



TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	180/2023
Giudice	Dott. Attilio Burti
Creditore procedente	
Parte eseguita	



Esperto Stimatore

Arch. Federico Faccioli via Enrico Fermi, 15 - 37060 - Mozzecane (VR)
mail: archifede74@yahoo.it - tel/fax: 045/6340065

Custode Giudiziario

Avv. Elena De Iuliis vic. S.Domenico, 16 - 37100 - Verona (VR)
mail: elenadeiuliis@legalivr.it - tel: 0458000683 - fax: 0458008484



Architetto Federico Faccioli
via Enrico Fermi n.15 - 37060 - Mozzecane (VR)
CF: FCCFRC74B20L949M
P.IVA: 03489150239
email: archifede74@yahoo.it - PEC: federico.faccioli@archiworldpec.it



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C.	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	6
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	7
D.1.3.	Descrizione dei beni	8
D.1.3.1.	Contesto	8
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	8
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiale o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificati catastali	12
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	12
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	12
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	13
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	13
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	15
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	15
D.1.7.2.	Valutazione congruità del canone	15
D.1.7.3.	Opponibilità o inopponibilità dello stato di occupazione dell'immobile	16
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	17
D.1.8.1.	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	17
D.1.8.2.	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	17
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	17
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	17
D.1.9.	Indicazione acquisite in ordine agli oneri condominiali	17
D.1.10.	Indicazione utili ai fini del regime fiscale della vendita	18
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	18
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	18
D.1.13.	Valutazione del lotto	18
D.1.13.1.	Consistenza	18
D.1.13.2.	Criteri di stima	19
D.1.13.3.	Stima	19
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	20
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	20
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	21



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 180/2023
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Usufrutto Generale Vitalizio dell'intero
Tipologia immobile	Appartamento inserito in condominio Sup. commerciale mq.76 (appartamento) mq.11 (autorimessa)
Ubicazione	Isola della Scala (VR), Via Roma n.3, int.16
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Isola della Scala (VR), Foglio 45 mapp.n°.678 sub. 8 (appartamento) e sub.51 (autorimessa)
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	40.800,00€ (quarantamilaottocento).
Stato di occupazione	Abitato da conduttore con affitto scaduto
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 4.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	NESSUNA
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 diritto oggetto della vendita esecutiva è quello dell'Usufrutto Generale Vitalizio dell'abitazione (F.45, map.678, sub.8) e dell'autorimessa (F.45, map.678, sub.51) di cui risulta titolare l'esecutata, [REDACTED] di anni 51, nata a [REDACTED] il [REDACTED].

Il titolare del diritto di Nuda Proprietà per l'intero risulta, invece, l'istituto "Casa Generalizia della Congregazione degli Eremiti Camaldolesi in Toscana" con sede in Poppi (AR).

C. LOTTO UNICO

Considerato che:

- il primo bene (Subalterno n.8) facente parte del lotto è un appartamento di ridotte dimensioni, costituito da un ingresso con locale soggiorno e cucina, un bagno e una sola camera da letto, inserito all'interno di un condominio a più piani e che quindi non può essere né ampliato né risulta dotato della superficie sufficiente per essere frazionato in più unità di superficie minima abitabile dotate dei servizi ed accessori necessari;
- l'impianto termico, sanitario ed elettrico non sono frazionabili se non mediante costose opere di sdoppiamento;
- non è possibile realizzare porzioni suscettibili di utilizzo autonomo sia dal punto di vista materiale sia rispettando le norme urbanistiche ed edilizie vigenti (metratura minima richiesta per singola unità abitativa, rapporti aero-illuminanti di legge per i locali abitabili) anche mettendo in atto le necessarie opere edili per frazionarla.

Considerato che:

- il secondo bene (Subalterno n.51) facente parte del lotto è un'autorimessa di superficie pari a 11 mq, non sufficiente per essere frazionata in più unità della superficie minima necessaria per un posto auto;
- vi è un unico ingresso carrabile e che non è possibile realizzarne di nuovi.

Per tutto quanto sopra esposto si ritiene che il Lotto in oggetto non possa essere comodamente divisibile.



D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Le unità immobiliari in oggetto, all'epoca censite al C.F. del Comune di Isola della Scala, alla sezione A, foglio 6, M.N. 678 subb 8 e 51, erano pervenute alla signora [REDACTED] nata il 12 luglio 1925, con atto di compravendita rogato dal notaio C. Peloso in data 13 giugno 1983 n.49631 di repertorio, trascritto a Verona il 7 luglio 1983 al n.14601 R.G. e n.10982 R.P.

