

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	N. 49/2022 R.G.E.
Giudice	Dott.ssa PAOLA SALMASO
Creditore procedente	██████████
Parte eseguita	████████████████████
Intervenuto	████████████████



Esperto Stimatore
dott. geom. ARIANNA FILIPPOZZI
con studio in Corso Porta Nuova, 133 - 37122 VERONA
email studio@filippozi.eu / tel. 045/2227478

Custode Giudiziario
VE.GI. Srls
Via Chioda, 123/a – VERONA
email info@ivgverona.it / tel. 045/4851352

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



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	6
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	7
D.1.3.	Descrizione dei beni	10
D.1.3.1.	Contesto	10
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	12
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	18
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	18
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	18
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	19
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	21
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	26
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	26
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	26
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	27
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	27
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	28
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	28
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	28
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	29
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	29
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	29
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	29
D.1.13.	Valutazione del lotto	30
D.1.13.1.	Consistenza	30
D.1.13.2.	Criteri di stima	30
D.1.13.3.	Stima	31
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	32
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	32
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	33



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 49/2022
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Abitazione in linea, terra/cielo, accatastata come 2 abitazioni ed 1 autorimessa. Sup. commerciale PT mq 60, P1 mq 102,50, P2 mq 83
Ubicazione	Verona (VR), Loc. Novaglie, Via Della Chiesa n° 5
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 87 mapp. n. 95 sub. 1-2-3 oltre a BCNC sub. 4
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 225.000,00
Stato di occupazione	Abitato dall'esecutata
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 10.000,00 (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	Immobile in cattivo stato. Irregolarità edilizie impattanti e da verificare/approfondire. Necessità di valutazioni di tipo strutturale prima di eventuale ristrutturazione. Infiltrazioni d'acqua. Assenza di impianto di riscaldamento, altri impianti non rispettanti le vigenti normative.



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

Gli immobili trattati sono oggetto della vendita esecutiva per il seguente diritto:

piena proprietà dell'intero

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Gli immobili oggetto di perizia, pur risultando accatastati come 2 distinte unità abitative con locali accessori, sono di fatto privi di quegli ambiti ed accorgimenti tecnici necessari a consentire piena e corretta fruibilità quali due unità immobiliari autonome.

La formazione di due lotti di stima sarebbe possibile solo in esito a modifica fisica dei luoghi, ragion per cui i beni vengono nel seguito analizzati e descritti come unico lotto di vendita.



D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono pervenuti all'intestatario [REDACTED] in forza dei seguenti titoli:

- a) con **atto di compravendita in data 22 maggio 1974**, rep. n. 13176 del Notaio Walter Beghini, trascritto a Verona il 6 agosto 1974 ai n.ri 11442/9628, [REDACTED] ha acquistato la piena proprietà di una casa con piccola corte interna sita in Verona – Novaglie, Via Chiesa n. 5, identificata nel N.C.E.U. part. 3149, m.n. 95 sub 1 cat. A/5 e m.n. 95 sub 2 cat. A/3.
- b) in forza di **successione legittima in morte del** [REDACTED], deceduto in data 19 agosto 2013, denuncia di successione n. 3025/9990/13 del 19 dicembre 2013 Agenzia delle Entrate di Verona 2, trascritta a Verona in data 13 gennaio 2014 n. 742 RG e n. 545 RP, la piena proprietà dell'immobile indenticato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Verona fg. 87, m.n. 95, subb. 1-2-3-4 e al Catasto terreni del Comune di Verona, sezione VR Nord, fg. 87, m.n. 95 ente urbano, è pervenuta per l'intero alla figlia [REDACTED]
- c) **accettazione tacita di eredità** contro il [REDACTED] a favore della figlia [REDACTED] trascritta a Verona in data 30 novembre 2022 n. 50853 RG e n. 36908 RP, relativa ai beni identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Verona fg. 87, m.n. 95, subb. 1-2-3-4. Nella sezione D della nota di trascrizione è indicato *“con l'ordinanza del 26/10/2022 rep. 3861/2022 nella causa civile iscritta al n. 3837/2022 RG il Tribunale di Verona ha dichiarato che la [REDACTED] ha accettato l'eredità alla stessa pervenuta per successione legittima del padre [REDACTED] avendo compiuto una serie di atti e di comportamenti dai quali risulta inequivocabilmente tale volontà”*.

In conformità delle risultanze degli atti, il Comune di Verona ha certificato in data 13 gennaio 2023 che [REDACTED] è di stato civile libero.



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

a) certificato storico di residenza.

Il Comune di Verona in data 13 gennaio 2023, visti gli atti d'ufficio, ha certificato che la [REDACTED] è residente dal 29 novembre 1971 in **VIA DELLA CHIESA, 5 interno 2.**

b) certificato storico di stato famiglia.

L'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Verona in data 13 gennaio 2023 ha certificato che la composizione della famiglia della [REDACTED] è formata unicamente da lei stessa, riferita alla data del 03/08/2007.

c) certificato di stato libero.

Il Comune di Verona in data 13 gennaio 2023, in conformità delle risultanze degli atti, ha certificato che la [REDACTED] è di **stato civile libero.**



D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Gli immobili oggetto di perizia, facenti parte tutti del medesimo lotto unico di vendita, risultano localizzati nel Comune di Verona, nella frazione di Novaglie, alla Via Della Chiesa al civico n° 5.



Vista aerea, localizzazione immobile.



