
TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA CON PIU' LOTTI

LOTTE DUE

Esecuzione Immobiliare	N. 149/2022 R.G.E.
Giudice	Dott.ssa Paola SALMASO
Creditore precedente	BANCO BPM S.P.A.
Parte eseguita	***** *****

Esperto Stimatore

Arch. LORELLA MARCONI – via Caprera, 6 - 37126 Verona
e-mail: lorellamarconi.arch@gmail.com tel. +39 045 6391545 mob. +39 340 3486325

Custode Giudiziario

Avv. CATERINA SORIOLO
– Viale dell'Industria n. 24/e – 37135 Verona
– Via Antonio Fogazzaro n. 13 – 37047 San Bonifacio VR
e-mail: c.soriolo@studiolegalesoriolo.it tel. +39 045 4500310 mob. +39 340 5709915

Lorella Marconi, architetto

Via Caprera, 6 - 37126 Verona
Ordine degli Architetti della Provincia di Verona n. 1671
c.f. MRCLLL72C50I775L P.iva 03921900233
tel: +39 045 6391545 - mob: +39 340 3486325
e-mail:lorellamarconi.arch@gmail.com Pec:lorella.marconi@archiworldpec.it

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 149/2022 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
Arch. Lorella MARCONI
Avv. Caterina SORIOLO

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO	4
A.1.	SCHEDA SINTETICA LOTTO 1	4
A.2.	SCHEDA SINTETICA LOTTO 2	5
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	6
C.	DIVISIONI IN LOTTI	7
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	8
D.1.	LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA DON GREGORIO RETTONDINI, PIANO TERRA	8
D.1.1.	Proprietà	5
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	9
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	12
D.1.3.	Descrizione dei beni.....	15
D.1.3.1.	Contesto	15
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	16
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	17
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	17
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona.....	17
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile.....	20
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	20
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	21
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	21
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	21
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	22
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	22
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	24
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	24
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	24
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	25
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	25
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	25
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale.....	25
D.1.13.	Valutazione del lotto.....	26
D.1.13.1.	Consistenza	26
D.1.13.2.	Criteri di stima	29
D.1.13.3.	Stima.....	30
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	32
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	32
D.2	LOTTO 2 – IMMOBILI SITI IN VIA DON GREGORIO RETTONDINI, PIANO PRIMO	33
D.2.1.	Proprietà	33
D.2.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	34
D.2.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	37
D.2.3.	Descrizione dei beni.....	41
D.2.3.1.	Contesto	41
D.2.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	42
D.2.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	43
D.2.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	43
D.2.4.	Situazione urbanistica della zona.....	43
D.2.5.	Situazione catastale dell'immobile.....	46
D.2.6.	Situazione edilizia dell'immobile	46
D.2.7.	Stato di occupazione dell'immobile	47
D.2.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	47
D.2.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	47
D.2.8.	Vincoli ed oneri giuridici	48
D.2.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	48
D.2.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	51
D.2.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	51

Tribunale di Verona:

E.I. n. 149/2022 R.E.

Giudice:

dott.ssa Paola SALMASO

Esperto stimatore:

Arch. Lorella MARCONI

Custode:

Avv. Caterina SORIOLO

D.2.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	51
D.2.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	52
D.2.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	52
D.2.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	52
D.2.12.	Separazione in natura e progetto divisionale.....	52
D.2.13.	Valutazione del lotto.....	53
D.2.13.1.	Consistenza	53
D.2.13.2.	Criteri di stima	56
D.2.13.3.	Stima.....	57
D.2.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	59
D.2.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	59
E.	ALLEGATI GENERALI	61
F.	ALLEGATI PER SINGOLI LOTTI.....	61

A. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

A.1. SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Procedura	RGE 149/2022
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Appartamento trilocale al piano terra Sup. commerciale mq 114
Ubicazione	San Pietro di Morubio (VR), Via Don Gregorio Rettondini n° 4
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di San Pietro di Morubio (VR), Foglio 2 mapp. n°: 183 sub. 1
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 72.000,00
Stato di occupazione	Occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia
Irregolarità edilizie	Assenza di pratica edilizia di frazionamento di unità immobiliare da effettuare a carico dell'acquirente. Costi di regolazione per pratica, sanzione e spese tecniche € 3.500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.

L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.

La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 149/2022 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
Arch. Lorella MARCONI
Avv. Caterina SORIOLO

A.2. SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

Procedura	RGE 149/2022
Lotto	2
Diritto oggetto di vendita	1/3 proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Appartamento trilocale al piano primo Sup. commerciale mq 118,80 Autorimessa - Sup. commerciale mq 8,55 Autorimessa - Sup. commerciale mq 7,85
Ubicazione	San Pietro di Morubio (VR), Via Don Gregorio Rettondini n° 2
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di San Pietro di Morubio (VR), Foglio 2 mapp. n°: 183 sub. 3 – 4 – 5
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 55.200,00 per Quota di 1/3 di Proprietà = € 18.400,00
Stato di occupazione	Appartamento occupato, dal fratello della sig.ra *****, non esecutato, autorimesse occupate dall'esecutata e dal fratello
Irregolarità edilizie	Assenza di pratica edilizia di frazionamento di unità immobiliare da effettuare a carico dell'acquirente. Costi di regolazione per pratica, sanzione e spese tecniche € 3.500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti, costi di regolarizzazione € 400,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.

L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.

La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 149/2022 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
Arch. Lorella MARCONI
Avv. Caterina SORIOLO

B. DIRITTI OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

L'esecutata, sig.ra ***** ***** , nata a Bovolone (VR) il ***** , c.f. ***** , residente a San Pietro di Morubio (VR), fraz. Bonavicina, via Rettondini n. 4, risulta:

– **Per il Foglio 2 p.IIa 183, sub 1**

UNICA PROPRIETARIA DEI BENI IMMOBILI PER QUOTA DI 1/1, in virtù di ATTO DI COMPRAVENDITA del 06 marzo 1999 Rep. n.925 Notaio Claudio Berlini di Legnago, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare – di Verona in data 17 marzo 1999 ai nn. 8629 R.G. e 5936 R.P.