Le unità immobiliari in oggetto erano pervenuta ai signori [REDACTED] nata il 28 giugno 1939, [REDACTED] nato il 28 settembre 1922, [REDACTED] nato il 4 agosto 1916, per la quota di 1/3 (un terzo) ciascuno, in dipendenza della successione legittima della signora [REDACTED], nata il 12 luglio 1925, deceduta il 29 maggio 2008, come da denuncia registrata a Verona 2 al n.72/183/9 e trascritta a Verona il 12 marzo 2009 al n.9740 R.G. e n.6045 R.P.; tacitamente accettata dai signori [REDACTED] (nipote) e [REDACTED] (fratello), per la quota di 1/3 (un terzo) ciascuno, con atto trascritto in data 15 ottobre 2009 al n.39142 R.G. e n.23531 R.P..

La quota di 1/3 (un terzo) delle unità immobiliari in oggetto era pervenuta alla signora [REDACTED] il 18 gennaio 1918, in dipendenza della successione legittima del coniuge [REDACTED], nato il 4 agosto 1916, deceduto il 13 agosto 2008, come da denuncia registrata a Verona 2 al n. 27/191/9 e trascritta a Verona il 18 agosto 2009 al n.33375 R.G. e n.2013 R.P.; accettata con trascrizione eseguita in data 28 luglio 2023 al n.31421 R.G. e n. 23568 R.P.; si precisa che i signori [REDACTED] hanno rinunciato alla predetta eredità con atto registrato a Verona 1 il 23 settembre 2008 n.21865 serie 1T.

La quota di 2/3 (due terzi) delle unità immobiliari in oggetto era pervenuta alla pregeneralizzata signora [REDACTED] a dai pregeneralizzati signori [REDACTED], con atto di donazione rogato dal notaio L.Lombardi in data 9 ottobre 2009 n.81536 di repertorio, trascritto a Verona il 15 ottobre 2009 al n.39145 R.G. e n. 23534 R.P., sciolta per mutuo dissenso di cui all'atto rogato dal notaio L.Lombardi in data 13 novembre 2009 n.81653 di repertorio, annotato di di risoluzione a Verona il 24 dicembre 2009 al n.49961 R.G. e n.8768 R.P..

Le unità immobiliari in oggetto sono pervenuta dai pregeralizzati signori [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] alla signora [REDACTED] nata il 20 giugno 1972,



con atto di compravendita rogato dal notaio L.Lombardi in data 13 novembre 2009 n.81655 di repertorio, trascritto a Verona il 17 novembre 2009 al n.43849 R.G. e n.26362 R.P..

La pregeneralizzata signora [redacted] riservandosi l'usufrutto generale vitalizio, ha donato la nuda proprietà delle unità immobiliari in oggetto alla "[redacted]" con sede in [redacted], con atto di donazione rogato dal notaio P. Di Maria in data 7 luglio 2015 n.20503 di repertorio, trascritto a Verona il 15 luglio 2015 al n.24736 R.G. e n.16340 R.P..

Si precisa che in detto atto era stato stabilito quanto segue:

"La donazione è gravata, ai sensi dell'art. 793 del codice civile, dell'onere a carico dell'ente donatario "[redacted]" consistente nell'attribuzione del diritto di prelazione nell'acquisto dell'immobile, a parità di condizioni, a favore di [redacted] nato a [redacted], residente a [redacted]. Pertanto, qualora la [redacted], o suoi successori, intendesse vendere l'immobile, dovrà darne comunicazione a [redacted] mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, contenente l'indicazione del prezzo, delle modalità e clausole essenziali della vendita e l'indicazione dell'acquirente. [redacted] avrà diritto di acquistare l'immobile alle stesse condizioni, pagando il prezzo indicato: il diritto dovrà essere esercitato, a pena di decadenza, entro 90 (novanta) giorni dal ricevimento della raccomandata, mediante dichiarazione scritta comunicata al proprietario con lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Il diritto di prelazione, così riconosciuto a favore di [redacted], spetta soltanto nel caso di compravendita dell'immobile, è rinunciabile, non è cedibile né si trasmette agli eredi di [redacted]."

L'esecutata la signora, [redacted], sia al momento dell'acquisto dell'intero diritto di proprietà degli immobili pignorati (in data 17/11/2009) sia al momento dell'acquisizione del solo diritto di usufrutto generale vitalizio (in data 7/7/2015) risultava di stato libero per divorzio da [redacted] dal 10/10/2002, con il quale aveva contratto matrimonio il 24/11/1990 a [redacted].

