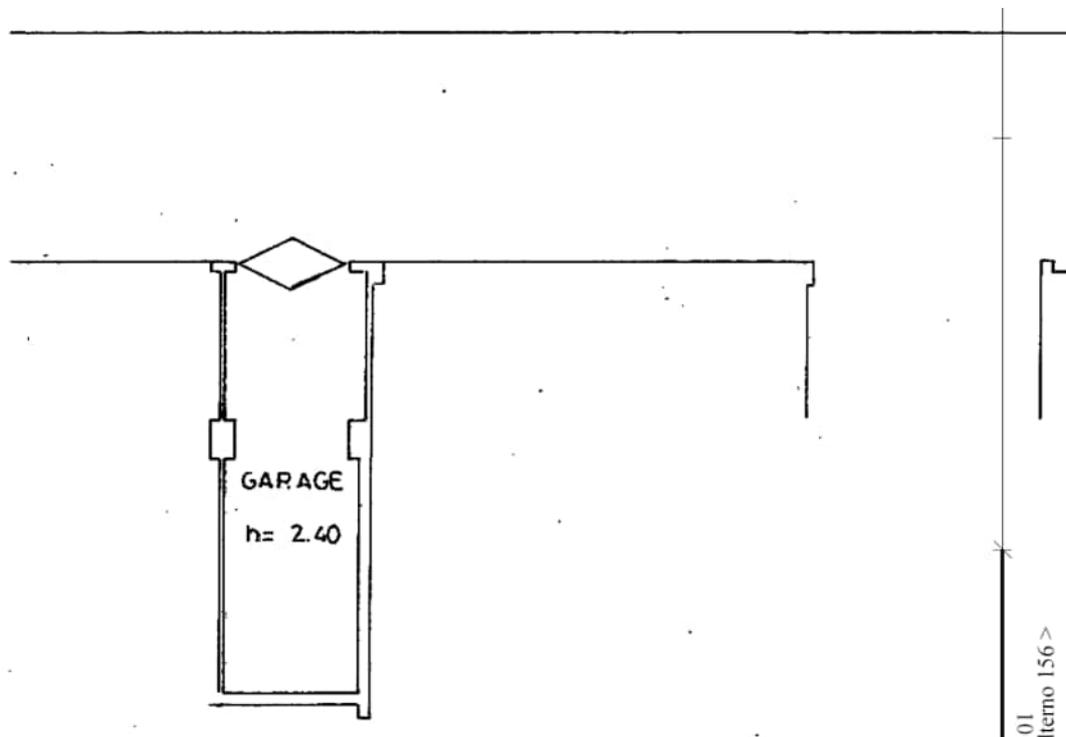


Suddivisione interna reale	Piano terzo: n. 7 vani ufficio, n. 2 bagni con antibagno, disimpegno, n. 2 terrazze e n. 2 logge con alloggiamenti caldaie.
Impianti	<p>Impiantistica esistente in loco di tipo ordinario sottotraccia.</p> <p>Presenza di n. 2 distinte caldaie nelle 2 logge.</p> <p>Impianto di riscaldamento e raffrescamento dotato di ventilconvettori.</p> <p>Si precisa che non sono disponibili maggiori elementi per quanto riguarda l'impiantistica posto che l'immobile risulta inutilizzato da tempo e peraltro nessuna conformità o progettazione impiantistica è stata reperita in Comune.</p>
Finiture interne	<p>L'immobile presenta finiture di tipo ordinario risalenti all'epoca di edificazione.</p> <p>Pavimentazione in piastrelle ceramiche. Pavimenti e rivestimenti dei bagni (ove presenti) in piastrelle ceramiche.</p> <p>Intonacatura a civile tinteggiata.</p> <p>Serramenti in legno dotati di vetrocamera, oscuramento mediante tapparelle.</p>
Precisazione	<p>Si fa presente che al momento del sopralluogo una parte di corridoio condominiale è risultata di fatto rifinita e caratterizzata in modo tale da sembrare quasi un pre-ingresso dell'ufficio oggetto di perizia.</p> <p>Tale ambito è tuttavia di pertinenza condominiale, come d'altronde chiaramente indicato nella planimetria catastale del bene.</p>



SUB 156 e 195 – autorimesse

PIANO 2° INTERRATO



Suddivisione reale interna	n. 2 autorimesse, non affiancate, costituite ciascuna da vano unico che si sviluppa in lunghezza.
Finiture interne	Pavimentazione in piastrelle. Portone basculante in metallo. Pareti con strutture a vista, tinteggiate di colore bianco.
Precisazione	Presenza di danneggiamenti, rotture e crepe della pavimentazione, anche con estesi distacchi dallo strato sottostante.