– **Per il Foglio 2 p.IIa 183, sub. 3 – 4 – 5**

COMPROPRIETARIA DEI BENI IMMOBILI PER QUOTA DI 1/3, in virtù di ATTO PER CAUSA MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del 18/04/2000 Rep. n. 85217, Notaio MACCHI SERGIO di Legnago (VR) c.f. MCCSRG57L27F205T trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare – di Verona in data 09 gennaio 2002 ai nn. 467 R.G. e 356 R.P.

A favore:

***** ***** , nata a LEGNAGO (VR) il ***** c.f. ***** per il DIRITTO DI PROPRIETA' per la quota 1/3;

***** ***** , nata a BOVOLONE (VR) il ***** c.f. ***** per il DIRITTO DI PROPRIETA' per la quota di 1/3;

***** ***** , nato a BOVOLONE (VR) il ***** c.f. ***** per il DIRITTO DI PROPRIETA' per la quota di 1/3;

Contro:

***** ***** , nato a SAN PIETRO DI MORUBIO (VR) il ***** c.f. ***** per il DIRITTO DI PROPRIETA' per la quota di 1/1.

NOTA: in data ***** , successivamente alla notifica del pignoramento, la sig.ra ***** ***** , non esecutata, è deceduta. A seguito della morte della madre comproprietaria di tre dei quattro immobili pignorati, la debitrice, sig.ra *****

***** , è divenuta proprietaria dei beni Foglio 2, mapp. 183, subalterni 3 – 4 – 5, per la quota di 1/2.

Tuttavia, alla data odierna risulta trascritto ATTO PER CAUSA MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, ma non risulta trascritto alcun ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'. Inoltre, il pignoramento non risulta esteso da parte della Procedente, pertanto, nella seguente relazione di stima, si procederà a valutare i beni di proprietà della sig.ra ***** , per la quota di 1/3.

C. DIVISIONI IN LOTTI

Essendo il compendio costituito da beni provenienti da due diverse masse e con quote di proprietà differenti, la sottoscritta Esperta stimatrice ha proceduto a formare due lotti. Non è stato possibile costituire un terzo lotto con le sole autorimesse, in quanto il loro valore, moltiplicato per la Quota di 1/3 di proprietà dell'esecutata, sarebbe stato manifestatamente vile (inferiore a € 4.000,00).

A fronte delle suddette considerazioni, i lotti sono stati così costituiti:

- LOTTO 1 – Appartamento trilocale al piano terra (massa 1)
Foglio 2 mapp. 183 sub. 1;
- LOTTO 2 – Appartamento trilocale al piano primo con due autorimesse (massa 2)
Foglio 2 mapp. 183 sub. 3;
Foglio 2 mapp. 183 sub. 4;
Foglio 2 mapp. 183 sub. 5.

D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

LOTTO UNO – IMMOBILI SITI IN VIA DON GREGORIO RETTONDINI n. 4

Appartamento sito al piano terra

D.1.1. Proprietà

Secondo quanto risulta dai registri dell'*Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona, Servizio di Pubblicità Immobiliare*, nel ventennio anteriore al 26/04/2022, data di notifica del pignoramento, si rilevano le seguenti formalità:

1. All'esecutata ***** ***** , gli immobili sono pervenuti:
a seguito atto di: ATTO DI COMPRAVENDITA
del: 06/03/1999 Rep. n. 925
Notaio: BERLINI CLAUDIO di Legnago (VR)
Trascritto a Verona il: 17/03/1999 nn.ri 8629/5936
Da potere di ***** ***** , nato a San Pietro di Morubio il ***** , c.f.

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

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 149/2022 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
Arch. Lorella MARCONI
Avv. Caterina SORIOLO

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 149/2022 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
Arch. Lorella MARCONI
Avv. Caterina SORIOLO

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

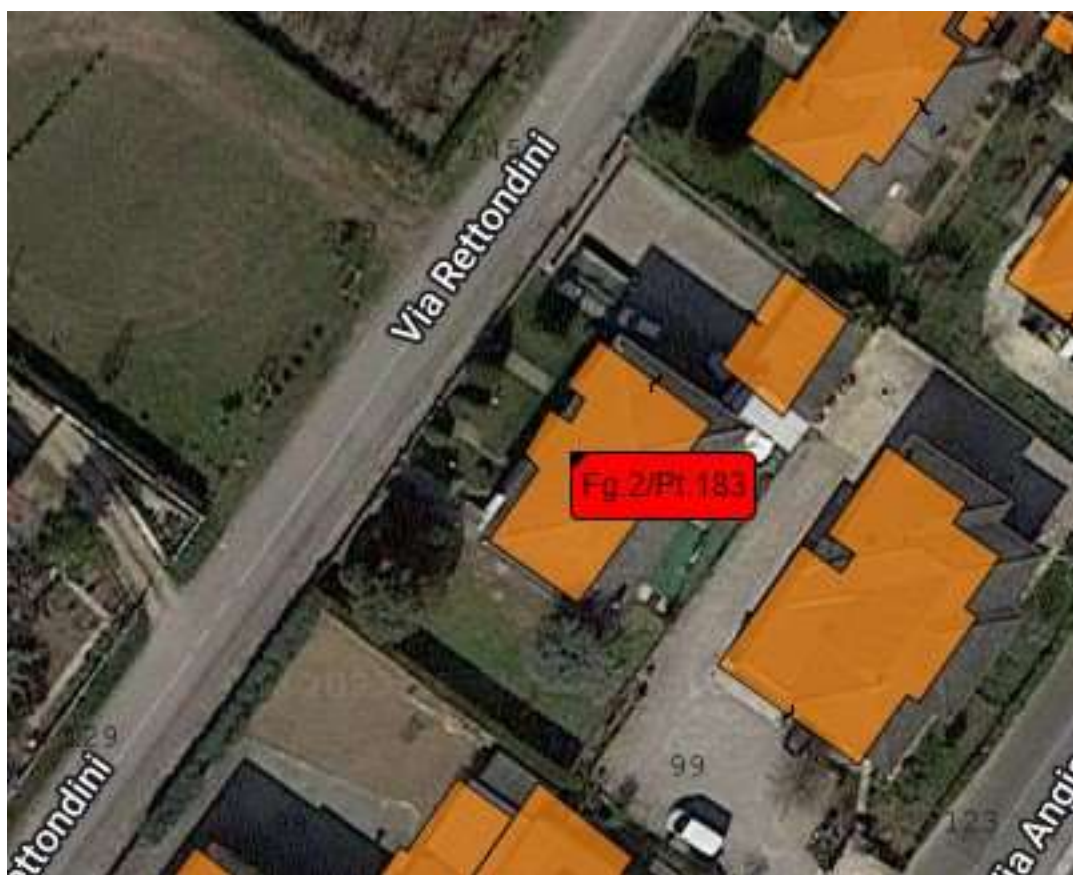
E.I. n. 149/2022 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
Arch. Lorella MARCONI
Avv. Caterina SORIOLO