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

Alla data di consultazione dei registri dell'Anagrafe del Comune di [redacted] il 20/09/2023, la signora [redacted] risulta nata il 20/06/1972 in Verona (VR), iscritta come residenza all'indirizzo di Corso Gramsci n.8 del Comune di Bibbiena (AR), immigrata da Isola della Scala (VR) dal 31/10/2018 e di stato civile Libero e la sua famiglia risulta composta da lei sola. Dal Certificato Anagrafico di Matrimonio estratto in data 04/09/2023 dall'anagrafe Nazionale della popolazione residente rilasciato dal Comune di Rimini, risulta che la [redacted] hanno contratto matrimonio il 2 [redacted].



Dal Certificato Anagrafico di Stato civile estratto in data 04/09/2023 dall'anagrafe Nazionale della popolazione residente rilasciato dal Comune di Rimini, risulta che la [REDACTED] è di stato libero [REDACTED]

Dall'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio estratto in data 05/09/2023 dall'anagrafe del Comune di [REDACTED] risulta che con decreto del Tribunale di Verona in data 15/07/1993 è stata omologata la separazione consensuale dei coniugi [REDACTED] in data 26/04/2002 [REDACTED] ha presentato ricorso per ottenere la pronuncia di divorzio giudiziale nei confronti di [REDACTED] con sentenza del Tribunale di Verona [REDACTED] è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita



Estratto da google maps con evidenziato l'immobile di cui fanno parte i beni in oggetto

I beni che costituiscono il Lotto sono:



-
- **Abitazione** identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Isola della Scala (VR) al Foglio 45, Particella 678, Subalterno 8, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani, piani 1 e 8, Sup. Cat. 93mq, Rendita Euro 278,89 sita in Via Roma n.3.

L'unità in oggetto non ha subito variazioni catastali di rilievo.

L'unità in oggetto risulta inserita tra altre due abitazioni.

L'unità in oggetto risulta correttamente identificata nell'atto di pignoramento immobiliare.

- **Autorimessa** identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Isola della Scala (VR) al Foglio 45, Particella 678, Subalterno 51, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 11mq, piano S1, Rendita Euro 23,86, sita in Via Roma n.3

L'unità in oggetto non ha subito variazioni catastali di rilievo.

L'unità in oggetto risulta inserita tra altre due autorimesse.

L'unità in oggetto risulta correttamente identificata nell'atto di pignoramento immobiliare.

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Il Comune di Isola della Scala è situato nella parte bassa della Provincia Verona; i principali centri abitati posti nelle vicinanze sono in direzione Nord il capoluogo Verona da cui dista circa 20km e a cui è collegata tramite la Strada Statale 12; in direzione Est la città di Bovolone da cui dista circa 10km e a cui è collegata tramite la Strada Provinciale 24; in direzione Sud la città di Nogara da cui dista circa 12km e a cui è collegata tramite la Strada Statale 12 e in direzione Ovest la città di Villafranca di Verona da cui dista circa 17km e a cui è collegata tramite la Strada Provinciale 24.

L'immobile di cui fanno parte i beni è ubicato in zona molto centrale del Comune di Isola della Scala (VR), all'incrocio tra Via Roma e Via Primo Maggio. L'area è dotata di tutti i servizi commerciali e pubblici necessari: a circa 500mt in direzione Sud è ubicato infatti un grande Supermercato; a 100mt in direzione Ovest si trova la Biblioteca Comunale e il parco Rebotti; a 300mt in direzione Nord si trova la sede del Municipio; a 450mt in direzione Nord-Est si trova la Scuola dell'infanzia; a 290mt in direzione Sud-Ovest si trova la sede della Scuola Primaria e della Scuola Secondaria di Primo e Secondo grado; a 600mt in direzione Nord-Est si trova l'Ufficio Postale; oltre a tutti i negozi e le attività professionali e di servizi comodamente raggiungibili a piedi ubicate nelle immediate vicinanze.

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

L'immobile di cui fanno parte i beni è costituito da un grande edificio di otto piani fuori terra più il sottotetto e da un piano interrato destinato ad autorimessa comune. L'edificio è stato costruito con Licenza di Costruzione originaria del 1968 e dopo alcune varianti in corso d'opera è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità nel 1971. Non si è trovato traccia degli



interventi di manutenzione straordinaria eseguiti durante gli anni ma si è saputo dall'amministratore di condominio che è stato deliberato il rifacimento del terrazzo/lastrico solare del piano primo. Lo stato di conservazione generale dell'immobile si può considerare discreto.