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

I beni oggetto di perizia sono inseriti in un complesso immobiliare denominato La torre Prisma.

Il vigente elaborato planimetrico catastale è parziale e non riguarda il fabbricato nel suo insieme. Nello stesso non sono elencati né individuati eventuali BCNC.

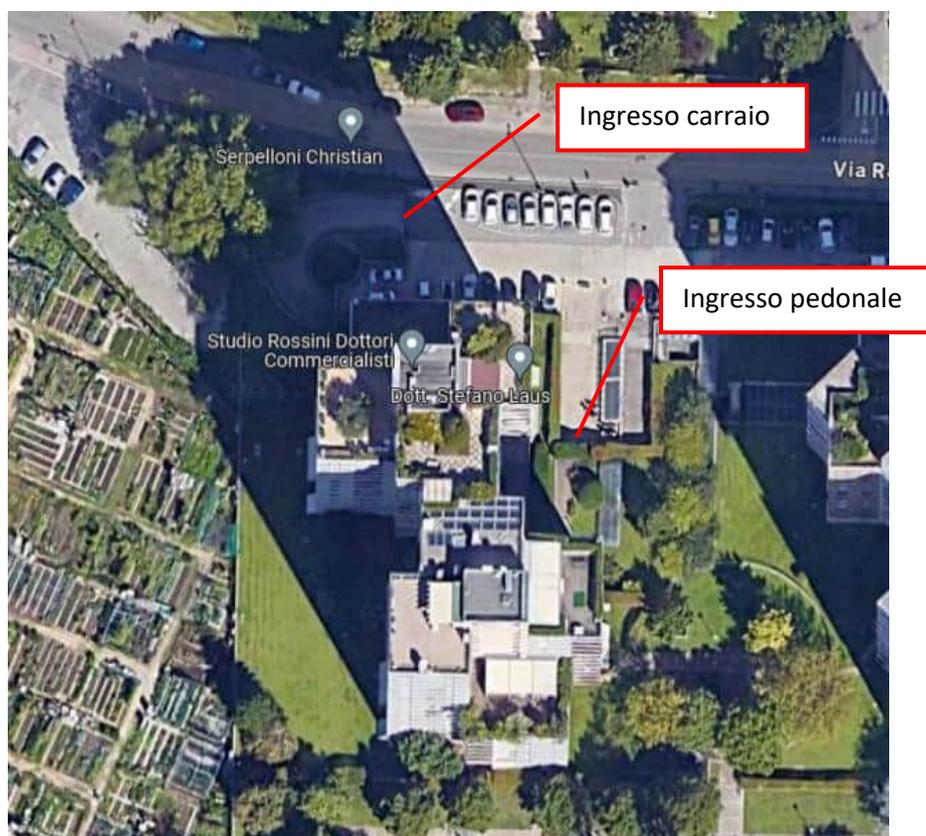
Il sub. 211 (che costituisce di fatto i vani scala, corridoi e aree di manovra, è indicato come “partita speciale A”).

Assenza di enti comuni indicati in pignoramento.

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

L’accesso ai beni avviene direttamente da via Franchetti, tramite passaggio su area scoperta condominiale facente parte del mappale d’insistenza.

L’accesso al garage avviene mediante rampa carraia con ingresso in via Raimondo Franchetti o vano scala condominiale.



D.2.4 Situazione urbanistica della zona

Si riporta il CDU rilasciato dal Comune di Verona. Il m.n. 350 è indicato quale area B:

SI CERTIFICA

che nel Piano degli Interventi, le aree individuate nell'allegata planimetria sono assoggettate alle prescrizioni, vincoli e direttive dei seguenti articoli normativi della "Disciplina Regolativa":

- nella Tavola n.1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale
 - Art. 31. Vincolo sismico classe 2;
 - Art. 39. Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi;
 - Art. 52. Infrastrutture della mobilità: aeroporti;
 - Art. 55. Impianti generanti campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici (parte area A);
 - **Art. 43. Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi:**
 - Unità A: vulnerabilità intrinseca alta;
- nella Tavola n.2.2 – Unità di Paesaggio
 - Art. 57. Unità di paesaggio:
 - 1 - Ambito pianiziale del fiume Adige;
- nella Tavola n.3.1 – Rete ecologica - Ambiti ed elementi di interesse naturalistico ambientale
 - **Art. 58 c. 7, let. d) Rete delle aree verdi:**
 - Aree verdi esistenti (parte area B);
- nella Tavola n.4 – Disciplina Regolativa

SISTEMA DEI SERVIZI

Verde ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico convenzionati

- Art. 122 c.2 - Aree per Verde Pubblico, Verde Attrezzato e Orti Urbani (parte area B);

SISTEMA INSEDIATIVO

La Città esistente

- Art. 107. TCe – tessuto con dominante edificazione libera interna all'isolato disposta secondo progetto unitario;

Per effetto di quanto disposto dagli artt. 25 e 26 delle NTO/PI la rappresentazione dei vincoli e fasce di rispetto, sotto i profili localizzativo e dimensionale, hanno esclusivamente carattere ricognitivo; si richiamano in particolare le limitazioni alla trasformabilità derivanti dall'applicazione dei seguenti articoli: 57, tutela del paesaggio e 58, rete ecologica.