Gli immobili risultano attualmente accatastati con i seguenti estremi:

1. Immobili siti nel Comune di VERONA (Codice L781) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
1		87	95	1	3		A/3	2	4,5 vani	Totale: 108 m ² Totale escluse aree scoperte** : 108 m ²	Euro 360,23	VIA DELLA CHIESA n. 5 Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
2		87	95	2	3		A/3	2	3,5 vani	Totale: 92 m ² Totale escluse aree scoperte** : 88 m ²	Euro 280,18	VIA DELLA CHIESA n. 5 Piano 2 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
3		87	95	3	3		C/6	2	60m ²	Totale: 60 m ²	Euro 158,04	VIA DELLA CHIESA n. 5 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Intestazione catastale:

████████████████████

proprietà 1/1

Costituisce ente comune al compendio oggetto di procedura esecutiva immobiliare il seguente subalterno, meglio identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Verona, al fg. 87:

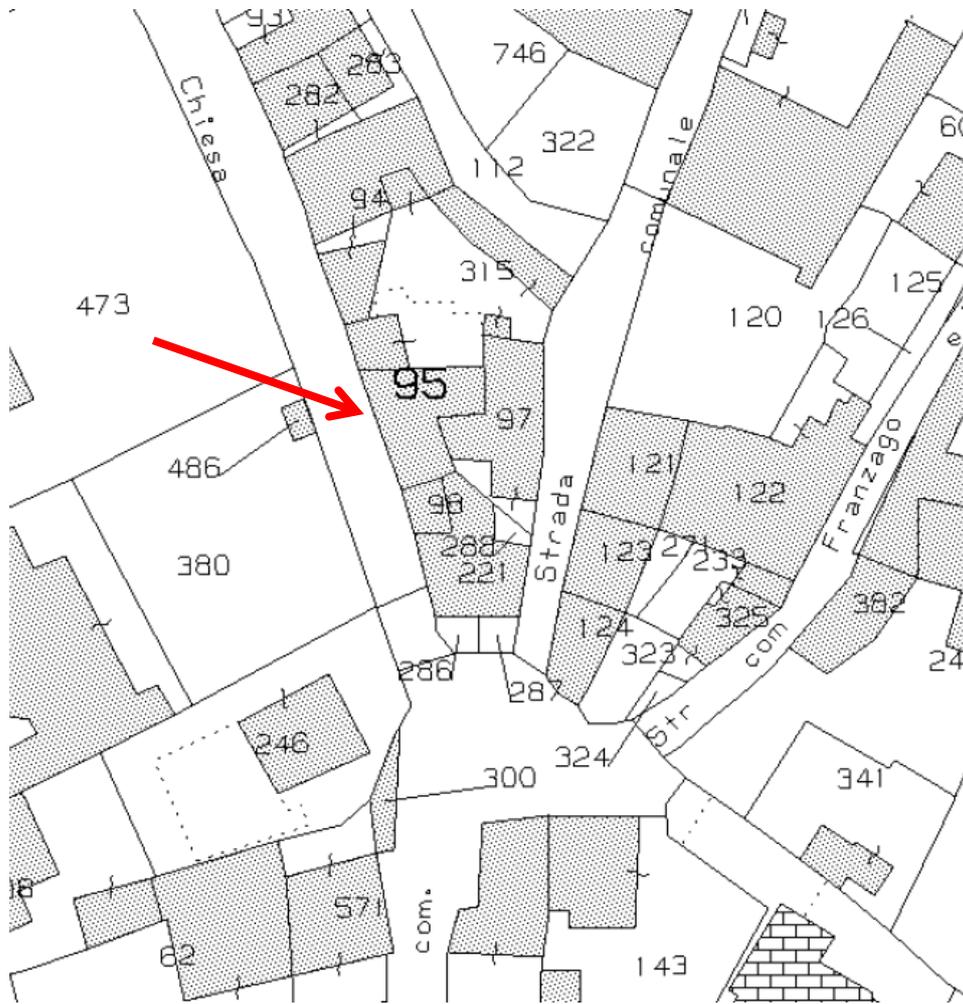
- m.n. 95, **sub 4**, bene comune non censibile ai subb. 1-2-3.

I beni insistono, su area individuata:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
1	87	95		-	ENTE URBANO	01 09			
Notifica						Partita	1		



Stralcio di mappa catastale:



Confini: il m.n. 95 confina in senso N-E-S-O con le particelle 315, 97, 221, 98 e Via Della Chiesa.



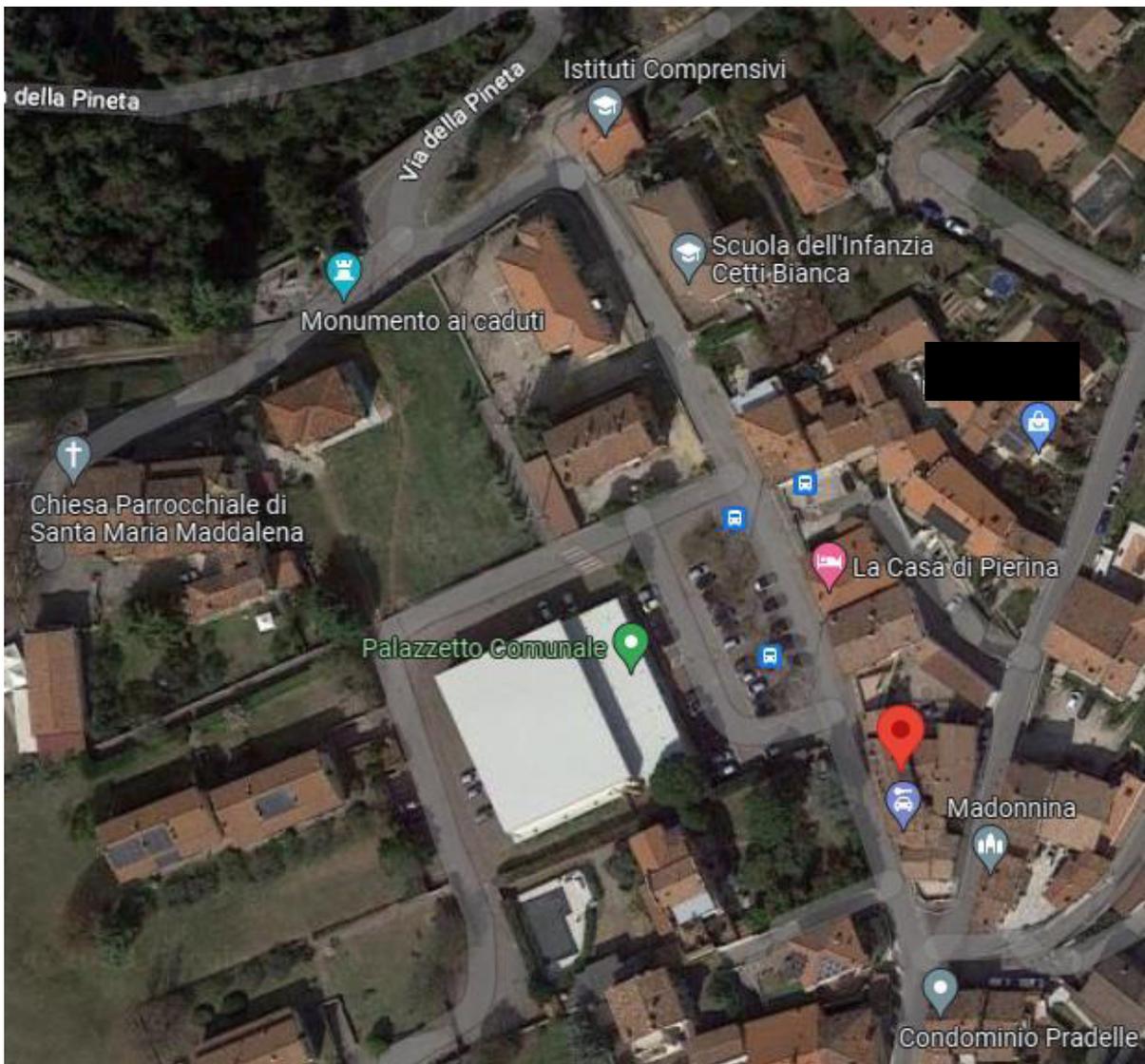
D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Gli immobili oggetto di perizia risultano localizzati in Via Della Chiesa n° 5, nel centro della frazione di Novaglie, nel Comune di Verona.