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Il compendio è sito nel Comune di San Pietro di Morubio (VR), nella frazione di Bonavicina ed è composto da n. 1 Unità abitativa e pertinenze in via Don Gregorio Rettondini n.4, in contesto edificato negli anni Sessanta/Settanta del secolo scorso. Trattasi di appartamento al piano terra costituito da ingresso, soggiorno/cucina, due camere, un bagno e una lavanderia. Fanno parte della proprietà la quota parte di tutte le parti comuni in base all'art. 1117 del CC.

Al Catasto del Comune di San Pietro di Morubio il compendio è così identificato:

- Foglio 2 particella 183 sub 1, Cat. A/2 Cl. 1, Consistenza 4,5 vani - Via Don Gregorio Rettondini n. SNC, Piano T



Individuazione del compendio - Estratto da ForMaps

Secondo quanto risulta dai registri del *Catasto Fabbricati – Ufficio del Territorio* al ventennio anteriore alla data del 26/04/2022, i beni venivano identificati attraverso i seguenti passaggi:

CATASTO FABBRICATI
Comune di San Pietro di Morubio (VR)

Foglio 2 particella 183 sub 1 unità abitativa

- a. con COSTITUZIONE del 13/11/1974 in atti dal 30/06/1987 (n.1.972/1974):
Tipo P, Anno 1974, Protocollo 1972 Categoria A00, VIA ANGIARESCA Piano 2;
- b. con VARIAZIONE del 27/08/1998 i atti dal 27/08/1998 ATTRIBUZIONE DI MAPPALE (n.F00454.1/1998):
Foglio 2, Particella 183, Cat. F/4, VIA G. RETTONDINI n. SNC Piano T – 1;
- c. con VARIAZIONE del 27/08/1998 DIVISIONE AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE (n. F00455.1/1998):
Foglio 2, Particella 183, sub 1, Cat. A/2, Classe 1, Cons. 4,5 vani, Rendita Euro 227,76 L. 441.000, VIA DON GREGORIO RETTONDINI n. SNC Piano T;
- d. con VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. VR00360280 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 116980.1/2011):
Foglio 2, Particella 183, sub 1, Cat. A/2, Cl. 1, Cons. 4,5 vani, Rendita Euro 227,76, VIA RETTONDINI G. n. SNC Piano T;
- e. con VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/07/2014 Pratica n. VR0201573 in atti dal 27/07/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 108085.1/2014):
Foglio 2, Particella 183, sub 1, Cat. A/2, Cl. 1, Cons. 4,5 vani, Rendita Euro 227,76, VIA DON GREGORIO RETTONDINI n. SNC Piano T;

f. con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie:
Foglio 2, Particella 183, sub 1, Cat. A/2, Cl. 1, Cons. 4,5 vani, Superficie Catastale
Totale: 111mq Totale escluse aree scoperte**: 108 mq, Rendita Euro 227,76, VIA DON
GREGORIO RETTONDINI n. SNC Piano T.

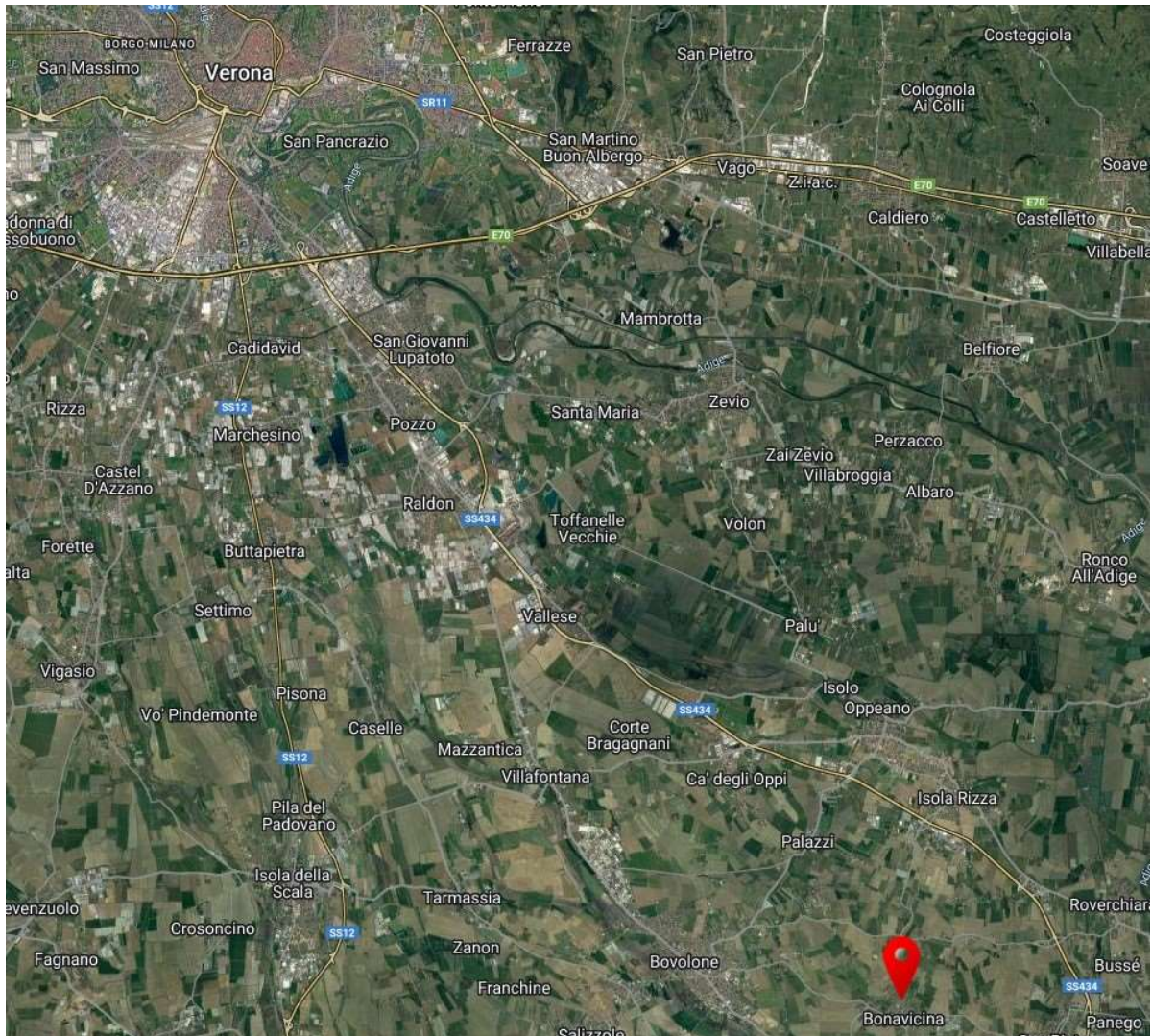
Confini da Nord senso NESO: mapp. n. 183 sub. 6 e mapp. 183 sub. 2, salvi i più
esatti.