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del suo rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 comma 1-bis Legge 69/2009 e s.m.i. gli elaborati tecnici del PI ed eventuali varianti sono integralmente pubblicati nel Sito Informatico del Comune di Verona e liberamente consultabili.



D.2.5 Situazione catastale dell'immobile

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

In merito alle planimetrie catastali vigenti, le stesse risultano NON conformi allo stato reale dei luoghi e differiscono quantomeno nei seguenti aspetti:

ufficio piano 3°:

- difformità distributive interne.

Non può quindi essere attestata la conformità catastale del bene.

La situazione catastale dei beni dovrà essere oggetto da parte dell'aggiudicatario di variazione e/o ripristino.

Il costo della sola variazione catastale conseguente alla conformazione autorizzativo/amministrativa dei beni oggetto di procedura viene quantificato in Euro 1.500,00 oltre accessori di legge.



D.2.6. Situazione edilizia dell'immobile

A richiesta della scrivente, il Comune di Verona ha messo a disposizione le seguenti pratiche edilizie inerenti l'immobile:

- Concessione Edilizia sk 7330/89, P.G. 19141/87 del 13/02/1989 con la quale il Comune di Verona concede alla [REDACTED] la costruzione di un edificio ad uso civile abitazione in via A. da Mosto, via Franchetti, Lottizzazione IN EDIL e l'intestazione a proprio nome;
- Concessione Edilizia sk 3230/89, P.G. 21120/89 del 27/09/1989 (quale variante alla sk 7330/89), per costruzione di un edificio ad uso civile abitazione in via A. da Mosto, via Franchetti, Lottizzazione IN EDIL;
- Concessione Edilizia sk 6968/90, P.G. 88995/90, del 08/05/1991 (quale variante alla sk 7330/89), per la costruzione di un edificio ad uso civile abitazione in via A. da Mosto, via Franchetti, lott. IN EDIL;
- Abitabilità P.G. n. 44576/91 del 12/08/1992 rilasciata alla [REDACTED] riguardante le pratiche sk 7330/89 e successive varianti sk 3230/89 e sk 6968/91;
- DIA n. 6073/01 del 19/10/2001 presentata dal Condominio Torre Prisma per la copertura di bocche da lupo in via Franchetti n. 4;
- CILA 6205/15 presentata da [REDACTED] (amministratore di Condominio Torre Prisma) per risistemazione accesso carraio, asfaltatura;
- CILA in sanatoria 9344/22 per regolarizzazione difformità prospettiche.



Lo stato reale dei luoghi differisce dall'ultimo stato autorizzato in possesso della scrivente, quantomeno per i seguenti aspetti, salvo altri:

ufficio piano 3°:

- difformità distributive interne.

Non può quindi essere attestata la regolarità edilizia dei beni.

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

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

Il costo della P.E. in sanatoria qualora opere sanabili e/o ripristino dei luoghi (pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, sanzioni e spese tecniche per l'intervento di un professionista ovvero per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili), viene quantificato in **€ 4.500,00** oltre accessori di legge.

D.2.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

A richiesta della scrivente, l'agenzia delle Entrate di Verona ha dichiarato l'insussistenza di contratti di locazione sugli immobili a nome dell'esecutato (vedasi allegato).

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

Immobile risultato libero al momento del sopralluogo.



D.2.8. Vincoli ed oneri giuridici

Si elencano nel seguito le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

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

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

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

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, iscritta a Verona il 13/04/2004, RP 3208, RG 16081, a favore di Crediveneto Credito Cooperativo Scarl con sede in Montagnana (PD), per € 1.600.000,00 di cui € 800.000,00 di capitale, contro [REDACTED];
- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto a Verona il 07/07/2023, RP 20833, RG 27921, a favore di Lucrezia Securitisation S.r.l. con sede in Roma, contro [REDACTED]

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

- **Convenzione** stipulata con il Comune di Verona (trascritta a Verona il 08/07/1985, RG 12841, RP 9371), rep n. 40156 del 25/06/1985, notaio Gianfranco Tomezzoli;
- **Costituzione di fondo patrimoniale** trascritto a Verona il 12/11/1998, RP 22511 RG 33419, pubblico ufficiale Sartori Mario. Il fondo riguarda anche beni aggiuntivi rispetto quelli interessati.

