

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	263/2023
Giudice	Dr.ssa Paola SALMASO
Creditore procedente	[REDACTED]
Parte eseguita	[REDACTED]



Esperto Stimatore

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

Custode Giudiziario

Avv. Caterina Tuppini (📧 c.tuppini@avvocatotuppini.it ☎️ 045.591566)

Dr.ssa Geom. ILENIA BERTI

CONSULENTE TECNICO

www.ileniaberti.it



Via Madonnina n.° 78 – 37057
San Giovanni Lupatoto (VR) tel. 045 6932547
Email: studioileniaberti@gmail.com
PEC: ilenia.berti@geopec.it
P.Iva 04780320232 CF: BRTLNI80D62E349N



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA.....	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	5
D.1.	LOTTO UNICO.....	5
D.1.1.	Proprietà.....	5
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	5
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	6
D.1.3.	Descrizione dei beni.....	10
D.1.3.1.	Contesto.....	10
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	10
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	20
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	20
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona.....	20
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile.....	22
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile.....	22
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile.....	23
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	23
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	23
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici.....	23
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	23
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	24
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	24
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.....	24
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	24
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	24
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	25
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale.....	25
D.1.13.	Valutazione del lotto.....	26
D.1.13.1.	Consistenza.....	26
D.1.13.2.	Criteri di stima.....	26
D.1.13.3.	Stima.....	27
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima.....	29
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	30
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO.....	31



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 263/2023
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Abitazione di tipo economico al piano 2° con cantina accessoria al piano scantinato ed autorimessa al piano seminterrato Sup. commerciale mq 93 per l'unità abitativa e mq 13 per l'autorimessa
Ubicazione	Verona (VR), Via Jacopo Bonfadio n. 28
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 151 mapp. n. 66 sub. 15 e mapp .n. 67 sub 4
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 125.000,00
Stato di occupazione	Libero
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 € 1.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	No
NOTE	



*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.
La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.*



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Il pignoramento (trascritto a Verona il 11.09.2023, RG 36229, RP 27098) grava per l'intero della piena proprietà di un'ABITAZIONE (A/3) e di un'AUTORIMESSA (C/6) sui seguenti beni così indicati nella stessa nota di trascrizione del verbale di pignoramento:

Catasto **Fabbricati** – Comune di Verona (VR), foglio **151**,

- particella **66 sub 15**, natura A3 abitazione di tipo economico, consistenza non indicata, indirizzo non indicato, civico non indicato, piano non indicato;
- particella **67 sub 4**, natura C6 autorimessa, consistenza non indicata, indirizzo non indicato, civico non indicato, piano non indicato.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Considerate le caratteristiche proprie dei beni oggetto di stima, nonché la loro conformazione, natura, i relativi accessi e pertinenze, la scrivente ritiene opportuna la formazione di un LOTTO UNICO costituito da:

- piena proprietà di abitazione al piano 2° con cantina accessoria al piano scantinato e di autorimessa al piano seminterrato in Comune di Verona (VR), Via Jacopo Bonfadio n. 28.



D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà


L'esecutata è divenuta proprietaria dei beni immobili con atto di compravendita del 18.12.2013 repertorio 56325 racc. 23373 notaio Gianfranco Di Marco di Vicenza, trascritto in data 20.12.2013 ai numeri 43045 R.G. e 29623 R.P.

Si precisa che gli immobili sono in precedenza appartenuti al signor Fabrizio De Paoli per atto di compravendita del 19.12.2002 del Notaio Paola Mazza di Verona rep. 245.783, trascritto il 08.01.2003 RG n. 484 ed RP n. 281.

Al momento dell'acquisto l'esecutata risultava legalmente separata.

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

A seguito della richiesta inoltrata all'ufficio Servizi Demografici (Ufficio Anagrafe) del Comune di Verona è stato riferito di prendere contatti con il Comune di Tregnago (VR) in quanto la stessa esecutata risultava residente nel medesimo Comune, in Via Unità d'Italia n. 17, lettera A, interno 2.

Il Comune di Tregnago ha fornito alla scrivente "Certificato Anagrafico di Stato Civile" dal quale emerge che l'esecutata 

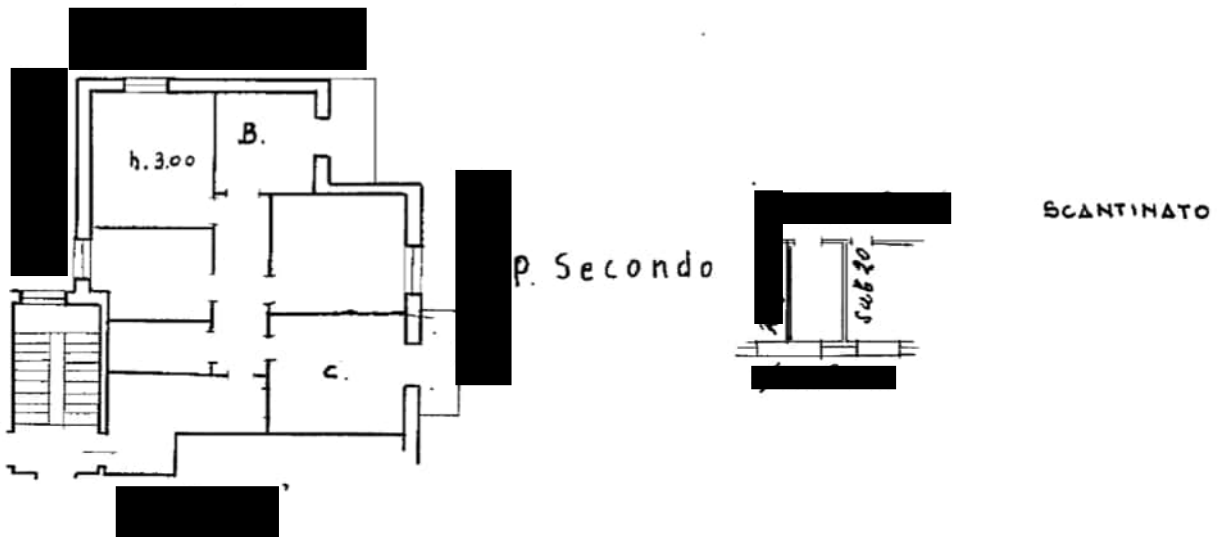
Al momento della notifica dell'atto di pignoramento l'esecutata risultava quindi di stato libero.



