

**TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

| | |
|-------------------------------|--|
| Esecuzione Immobiliare | N. 24/2023 |
| Giudice | Dott. Attilio BURTI |
| Creditore precedente | AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA |
| Parte esecutata | [REDACTED] |




Esperto Stimatore
FEDERICA geom. FANTONI
email f.fantoni.geom@gmail.com
Pec federica.fantoni@geopec.it
Cell. 347/4431383

Custode Giudiziario
Istituto Vendite Giudiziarie di Verona
Email. immobiliare@ivgverona.it
Pec vegisrls@pec.it
Via Chioda 123/A Verona
045 9813484

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

| | | |
|-----------|--|----|
| A. | SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO | 4 |
| B. | DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA | 5 |
| C. | DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO | 5 |
| 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..... | 6 |
| D.1.3. | Descrizione dei beni..... | 8 |
| D.1.3.1. | Contesto | 8 |
| D.1.3.2. | Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato..... | 9 |
| D.1.3.3. | Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali | 15 |
| D.1.3.4. | Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile..... | 16 |
| D.1.4. | Situazione urbanistica della zona..... | 17 |
| D.1.5. | Situazione catastale dell'immobile | 18 |
| D.1.6. | Situazione edilizia dell'immobile..... | 21 |
| D.1.7. | Stato di occupazione dell'immobile | 22 |
| D.1.7.1. | Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti | 22 |
| D.1.7.2. | Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile | 22 |
| D.1.8. | Vincoli ed oneri giuridici | 22 |
| D.1.8.1. | Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura | 22 |
| D.1.8.2. | Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente | 23 |
| D.1.8.3. | Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili..... | 23 |
| 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..... | 25 |
| D.1.13.1. | Consistenza | 25 |
| D.1.13.2. | Criteri di stima..... | 25 |
| D.1.13.3. | Stima..... | 27 |
| D.1.13.4. | Adeguamenti e correzioni della stima..... | 28 |
| D.1.13.5. | Valore di stima al netto delle decurtazioni | 28 |
| E. | ALLEGATI LOTTO UNICO | 29 |

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

| | |
|--|---|
| Procedura | RGE 24/2023 |
| Lotto | 1 |
| Diritto oggetto di vendita | Piena proprietà dell'intero |
| Tipologia immobile | Appartamento situato in un edificio di corte terra/cielo Sup. commerciale mq. 65,00 circa |
| Ubicazione | Verona (VR), Via Tiberghien n°4 – con accesso da corte interna |
| Dati catastali | Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 229 mapp. n°217 sub. 10 |
| VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni | € 40.000,00 |
| Stato di occupazione | Occupato dall'Esecutato  |
| Irregolarità edilizie | Presenti Costi di regolarizzazione € 4.000,00 (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 | // |
| 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

A seguito del recupero dell'atto di vendita e ai documenti prodotti da parte creditrice si conferma che il bene immobile oggetto di pignoramento risulta in piena proprietà all'esecutato [REDACTED] (Atto di vendita Notaio Paolo Carbone registrato a Verona 2 in data 11/11/2002 n. 163 serie 1T).

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Trattandosi di un solo bene immobile colpito da codesto pignoramento immobiliare nella fattispecie un appartamento facente parte di un edificio, si ritiene consolidato mantenere un unico lotto.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Dopo aver richiesto formalmente copia degli atti di provenienza in merito al bene immobile oggetto di pignoramento immobiliare si sono reperiti i seguenti documenti:

- Atto di vendita Notaio Paolo Carbone registrato a Verona 2 in data 11/11/2002 n. 163 serie 1T a favore a [REDACTED] (esecutato) contro [REDACTED]
[REDACTED]
- Nota di trascrizione Successione de cuius [REDACTED] del 26/04/2002 registrata Vol. 71 n°95 – nota presentata con modello unico n° 31684/2002;
- - Accettazione tacita di eredità a favore di eredi [REDACTED]
[REDACTED] contro il sig. [REDACTED] trascritta a Verona il 04/04/2023 RG. 13219 RP. 9636;
- Compravendita trascritta in data 22/11/1991 RG. 30348 RP. 21665 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] ove viene venduto il subalterno n°10 (oggetto dell'attuale pignoramento) e il mappale 523 (presumibile quota di proprietà della corte).

Dallo studio del testo inerente la compravendita a favore dell'Esecutato si è notato che viene richiamato un atto di Costituzione di servitù di passo con atto in data 09/07/1958 n. 14541 Notaio Tomezzoli Riccardo di Verona trascritta il 19/07/1958 RG. 9053 RP. 7136 –

di tale atto la scrivente ha richiesto all'Archivio Notarile di Verona la copia, ma essendo una scrittura privata non risulta depositata presso l'Archivio.

Si è provveduto ad effettuare una ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (telematica), con esito negativo.

Si ritiene un documento importante per comprenderne l'efficacia dello stesso, pertanto la scrivente ha fissato l'appuntamento presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona per effettuare la ricerca "manuale".