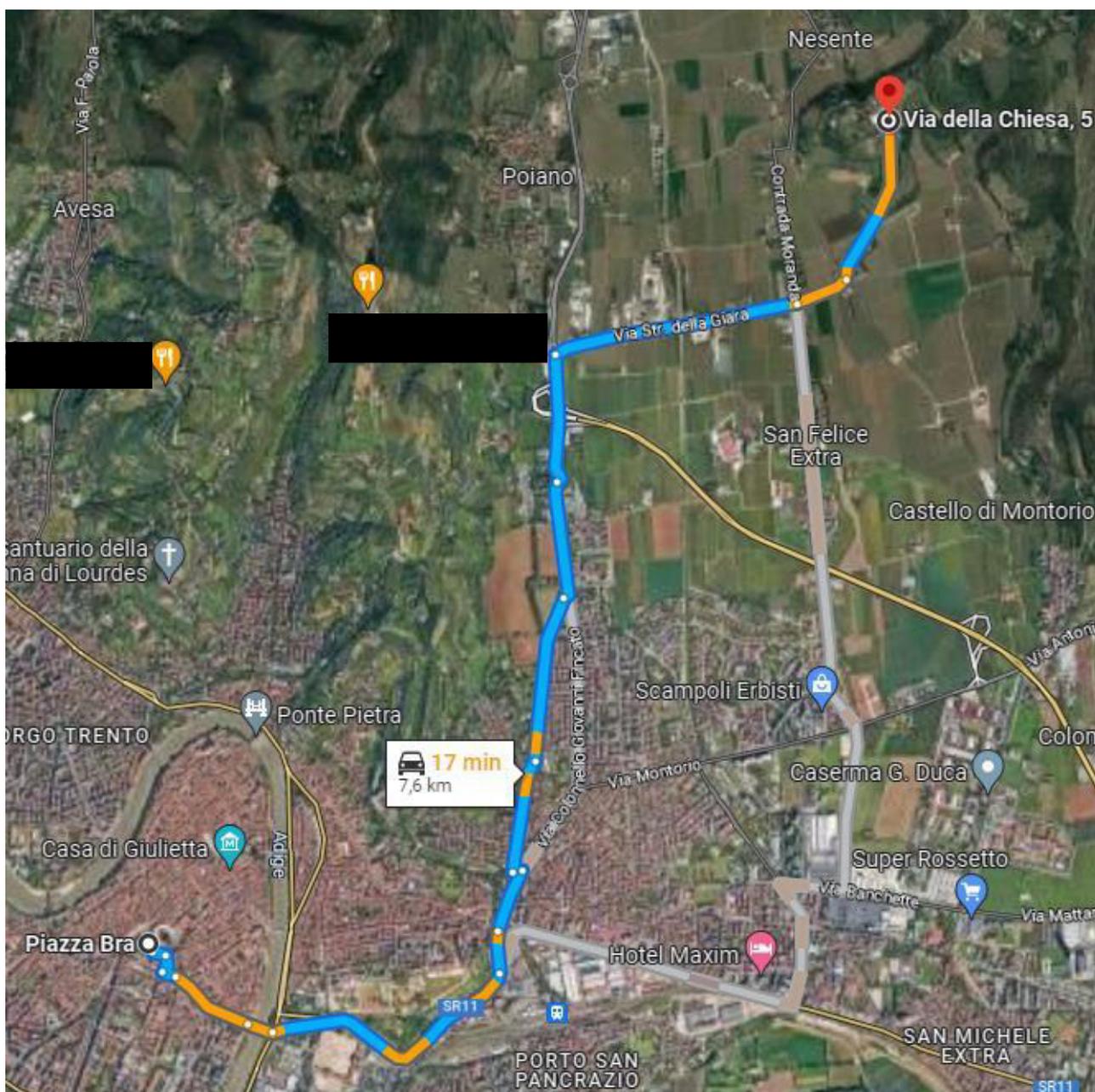
Nelle immediate vicinanze dei beni immobili trattati, si rileva la Piazzetta Vittorio Tremante con il Palazzetto Comunale, la Scuola Primaria Statale Merighi e la Chiesa Parrocchiale di Santa Maria Maddalena.