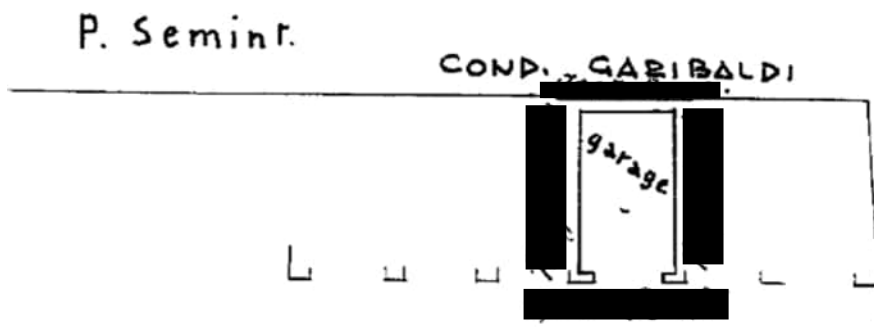
D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

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

- A. unità abitativa: Catasto **Fabbricati**, Comune di **Verona (VR)**, fg. **151**, mappale n. **66 sub 15**, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 95 mq, totale escluse aree scoperte 93 mq, rendita € 738,53, indirizzo Via Jacopo Bonfadio n. 28, piano S1-2. L'immobile è catastalmente intestato per la piena proprietà all'esecutata. Si riporta nel seguito stralcio di planimetria catastale non in scala.



- B. unità accessoria: Catasto **Fabbricati**, Comune di **Verona (VR)**, fg. 151, mappale n. **67 sub 4**, categoria C/6, classe 4, consistenza 10 mq, superficie catastale totale 14 mq, rendita € 36,67, indirizzo Via Jacopo Bonfadio n. 28, piano S1. L'immobile è catastalmente intestato per la piena proprietà all'esecutata. Si riporta nel seguito stralcio di planimetria catastale non in scala.



Il fabbricato ove si trova l'abitazione oggetto di procedura e l'autorimessa insistono rispettivamente sui terreni identificati con i seguenti estremi: Catasto **Terreni** – Comune di **Verona (VR)**, Foglio **151**, :

- mapp. n. **66**, qualità Ente Urbano, superficie mq 1.000;
- mapp. n. **67**, qualità Ente Urbano, superficie mq 57.

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



Confini: il terreno m.n. 66 su cui ricade il fabbricato ove si trovano l'appartamento oggetto di procedura, confina con i seguenti mappali:

- a nord con strada pubblica Via Valentino Alberti;
- a est con fabbricato condominiale di terzi m.n. 68;
- a sud con fabbricato condominiale di terzi m.n. 80 e 81;
- ad ovest con strada pubblica Via Jacopo Bonfadio.

Confini: il terreno m.n. 67 su cui ricade l'autorimessa, confina con i seguenti mappali:

- a nord con area di manovra m.n. 66;
- a est con fabbricato edificato in aderenza m.n. 69 e fabbricato condominiale di terzi m.n. 68;
- a sud con fabbricato condominiale di terzi m.n. 83;



-
- ad ovest con area di manovra m.n. 66.

Variazioni catastali m.n. 66 sub 15: risulta accatastata all'impianto meccanografico come segue:
Sezione Urbana C fg. 6 mapp. 303 sub 15, via Jacopo Bonfadio n. 28 piano S2, cat. N3, cl. 5, vani 5,5, R.C.L. 2.117;

risulta successivamente oggetto delle seguenti variazioni:

- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- 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);
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 13/10/2005 Pratica n. VR0253909 in atti dal 13/10/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO-ALLINEAMENTO MAPPE (n. 46447.15/2005);
- VARIAZIONE del 17/01/2014 Pratica n. VR0020993 in atti dal 17/01/2014 GAF CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 14578.1/2014);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazioni catastali m.n. 67 sub 4: risulta accatastata all'impianto meccanografico come segue:
Sezione Urbana C fg. 6 mapp. 304 sub 4, via Jacopo Bonfadio n. 28 piano S, cat. C/6, cl. 4, mq 10, R.C.L. 79;

risulta successivamente oggetto delle seguenti variazioni:

- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- 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);
- VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 03/09/2008
- Pratica n. VR0331242 in atti dal 03/09/2008 (n. 37948.1/2008);
- VARIAZIONE del 31/10/2014 Pratica n. VR0386490 in atti dal 31/10/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 259060.1/2014);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Individuazione degli immobili nell'atto di pignoramento:

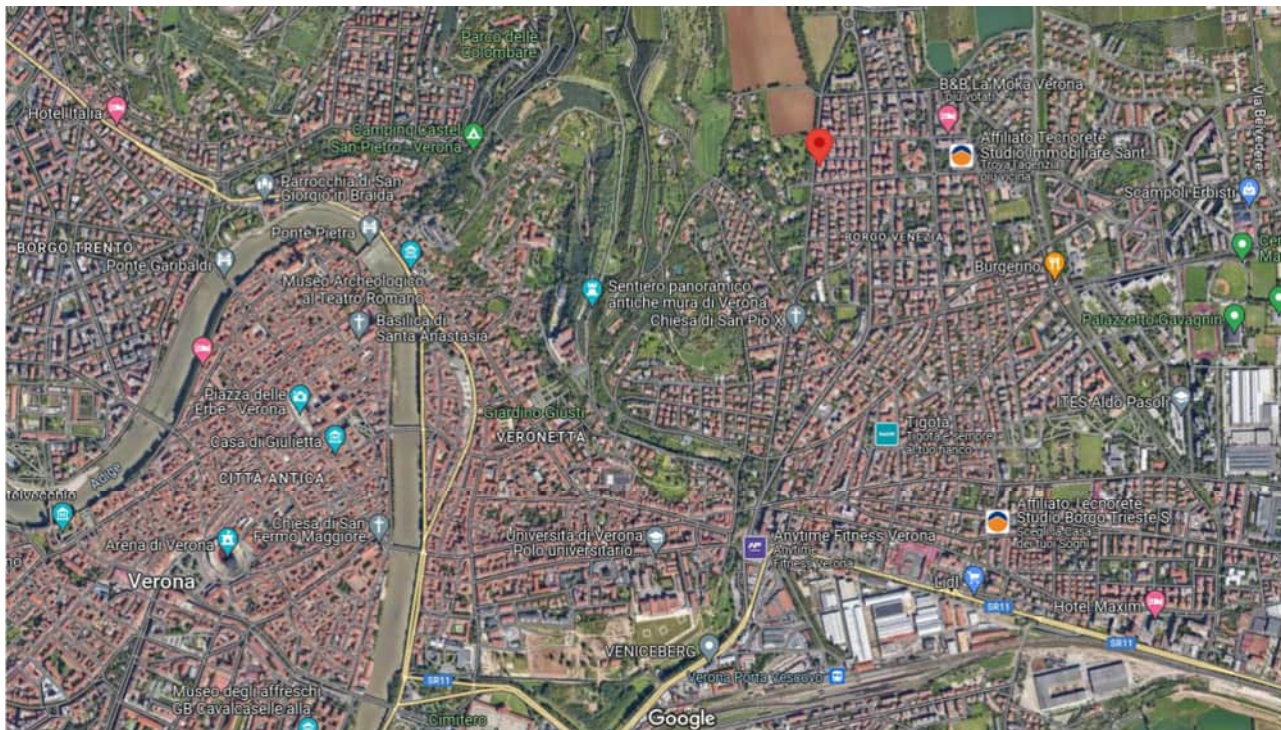
Dalla relazione notarile prodotta dal creditore procedente, risulta che le quote pignorate degli immobili oggetto di esecuzione corrispondono a quelle indicate nel pignoramento. Tutti i dati indicati nella nota di pignoramento corrispondono agli effettivi dati catastali che censiscono gli immobili; si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