Sarà cura della scrivente depositare - ad integrazione della presente perizia - stralcio dell'atto datato 09/07/1958 n. 14541 Notaio Tomezzoli Riccardo di Verona trascritta il 19/07/1958 RG. 9053 RP. 7136 – nel caso di esito negativo verrà comunque comunicato con istanza.

All'interno dell'atto di acquisto a favore dell'Esecutato si rileva che lo stesso abbia dichiarato "di essere cittadino senegalese regolarmente soggiornante in Italia in quanto titolare di permesso di soggiorno per motivi di lavoro subordinato rilasciato dalla Questura di Veron con scadenza il 07/10/2005, di comprendere perfettamente la lingua italiana, nonché di essere coniugato in separazione dei beni".

Su indicazioni ricevute dal funzionario dell'Anagrafe di Verona in data 18/05/2023 si è recepito che il matrimonio è avvenuto con [REDACTED] non trascritto quindi non certificabile.

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

A seguito delle richieste effettuate alla P.A. del Comune di Verona si è acquisito il certificato contestuale di residenza e stato famiglia (vedasi allegato).

Come accennato precedentemente su indicazioni ricevute dal funzionario dell'Anagrafe di Verona in data 18/05/2023 si è recepito che il matrimonio è avvenuto con [REDACTED] - matrimonio non trascritto quindi non certificabile.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Da visura catastale eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Verona (catasto) viene identificato il bene immobile oggetto di pignoramento immobiliare con i seguenti identificativi catastali:

(catasto fabbricati)

- Foglio 229 mappale 217 subalterno n° 10 zona cens. 3 categoria A/4 classe 3 vani 3,5 superf. catastale di 65 mq. Rendita € 262,10 – Via Unità d'Italia n°81 piano terzo.

I dati catastali risultano coerenti con i dati catastali riportati sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione.

L'edificio dove si trova l'appartamento oggetto di pignoramento è localizzato in Via Tiberghien n°4 in Verona Quartiere San Michele Extra (VR).



In visura catastale viene riportato un indirizzo diverso (Via Unità d'Italia n°81) - dopo la ricognizione esterna si è accertato che l'edificio ha l'ingresso da corte interna la quale ha accesso da Via Tiberghien.

Al catasto terreni, come illustrato sull'estratto di mappa Wegis, al foglio n° 229 mappale 217 si rileva che il fabbricato confina a Nord con la corte interna, ad Est con il mappale n° 218, a Sud con Via Unità d'Italia e ad Ovest con il mappale n° 216.

La planimetria catastale recuperata presso l'Agenzia delle Entrate di Verona è stata redatta in data 17/01/1957 indicante la ditta catastale [REDACTED]

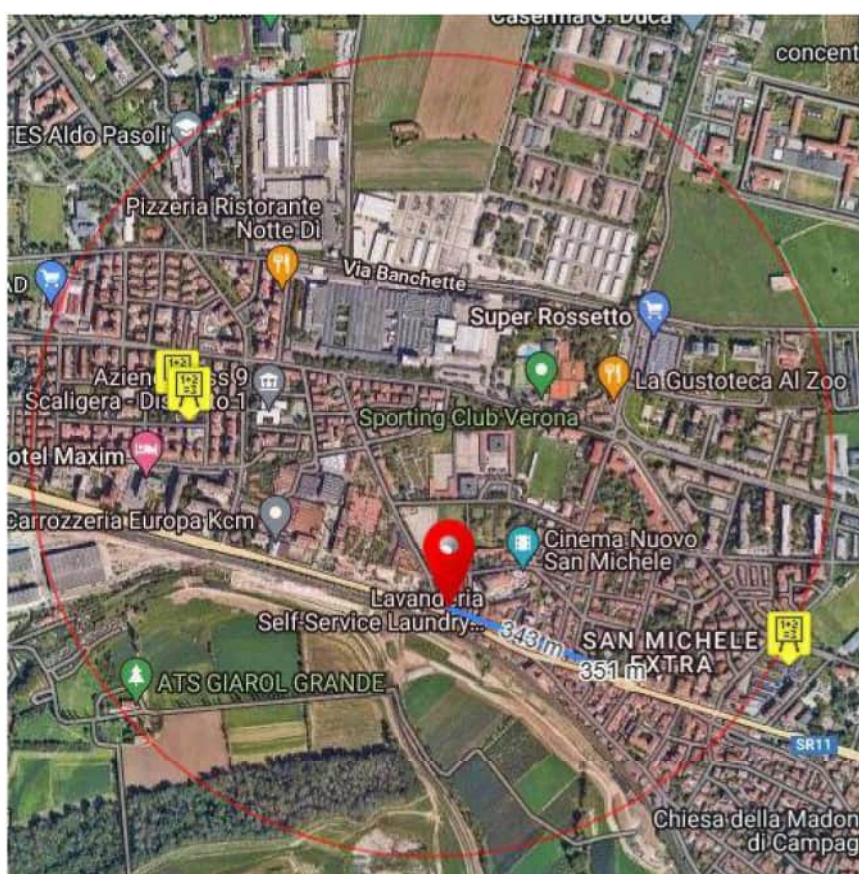
D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Il contesto dove insiste l'edificio risulta essere denominato quartiere San Michele Extra e dista dalla piazza principale (Piazza del Popolo) a 350 metri circa, vicino al cinema Nuovo.