I beni distano circa 8 km dal centro del Capoluogo e circa 10 km dal centro di San Martino B.A..



Il contesto ove inseriti gli immobili in oggetto risulta sufficientemente servito dai principali servizi e dalla viabilità ordinaria in quanto sito in vicinanza al termine della Tangenziale Est, il raccordo stradale che collega la Valpantena al casello autostradale di Verona Est della A4, la cui uscita Grezzana-Bosco Chiesanuova dista circa km 2.

Inoltre, a circa 2 km più a nord inizia la SP6 dei Lessini, che collega Verona alle località dell'altopiano della Lessinia.



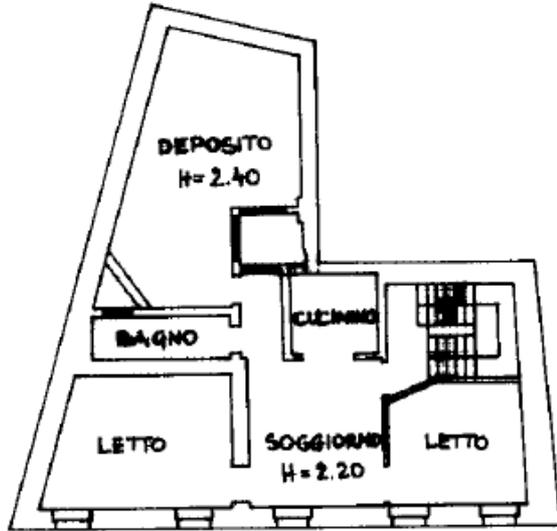
D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Trattasi di un complesso immobiliare indipendente, terra-cielo, fronte strada, elevato a due piani fuori terra oltre ad un piano mansardato, formato da un unico alloggio suddiviso in due zone (piano primo e secondo) ed un garage con magazzino (piano terra), privo di cortile.

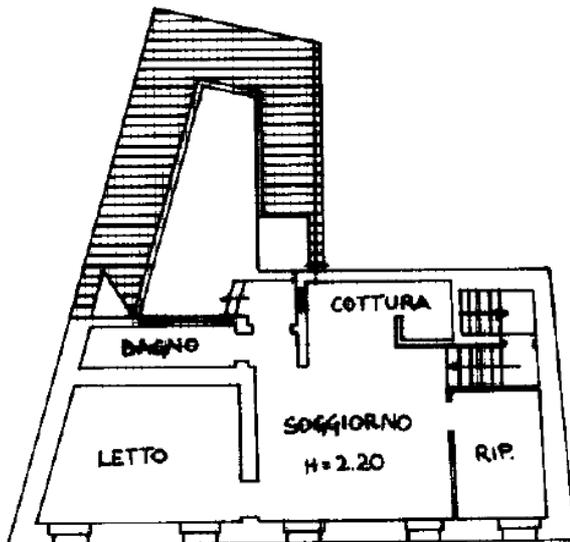


Si riportano nel seguito stralci delle planimetrie catastali vigenti, non conformi allo stato reale dei luoghi.

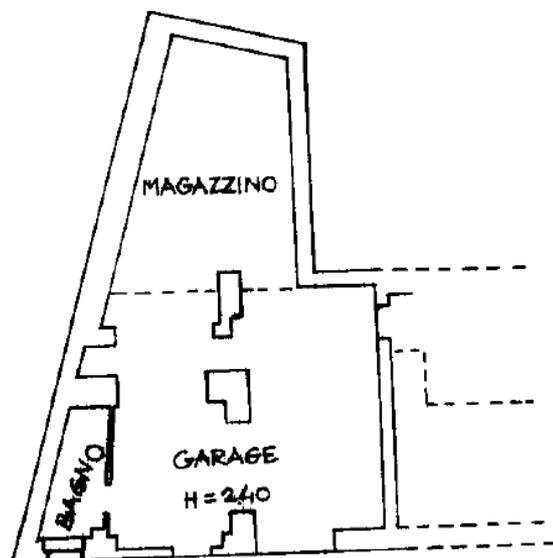
a) sub 1 (piano primo)



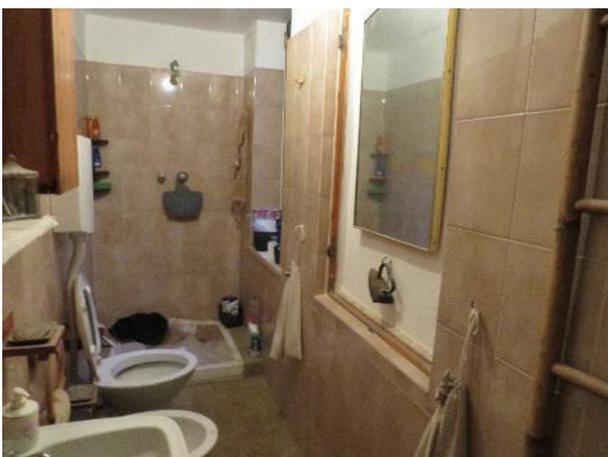
b) sub 2 (piano secondo/mansarda)



c) sub 3 (piano terra)



Nel seguito si riportano alcune foto effettuate dalla scrivente durante l'esame dei luoghi. Il fascicolo fotografico inerente è presente negli allegati.