Localizzazione: gli immobili sono siti nel Comune di Verona (VR), Via Jacopo Bonfadio n. 28.

INQUADRAMENTO SATELLITARE

rispetto al centro comunale



Fabbricati ove si trovano gli immobili in Comune di Verona (VR), Via Jacopo Bonfadio n. 28



D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Gli immobili si trovano in Comune di Verona (VR), a nord-est del centro comunale, nel quartiere di borgo Venezia, zona Biondella, in Via Jacopo Bonfadio n. 28, ove la destinazione è prevalentemente residenziale, con tipologie edilizie ad alta intensità e cioè con fabbricati che si sviluppano in altezza.

Il quartiere dista circa 2 km dal centro storico di Verona, che è dotato di tutti i beni di prima necessità; sono infatti presenti: la chiesa parrocchiale di San Pio X, farmacie, banche, le scuole primarie e secondarie, diverse scuole materne, teatro-cinema, supermercati, uffici postali, alcuni bar e ristoranti, ed è servito dal trasporto pubblico di autobus urbani ed extraurbani, la stazione ferroviaria di Verona Porta Vescovo è a soli 1,8 km.

La posizione consente un buon collegamento con la tangenziale est il cui ingresso è a circa 1,5 km, nonché all'Autostrada A4 (Torino-Trieste) con il casello autostradale di Verona Est (San Martino Buon Albergo), a circa 8 km.

Risulta quindi agevolmente raggiungibile tutta la provincia di Verona, nonché anche le varie città vicine: a nord Trento (a circa 95 km), ad est Vicenza (a circa 53 km) ad sud Mantova (a circa 45 km), ad ovest Brescia (a circa 73 km).

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

Gli immobili oggetto della presente relazione consistono in un appartamento al piano secondo con vano cantina al piano seminterrato ed una autorimessa al piano seminterrato all'interno di fabbricato condominiale, sito in Via Jacopo Bonfadio n. 28, nel quartiere di Bordo Venezia, zona Biondella, del Comune di Verona (VR).

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

- appartamento (A/3) m.n. 66 sub 15: si sviluppa al piano secondo con vano cantina la piano seminterrato; l'accesso avviene da una scala comune A che conduce ai vari livelli e che è collegata all'accesso pedonale su Via Jacopo Bonfadio n. 28 (scala A interno 7).
- autorimessa (C/6) m.n. 67 sub 4: si trova al piano seminterrato ed ha accesso dalla corte comune che presenta n.° 2 accessi carrai: uno su Via Jacopo Bonfadio e l'altra su Via Valentino Alberti.



Fabbricato condominiale dalla strada pubblica Via Bonfadio ed accesso carraio



Fabbricato condominiale dalla strada pubblica Via Alberti ed accesso carraio



Il complesso condominiale è costituito da un corpo di fabbrica principale che si sviluppa su 4 livelli fuori terra (piano rialzato, piano primo, piano secondo e piano terzo), oltre ad un piano seminterrato ove si trovano le cantine di pertinenza e le autorimesse; è inoltre presente un altro piccolo corpo di fabbrica, posto a sud est dell'area, che si sviluppa ad un unico livello e dove sono alloggiate n.° 6 autorimesse.

Entrambi i fabbricati sono stati edificati negli anni '60 e cioè con licenza edilizia rilasciata in data 26.03.1963.

Il fabbricato principale è composto da n. 20 unità residenziali e 16 unità accessorie al piano seminterrato, collegate da n.° 2 vani scala (scala A e scala B).

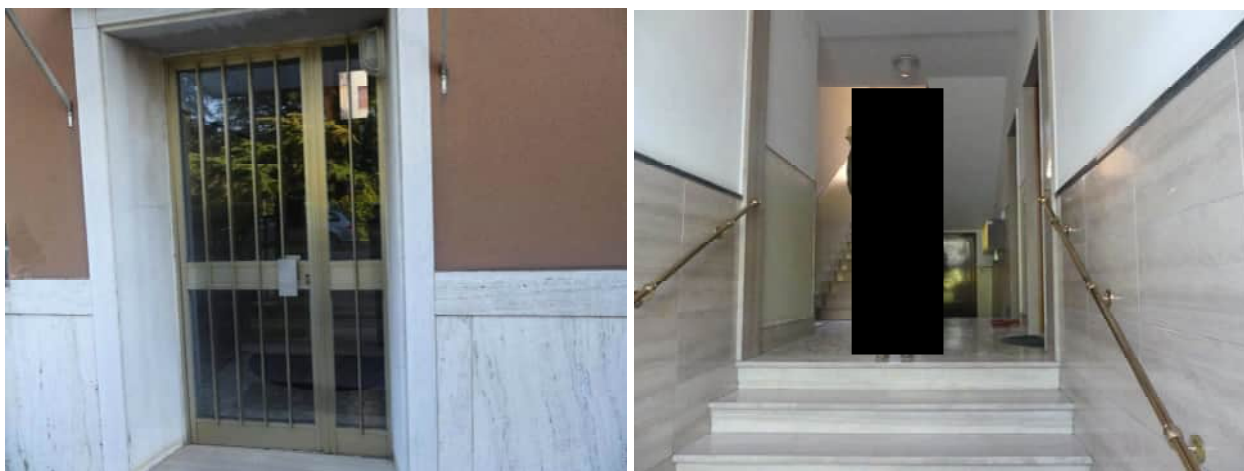
Il fabbricato ha struttura in muratura portante intonacata, solai laterocemento, tetto a falde con manto di copertura in tegole laterizie a canale, canali di gronda e pluviali in lamiera preverniciata.