Il quartiere è ben servito da mezzi pubblici (bus).

Nel raggio di 800 metri si trovano la scuola primaria (A. Manzoni), la biblioteca, il distretto Ulss, il supermercato Super Rossetto, diversi negozi, e punti di ristoro.



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



Trattasi di un appartamento, facente parte di una palazzina terra/ cielo a schiera, posto in Verona quartiere San Michele Extra – con accesso da Via Tiberghien n°4 (da corte interna identificata al catasto terreni con il mappale 303 – area di 285 mq. catastali – in corso di accertamento relativo alla costituzione di servitù di passo anno 1958).

Il manufatto si sviluppa su quattro piani fuori terra ove l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta ubicata all'ultimo piano – nello specifico al piano terzo.

Dal sopralluogo e ricognizione esterna si è potuto verificare lo stato manutentivo dello stabile che ad oggi risulta scadente in quanto non risulta tinteggiato, presenta segni di annerimento, e ci sono degli scuretti di diverso colore (impatto ambientale alquanto sgradevole).

Tenendo presente che l'Abitabilità rilasciata dal Comune di Verona è datata 22/05/1958 (relativamente alla sopraelevazione della casa) si confermano le caratteristiche tecniche risalenti a tale periodo storico seppur la palazzina risulta censita al catasto Austriaco (circa 1860) e non si rilevano opere di manutenzione di alcun genere (dato rilevato anche dal confronto dello stato attuale e la documentazione relativa alla scheda redatta dalla P.A.).

L'edificio per quanto riguarda la scala condominiale (pareti, materiale delle pedate, corrimano e pulizia generale) risulta in stato conservativo mediocre; la stessa raggiunge

l'appartamento oggetto di pignoramento immobiliare posizionato al piano terzo ed ultimo piano.

La conformazione interna dell'unità immobiliare sub. 10 è abbastanza fedele in relazione a quanto asserito dalla P.A. e da quanto rappresentato in planimetria catastale se non fosse per la costituzione di un ulteriore vano (di circa 2 mq.) con l'accesso dal vano scala andando a diminuire la superficie calpestabile del bagno principale e una diversa altezza interna.

L'appartamento è composto da un ingresso, una sala e angolo cottura, un ripostiglio, un disimpegno, una camera ed un bagno.

Da rilievo eseguito in loco utilizzando il metro laser si è rilevata un'altezza interna di 2,70 metri circa e una superficie commerciale circa di 65 mq.

La scrivente precisa che durante il sopralluogo sono stati osservati gli impianti, ma non è stato possibile verificare il loro funzionamento (acqua, gas e luce) e pertanto in corso di stima si quantificherà una spesa per la verifica e il loro attuale stato di funzionamento.