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Il compendio è sito nel Comune di San Pietro di Morubio, nella frazione di Bonavicina, a poco più di cinque chilometri dallo svincolo della Super Strada 434 che collega la città di Verona con l'autostrada A13 Padova-Bologna. Trattasi di zona di campagna poco servita dai mezzi pubblici e servizi.

Di seguito estratti da forMaps che ne individuano la posizione e i principali servizi.



Individuazione del compendio rispetto al centro di Verona - Estratto da ForMaps



Individuazione del mappale 183 di cui fa parte il sub. 1 che costituisce il compendio - Estratto da ForMaps

Nelle vicinanze del compendio (distanti tra i 500m e i 1000m) si trovano: una scuola dell'infanzia, una scuola primaria, un'area verde attrezzata, una banca, un ufficio postale; a circa dieci minuti di cammino si trova una fermata del bus.

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

Trattasi di appartamento al piano terra facente parte di un immobile edificato negli anni Settanta del secolo scorso che si sviluppa su due piani fuori terra; completa il compendio ampio giardino condominiale. L'accesso avviene da via Don Gregorio Rettondini. L'appartamento oggetto di pignoramento è costituito da ingresso, soggiorno/cucina, due camere, un bagno e una lavanderia, il tutto di buona metratura. Lo stato di conservazione interno è normale.

La tipologia costruttiva dell'intero complesso e il suo stato di conservazione generale sono invece in linea con i parametri del periodo di realizzazione.

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

Le pertinenze dell'immobile sono costituite da giardino comune (BCNC) agli altri subalterni del mapp. 183 così catastalmente identificato:

Comune di San Pietro di Morubio

Foglio 2, mapp. 183, sub 6

Gli estremi catastali del BCNC non sono individuati nell'atto di pignoramento.

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

L'accesso al compendio avviene da via Don Gregorio Rettondini n. 4 attraverso il BCNC Foglio 2, mapp. 183, sub 6

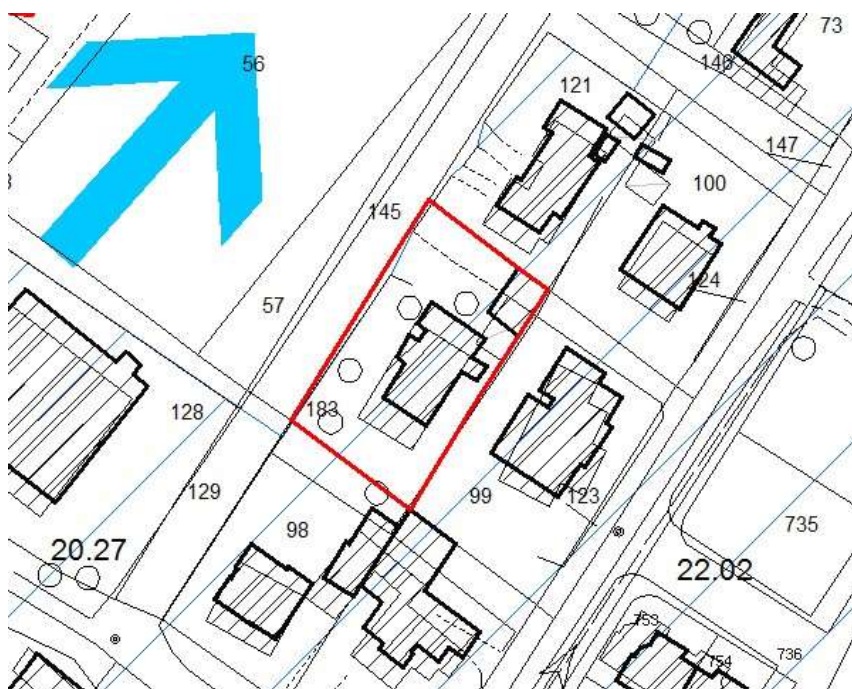
D.1.4 Situazione urbanistica della zona

I beni oggetto della presente relazione sono identificati nel Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I) dei Comuni di San Pietro di Morubio e Isola Rizza approvato con D.G.R. Veneto n. 1264 del 03 luglio 2012, nelle tavole e per i seguenti articoli:

TAVOLA 3b -	CARTA DELLE FRAGILITA' Area idonea a condizione: bassa soggiacenza	art. 10.1.1
TAVOLA 4b -	CARTA DELLE TRASFORMABILITA' Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale ATO 2.2 Tipo C Bonavicina	art. 11.1 art. 26



Estratto PATI TAVOLA 3b



Estratto PATI TAVOLA 4b

Il bene oggetto della presente relazione è altresì identificato nel Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di San Pietro di Morubio, approvato con D.C.C. n. 13 del 28 aprile 2014 nelle tavole e per i seguenti articoli:

TAVOLA 2.1 – CARTA DELLA ZONIZZAZIONE - BONAVICINA art. 20.2
Zona C1.1 Residenziale di completamento



Estratto PI TAV 2.1

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

I dati catastali e l'ubicazione dei beni sono coincidenti con quelli del pignoramento e degli attuali intestatari secondo RR.II.