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

Non sussistono, per quanto di conoscenza.

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

Non sussistono, per quanto di conoscenza.



D.2.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

A richiesta della scrivente, il sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], amministratore pro tempore del Condominio [REDACTED], ha fornito documentazione inerente la gestione condominiale.

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

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

Immobile assegnato a persona fisica, atto del 28/11/1991.

D.2.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

A richiesta della scrivente, la direzione amministrativo-urbanistica PEEP di Verona, in data 30/11/2023, ha comunicato:

“ che la convenzione n. 40156 rep del 25 giugno 1985 notaio Gianfranco Tomezzoli alla base dell'intervento sito in Via Franchetti 4, risulta a far parte del Piano di Lottizzazione n. 714_471.

Pertanto sugli immobili catastalmente individuati al Foglio 205 mappale 350 sub 11 – 156 - 195 non devono sottostare a vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e ai requisiti per gli assegnatari degli alloggi peep.”

D.2.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Immobili pignorati per l'intero.



D.2.13. Valutazione del lotto

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

D.2.13.1. Consistenza

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

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

<i>immobili fg 205</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL* mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm. Mq</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>
m.n. 350 sub 11	ufficio	249	1	249	264,3
	terrazza 1	13	0,3	3,9	
	terrazza 2	13	0,3	3,9	
	cantina	14	0,25	3,5	
	cantina	16	0,25	4	
m.n. 350 sub 156	garage	36	1	36	36
m.n. 350 sub 195	garage	37	1	37	37

* Superficie Esterna Lorda



D.2.13.2. Criteri di stima

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

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

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

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

OMI: uffici civili min € 1000,00 / max € 1750,00;

Borsino Immobiliare (uffici): min € 980,00 / max € 1.596,00.

Borsino Immobiliare (per box auto e autorimesse): min € 652,00 / max € 936,00.

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

Valutate le caratteristiche e le specificità dei beni a cui si rifanno gli specifici dati sopra indicati, è possibile stimare per gli immobili oggetto di perizia il valore di € 1.100,00/mq per l'ufficio.



D.2.13.3. Stima

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

<i>immobili fg 205</i>	<i>destinazione</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
m.n. 350 sub 11	ufficio	264,3	€ 1.100,00	€ 290.730,00	€ 350.000,00
	terrazza 1				
	terrazza 2				
	cantina				
	cantina				
m.n. 350 sub 156	garage	36	€ 850,00	€ 30.600,00	
m.n. 350 sub 195	garage	37	€ 850,00	€ 31.450,00	

D.2.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

- ripristino e/o regolarizzazione catastali e amministrative € 6.000,00
- l'immobile sarà oggetto di vendita forzata e l'acquirente non potrà quindi beneficiare di eventuali garanzie per vizi occulti (-15% circa) € 50.000,00

Sommano adeguamenti e correzioni - € 56.000,00

D.2.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 294.000,00

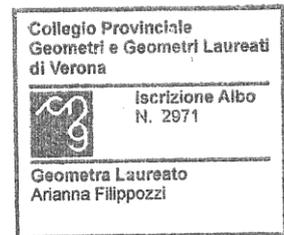


La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare il bene sotto ogni profilo.

Il perito estimatore



dott. geom. Arianna Filippozzi



Verona, 24/02/2024



E allegati generali (comuni a tutti i lotti)

- E.1 estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- E.2 certificato storico di residenza
- E.3 certificato storico di stato famiglia
- E.4 certificato di morte
- E.5 ispezioni ipotecarie
- E.6 CDU
- E.7 riscontro Agenzia Entrate contratti in essere

F.1. Lotto 1 – Abitazione in Via Faliero 8

- F.1.1 titolo di provenienza e convenzione
- F.1.2 Planimetrie catastali
- F.1.3 mappa e visure del Catasto
- F.1.4 titoli abilitativi
- F.1.5 doc ricevuta da amministratore di condominio
- F.1.6 contratto comodato d'uso
- F.1.7 riscontro urbanistica PEEP
- F.1.8 foto esterne
- F.1.9 foto interne
- F.1.10 fonti di stima

F.2. Lotto 2 – Ufficio in Via Franchetti 4

- F.2.1 titolo di provenienza e convenzione
- F.2.2 Elaborati planimetrici
- F.2.3 Planimetrie catastali
- F.2.4 mappa e visure del Catasto
- F.2.5 titoli abilitativi
- F.2.6 doc ricevuta da amministratore di condominio
- F.2.7 riscontro urbanistica PEEP
- F.2.8 foto esterne
- F.2.9 foto interne
- F.2.10 fonti di stima