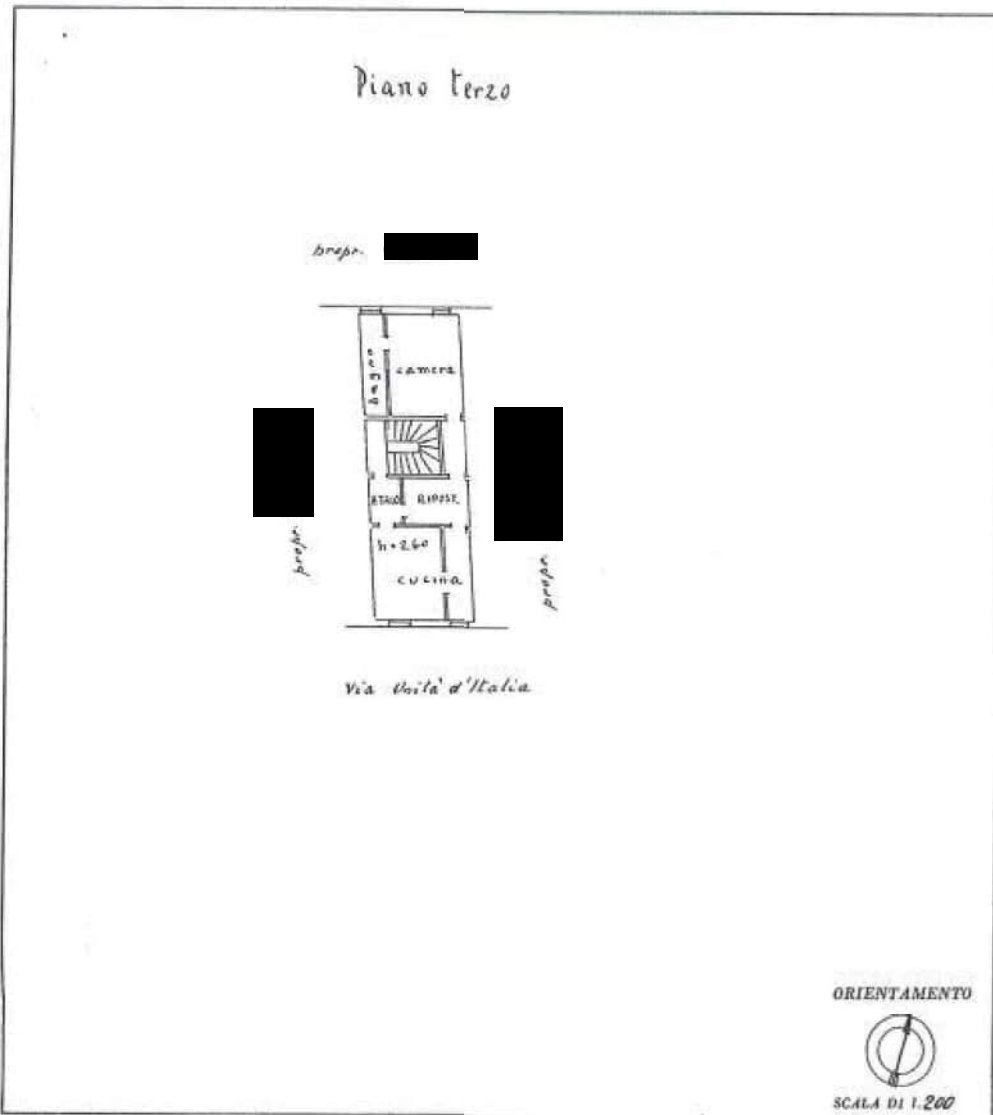




NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1950, N. 453)

Planimetria di **Verona - S. Michele E. Via U. D'Italia 81**
Ditta **[redacted]**
Allegato all'Ufficio **Tecnico Erariale** di **Verona**



| SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO | |
|---|--|
| DATA | |
| PROT. N° | |

Compilato dal Geometra
Ferdinando Barozzelli
 Iscritto all'Albo dei Geometri
 della Provincia di Verona
 DATA 10-1-1957
 [Redacted]

7/01/1957 - Data: 24/04/2023 - n. T42641 - Richiedente: FNTFRC30P42L781S
 modo di acquisizione: fuori standard (248X360) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Come emerge dalla documentazione fotografica in essere è visibile la presenza di segni di condensa con l'annerimento di alcune pareti, elementi radianti segnati dal tempo, distacco intonaco in alcune zone sul soffitto, presenza di muffa (verde) sulle pareti del bagno e segni di condensa/muffa nella camera.

Tale situazione definisce lo stato manutentivo dell'appartamento degradato; nella determinazione della stima la scrivente terrà conto di quanto visionato in sede di sopralluogo.



Le caratteristiche tecniche/edilizie presenti sono le seguenti:

- *Pavimentazione in marmettoni (anni 50/60);*
- *Porte interne in legno a battente con inserto vetro satinato;*
- *Finestre in alluminio anodizzato (qualcuna risulta danneggiata);*
- *Oscuretti in legno installati su muro (in bagno manca uno scuro);*
- *Presenza di caldaia interna in cucina;*
- *Presenza di due contattori luce;*
- *Portone ingresso all'u.i. in legno semplice;*
- *Rivestimento in bagno;*
- *Presenza di sanitari standard (doccia);*
- *Impianto citofonico;*

- Portoncino condominiale in legno e vetro.







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

La scrivente da accertamento catastale ha verificato che non esiste in atti alcun elaborato planimetrico ed elenco subalterni e che pertanto la scala interna che collega i vari piani non risulta censita come b.c.n.c.; pertanto non risulta citata nell'atto di pignoramento.

Si sottolinea che per il raggiungimento della palazzina si deve attraversare una corte individuata al catasto terreni con il mappale n° 303 (oggetto di accertamento in merito al richiamo di un atto di costituzione servitù di passo 1958).



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

Come accennato sopra l'edificio ha l'accesso da corte interna la quale risulta identificata al catasto terreni con il mappale n° 303 – area di circa mq. 285 – nell'atto di pignoramento non viene riportato tale indicazione, ma nell'atto di compravendita a favore dell'Esecutato viene riportata la dicitura:” (...) la vendita è fatta a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile venduto attualmente si trova (...) in particolare con la servitù di passo costituita con l'atto in data 09 luglio 1958 n. 14541 rep. Notaio Tomezzoli Riccardo di Verona, ivi registrato il 14 luglio 1958 al n° 1227 ed ivi trascritto il 19 luglio 1958 al n° 9053 R.G. e n° 7136 R.P. “.

La scrivente come già accennato sopra ha provveduto a formulare la richiesta presso l'Archivio Notarile, ma l'Ufficio ha confermato che trattandosi di scrittura privata non risulta presente negli archivi.

Si è provveduto allora a verificare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona (ricerca telematica) ma senza esito essendo un atto molto antico.

La ricerca è in via di definizione con l'ultima ricerca (manuale) presso i libroni in archivio della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona.