Suddivisione interna reale	L'unità si articola: -piano terra: ingresso, scala di collegamento ai piani superiori, garage, magazzino e scala interna a chiocciola di collegamento al piano primo; -piano primo: soggiorno, cucinino, bagno, due camere da letto, deposito e scala di collegamento ai piani; -piano secondo: soggiorno/cottura, bagno, camera da letto, ripostiglio e piccolo disimpegno.
Impianti	Impianto elettrico, idrico sanitario e gas esistenti, obsoleti. Non presente impianto di riscaldamento a radiatori e caldaia; attualmente il riscaldamento dell'abitazione avviene tramite l'utilizzo di stufe a legna/gas. Nessuna dichiarazione di conformità reperita.
Finiture interne ed esterne	L'intero complesso edilizio presenta modesto grado di finitura e conservazione in relazione alla propria remota edificazione e alla protratta deficienza manutentiva. Pavimenti interni in piastrelle ceramiche, marmette di agglomerato e battuto di cemento. Bagni rivestiti in piastrelle ceramiche. Porte interne in legno tamburato e/o con specchiature in vetro, obsolete. Serramenti e scuri in legno, obsoleti. Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, degradati.
Precisazioni	L'immobile si presenta scarsamente manutentato in relazione all'epoca di edificazione e alla vetustà del fabbricato. Si rilevano molteplici tracce di infiltrazioni e bagnamento. Immobile in cattivo stato.

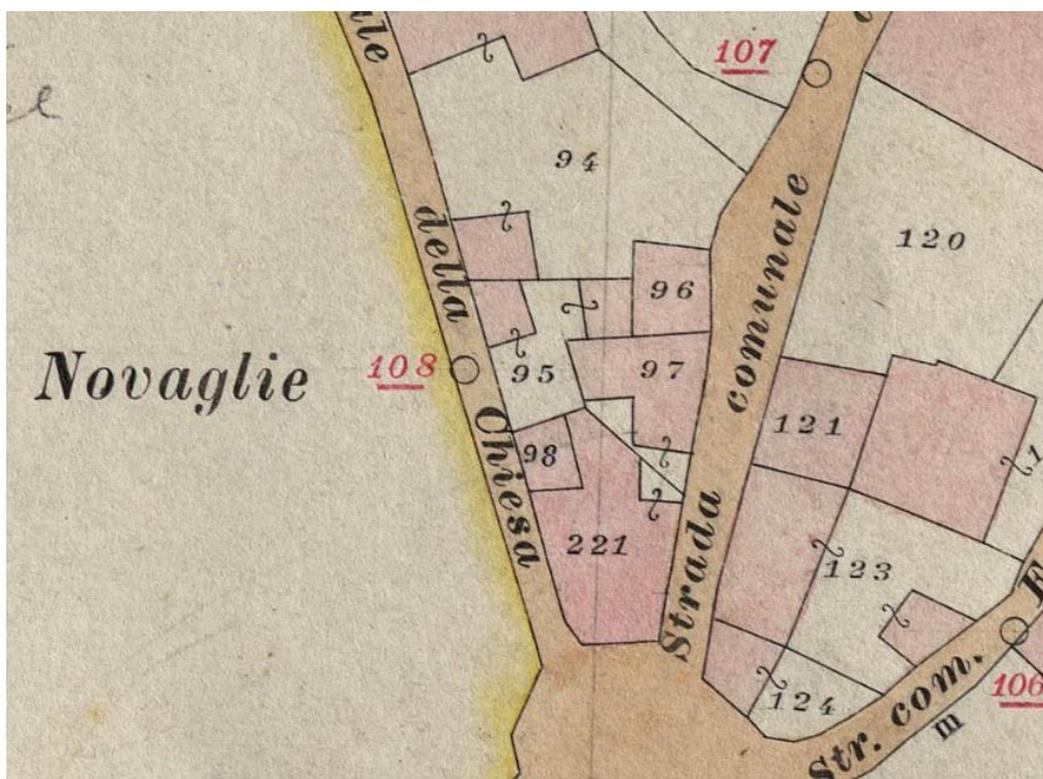
In riferimento alle precisazioni sopra esposte si producono le seguenti riprese fotografiche non esaustive ma esplicative della situazione riscontrata:



Quanto ad epoca di edificazione dell'immobile, la mappa di impianto catastale (risalente ai primi del '900) raffigura come già esistente in loco parte del fabbricato attuale.

Risulta quindi dimostrato che l'edificazione dell'originario fabbricato sia iniziata antecedentemente l'anno 1967.

Le caratteristiche costruttive ed i materiali con cui è realizzato l'immobile fanno comunque presupporre remota edificazione anche per la parte non indicata in mappa d'impianto, probabilmente risalente agli anni '30/'40 del secolo scorso.



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

Costituisce ente comune al compendio oggetto di procedura esecutiva immobiliare il seguente subalterno, meglio identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Verona, al fg. 87:

- m.n. 95, **sub 4**, bene comune non censibile ai subb. 1-2-3.

Il sub. 4 NON risulta comune a beni terzi alla procedura esecutiva.

Il sub. 4 (b.c.n.c.) è individuato nell'atto di pignoramento della procedura esecutiva in oggetto.

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

L'accesso ai beni oggetto di procedura esecutiva avviene direttamente dalla pubblica strada denominata Via Della Chiesa.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Dall'esame del "PI Vigente Tavola 1 – Vincoli della Pianificazione" si rileva che il fabbricato insiste su area che presenta i seguenti vincoli, oltre ad altri:

- art. 27 – vincolo paesaggistico;
- art. 31 – Vincolo sismico classe 2;
- art. 43 – Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi.

Altresì dall'esame del "PAT4 – Carta delle Trasformabilità" si rileva che il fabbricato insiste su area assoggettata, oltre ad altro, a:

- art. 46 – ATO;
- art. 13 – Centri storici minori;
- art. 59E – Ambito delle colline veronesi.

Per approfondimenti specifici e valutazioni di fattibilità si rimanda alle norme e al Regolamento Tecnico presente sul sito istituzionale del Comune di Verona.



D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Il complesso immobiliare così come individuato nel presente lotto unico risulta catastalmente intestato alla [REDACTED] per la quota di 1/1, per il diritto dell'intera proprietà; l'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare.