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Dalle verifiche presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di San Pietro di Morubio (VR) risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di Costruzione n. 16 del 04/04/1973 Prot. n. 641
- Licenza di Costruzione n. 43 del 11/10/1973 Prot. n. 2863
- Certificato di Abitabilità n. 586 del 25/07/1975

Delle elencate pratiche si estrae copia in allegato alla presente perizia.

L'attuale destinazione residenziale risulta compatibile con le norme specifiche dello strumento urbanistico comunale.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione tecnica allegata ai permessi edilizi, si rileva una grande difformità, che comporta la presentazione di pratica di C.I.L.A. in Sanatoria per opere di Manutenzione straordinaria per il frazionamento di due unità immobiliari. Rispetto all'ultimo stato autorizzato infatti, che prevedeva un'unica grande abitazione posta al piano terra dell'intero edificio, l'immobile pignorato, corrispondente al Foglio 2 mapp. 183 sub. 1, occupa più della metà del lato sud-ovest, mentre la porzione nord-est appartiene ad altra proprietà, non eseguita. Il costo della sanzione è pari a € 1.000,00 per la regolarizzazione delle non conformità rilevate, oltre alle spese tecniche di redazione della pratica.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Gli immobili pignorati, alla data del sopralluogo del 21/07/2023, risultavano arredati e occupati dall'esecutata, sig.ra ***** *****, oltre al marito e ai due figli, entrambi minorenni, in virtù di Atto di Compravendita, del 06/03/1990 Rep. N. 925, Notaio Claudio Berlino, Trascritto a Verona il 17/03/1999 ai nn.ri. 8629/5936.

L'immobile costituisce abitazione principale dell'esecutata e della sua famiglia.

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

Lo stato di occupazione dell'immobile non è opponibile alla procedura.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Ipotecche volontarie: costi per la cancellazione Tassa ipotecaria € 35,00
costi per la cancellazione Imposta di bollo € 59,00

Ipotecche giudiziali: le domande giudiziali non possono essere cancellate in sede esecutiva;

Trascrizioni/Pignoramenti: costi per la cancellazione saranno di € 299,00

In base alle risultanze dei registri dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona Territorio, relativamente ai cespiti in oggetto, risultano pubblicate le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE del 19 novembre 2021 – ai nn. 51324 R.G. e 8049 R.P. nascente da IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO con ATTO GIUDIZIARIO del 26/03/2021 TRIBUNALE DI VERONA Rep. n. 2601

Quota capitale € 19.624,99, Interessi € 2.862,90, Spese € 1.365,98, Totale € 23.853,96

A favore:

PROFAMILY S.P.A. con sede a Milano (MI), Codice fiscale 10884890962

Domicilio ipotecario eletto a Verona, Corso Porta Nuova, n.33

Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Contro:

***** *, nata a Bovolone (VR) il ***** codice fiscale *****

Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Beni colpiti in comune di San Pietro di Morubio (VR), censiti:

Foglio 2 p.lla 183 sub 1

Sezione D – Ulteriori informazioni:

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

-
- TRASCRIZIONE all'Ufficio del Territorio di Verona, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17 marzo 1999 – ai nn. 8629 R.G. e 5936 R.P. nascente da ATTO DI COMPRAVENDITA del 06/03/1999 Rep. n. 925 Notaio BERLINI CLAUDIO di Legnago (VR) c.f. BRLCLD64R13E512K;

A favore:

***** nata il ***** a Bovolone (VR) c.f. *****

Diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 in regime di Separazione dei beni;

Contro:

***** nato il ***** a San Pietro di Morubio (VR) c.f. *****;

Diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 in regime di Separazione dei beni;

Beni colpiti in Comune di San Pietro di Morubio (VR), censiti:

Foglio 2, p.lla 183 sub. 1.

- TRASCRIZIONE all'Ufficio del Territorio di Verona, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19 dicembre 2022 – ai nn. 20962 R.G. e 15281 R.P. nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 22/04/2022 Rep. n. 2925;

A favore:

BANCO BPM S.P.A., con sede in Milano (MI) c.f. 09722490969

Diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Contro:

***** nata il ***** a Bovolone (VR) c.f. *****45C17I105M;

Diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Beni colpiti in Comune di San Pietro di Morubio (VR), censiti:

Foglio 2, p.lla 183 sub. 1.

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

- Convenzioni matrimoniali: nessuna;
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno;
- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna;
- Altre limitazioni d'uso: nessuna.

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

Non sono presenti vincoli opponibili alla procedura.

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

Non sono presenti diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale e quelli ex art. 9 d.lgs. 122/2005 per i beni oggetto della presente
Esecuzione immobiliare

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Gli immobili pignorati non sono gravati da spese condominiali

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

Gli immobili oggetto della presente procedura non sono strumentali all'esercizio dell'attività d'impresa

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Gli immobili oggetto della presente procedura non sono stati realizzati in regime di edilizia convenzionata.