Esternamente il fabbricato presenta murature con intonaco civile tinteggiato con color marrone, contorni delle finestre in pietra, finestre con tapparelle di vari materiali (pvc, alluminio, etc), alcune finestre con doppio serramento in alluminio anodizzato.

Vano scala comune A (privo di identificativo catastale): esternamente presenta impianto citofono e portoncino in ingresso in alluminio anodizzato specchiato vetro, non è presente l'impianto ascensore; internamente le scale sono rivestite con marmo, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate con colore bianco e panna.

Ingresso: vista esterna e vista interna



Vano scala ed ingresso all'appartamento m.n. 66 sub 15



Internamente l'abitazione **m.n. 66 sub 15** è così composta:

- piano secondo: ingresso, corridoio, cucina con balcone, soggiorno, servizio igienico con balcone, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, ripostiglio. L'altezza media interna è di ml 2,95.



Cucina e balcone della cucina



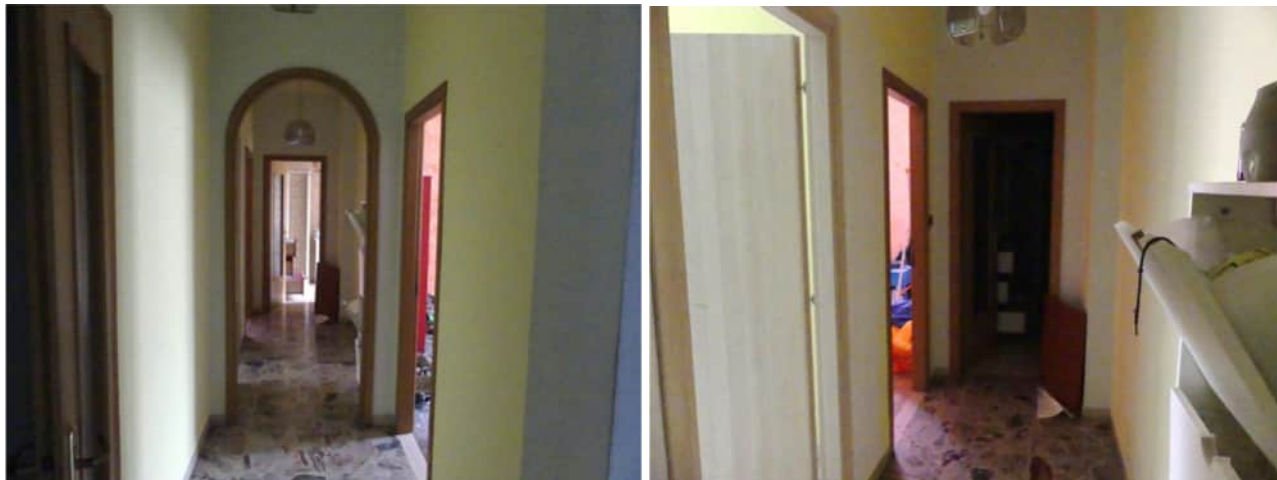
Soggiorno



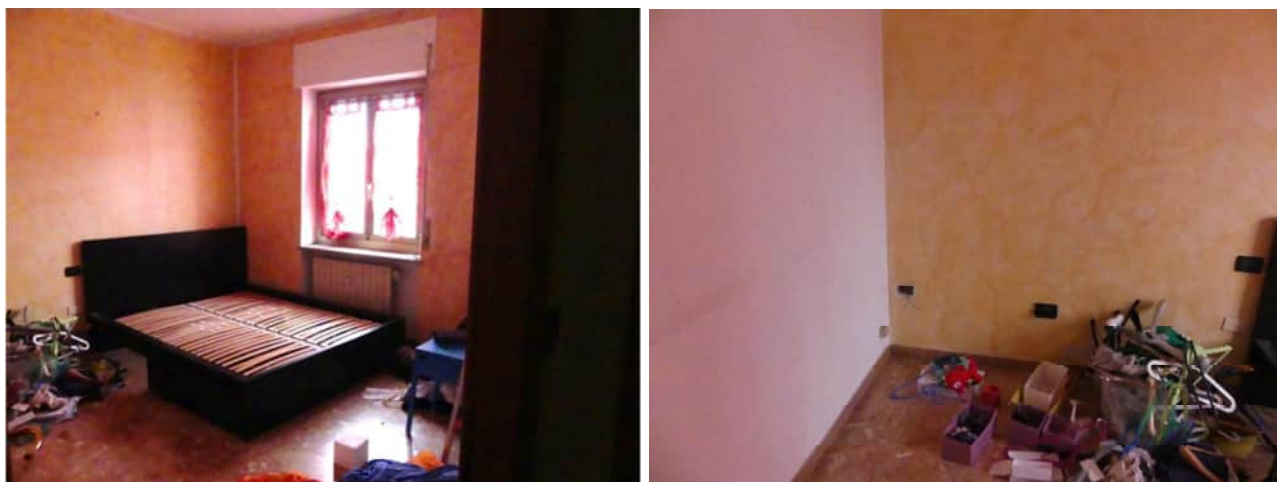
A handwritten signature in black ink, appearing to be 'I. Berti'.