In merito alle planimetrie catastali vigenti relative ai subb.1-2-3, le stesse risultano NON conformi allo stato reale dei luoghi e differiscono quantomeno nei seguenti aspetti:

- **piano terra:**
 - avvenuta demolizione di una parte della muratura perimetrale a confine della Via della Chiesa con formazione di un'apertura di dimensioni indicative m 2.40 x m 2.00 adibita a ingresso carraio;
 - avvenuta demolizione della tramezza del bagno adiacente alla zona adibita a garage. Bagno non più esistente in loco;
 - avvenuta costruzione di setto murario con finestra a compartimentazione del locale magazzino;
 - avvenuta costruzione di scala a chiocciola con conseguente avvenuta demolizione di porzione del soffitto/solaio nel locale magazzino;
 - avvenuta demolizione di porzione di setto murario sulla parete tra garage e ingresso per l'installazione di una porta;
 - fori finestre e porte lievemente traslati e/o mancanti;
- **piano primo:**
 - avvenuta demolizione dei setti murari a delimitazione del lucernario/pozzo di luce nel locale deposito;
 - avvenuta demolizione di porzione del pavimento/solaio del locale deposito per l'avvenuta costruzione di scala a chiocciola di collegamento con il piano terra;
 - altezza interna difforme;
 - fori finestre e porte lievemente traslati e/o mancanti;



- **piano secondo:**

- la terrazza indicata in planimetria non è esistente in loco. In sua sede è presente tetto a falde;
- fori finestre e porte lievemente traslati e/o mancanti.

Non può quindi essere attestata la conformità catastale dei beni.

La situazione catastale dei beni in oggetto dovrà essere oggetto da parte dell'aggiudicatario di variazione e/o ripristino successiva e conseguente però alla conformazione autorizzativa/amministrativa.

Tale aspetto risulta meglio approfondito nel seguente capitolo "situazione edilizia dell'immobile".

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

La situazione autorizzativa dei beni oggetto di perizia è risultata particolarmente articolata e complessa, ben oltre quella che potrebbe essere definita una situazione di tipo ordinario.

Sono state reperite presso il Comune di Verona numerosissime pratiche edilizie e sono stati riferiti dal Comune ben 4 procedimenti sanzionatori (che sarebbero comunque definiti e conclusi). Parte delle pratiche edilizie esaminate risulta presentata da terze parti indipendenti dalla proprietà, in esecuzione di sentenze.

Nonostante l'impegno profuso al riguardo, non è quindi possibile indicare in termini assoluti che le pratiche edilizie indicate costituiscano la totalità di quanto ha interessato gli immobili.

Quanto nel seguito indicato è elaborato sulla base dell'analisi di tutto quanto messo a disposizione da parte del Comune, nello specifico:

- edificazione originaria del fabbricato risalente ai primi decenni del '900, epoca in cui non era necessaria alcuna pratica edilizia;
- Domanda di Concessione n. 3765/89 SK del 02/06/1989, prot. gen. 46197 del 06/06/1989, relativa ad opere di recinzione poggolo secondo piano (mai rilasciata).

La suddetta è stata sospesa dal 29/08/1990 per necessità di integrazione di pratica di condono inerente i medesimi immobili (probabilmente condono 5260/86).

- Domanda di Concessione n. 7491/91 SK del 04/02/1991, relativa all'apertura di una porta carraia su Via Dalla Chiesa.

La suddetta risulta NON rilasciata e quindi archiviata.

- Domanda di Concessione in Sanatoria di opere abusive n. 3170/93 SK, prot. gen. 64310 del 21/07/1993.

La suddetta risulta negata per eccesso di volume NON assentibile in zona 16.

- Domanda di Concessione per apertura di una porta carraia n. 5559/94 SK del 18/11/1994.

La suddetta risulta negata per intervento su opera condonata non ancora rilasciata.



-
- Autorizzazione/Concessione edilizia in Sanatoria (Condominio Edilizio) del 11/07/1997 rilasciata dal Comune di Verona (n.5260/02/00 p.g. 23011/86), relativa a opere di restauro per complessivi mq. 158,40 e di ampliamento per mq. 15,28, nonché opere non valutabili in termini di superficie e volume; abusi ultimati entro il 29/01/1977.

Contestualmente veniva rilasciato Certificato di Abitabilità relativo alle opere sanate.

- Autorizzazione/Concessione edilizia in Sanatoria (Condominio Edilizio) del 24/07/1997 rilasciata dal Comune di Verona (n.1930/94/00 p.g. 25923/95), relativa alla realizzazione al piano terra di opere non valutabili in termini di superficie e volume ed al piano primo di costruzione di un locale ad uso deposito di mq. 26,50 e realizzazione di opere non valutabili in termini di superficie e volume; abusi ultimati entro il 31/12/1993.

Contestualmente veniva rilasciato Certificato di Abitabilità relativo alle opere sanate.

- Autorizzazione/Concessione edilizia in Sanatoria (Condominio Edilizio) del 24/07/1997 rilasciata dal Comune di Verona (n.1931/94/00 p.g. 25924/95), relativa alla trasformazione al piano secondo di un poggiolo in bagno di mq. 5,00 e costruzione di una terrazza per mq. 14,20 e realizzazione di opere non valutabili in termini di superficie e volume; abusi ultimati entro il 31/12/1993.

Contestualmente veniva rilasciato Certificato di Abitabilità relativo alle opere sanate.

- Autorizzazione/Concessione edilizia del 16/01/1998 rilasciata dal Comune di Verona n.508/97 SK p.g. 31679, relativa alla modifica prospettica per l'apertura di un portone carraio sulla facciata di Via Dalla Chiesa.

- DIA del 31/03/2000 n. 2895/2000, richiedente ██████████ per opere interne consistenti in: demolizione di una piccola tramezza divisoria e dei rivestimenti, rifacimento pavimento e intonacatura delle pareti senza modifica dei prospetti dell'edificio.