Il piano terra è costituito da una grande "piastra" di forma trapezoidale che occupa l'intera superficie del lotto di pertinenza compreso tra via Roma e Via Primo Maggio e in cui sono stati ricavati otto negozi e due uffici a diretto contatto con i marciapiedi pubblici. Le facciate del piano terra risultano quindi quasi completamente destinate a vetrine. I piani superiori dell'edificio suddivisi in 36 abitazioni, sono accorpati invece in due parallelepipedi uniti a T: il primo, più grande, è disposto parallelamente a Via Roma e il secondo, invece, è ruotato di circa 45° rispetto a Via I Maggio. Questa rotazione determina la formazione di due grandi terrazze al piano primo a disposizione di alcune abitazioni dello stesso piano. Nel volume principale che affianca Via Roma è ricavato anche un cavedio per dare luce ai locali interni di alcune unità immobiliari. La facciata lungo Via Roma è caratterizzata dalla presenza di tre terrazze con parapetti in metallo e lamiera che si ripetono uguali dal primo piano fino al settimo piano, ognuna divisa tra due abitazioni. La facciata è intonacata in parte color pesca e in parte color giallo con persiane color marrone e serramenti in legno. I bordi laterali della facciata sono rivestiti in mattoni faccia a vista di laterizio. Anche le facciate che prospettano su Via I Maggio sono caratterizzate dalla presenza di molte terrazze, dai bordi laterali rivestiti in mattoncini di laterizio e dall'alternarsi della pittura di finitura tra il colore giallo e il colore arancione. Il coronamento superiore dell'edificio è costituito da un tetto a falde del tipo a padiglione con gronde sporgenti. L'ingresso ai piani



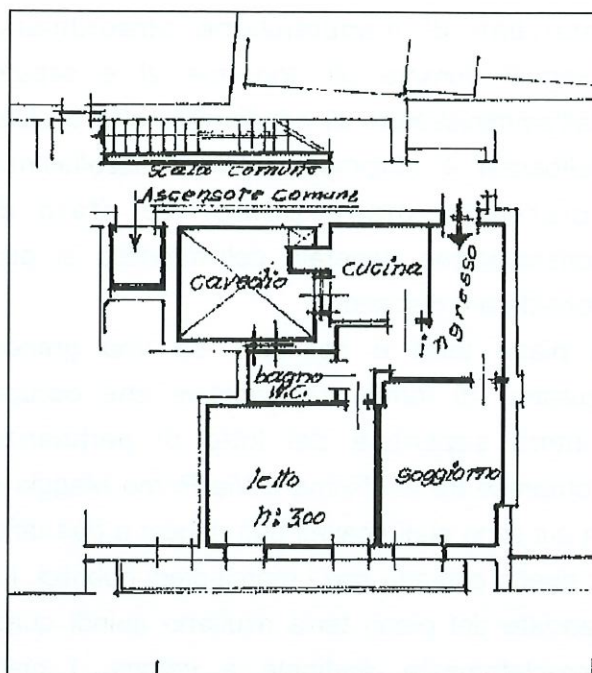
superiori è posizionato su Via Roma al civico 3 da cui si accede ad un androne che conduce ai due vani scala principali. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si trova al piano primo e vi si accede dal primo vano scala comune dotato di ascensore e di illuminazione naturale.

L'abitazione è composta da un ingresso, un soggiorno, un piccolo disbrigo, una cucina abitabile, un bagno completo e da una camera da letto matrimoniale. La cucina e il bagno sono dotati di finestra che affaccia sul cavedio interno, mentre il soggiorno e la camera da letto sono dotati di grandi finestrate da cui si accede al terrazzo che prospetta su Via Roma. Le pareti e i soffitti sono intonacati, i pavimenti sono in parte in marmette in parte in ceramica; le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti esterni in legno con vetrocamera e oscuramento mediante tapparelle con cassonetti a vista. L'impianto termico è centralizzato con terminali in radiatori di ghisa e scaldacqua a gas installato in cucina. L'impianto elettrico è sottotraccia così come l'impianto idrico-sanitario. Non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità degli impianti esistenti.

Lo stato di conservazione dell'abitazione si può definire scarsa.