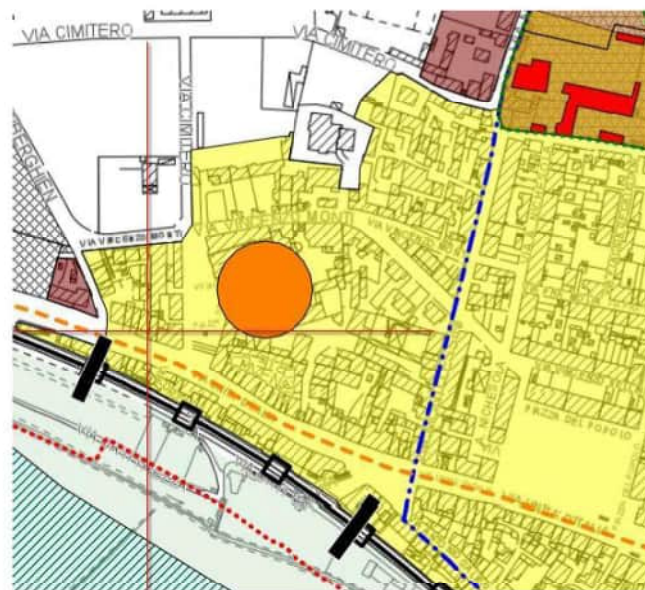
D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Dall'analisi del SIGI Comune di Verona si è verificato che l'edificio ricade nel Piano degli Interventi (P.I.) in zona Centro Storico minori.

La palazzina ricade in A.4 – edifici di valore tipologico/documentario paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti e assimilabili; presenza di scheda B inerente il mappale n° 217 Foglio n° 229.

Inoltre il manufatto ricade in zona vincolata Beni Ambientali vincolo art. 136 Dlgs 42/2004 classificata villa Liberty.

Vedasi la documentazione tecnica allegata inerente stralcio del Repertorio Normativo relativo al P.I./var.23 – sezione 4 – Centri Storici Minori.



Livello: Piano degli Interventi
Tavola 4B - Disciplina Regolativa
Centri Storici Minori - Unità Edilizia

Repertorio Normativo
[Sezione 4 Centri Storici Minori](#)

Norme Generali
[Art. 71 - Norme specifiche valide per tutti interventi](#)
[Art. 85 - Destinazioni d'Uso Regolate](#)

| | |
|------------------------------------|--|
| Unità Edilizia | 12100019 |
| Categoria di Intervento | A.4 - Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, e assimilabili |
| PI NTO | ART_75_A4 |
| Determina Nuova Categoria Validata | |
| Elementi Percettivo Morfologici | Edifici costituenti il tessuto insediativo complementare |
| PI NTO | ART_76 |
| Nr Repertorio | |
| Altre Indicazioni Progettuali | |
| Tipologia | CASA A SCHIERA |
| Età | 1907 - 1945 |
| Numero Piani | 4 PIANI |
| Scheda B | Documento |
| Da Norma | |
| Quadro Conoscitivo | |

Livello: Piano degli Interventi
Tavola 2.1 - Il Paesaggio
Tutela del Paesaggio

Norme Generali
[Art. 57 - Tutela del paesaggio, pertinenze scoperte, contesti figurativi, cime, crinali e coni visuali \(vedute\).](#)

| | |
|-------------|--|
| Descrizione | ELEMENTI DI NATURA STORICA Centri Storici Minori |
| PI NTO | Art. 57, 84 |

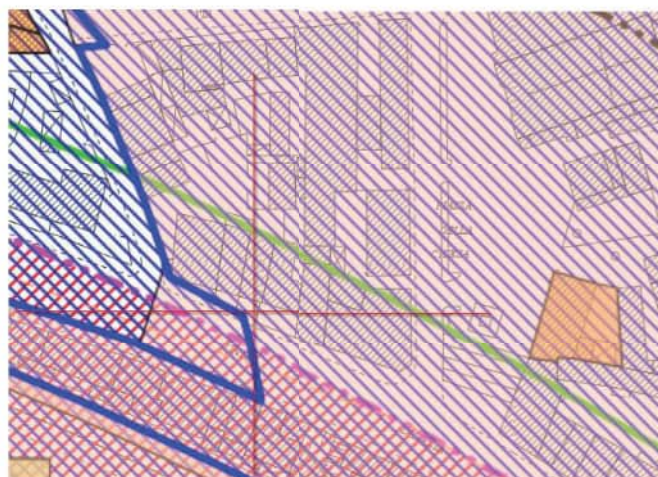


Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione
Vincoli Paesaggistici
PI NTO Art. 27

| | |
|----------------------------------|--|
| Vincolo | Vincolo art. 136 Dlgs 42 2004 Beni Paesaggistici |
| Lettera | c) |
| Descrizione | Ville Liberty |
| Dati | D.G.R. N. 540 02/03/1999 (Ville Liberty) B.U.R. 30/03/1999 n.29 |
| Testo Decreto | Documento |
| Schedatura Soprintendenza | Documento |

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

A seguito di aggiornamento catastale si è reperita la planimetria catastale tramite il sistema informatico Sister e si è rilevato che l'appartamento oggetto di pignoramento immobiliare risulta identificato al catasto fabbricati in Verona Foglio n° 229 mappale n° 217 subalterno 10 categoria A/4 classe 3 vani 3,5 sup. catastale di 65 mq. piano terzo.