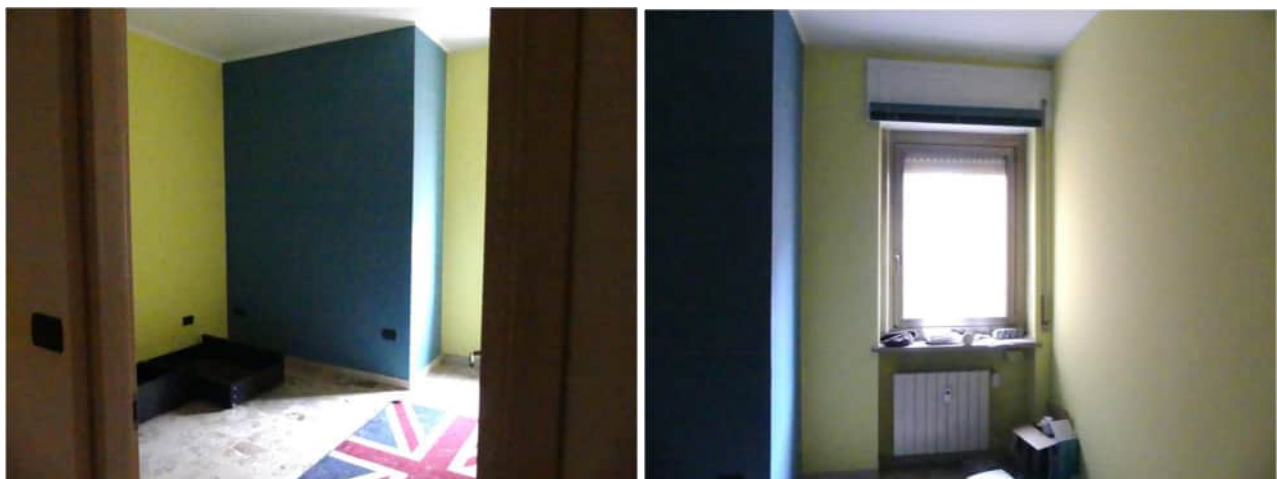
Corridoio



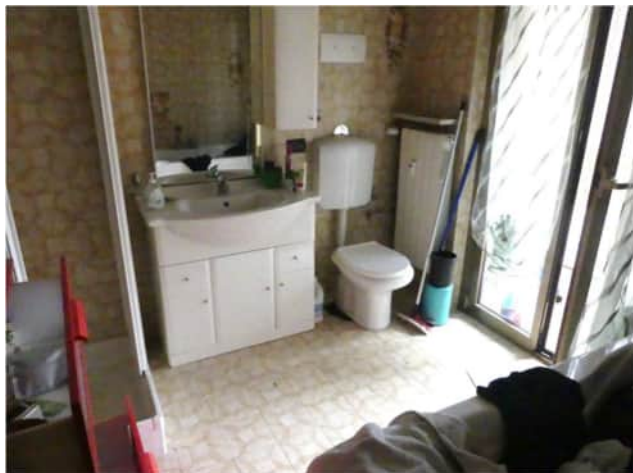
Camera da letto matrimoniale



Camera da letto singola



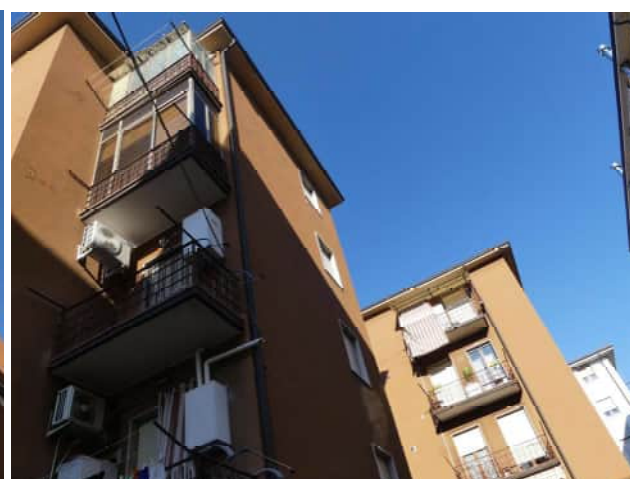
Servizio igienico



Servizio igienico e veranda del balcone del servizio igienico



Riprese esterne della veranda sul balcone del servizio igienico



- piano seminterrato: unico vano cantina. L'altezza media interna è di ml 3,20.

Cantina al piano seminterrato



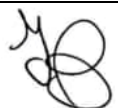
Le finiture interne del fabbricato abitativo: sono tutte riconducibili all'epoca di costruzione (anni '60) e riassumibili in: pavimentazioni in mattonelle marmette, rivestimenti dei servizi igienici e della cucina in mattonelle ceramiche, sanitari in porcellana bianca, intonaco alle pareti di tipo civile con tinteggiature varie (tinteggiature da manutentare), porte interne in legno tamburato e/o specchiate a vetro, serramenti in alluminio anodizzato e vetro singolo (da manutentare), persiane avvolgibili (da manutentare).

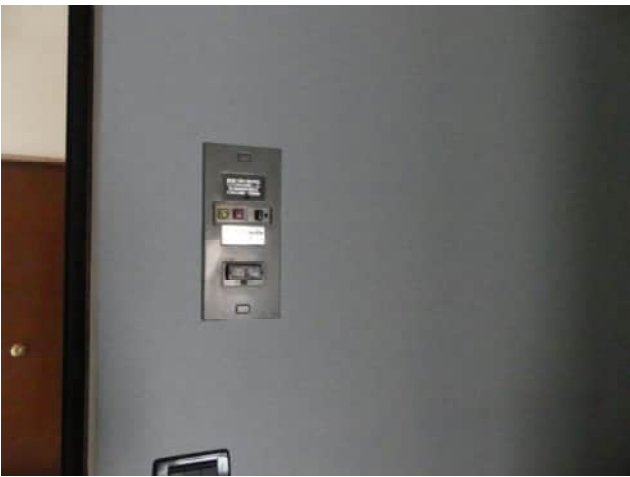
La cantina presenta pavimentazione in battuto, intonaco rustico alle pareti.

Impiantistica: l'abitazione è dotata dei seguenti impianti: idrico-sanitario, elettrico completo di quadro elettrico vetusto, impianto di riscaldamento centralizzato condominiale in teleriscaldamento, erogato da radiatori in metallo distribuiti nei vari locali dotati di contacalorie, nonché impianto di raffrescamento, posto solo nella cucina con macchina esterna posta nel piccolo poggiolo. Si evidenzia la presenza di uno scaldacqua sanitario posto nel servizio igienico. Il contatore gas si trova sul poggiolo della cucina.