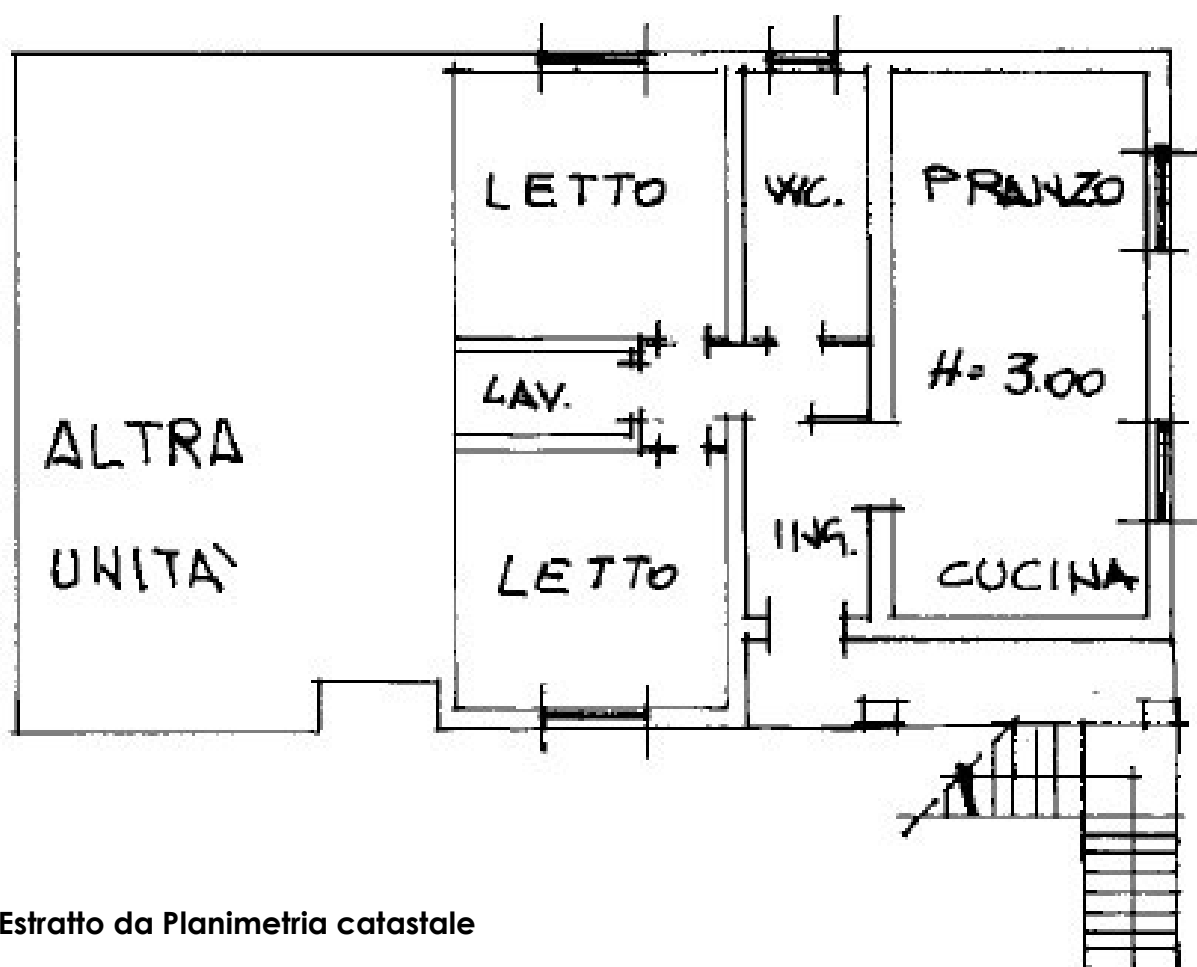
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Non sono state pignorate quote indivise

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Trattasi di appartamento quadrilocale di media metratura, al piano terra di un edificio composto da tre appartamenti sito nella frazione del Comune di San Pietro di Morubio, denominata Bonavicina, composto da ingresso, cucina-soggiorno, due camere da letto, un bagno, una lavanderia e giardino comune con le altre unità.



Estratto da Planimetria catastale

Foglio 2 mapp. 183 sub 1

Tabella delle caratteristiche strutturali

	materiale	tipologia	condizioni	coibentazione
strutture verticali	bimattoni	continua	sufficienti	assente
solai	Latero-cemento	Travetti e laterizio	sufficienti	assente

Tabella delle componenti edilizie e costruttive

	materiale	tipologia	condizioni	protezione
superfici esterne	Intonaco e tinteggiatura, mattoni a vista	Malta Mattoni	mediocri	
infissi esterni	in legno	a battente	mediocri	
oscuramenti	PVC	avvolgibili	mediocri	inferriate
muri interni	laterizio	muratura portante/tramezze	sufficienti	
pavimentazione interna	ceramica/gres	piastrelle	sufficienti	
rivestimenti bagni	ceramica	piastrelle	sufficienti	
pavimenti camere	gres	piastrelle	sufficienti	
esterni	cemento/erba	massetto/prato	mediocri	

Gli impianti sono presenti e sottotraccia. Non sono state reperite le certificazioni relative. L'impianto idrosanitario-riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia murale installata all'interno dell'unità abitativa, nel locale cucina. L'impianto di riscaldamento presenta radiatori in alluminio. È presente un impianto di raffrescamento con split. L'impianto fognario non è collegato alla rete fognaria comunale.

Gli impianti, essendo stati realizzati precedentemente all'anno 2008, non sono a norma in base al D.M. 22 gennaio 2008 n. 37.

Tabella delle caratteristiche impiantistiche

	<i>tipologia</i>	<i>alimentazione</i>	<i>condizioni</i>	<i>conformità</i>
<i>antenna televisivo</i>	<i>presente</i>	<i>elettrica</i>	<i>n.r.</i>	<i>n.d.</i>
<i>citofonico</i>	<i>presente</i>	<i>elettrica</i>	<i>n.r.</i>	<i>n.d.</i>
<i>gas</i>	<i>presente</i>	<i>metano</i>	<i>n.r.</i>	<i>n.d.</i>
<i>elettrico</i>	<i>sottotraccia</i>	<i>elettrica</i>	<i>sufficienti</i>	<i>n.d.</i>
<i>idrico sanitario</i>	<i>autonomo</i>	<i>gas</i>	<i>sufficienti</i>	<i>n.d.</i>
<i>fognatura</i>	<i>imhoff</i>		<i>n.r.</i>	-

D.1.13.2. Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente relazione finalizzata alla ricerca del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso con particolare riferimento all'ubicazione alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica, si ritiene di adottare il metodo della stima sintetico-comparativa attribuendo un valore finale a corpo alla realtà in esame.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri della Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali e D.P.R. 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C", sulla base di riscontro geometrico e fotografico da parte dello scrivente CTU in fase di sopralluogo, in raffronto con gli elaborati grafici dei più recenti titoli edilizi abilitativi reperiti presso gli archivi del Comune di San Pietro di Morubio - Edilizia Privata.