La ditta catastale attuale risulta [REDACTED] per la piena proprietà in regime di separazione dei beni.

In visura catastale storica viene correttamente indicato l'atto di provenienza a favore dell'Esecutato e la precedente ditta [REDACTED] provenienza denuncia successoria [REDACTED].

Pertanto si attesta la conformità tra la ditta catastale dell'u.i. e quelle riportate in visure ipotecarie catastali.

In merito alla conformità della planimetria catastale a confronto con lo stato reale del bene immobile si è rilevata la presenza di un vano ripostiglio derivato dal bagno con ingresso dal vano scala interno.

Pertanto, a seguito di presentazione della pratica in Sanatoria presso la P.A. si dovrà eseguire una pratica catastale di aggiornamento dove si andranno a costituire due planimetrie catastali (abitazione + vano ripostiglio) come da CFR PUNTO 3.3.2 della Circolare n°2/E del 01/02/2016 – nuove disposizioni dal 01 luglio 2020 con nota dell’Agenzia delle Entrate del 26 giugno 2020 per tutti gli atti di aggiornamento catastale DOCFA protocollati a partire dal 01/07/2020 – procedere all’autonomo censimento di cantine, autorimesse, locali accessori già rappresentati graficamente nelle planimetrie in atti.

Per tale incarico si ritiene di ponderare una spesa pari ad € 1.000,00 oltre accessori di Legge.

D.1.6. Situazione edilizia dell’immobile

Nell’atto di compravendita a favore dell’Esecutato viene dichiarato l’immobile ante 1967.

A seguito di accesso formale presso la P.A. si è reperita la seguente documentazione:

- *Certificato di Abitabilità datato 22/05/1958 per sopraelevazione della casa;*
- *Dichiarazione proprietario in merito alle altezze;*
- *Autorizzazione sopraelevazione*
- *Tavola progettuale per la sopraelevazione e modifiche casa.*

Durante il sopralluogo si è constatata la situazione attuale e si è rilevata la presenza di un vano ripostiglio con accesso dal vano scala interna ricavato da porzione bagno dell’appartamento oggetto di pignoramento.

Inoltre nella tavola progettuale si è osservato che l’altezza interna è indicata 2,80 metri, mentre misurata dalla sottoscritta risulta di 2,70 metri.

Si ritiene pertanto indispensabile eseguire una pratica di Sanatoria con un costo di € 4.000,00 (sanzione e pratica) 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

Al momento del sopralluogo accompagnata cortesemente dal Custode c'era un signore presente all'interno dell'appartamento (per eventuali particolari è consigliato fare fede al Custode che durante l'incontro aveva preso nota dell'identità del signore).

L'unità immobiliare risulta occupata da mobilio seppur nelle condizioni sopradescritte e occupata dall'Esecutato che per motivi personali al momento del sopralluogo era fuori città.

Il Custode mi ha avvisato che le visite seguenti ha presenziato

Da Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia rilasciato dall'Ufficio Anagrafe di Verona si rileva che l'Esecutato risulta iscritto all'indirizzo Via Tiberghien n°04 – interno 3.

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

Come da comunicazione ricevuta dall'Agenzia delle Entrate di Verona non risultano registrati contratti di locazione ancora in essere.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

In merito a tale capitolo, la scrivente ritiene solamente di riportare quanto dedotto dalla Certificazione Notarile Legge 302/98 Notaio Giulia Barbagallo (PA) e da visura ipocatastale eseguita telematica su SISTER Agenzia delle Entrate di Verona:

- *Iscrizione nn. 8849/36303 del 26/07/2007 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 20/07/2007 a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI contro [REDACTED] [REDACTED] € 200.000,00 durata 25 anni;*
- *Trascrizione nn. 1887/2567 del 26/01/2023 verbale di pignoramento del 31/12/2022 n. 8488 emesso da Uff. Giud. Presso il Tribunale di Verona a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENTE COMPANY S.P.A con [REDACTED]*

Per ulteriori considerazioni ed individuazioni di cancellazione di vincoli e oneri giuridici a cura e spese della procedura la scrivente ritiene corretto e professionale l'intervento di un Notaio e/o Delegato – figure professionali competenti – che possono dare una risposta certa e corretta in tal senso.