Si evidenzia che tutti gli impianti sono piuttosto vetusti e necessitano di ristrutturazione ed adeguamento.

Si riportano nel seguito alcune riprese fotografiche dei radiatori metallici, dello scaldacqua sanitario, del quadro elettrico e dello split dell'impianto di raffrescamento.





Gli immobili risultano collegati all'acquedotto comunale, nonché alla rete fognaria pubblica. Si riportano nel seguito le riprese fotografiche dei contatori posti al piano seminterrato condominiale (elettrico ed acquedotto):



Stato manutentivo: l'appartamento è in discreto stato manutentivo ad esclusione dei serramenti (vecchi e poco prestanti) e delle persiane avvolgibili che necessitano di manutenzione/sostituzione.

L'autorimessa, m.n. 67 sub 20 è costituita da un unico vano che consente il posteggio di un'unica autovettura di piccole dimensioni.

Il fabbricato ove si trova l'autorimessa si sviluppa su un unico livello fuori terra, presenta pareti in laterizio intonacati a civile e tinteggiate di colore marrone e copertura inclinata con guaina.

Finiture: presenta portone metallico con apertura manuale a battente, intonaco alle pareti con tinteggiatura bianca, pavimento in cemento battuto.

Altezza interna 2,20 mt.

Impianti: elettrico e di illuminazione.

Stato manutentivo: discreto internamente, bisognoso di tinteggiatura esterna.

Esterno autorimessa



Interno autorimessa



Tribunale di Verona E.I. n. 263/2023 R.E.
Giudice: Dr.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Dr.ssa Geom. Ilenia Berti
Custode: Avv. Caterina Tuppini



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

abitazione piano SECONDO (m.n. 66 sub 15)			
<i>locale (destinazione reale)</i>	<i>Sup. Netta (mq)</i>	<i>esposizione</i>	<i>stato manutentivo</i>
ingresso	9,15	centrale	discreto
cucina	12,3	sud	discreto
corridoio	7,25	centrale	discreto
ripostiglio	3,8	centrale	discreto
camera da letto singola	9,5	nord	discreto
camera da letto matrimoniale	14,17	nord-est	discreto
servizio igienico	7,8	sud-est	discreto
soggiorno	12	sud	discreto
cantina piano SEMINTERRATO (m.n. 66 sub 15)			
<i>locale (destinazione reale)</i>	<i>Sup. Netta (mq)</i>	<i>esposizione</i>	<i>stato manutentivo</i>
vano cantina	5,4	ovest	discreto
autorimessa piano SEMINTERRATO (m.n. 67 SUB 4)			
vano unico autorimessa	10	NSEO	discreto




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

Il fabbricato condominiale (fg. 151 m.n. 66) ed il fabbricato accessorio ove sono poste alcune autorimesse (fg. 151, m.n. 67), risultano sprovvisti di elaborato planimetrico.

Si evidenzia tuttavia che nel fabbricato principale sono presenti n.° 2 vani scala che collegano le varie unità immobiliari ai vari livelli, per cui si ritiene che siano comuni alle varie unità collegate. Anche l'area pertinenziale esterna e le varie corsie di manovra di accesso alle autorimesse si ritiene che siano comuni a tutte le autorimesse ed a tutti gli appartamenti secondo i millesimi di proprietà.

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

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

Il fabbricato condominiale è dotato di n.° 2 accessi pedonali che collegano a due diversi vani scala (scala A e scala B) e di n.° 2 accesso carrai.

Gli accessi sono così posizionati:

- un accesso carraio ed un accesso pedonale su Via Jacopo Bonfadio n. 28;
- un accesso carraio ed un accesso pedonale su Via Valentino Alberti n. 9.

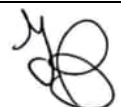
Gli immobili oggetto di procedura hanno accesso da Via Jacopo Bonfadio n. 28, scala A.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Il Comune di Verona (VR) è dotato di Piano degli Interventi (P.I.) la cui ultima Variante n. 29 Piano degli Interventi è stata approvata con delibera DCC 19 del 5 Aprile 2022.

Dall'esame della documentazione urbanistica risulta che la zona in cui sorgono i fabbricati oggetto di stima corrisponde a: Zona "TCc1 - Tessuto con dominante edificazione isolata su lotto con Densità ALTA oltre i 4 piani".

Si riporta nel seguito stralcio di Piano degli Interventi (Tavola zonizzazione), con indicazione con frecce blu dei fabbricati oggetto di esecuzione.



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



Livello: Piano degli Interventi
Tavola 4 - Disciplina Regolativa
La Città Esistente - Tessuti

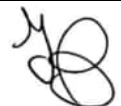
Norme Generali
[Art. 09 - Definizioni edilizie-ambientali](#)
[Art. 13 - Usi del Territorio](#)
[Art. 101 - Tipologie d'Intervento](#)
[Art. 102 - Allineamenti Urbani](#)

Tessuto	TCc1 - Tessuto con dominante edificazione isolata su lotto con Densità ALTA oltre 14 piani
PINTO	ART_105
Tipo	
Codice	
PUA	
Repertorio	
Note	
Superficie	9954,88

Detta zona è disciplinata dall'art. 105 delle NTO, come riportato nel seguito:

Art. 105 - Tessuti con dominante edificazione isolata su lotto (TCc)