Al piano ottavo nel sottotetto comune, sono stati ricavati alcuni ripostiglio a disposizione delle varie unità abitative del complesso; anche l'appartamento in oggetto ne è dotato: il pavimento e il soffitto del piccolo ripostiglio sono lasciati al grezzo e la porta d'ingresso è composta da un graticcio in legno.

Al primo piano interrato, invece, si trova l'autorimessa privata a cui si può accedere dal



Estratto planimetria dell'abitazione



Tribunale di Verona E.I. n. 180/2023 R.E.

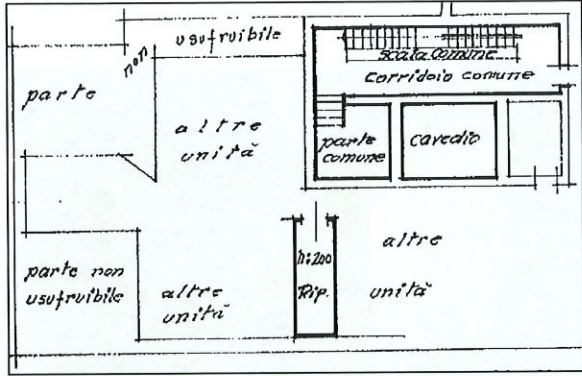
Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Federico Faccioli

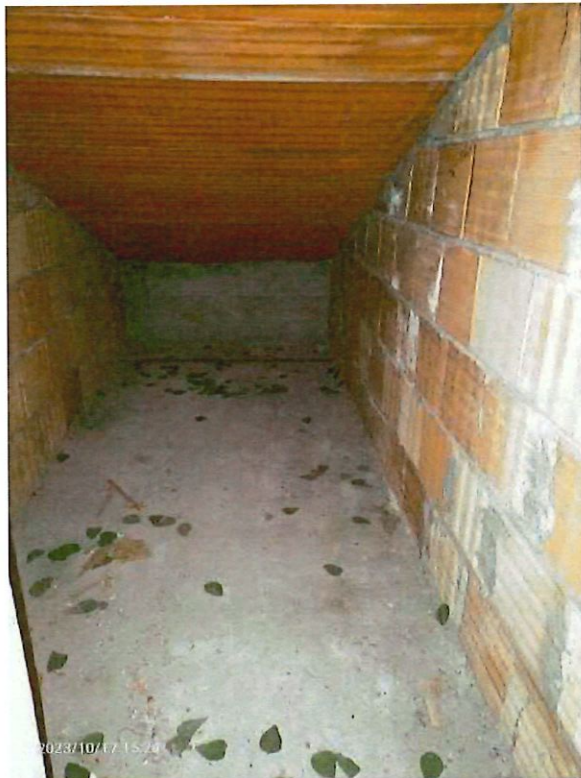
Custode: Avv. Elena De Iulius

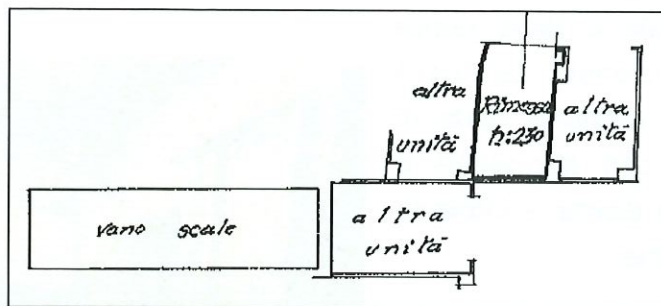


vano scala condominiale o dalla rampa scivolo carrabile posizionata su Via I Maggio. Il box auto è dotato di porta di ingresso in metallo con aerazione e serratura, pareti interne dipinte e impianto elettrico in canaline esterne.



Estratto planimetria del ripostiglio al piano 8





Estratto planimetria dell'autorimessa



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

Un bene condominiale in comune è costituito dalla centrale termica comune posizionata al piano interrato che però non risulta distinta catastalmente. Non risultano pertinenze esclusive dell'unità abitativa in oggetto.

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

L'ingresso pedonale all'abitazione del piano primo è ubicato in Via Roma n.3 dal vano scala comune mentre l'ingresso carrabile per l'autoportico al piano interrato è ubicato in Via Primo Maggio n.8 da rampa scivolo comune.

L'accesso non avviene quindi su un bene di proprietà di un terzo e non vi sono diritti di servitù di passaggio a favore.