I valori determinati, sulla scorta di informazioni assunte presso gli Osservatori del Mercato Immobiliare più aggiornati della zona specifica e gli operatori del settore immobiliare locali, si riferiscono a quelli attuali e di mercato per beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia a quello oggetto della presente stima. Si precisa che sono da considerarsi comprese le quote di comproprietà delle pertinenze e i beni comuni non censibili, così come determinate dall'art. 1117 C.C. e dal titolo di provenienza. Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato al periodo temporale in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita, dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la sommatoria delle superfici lorde dei locali, comprese l'intero dei muri interni e quelli perimetrali e per il 50% dei muri divisorii confinanti con altre proprietà, mentre le superfici accessorie verranno ragguagliate con i coefficienti di riduzione.

Sulla scorta dei valori risultanti si assegnerà infine come valutazione ponderale un valore di mercato "a corpo", come risultanza della consistenza in termini di superficie commerciale moltiplicata per un prezzo unitario rappresentativo delle precedenti indagini e considerazioni ed ulteriori eventuali ponderazioni di arrotondamento per lo specifico caso.

D.1.13.3. Stima

La presente stima prende in considerazione l'unità abitativa e gli accessori secondo le misurazioni effettuate durante il sopralluogo per determinare le superfici reali, adeguate con i coefficienti di ragguaglio al fine di stabilire una oggettiva superficie commerciale del compendio dei beni

Tabella di calcolo della superficie commerciale:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA SUL	SUPERFICIE NETTA	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE
UNITA ABITATIVA E PERTINENZE				
Mapp. 183 sub 1				
Piano h=300				
ingresso	7,20	5,50	1,00	7,20
soggiorno/cucina	42,40	35,50	1,00	42,40
disimpegno	6,00	5,15	1,00	6,00
bagno	10,00	8,00	1,00	10,00
camera matrimoniale	20,40	17,40	1,00	20,40
lavanderia	6,00	5,30	1,00	6,00
camera doppia	18,60	15,60	1,00	18,60
Esterno				
patio	9,70		0,35	3,40
Totale superficie commerciale			mq	114,00

Si riporta, a solo titolo informativo, quotazioni banca dati Agenzia delle Entrate, riferite al secondo semestre 2022:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: VERONA

Comune: SAN PIETRO DI MORUBIO

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE DI BONAVICINA

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	570	850	L			
Ville e Villini	NORMALE	880	1100	L			

Il valore medio di mercato, in normale stato di conservazione, per le abitazioni di tipo economico, in banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate al 2° semestre 2022 è pari a € 710,00/mq per le Abitazioni civili e di € 990,00/mq per Ville e Villini.

Considerando i dati sopra riportati puramente informativi e non significativi per la presente perizia, verificato l'andamento immobiliare della zona, la posizione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio, e dopo aver consultato alcuni operatori del settore, si ritiene di dover ponderare il valore espresso dall'Osservatorio Immobiliare al fine di stabilire un valore realistico di immobile in normale stato di conservazione, lievemente maggiore, al quale applicare le dovute riduzioni.

Valore ponderato, in normale stato di conservazione: € 950,00/mq

Tutto quanto sopra esposto conduce al seguente valore di stima, al netto delle detrazioni:

Valore del LOTTO 1: mq 114 x 950,00€/mq = **€ 108.300,00**
(euro centottomilatrecento/00)

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 149/2022 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
Arch. Lorella MARCONI
Avv. Caterina SORIOLO

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valutazione ponderata (mq 114 x € 950,00)	€ 108.3000,00
a) Decurtazione per assenza di garanzia di vizi -10%	€ 10.830,00
b) Decurtazione per stato di conservazione - 20%	€ 21.660,00
c) Sanatoria e spese tecniche presentazione pratica	€ 3.500,00
e) Oneri giuridici gravanti	€ 393,00
TOTALE DETRAZIONI (arrotondato)	€ 36.300,00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni **€ 72.000,00**
(valutazione di stima ponderata pari a € 631,57/mq)

Per le seguenti quote:

***** *****

per quota di PROPRIETA' 1/1

D.2. LOTTO DUE

IMMOBILI SITI IN VIA DON GREGORIO RETTONDINI n. 2

Appartamento sito al piano primo e due autorimesse in corpo separato

D.2.1. Proprietà

Secondo quanto risulta dai registri dell'*Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona, Servizio di Pubblicità Immobiliare*, nel ventennio anteriore al 26/04/2022, data di notifica del pignoramento, si rilevano le seguenti formalità:

1. All'esecutata ***** ***** , per quota di proprietà di 1/3, gli immobili sono pervenuti:
a seguito atto di: ATTO PER CAUSA MORTE
ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
del: 18/04/2000 Rep. n. 85217
Notaio: MACCHI SERGIO di Legnago (VR)
Trascritto a Verona il: 09/01/2002 nn.ri 467/356
Da potere di ***** ***** , nato a San Pietro di Morubio il ***** , c.f. ***** e deceduto il *****

D.2.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 149/2022 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
Arch. Lorella MARCONI
Avv. Caterina SORIOLO

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 149/2022 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
Arch. Lorella MARCONI
Avv. Caterina SORIOLO

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 149/2022 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
Arch. Lorella MARCONI
Avv. Caterina SORIOLO

D.2.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Il compendio è sito nel Comune di San Pietro di Morubio (VR), nella frazione di Bonavicina ed è composto da n. 1 Unità abitativa e pertinenze in via Don Gregorio Rettondini n.2, in contesto edificato negli anni Sessanta/Settanta del secolo scorso. Trattasi di appartamento al piano terra costituito da ingresso, soggiorno/cucina, due camere, un bagno e una lavanderia. Completa il compendio, autorimessa al piano terra in corpo separato dall'abitazione, all'interno della medesima proprietà. Fanno parte della proprietà la quota parte di tutte le parti comuni in base all'art. 1117 del CC.