Art. - 105 - Tessuti con dominante edificazione isolata su lotto (TCc)			
Tipo morfologico-edilizio e funzionale	Trattasi di tessuti a prevalente destinazione residenziale, integrata con usi terziari e commerciali, con insediamenti prevalentemente caratterizzati da tipologie edilizie a torre, in blocco o in linea organizzati su una maglia regolare di lotti il cui disegno complessivo restituisce la dimensione urbana della cortina continua.		
Categorie funzionali	usi non ammessi: UT2/0, UT2/2, UT2/3; UT3/2; UT5; usi regolati: Le altre destinazioni devono essere complementari e non prevalenti nei fabbricati (oppure nel lotto di riferimento se vi sono più fabbricati autonomi) rispetto alla residenza ai sensi dell'art. 23-ter del DPR 380/2001. Nelle ristrutturazioni le funzioni residenziali eventualmente preesistenti devono essere mantenute come prevalenti o comunque nella percentuale esistente se inferiore. Nel caso di realtà esistenti di uniche unità immobiliari su singolo lotto, ove non possibile realizzare il frazionamento in grado di garantire gli standard minimi delle U.I. (comprensivi dei necessari beni comuni) e il rispetto della complementarietà e non prevalenza della destinazione, è permesso il cambio d'uso da residenziale ad altre destinazioni per il 100% della SUL esistente.		
Densità edilizia	1. Densità edilizia: sono distinte tre tipologie di tessuto in rapporto alla densità fondiaria prevalente: TCc1 ad alta densità: tessuti edilizi caratterizzati da un edificato di tipo intensivo con altezze generalmente superiori ai 5 piani fuori terra. TCc2 a media densità: tessuti edilizi caratterizzati da un edificato di tipo semintensivo con altezze generalmente comprese tra i 4 e i 2 piani fuori terra. TCc3 a bassa densità: tessuti edilizi a bassa densità fondiaria nei quali l'elemento caratterizzante è la diffusione e la parcellizzazione del tessuto con altezze generalmente inferiori o uguali ai due piani.		
Indici stereometrici e Disciplina degli interventi edilizi.	TCc1: UF = 1.0 mq/mq Hmax= 5 piani fuori terra RC = 40% SF	TCc2: UF = 0.7 mq/mq Hmax= 4 piani fuori terra RC = 40 % SF	Tc3: UF = 0.5 mq/mq Hmax= 2 piani fuori terra RC = 40% SF
Disciplina ecologica ed ambientale applicabile agli interventi di cui alle precedenti lettere "A".	TCc1: IP = 40% SF DA e DAr = 2 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 2 arbusti/100mq	TCc2: IP = 40% SF DA e DAr = 2 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 2 arbusti/100mq	TCc3: IP = 50% SF DA e DAr = 3 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 3 arbusti/100mq




D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

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

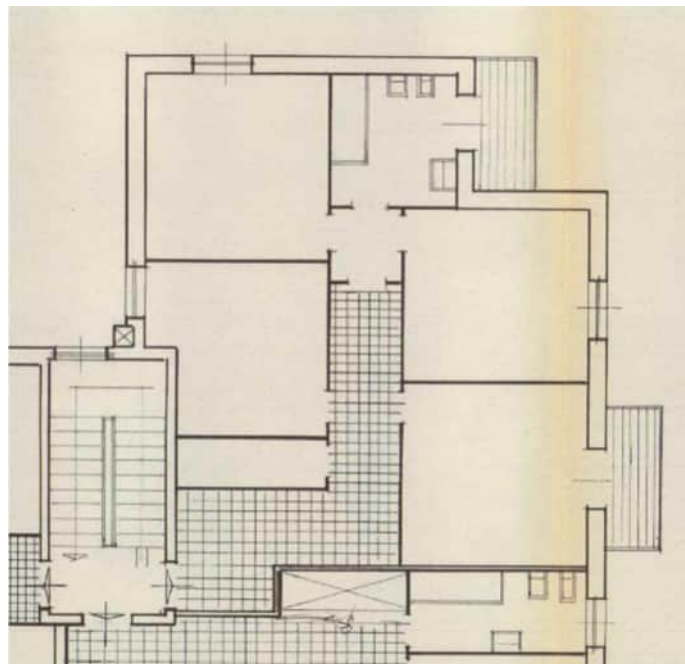
Le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio del Territorio di Verona, sono datate 05.02.1965; la planimetria dell'autorimessa, m.n. 67 sub 4, è conforme allo stato di fatto, mentre la planimetria dell'abitazione, m.n. 66 sub 15 presenta difformità distributive delle posizioni delle porte.

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

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

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

- Licenza di costruzione SK n.° 2241-63 del 26.03.1963 rilasciata dal Comune di Verona prot. 7948 al Condominio Miravalle, "per costruire un fabbricato in Via Jacopo Bonfadio-Borgo Venezia";
- Attestazione di agibilità del 8.01.1964 N. 60743 PG 63, 11620 SAN.



Dall'esame delle pratiche edilizie sopra descritte è emerso che gli immobili oggetto di procedura sono sostanzialmente conformi allo stato autorizzato secondo quanto rappresentato nella pianta tipo indicata nell'elaborato progettuale; sono tuttavia presenti piccole difformità interne sulla posizione delle porte interne, nonché è presente una veranda sul balcone del servizio igienico. Le difformità riscontrate potranno essere oggetto di regolarizzazione con pratica edilizia di sanatoria; tuttavia, la veranda potrà essere rimossa.

Si prevede per la pratica di regolarizzazione amministrativa e per la rimozione della veranda del balcone del servizio igienico un presumibile costo complessivo di € 4.500,00.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Al momento del sopralluogo della scrivente, l'immobile risultava libero da persone.

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

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


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

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Le formalità che verranno cancellate dalla procedura sono:

- ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare di Verona in data 20.12.2013, ai nn. 43046 R.G. e 5819 R.P., per complessivi euro 326.948,50, a garanzia di mutuo concesso da [REDACTED] [REDACTED] in forza di atto a rogito notaio medesimo notaio, rep. n. 56326 in data 18.12.2013;
- ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare - di Verona in data 20.6.2022, ai nn. 25782 R.G. e 4440 R.P., per complessivi



euro 3.331,00, in favore di [REDACTED] a garanzia di quanto dovuto per capitale (Euro 1.331,00), interessi (Euro 0) e spese (euro 2.000,00), in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Verona, n. 335 di Rep., in data 9.2.2018;

- ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare di Verona in data 20.6.2022, ai nn. 25783 R.G. e 4441 R.P., per complessivi euro 7.499,78, in favore [REDACTED] a garanzia di quanto dovuto per capitale (Euro 5.499,78), interessi (Euro 0) e spese (euro 2.000,00), in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Verona, n. 1111 di Rep., in data 21.3.2022;
- verbale di pignoramento immobili del 3.7.2023, n. 3293 rep. Ufficiale Giudiziario di Verona, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare di Verona in data 11.09.2023, ai nn. 36229 R.G. e 27098 R.P..

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

Dalle indagini non sono emerse formalità a favore e contro che non verranno cancellate dalla procedura.