D.1.4. Situazione urbanistica della zona

Dalla consultazione della documentazione normativa vigente del Comune di Isola della Scala (VR) si è appreso che con l'approvazione del nuovo Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e successivo Piano degli Interventi, l'immobile oggetto di stima è inserito all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo N.3 (Art.11.1) - Residenziale di Isola della Scala. La zona omogenea di



cui fa parte è la B/27 - Area di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale (Art. 11.2.1) in aderenza con il perimetro del Centro Storico. Le funzioni ammissibili sono: residenza, attività terziarie e servizi; artigianato di servizio.

L'area è assoggettata alle prescrizioni, vincoli e direttive dei seguenti articoli normativi:

Tavola n.1 - Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale

Art.5.3 NTA - Vincolo sismico - zona 4.

Tavola n.2 - Carta delle Invarianti

Nessun Vincolo.

Tavola n.3 - Carta delle Fragilità

Art.7.1 NTA - Area idonea a condizione.

Tavola n.4 - Carta delle Trasformabilità

Art.11.2.1 NTA - Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale.

Gli interventi ammessi per l'edificio in oggetto sono quelli della manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione, sostituzione edilizia anche con variazione dell'area di sedime.

A seguito della consultazione delle disposizioni del PRG - PAT - PI vigente si dichiara la conformità urbanistica del Lotto.

D.1.5. Situazione catastale dell'immobile

A seguito della consultazione degli archivi del Catasto e dell'Agenzia delle Entrate si attesta la conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie.

A seguito del sopralluogo eseguito in data 17/10/2023 sia per l'abitazione distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Isola della Scala al Foglio 45, Particella 678, Subalterno 8 sia per l'autorimessa distinta al Foglio 45, Particella 678, Subalterno 51, si dichiara la conformità catastale.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'ufficio tecnico del Comune di Isola della Scala (VR) si è ricostruita la cronistoria dei vari titoli abilitativi agli atti che riguardano l'edificio:

- i lavori di costruzione dell'intero fabbricato sono stati autorizzati con la Licenza di Costruzione n.81 del 30/08/1968;



-
- in data 14/06/1969 è stata presentata una prima Variante in Corso d'Opera per modifiche alla distribuzione interna;
 - in data 06/03/1970 è stata presentata una seconda Variante in Corso d'Opera per la modifica della copertura dell'edificio;
 - in data 01/07/1970 è stata presentata una terza Variante in Corso d'Opera per la modifica dei colori e dei rivestimenti di facciata dell'edificio;
 - in data 09/22/1970 è rilasciato il Certificato di Collaudo;
 - in data 21/12/1970 viene rilasciata dal Prefetto della Provincia di Verona la Licenza d'uso per l'intero fabbricato;
 - in data 22/12/1970 viene presentata la Denuncia di Fine Lavori Edili;
 - in data 20/01/1971 viene rilasciato il Nulla Osta del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco;
 - in data 25/12/1971 viene rilasciato il Certificato di Abitabilità o Agibilità dell'intero fabbricato;
 - in data 20/05/2005 viene presentata la Denuncia di Inizio Attività per opere di manutenzione straordinaria attinenti il rifacimento del manto di copertura, intonaci e pitture esterne e pavimentazione della terrazza del piano primo del Condominio Rinascente.

Non risultano agli atti ulteriori concessioni edilizie successive riferite ai beni oggetto di stima.

A seguito del sopralluogo eseguito in data 17/10/2023 si è appurato che lo stato di fatto dell'abitazione del piano primo non corrisponde con lo stato di progetto rappresentato negli elaborati grafici recuperati dall'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Isola della Scala. In particolare tutti gli elaborati estratti, progetto originario e varianti in corso d'opera, rappresentano un piano tipo differente rispetto a quello allo stato di fatto, ovvero un numero di unità abitative per piano differente. Questo comporta che per poter procedere con la sanatoria delle difformità sarà necessario coinvolgere anche le altre unità abitative dello stesso piano. Per quanto riguarda i ripostigli del piano ottavo pertinenti alle varie abitazioni, si rileva che sono stati rappresentati solo in sezione e non in pianta, nell'elaborato grafico allegato alla Variante del 27/02/1970.

Le autorimesse del piano interrato risultano invece conformi alla rappresentazione grafica allegata alla Variante del 14/06/1969.

Le opere abusive elencate possono essere sanate ai sensi dell'art.36 del D.P.R.380/01. I costi indicativi per le competenze tecniche necessarie per l'espletamento di tale pratica possono essere quantificati in circa € 3.000,00 più gli oneri dovuti al Comune a titolo di oblazione pari a € 1.000,00.

Non risultano agli atti del Comune di Isola della Scala istanze di condono per le opere abusive sopra descritte.