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

In codesta perizia, dall'analisi di Certificazione Notarile Legge 302/98 Notaio Giulia Barbagallo (PA), da visura ipo-catastale eseguita telematica su SISTER Agenzia delle Entrate di Verona e da accertamenti presso altri enti pubblici si è rilevato quanto segue:

- *a seguito di richiesta presso il Tribunale di Verona Cancelleria Famiglia l'esito NEGATIVO in merito ai diritti di assegnazione della casa familiare a favore del coniuge non debitore trascritti successivamente all'iscrizione del creditore procedente ipotecario di primo grado;*
- *NON sono stati rilevati i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente;*
- *NON sono stati visionati fondo patrimoniale ed i negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ.*
- *NON si è rilevata la presenza di contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile.*

Per ulteriori considerazioni ed individuazioni di cancellazione di vincoli e oneri giuridici a cura e spese della procedura la scrivente ritiene corretto e professionale l'intervento di un Notaio e/o Delegato – figure professionali competenti – che possono dare una risposta certa e corretta in tal senso.

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

In merito a tale capitolo, la scrivente ritiene solamente di riportare quanto dedotto dalla Certificazione Notarile Legge 302/98 Notaio Giulia Barbagallo (PA) e da visura ipocatastale eseguita telematica su SISTER Agenzia delle Entrate di Verona:

- *Iscrizione nn. 8849/36303 del 26/07/2007 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 20/07/2007 a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI contro [REDACTED] [REDACTED] totale € 200.000,00 durata 25 anni;*
- *Trascrizione nn. 1887/2567 del 26/01/2023 verbale di pignoramento del 31/12/2022 n. 8488 emesso da Uff. Giud. Presso il Tribunale di Verona a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENTE COMPANY S.P.A cont [REDACTED]*

Per ulteriori considerazioni ed individuazioni in merito ai vincoli ed oneri giuridici che sono opponibili la scrivente ritiene corretto e professionale l'intervento di un Notaio e/o Delegato, Legale – figure professionali competenti – che possono dare una risposta certa e corretta in tal senso.

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

Da ricerca urbanistica su SIGI – Comune di Verona - si è rilevata l'esistenza di un vincolo art. 136 Dlgs 42 2004 Beni Paesaggistici – Ville Liberty – D.G.R. N°540 del 02/03/1999 B.U.R. 30/03/1999 N. 29.

Vedasi quanto allegato alla presente perizia immobiliare.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Il manufatto ha un unico accesso dalla corte e la scala interna che collega i piani è funzionale alle unità abitative.

Si rilevano tre u.i. pertanto non è obbligatoria la presenza di un Amministratore condominiale come indicato dall'art. 1129 del C.C. che dopo la riforma attuata con la legge 220/2012 ha reso obbligatoria la nomina dell'amministratore quando i condomini sono più di otto. (In precedenza l'obbligo sussisteva già con più di 4 condòmini).

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

Dato che l'immobile oggetto di pignoramento NON è strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa non si hanno indicazioni utili ai fini fiscali del regime fiscale della vendita.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Si indica che l'immobile NON risulta in regime di edilizia convenzionata.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Tale capito non rientra nella presente pratica in quanto la quota pignorata risulta per l'intero in ditta all'Esecutato e l'immobile colpito da esecuzione forzata risulta essere solo l'appartamento sopra descritto.

D.1.13. Valutazione del lotto

La stima viene fatta attenendosi scrupolosamente alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ. - nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute - avendo cura di precisare i dati comparativi assunti.

D.1.13.1. Consistenza

D.1.13.2. Criteri di stima

Precisato che la stima viene supportata da indagini statistiche di mercato, finalizzate alla conoscenza dei prezzi liberamente praticati nelle ordinarie compravendite per immobili simili a quelli de-quibus, sono stati per quanto possibile oggetto di accertamento i parametri tecnici dati da volumi, vani e analiticamente dalle superfici.

In linea prevalente la stima è quindi sintetico-comparativa con riferimento al valore di mercato all'attualità.

Viene dato maggior peso ai seguenti fattori:

- Intrinseci, come l'esposizione, le finiture, lo stato manutentivo e di conservazione, la destinazione, la conformazione planivolumetrica, l'estetica;*
- Estrinseci, come la salubrità del sito, la collocazione contestuale, l'urbanizzazione e i servizi.*

Sono state adeguatamente considerate le seguenti caratteristiche funzionali, secondo la più aggiornata dottrina estimativa:

- *Funzioni positive primarie, a basso impatto ambientale quali fognatura, adduzione idrica, linea elettrica, gas, telefonica;*
- *Funzioni positive secondarie, quali scuole, giardini, linee di trasporti pubblici, uffici pubblici, posto di PS;*
- *Funzioni positive terziarie, quali negozi e supermercati, impianti sportivi, cinema e teatri, circoli e ritrovi.*

Per contro:

- *Funzioni negative ad alto e medio impatto ambientale, primarie: tralicci, elettrici, depuratori, cimiteri;*
- *Funzioni negative secondarie (nella fattispecie assenti) binari ferroviari, aeroporti, ospedali, carceri;*
- *Funzioni negative terziarie (nella fattispecie assenti) discoteche, stadio, industrie.*

Il più probabile valore di mercato viene quindi determinato in ragione della legge della domanda e dell'offerta e con ponderazione di tutti i ragionamenti sopra specificati, con contestuale conferma storica di rapporti economici già verificatisi.