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

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

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


Dalle indagini non sono emersi diritti di prelazione.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Il fabbricato ove si trova l'immobile è gestito da un amministratore condominiale: [REDACTED]

L'amministratore ha provveduto a fornire quanto richiesto in merito a:

- Regolamento condominiale "Condominio Miravalle";
- Tabella millesimale di proprietà generale: millesimi di proprietà pari a 52,00;



-
- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): dell'unità della [REDACTED] come da riparto preventivo 2023/2024 allegato, ammontano a 1214,20 euro escluse spese di riscaldamento che sono conteggiate in base ai consumi contabilizzati (che nel caso specifico a preventivo ammontano a 2525,46 euro);
 - non sono state deliberate spese straordinarie per lavori ma solo le spese legali di procedura di esecuzione immobiliare di un'altra unità del Condominio.;
 - le spese condominiali non pagate in capo agli immobili in esame sono di € 16.156,16 (come da tabella riparto);
 - sono state avviate le pratiche legali preliminari per avviare l'esecuzione immobiliare di una unità immobiliare (un'altra rispetto a quella della [REDACTED] per morosità;
 - non ci sono dotazioni condominiali come posti auto comuni o giardini, ci sono solo delle siepi lungo il perimetro esterno del condominio;
 - non vi sono pratiche di sanatoria in corso.

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

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

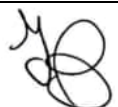
Il bene oggetto di compravendita è un bene personale di persona fisica.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

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

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

L'immobile è stato pignorato per la quota dell'intero per cui non risulta necessario alcun progetto divisionale.



D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

La superficie degli immobili è stata determinata in base al calcolo della SEL (Superficie Esterna Lorda), ovvero l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di 1,50 ml. La SEL include: lo spessore dei muri perimetrali e la quota di ½ dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore di muri interni portanti e dei tramezzi, i pilastri/colonne interne; lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili) e orizzontali (corridoi, disimpegni); la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; i condotti verticali dell'aria o di altro tipo.

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

<i>identificazione catastale</i>	<i>piano</i>	<i>ambito</i>	<i>superficie SEL (MQ)</i>	<i>coeff.</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>
ABITAZIONE: fg. n. 151 m.n. 66 sub 15	secondo	abitazione	90	100%	90	93
	secondo	balconi	6,9	25%	1,73	
	seminterrato	cantina	7	25%	1,75	
AUTORIMESSA: fg. n. 151 m.n. 67 sub 4	seminterrato	autorimessa	13	100%	13	13

D.1.13.2. Criteri di stima

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

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

In particolare, sono esperite indagini di mercato, esaminate le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (ultimi dati disponibili OMI 2° semestre



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

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

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

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

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

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

D.1.13.3. Stima

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

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



INDAGINI DI MERCATO					
Fonte	Destinazione	Fascia/Zona	Valore minimo	Valore massimo	Valore medio
Agenzia delle Entrate OMI 2° semestre 2023	residenziale Abitazione di tipo economico	Comune di VERONA (VR)	€ 1.100,00	€ 1.550,00	€ 1.325,00
Immobiliare.it www.immobiliare.it rif. marzo 2024	immobili residenziali	Comune di VERONA (VR)	€ 1.150,00	€ 1.725,00	€ 1.437,50
Borsino Immobiliare	immobili residenziali	Comune di VERONA (VR)	€ 1.100,00	€ 1.764,00	€ 1.432,00

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

Si riportano nel seguito i dati desunti:

A - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 03/2023 al prezzo di 195.000,00 €, ubicato nel comune di Verona (VR), VIA JACOPO BONFADIO 28, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 151 mapp. 66 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 106,80 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 10/2023 al prezzo di 106.000,00 €, ubicato nel comune di Verona (VR), VIA DEI BOMBARDI 8, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 151 mapp. 85 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 102,80 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 12/2023 al prezzo di 180.000,00 €, ubicato nel comune di Verona (VR), VIA VALENTINO ALBERTI 3, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 151 mapp. 87 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 116,35 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 06/2023 al prezzo di 160.000,00 €, ubicato nel comune di Verona (VR), VIA JACOPO BONFADIO 40, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 151 mapp. 7 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 111,35 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);



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

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	D
Data DAT	03/2023	10/2023	12/2023	06/2023
Prezzo PRZ (€)	195.000,00	106.000,00	180.000,00	160.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	106,80	102,80	116,35	111,35
pMED (€/mq)	1.825,84	1.031,13	1.547,06	1.436,91

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = € 1.465,81$$

Arrotondabile ad € 1.500

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

identificazione catastale	piano	ambito	Superficie commerciale TOT. (mq.)	valore unitario	valore per superfici	valore di stima espresso "a corpo"
ABITAZIONE: fg. n. 151 m.n. 66 sub 15	secondo	abitazione	93	€ 1.500,00	€ 140.212,50	€ 140.000,00
	secondo	balconi				
	seminterrato	cantina				
AUTORIMESSA: fg. n. 151 m.n. 67 sub 4	seminterrato	autorimessa	13	a corpo	€ 10.000,00	€ 10.000,00
valore complessivo (quota 1/1)						€ 150.000,00

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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



VALORE DI STIMA		€ 150.000,00
A DETRARRE I SEGUENTI COSTI/RIDUZIONI		
ADEGUMENTI E RIDUZIONI		
1	oneri amministrativi e tecnici per sanatoria delle difformità amministrative riscontrate rispetto allo stato autorizzato e ripristino del servizio igienico a ripostiglio	€ 4.500,00
2	oneri tecnici e catastali per regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
3	incidenza per stato d'uso e manutenzione: riduzione di circa 5% del valore di stima	€ 7.500,00
4	riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto: circa 8% del valore di stima	€ 12.000,00
<i>COSTI TOTALI DA COMPUTARSI IN DETRAZIONE</i>		€ 25.000,00
VALORE NETTO DEGLI IMMOBILI DETRATTI ADEGUAMENTI		€ 125.000,00

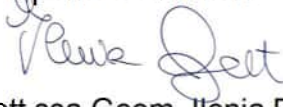
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni **€ 125.00,00**

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

San Giovanni Lupatoto, li 26.04.2024

Il perito estimatore



Dott.ssa Geom. Ilenia Berti





E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Certificato anagrafico di stato civile
- E.3. Certificato contestuale di residenza e di stato famiglia
- E.4. Documentazione catastale degli immobili
- E.5. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.6. Titoli abilitativi
- E.7. Verifica contratti di locazione
- E.8. Attestazione invio copie