- DIA del 15/09/2000 n. 3838/2000, richiedente ██████████ per opere interne consistenti in piccole modifiche della tramezzatura, tinteggiatura e



opera di finitura delle pareti interessate, installazione di una scala a chiocciola per collegare il magazzino al deposito, riapertura porta del sottoscala già esistente di pertinenza della residenza [REDACTED] trasformazione di n° 3 finestre in n° 3 porte nel cavedio interno al fabbricato. Non vengono modificati i prospetti dell'edificio.

- Autorizzazione edilizia del 06/08/2001 n. 5496/2001 SK rilasciata dal Comune di Verona relativa al completamento delle opere di cui alla C.E. n. 508/97/SK del 16/01/1998 per l'apertura di una porta carraia e parziale intonacatura esterna dell'edificio.
- DIA del 12/06/2002 n. 7691/2002, denunciante [REDACTED] relativa all'installazione di un lucernario al piano secondo per coprire il cavedio, al piano terra chiusura di una luce senza diritti, intonacatura e tinteggiatura delle parti interessate agli interventi ed altre opere.
- DIA del 17/07/2003 n. 06/03/000258, denunciante [REDACTED] relativa a opere interne. Tale pratica risulta successivamente gravata di divieto di effettuazione delle opere (comunicazione Dirigente del centro di responsabilità edilizia privata del Comune di Verona in data 31/05/2004 p.g 70023).
- DIA del 21/03/2003 n. 9332/2003, denunciante [REDACTED] relativa all'apertura al piano terra di una finestra interna, al piano primo all'apertura di una luce e di due lucernari, al piano secondo all'apertura di tre lucernari, oltre ad altro.
- P.D.C. n. 7523/2003/SK rilasciato in data 01/07/2004 alla [REDACTED] per la demolizione della terrazza e rifacimento della falda a tetto in coppi relativo all'edificio sito in Via Chiesa, n.c. 5/c, catastalmente distinto in Comune di Verona, fg, 87, mapp. 95 di proprietà [REDACTED]
- DIA del 27/08/2004 n. 06.03/003100, denunciante [REDACTED] [REDACTED] relativo all'intervento di completamento di opere edilizie. Tale pratica risulta successivamente gravata di divieto di effettuazione delle opere (comunicazione Dirigente del centro di responsabilità edilizia privata del Comune di Verona in data 22/09/2004 p.g 010 n. 124407).



-
- P.D.C. n. 06.03/000387 rilasciato in data 27/06/2005 alla ██████████ in variante al PDC SK 7523/2004, per il completamento delle opere per l'eliminazione della terrazza posizionata in corrispondenza della copertura dell'immobile del ██████████
 - P.D.C. n.06.03/006058 rilasciato il 29/12/2009 al geom. Maritati Alessio in qualità di CTU, relativo ad opere esterne di manutenzione straordinaria per la demolizione della terrazza e rifacimento della falda del tetto in coppi come da ordinanza del Tribunale di Verona emessa dal Giudice dott. Peron nella procedura esecutiva n. 879/09 per l'esecuzione della sentenza n. 3202/06 della causa civile RG n. 4254/2002.
 - Comunicazione attività edilizia libera n. 06.03/7353 del 02/09/2011 ditta ██████████ per la formazione di botole nel sottotetto, demolizione di due porte/finestre interne al piano primo, formazione di due aperture interne nel vano scala.

Oltre alle sopracitate pratiche edilizie si sono rilevati numerosi procedimenti edilizi sanzionatori i quali, da riscontro del Controllo Edilizio del Comune di Verona, risultano archiviati a seguito di presentazione condoni o rimessione in pristino.

Studio Tecnico Filippozzi Arianna	
Da:	Controllo edilizio <controllo.edilizio@comune.verona.it>
Inviato:	mercoledì 12 aprile 2023 11:45
A:	Studio Tecnico Filippozzi Arianna
Oggetto:	Re: ricerca procedimenti sanzionatori
<p>Buongiorno, con la presente si comunica che le seguenti pratiche sono state archiviate (a seguito di presentazione condoni o remissione in pristino):</p> <ul style="list-style-type: none">- ARB 1358/2004- ARB 1559/1990- ARB 2380/1993- ARB 1012/1985	



Dall'esame delle 19 pratiche edilizie emerse dall'archivio Comunale si rileva che parte di queste NON presentino continuità e coerenza, alcune non riportino il corretto stato autorizzato "vigente" al momento della presentazione ma stati "rilevati" di cui non si riscontra progressione temporale.

Stante il fatto che lo stato legittimo dell'immobile deriva dall'insieme dei titoli abilitativi che hanno modificato/integrato lo stesso a partire dalla sua edificazione, la scrivente NON può attestare la conformità amministrativa dell'immobile per la mancanza di continuità dei titoli autorizzativi oltre che per i seguenti motivi:

- **A TUTTI I PIANI:**

- fori porte, porte/finestre e finestre traslati, demoliti o integrati;
- difformità prospettiche e di copertura;
- diversa conformazione di alcuni locali;
- altezze non conformi in alcuni locali/porzioni di immobili.

Altresì si ritiene opportuno precisare che l'immobile NON presenta evidenti criticità strutturali (crepe passanti, cedimenti, collassi, ecc.) ma stante i numerosi interventi in parte NON autorizzati si ritiene doveroso ribadire che una eventuale futura pratica di sanatoria dovrà avere quale prelude una accurata ed approfondita indagine anche di tipo strutturale con successiva esecuzione degli eventuali interventi sostitutivi e/o di consolidamento che si rendessero necessari. Andrà rivista anche l'agibilità sulla totalità dell'immobile.

Non può quindi essere attestata la conformità amministrativa del bene.

La situazione amministrativa del bene stimato dovrà essere oggetto da parte dell'aggiudicatario di sanatoria e/o ripristino.

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 per il 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 **Euro 10.000,00 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

Gli immobili oggetto di procedura risultano occupati dall'esecutata [REDACTED] e presumibilmente ne costituiscono l'abitazione principale. In corso di sopralluogo è stato rilevato come la debitrice di fatto occupi entrambe le abitazioni poiché, come indicato in precedenza, pur risultando accatastate n° 2 abitazioni, di fatto le possibilità di utilizzo sono unicamente unitarie, del complesso nel suo insieme.