Nota Bene: Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Ufficio Tecnico del Comune di Isola della Scala.

Si dichiara quindi per l'abitazione del piano primo la non conformità edilizia.

Si dichiara quindi per l'autorimessa del piano interrato la conformità edilizia.

Si dichiara che è presente il Certificato di Abitabilità dell'intero immobile datato 25/12/1971 e si può affermare essere conforme dal momento che esiste Verbale di Sopralluogo dell'Ufficio Sanitario datato 25/01/1971.

D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile

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

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 17/10/2023 insieme al custode nominato l'avv. Elena De Iulii, l'immobile risultava occupato da cose (mobili ed effetti personali) e dai sig. [REDACTED]. L'immobile risulta nella disponibilità dei sigg.ri [REDACTED] in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria (3 mesi) registrato presso l'AdE di Verona al n.005671 serie 3T in data antecedente alla notifica del pignoramento ma oramai giunto a naturale scadenza, essendo escluso nel contratto stesso la possibilità di rinnovo tacito. Il canone pattuito nel contratto risulta pari a 400,00€ mensili. L'immobile non costituisce abitazione principale della parte esecutata.

D.1.7.2. Valutazione Congruità del canone di locazione

Premesso che il Comune di Isola della Scala non rientra tra nell'elenco dei comuni ad alta tensione abitativa (legge n.431 del 1998, art.8 aggiornata dal C.I.P.E. del 13/11/2003, n.87/03) e attualmente non esistono Patti Territoriali tra le associazioni dei proprietari e quelle degli inquilini, che riguardano il suo territorio, per determinare il giusto canone di locazione si è proceduto quindi in altro modo.

Si è inizialmente fatto riferimento ai valori di mercato raccolti dalle banche dati delle Agenzie Immobiliari Private operanti sul territorio, ai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e agli annunci della stampa specializzata. Dalla raccolta dati fornita da queste fonti si è desunto che il valore medio di mercato di locazione per l'immobile può essere stimato pari a €380,00 mensili.

Per ulteriore verifica è stato poi preso in esame il Patto Territoriale stipulato nel limitrofo Comune di Villafranca di Verona, con riferimento le quotazioni previste per le frazioni. Si è calcolata, quindi, la superficie convenzionale dell'unità e si è definita contemporaneamente



quale fosse la sub-fascia di appartenenza (media). Il risultato è stato moltiplicato per i coefficienti minimi e massimi concordati per la sub-fascia di appartenenza, ottenendo il valore minimo e massimo del canone di locazione. A questo punto, sono stati presi in considerazione gli elementi accessori di valorizzazione specifici dell'unità che essendo in numero pari a due (posto auto esclusivo e cantina esclusiva) producono una maggiorazione del 10% sul canone determinato. Il canone medio determinato da questo calcolo è risultato quindi pari a €440,00 mensili.

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto tecnico ritiene che il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione con il tipo di contratto di locazione in atto, si possa ottenere dalla media dei due valori sopraesposti ed è quindi pari a €410,00 mensili.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE CONVENZIONALE			
Destinazione locale	Superficie netta (mq)	coefficiente correttivo	Superficie raggugliata (mq)
ingresso	9,20	1,00	9,20
cucina	8,09	1,00	8,09
soggiorno	16,68	1,00	16,68
corridoio	3,53	1,00	3,53
bagno	3,39	1,00	3,39
camera	19,42	1,00	19,42
terrazza	8,00	0,30	2,40
cantina	5,74	0,25	1,44
autorimessa	10,17	0,50	5,09
Totale superficie raggugliata (mq)			69,23
Tolleranza misura ammessa max +/-5% (mq)			3,46
Superficie convenzionale (mq)			72,69

Il canone di locazione in essere determinato dalle parti, 400,00€ mensili non è quindi inferiore di un terzo al giusto canone di locazione calcolato ed è quindi da considerarsi CONGRUO.

D.1.7.3. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Il contratto di locazione di cui sopra risulta registrato presso l'AdE di Verona, in data 10/05/2023 e pertanto in data antecedente alla notifica dell'atto di pignoramento. Detto contratto stipulato tra l'esecutata ed i sigg.ri [REDACTED], tutti residenti presso l'immobile oggetto di pignoramento, ha durata di mesi tre ovvero dall'1/05/23 al 31/07/23, senza possibilità di rinnovo tacito con canone mensile di 400,00€. Ne



consegue che la locazione è giunta a naturale scadenza con conseguente necessità da parte della procedura di procedere alla liberazione dell'immobile.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

TRASCRIZIONE del 20/06/2023 - Registro Particolare 18457, Registro Generale 24731, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO, Repertorio 293 del 11/04/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.
- Diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: Nessuno
- Fondo patrimoniale: Nessuno.
- Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: Nessuno.