Premesso che in campo estimativo si parla dei due soli metodi sintetico ed analitico, e che la differenza tra i due procedimenti consiste nel parametro preminente scelto per la comparazione, poiché è oggettivo come la sostanza del procedimento di stima è rappresentata dal confronto dell'immobile da valutare con altri che vengono giudicati simili, nel caso de-quo si è ritenuto di esprimere la prima tipologia di valutazione.

Con la stima sintetica si è quindi inteso determinare il valore di mercato dell'u. i., adottando quale parametro di confronto le dimensioni dell'edificio: metro cubo, metro quadro, vano.

È detta sintetica proprio perché sintetizza nel costo relativo all'unità dimensionale le specifiche differenze di valore.

Si rende quindi necessario rendere definizione in ordine ai termini di prezzo e valore, intendendo nel primo la disponibilità speculativa nel compravendere guadagnando o perdendo rispetto al valore, e in quest'ultimo, che è oggetto della presente ricerca, invece il più probabile rapporto di equivalenza tra bene e moneta in dipendenza all'incontro tra domanda ed offerta.

Ovviamente è condizione essenziale che sussista realmente un mercato disponibile ad interessarsi al tipo di cespite in esame, cosa, questa, non sempre realizzabile stante il presupposto per il quale si abbia suscettività di produzione di reddito per la categoria del bene, cosa, ad esempio, che ordinariamente non potrebbe realizzarsi per un terreno di allargamento stradale, per un terreno o un fabbricato inaccessibile o a destinazione speciale ecc., mentre sicuramente si realizza seppur con incertezze ed oscillazioni per un appartamento di carattere residenziale come quello de-quo.

Si desume quindi indiscutibilmente che il bene immobile in esame sia parte della categoria dei beni economici soggetti ad interesse di mercato in quanto:

- esiste una potenziale presenza di soggetti che possono ragionevolmente trovare localizzazione in beni immobili quali quello considerato;
- esista la nozione che il bene immobile considerato è adatto a soddisfare il bisogno abitativo richiesto (rientra cioè nella categoria delle situazioni immobiliari che possano appagare le necessità di residenza senza alcun vincolo);
- esiste una scelta di tipologie analoghe a quella del bene immobile considerato, essendovene altri, nel mercato, disponibili.

Il fabbricato corrisponde ovviamente a tutte e tre le condizioni (ambito privato, esigenza residenziale, sede).

Sulla base della conoscenza del valore, pertanto, sarà possibile determinare il prezzo che potrebbe derivare nell'ambito del libero mercato o, prudenzialmente, come nello specifico caso, in ordine all'ipotesi di vendita forzata.

D.1.13.3. Stima

Con riferimento alle potenzialità economiche dell'immobile oggetto di valutazione lo stesso è valutabile a corpo e non a misura, assunte le superfici riscontrate come semplice parametro di riscontro, nello stato di fatto in cui si trova, libero da persone e cose, tenuto correttamente conto delle potenzialità positive date dall'ubicazione e dalla destinazione, tenendo presente la superficie commerciale di circa 65,00 mq., in complessivi € 55.250,00 di cui €/mq. 850,00.

Si ribadisce come la suddetta somma sia intesa a corpo e quindi arrotondata ad € 55.300,00, con riferimento alle condizioni tecnico economiche del bene immobile de quibus.

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima



A seguito della determinazione del più probabile valore di stima relativamente all'appartamento ubicato in Verona (VR) Via Tiberghien n°04 - zona San Michele Extra censito al catasto fabbricati (Agenzia delle Entrate di Verona) Foglio n° 229 mappale n° 217 sub. 10 – A/4 cl. 3 di vani 3,5 sup. catastale 65,00 dalla cifra determinata si dovranno detrarre le seguenti spese:

- riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto prevista dall'art. 2922 cc. - in questo caso specifico si ritiene di applicare una riduzione pari al 15 % = € 8.295,00
- spese tecniche di regolarizzazione urbanistica determinate in = € 4.000,00 (oltre accessori di Legge);
- spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale determinate in = € 1.000,00 (oltre accessori di Legge).
- spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni – dato da chiedere cortesemente al Notaio per ricevere un preventivo di spesa reale;
- Verifica impianti = € 1.000,00;
- Redazione Certificazione Energetica (APE) = € 500,00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 40.505,00

Valore dell'immobile arrotondato in € 40.000,00

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 ottobre 2023

Il perito estimatore
Fantoni geom. Federica

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene immobile pignorato;
- E.2. Certificato contestuale di Residenza, di stato di famiglia;
- E.3. Planimetria catastale;
- E.4. Estratto di mappa Wegis;
- E.5. Visure catastali aggiornate;
- E.6. Ispezioni ipotecarie aggiornate;
- E.7. Titoli Abilitativi Comune di Verona;
- E.8. Stralcio Piano degli Interventi (Verona);
- E.9. Comunicazione Cancelleria Famiglia – Tribunale di Verona;
- E.10. Comunicazione Agenzia delle Entrate di Verona
- E.11. Documentazione fotografica
- E.12. Dati comparativi acquisiti e fonti