Il certificato di residenza rilasciato dal Comune indica la residenza della debitrice nell'"interno 2", senza che sia possibile individuare a quale subalterno catastale corrisponda.

Gli immobili nel loro complesso risultano altresì occupati da beni mobili quali arredi, coperti, suppellettili, ecc., di presumibile proprietà della stessa esecutata.

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

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente NON sono emersi contratti inerenti l'occupazione degli immobili.



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

- ipoteca volontaria iscritta in data 30 dicembre 2011 n. 49728 RG e n. 9655 RP per Euro 72.000,00 di cui Euro 40.000,00 per capitale, da rimborsare in anni 15 e mesi 1, iscritta in dipendenza di atto in data 21 dicembre 2011, n. 62265 di repertorio Notaio Domenico Fauci di Verona,
a carico del [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà (quale debitore ipotecario) e della [REDACTED] (quale debitore non datore di ipoteca)
a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà
(cancellazione totale eseguita in data 10/03/2023);
- ipoteca giudiziale iscritta in data 9 marzo 2018 n. 9298 RG e n. 1396 RP derivante da Sentenza di condanna del 26 gennaio 2017 rep. 240 del Tribunale di Verona per l'importo di Euro 16.000,00
a carico della [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà
a favore del [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà;
- ipoteca giudiziale iscritta in data 24 novembre 2020 n. 41675 RG e n. 6953 RP derivante da Sentenza di condanna del 14 settembre 2020 rep. 2618 della Corte di Appello di Venezia per l'importo di Euro 16.000,00
a carico della [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà
a favore del [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà;
- verbale di pignoramento immobili trascritto in data 3 febbraio 2022, n. 3443 RG e n. 2492 RP notificato in data 11 gennaio 2022 n.48 di repertorio di Ufficiale Giudiziario di Verona
a carico della [REDACTED]
a favore del [REDACTED]



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

- azione negatoria trascritta in data 16 luglio 1994 n. 21160 RG e n. 13815 RP (trascrizione non rinnovata) con la quale è stato chiesto l'accertamento giudiziale della violazione delle distanze di legge da parte dei fabbricati del [REDACTED] [REDACTED] posti in Verona, Via Della Chiesa n°5 a danno degli immobili confinanti di proprietà [REDACTED]

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

- divieto di sopraelevazione a favore degli immobili confinanti siti in Verona loc. Novaglie, Via Pradelle censiti al NCT sez. Verona Nord fg. 87, m.n. 314, 315, 94/b di proprietà del [REDACTED] costituito con verbale di conciliazione costitutivo di diritti reali del 21/07/1994 rep. n. 6485 del Tribunale di Verona, trascritto in data 29 ottobre 1994 n. 30101 RG n. 19802 RP.

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

In fase di accertamento non sono emersi diritti di diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale o ex art. 9 d.lgs. 122/2005.



D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Non sussiste condominio.

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

Immobile di proprietà di persona fisica.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Immobile in edilizia ordinaria.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

I beni sono colpiti per l'intero della proprietà.

Nessuna valutazione viene quindi svolta in merito ad ipotesi divisionali.



D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Le superfici nel seguito riportate sono indicative ed elencate unicamente con la finalità di coadiuvare la formazione del processo estimativo.

<i>identificazione catastale attuale fg 87</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL mq</i>	<i>coeff</i>	<i>sup. comm. Mq</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>
m.n. 95 sub. 3	ingresso, garage e magazzino PT	120	0,5	60	60
m.n. 95 sub. 1	abitazione P1	85	1	85	102,50
	deposito P1	35	0,5	17,5	
m.n. 95 sub. 2	abitazione P2	83	1	83	83

D.1.13.2. Criteri di stima

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 confronto.

Successivamente sono stati individuati gli elementi di confronto ovvero le caratteristiche peculiari delle proprietà che causano le variazioni dei prezzi corrisposti per le proprietà immobiliari.

Infine, laddove gli elementi di confronto 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.

Si precisa in particolare di aver visionato quotazioni OMI, Tecnocasa, nonché prezzi ordinariamente praticati per immobili simili posti in vendita nella zona.

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>identificazione catastale attuale fg 87</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. 95 sub. 3 (PT)	60	€ 1.100,00	€ 66.000,00	€ 270.000,00
m.n. 95 sub. 1 (P1)	102,5		€ 112.750,00	
m.n. 95 sub. 2 (P2)	83		€ 91.300,00	

Nel valore di stima espresso sono da intendersi già ricomprese le aree coperte e/o scoperte e/o porzione di esse, esclusive o comuni al bene oggetto di procedura.

Tenuto conto di tutto ciò, si esprime il seguente valore di stima:

Quota di pertinenza della procedura = intero
Valore di stima dell'intero € 270.000,00



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, € 1.500,00;
- ripristino e/o regolarizzazione amministrativa, € 10.000,00;
- l'immobile sarà oggetto di vendita forzata e l'acquirente non potrà quindi beneficiare di eventuali garanzie per vizi occulti.

minor valore per vizi occulti/vendita forzata, € 33.500,00;

Sommano adeguamenti e correzioni - € 45.000,00.

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 225.000,00



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.

Verona, 16/06/2023

Il perito estimatore



dott. geom. Arianna Filippozzi



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Certificato di stato libero dell'esecutato
- E.3. Certificato storico di residenza dell'esecutato
- E.4. Stato di famiglia storico
- E.5. Planimetrie catastali ed altra doc catastale
- E.6. Estratto storico del Catasto
- E.7. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.8. Titoli Abilitativi
- E.9. Attestazione Ag. Entrate contratti
- E.10. Fotografie degli interni
- E.11. Fotografie degli esterni
- E.12. Dati comparativi acquisiti e fonte