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

Non risultino vincoli e oneri giuridici opponibili.

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

- Non esiste diritto di prelazione derivante da vincoli storico culturali;
- Non esiste diritto di prelazione derivante dall'ex art. 9 d.lgs 122/2005;
- Esiste un vincolo di prelazione a favore di [REDACTED], nel solo caso di compravendita dell'immobile, così come enunciato nell'atto di donazione rogato dal notaio P. Di Maria in data 7 luglio 2015 n.20503 di repertorio, trascritto a Verona il 15 luglio 2015 al n.24736 R.G. e n.16340 R.P.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'amministratore di condominio dell'immobile risulta essere la MM di Marilena Molinari & C. Sas, con sede in Via Cavour 25 a Bovolone (VR), Tel. 347-6623150 / 045-2223582, email: m.m.marilena.molinari@gmail.com.

Al momento della richiesta di informazioni in data 26/10/2023, la sig.ra [REDACTED] ha spese condominiali non pagate per € 4.189,00.



La spesa ordinaria media annua è pari ad € 2.178,00 compreso il riscaldamento per l'anno in corso (preventivo). Per l'esercizio precedente invece sono € 2.322,32. E' stato deliberato il rifacimento del terrazzo/lastrico solare per il quale è già stato fatto l'accantonamento l'esercizio condominiale 2022/2023.

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

Non si tratta di immobile strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Non si tratta di immobile costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Non è stata pignorata una quota indivisa.

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Per la determinazione della consistenza degli immobili sono state seguite le istruzioni fornite dall'Agenzia del Territorio per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare. La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata quindi al lordo dei muri perimetrali e a metà di quelli interni di confine con altre unità sulla base di un sommario rilievo compiuto sul luogo dal sottoscritto; sarà compito dell'aggiudicatario controllare la reale consistenza del compendio immobiliare mediante verifica diretta delle superfici indicate in perizia; alla formazione della superficie commerciale concorrono le altre superfici di pertinenza nella misura del 30% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali.

Appartamento al piano Primo Fg.45 part.678 sub 8	<i>Sup. lorda</i> <i>mq</i>	<i>Coefficiente</i> <i>omogeneizzazione %</i>	<i>Sup. commerciale</i> <i>mq</i>	<i>Sup. commerciale</i> <i>Arrotondata (mq)</i>
<i>Vani principali al piano Primo</i>	72,20	1,00	72,20	76,00
<i>Terrazza al piano Primo</i>	8,00	0,30	2,40	
<i>Ripostiglio al piano Ottavo</i>	6,70	0,25	1,68	
Totale Superficie Omogenizzata			76,28	



Autorimessa al piano interrato	<i>Sup. lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Sup. commerciale</i>	<i>Sup. commerciale</i>
Fg.45 part.678 sub 51	<i>mq</i>	<i>omogeneizzazione %</i>	<i>mq</i>	<i>Arrotondata (mq)</i>
<i>Vani principali al piano interrato</i>	10,70	1,00	10,70	
Totale Superficie Omogenizzata			10,70	11,00

D.1.13.2. Criteri di stima

Il bene oggetto della stima è stato considerato come un complesso indivisibile (abitazione e autorimessa). Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo", assumendo come parametro di superficie il "metro quadrato" commerciale e attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo e della loro consistenza. Si è tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione. Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

D.1.13.3. Stima

Sulla base delle fonti di informazione assunte presso le Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare operanti nel settore edilizio della zona, della stampa specializzata ed dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate si sono ottenuti dei valori unitari sia per i locali di abitazione e degli accessori diretti e indiretti sia per l'autorimessa.

Unità	Sup. Comm. (mq)	Valore unitario (€/mq)	STIMA
Abitazione (Sub.8)	76,00	€ 850,00	€ 64.600,00
Autorimessa (Sub.51)	11,00	€ 500,00	€ 5.500,00
Valore di stima totale della Piena Proprietà			€ 70.100,00
Età dell'usufruttuario			51 anni
Tasso di interesse Legale Vigente (dal 1° gennaio 2023)			5,00%
Coefficiente moltiplicatore			14
Valore dell'Usufrutto Generale Vitalizio			€ 49.070,00
Valore della nuda proprietà			€ 21.030,00