Al Catasto del Comune di San Pietro di Morubio il compendio è così identificato:

- Foglio 2 particella 183 sub 3, Cat. A/2 Cl. 1, Consistenza 5,5 vani - Via Don Gregorio Rettondini n. SNC Piano 1;
- Foglio 2 particella 183 sub 4, Cat. C/6 Cl. 2, Consistenza 15 mq - Via Don Gregorio Rettondini n. SNC Piano T;
- Foglio 2 particella 183 sub 5, Cat. C/6 Cl. 2, Consistenza 12 mq - Via Don Gregorio Rettondini n. SNC Piano T;



Individuazione del compendio - Estratto da ForMaps

Secondo quanto risulta dai registri del *Catasto Fabbricati – Ufficio del Territorio* al ventennio anteriore alla data del 26/04/2022, i beni venivano identificati attraverso i seguenti passaggi:

CATASTO FABBRICATI

Comune di San Pietro di Morubio (VR)

Foglio 2 particella 183 sub 3 unità abitativa

a. con COSTITUZIONE del 13/11/1974 in atti dal 30/06/1987 (n.1.972/1974):

Tipo P, Anno 1974, Protocollo 1972 Categoria A00, VIA ANGIARESCA Piano 2;

b. con VARIAZIONE del 27/08/1998 i atti dal 27/08/1998 ATTRIBUZIONE DI MAPPALE (n.F00454.1/1998):

Foglio 2, Particella 183, Cat. F/4, VIA G. RETTONDINI n. SNC Piano T – 1;

c. con VARIAZIONE del 27/08/1998 DIVISIONE AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE (n. F00455.1/1998):

Foglio 2, Particella 183, sub 3, Cat. A/2, Classe 1, Cons. 5,5 vani, Rendita Euro 278,37 L. 539.000, VIA DON GREGORIO RETTONDINI n. SNC Piano 1;

d. con VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. VR00360282 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 116982.1/2011):

Foglio 2, Particella 183, sub 3, Cat. A/2, Cl. 1, Cons. 5,5 vani, Rendita Euro 278,37, VIA RETTONDINI G. n. SNC Piano 1;

e. con VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/07/2014 Pratica n. VR0201575 in atti dal 27/07/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 108087.1/2014):

Foglio 2, Particella 183, sub 3, Cat. A/2, Cl. 1, Cons. 5,5 vani, Rendita Euro 278,37, VIA DON GREGORIO RETTONDINI n. SNC Piano 1;

f. con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie:
Foglio 2, Particella 183, sub 3, Cat. A/2, Cl. 1, Cons. 5,5 vani, Superficie Catastale
Totale: 113 mq Totale escluse aree scoperte**: 110 mq, Rendita Euro 278,37, VIA DON
GREGORIO RETTONDINI n. SNC Piano 1.

Confini da Nord senso NESO: mapp. n. 183 sub. 6 e mapp. 183 sub. 2, salvi i più
esatti.

Foglio 2 particella 183 sub 4 autorimessa

a. con VARIAZIONE del 27/08/1998 i atti dal 27/08/1998 UNITA' EDIFICATE SU AREE
DI CORTE AFFERENTI A (n.F00456.1/1998):

Foglio 2, Particella 183, sub 4, Cat. C/6, Classe 2, Cons. 15 mq, Rendita Euro 27,89
L.54.000, VIA G. ***** n. SNC Piano T;

b. con VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/01/2014 Pratica n. VR0021475 in
atti dal 17/01/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 14789.1/2014):

Foglio 2, Particella 183, sub 4, Cat. C/6, Classe 2, Cons. 15 mq, Rendita Euro 27,89,
VIA RETTONDINI G. n. SNC Piano T;

c. con VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/07/2014 Pratica n. VR0201576 in
atti dal 27/07/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 108088.1/2014):

Foglio 2, Particella 183, sub 4, Cat. C/6, Classe 2, Cons. 15 mq, Rendita Euro 27,89,
VIA DON GREGORIO RETTONDINI n. SNC Piano T;

d. con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie:
Foglio 2, Particella 183, sub 4, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 15 mq, Rendita Euro 27,89, VIA
DON GREGORIO RETTONDINI n. SNC Piano 1.

Confini da Nord senso NESO: mapp. n. 183 sub. 5, mapp. n. 183 sub. 6 e mapp. 183
sub. 2, salvi i più esatti.

Foglio 2 particella 183 sub 5 autorimessa

a. con VARIAZIONE del 27/08/1998 i atti dal 27/08/1998 UNITA' EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI A (n.F00456.1/1998):

Foglio 2, Particella 183, sub 5, Cat. C/6, Classe 2, Cons. 12 mq, Rendita Euro 22,31 L.43.200, VIA G. ***** n. SNC Piano T;

b. con VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/01/2014 Pratica n. VR0021476 in atti dal 17/01/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 14790.1/2014):

Foglio 2, Particella 183, sub 5, Cat. C/6, Classe 2, Cons. 12 mq, Rendita Euro 22,31, VIA RETTONDINI G. n. SNC Piano T;

c. con VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/07/2014 Pratica n. VR0201576 in atti dal 27/07/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 108089.1/2014):

Foglio 2, Particella 183, sub 5, Cat. C/6, Classe 2, Cons. 12 mq, Rendita Euro 22,31, VIA DON GREGORIO RETTONDINI n. SNC Piano T;

d. con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie:

Foglio 2, Particella 183, sub 5, Cat. C/6, Classe 2, Cons. 12 mq, Rendita Euro 22,31, VIA DON GREGORIO RETTONDINI n. SNC Piano 1.

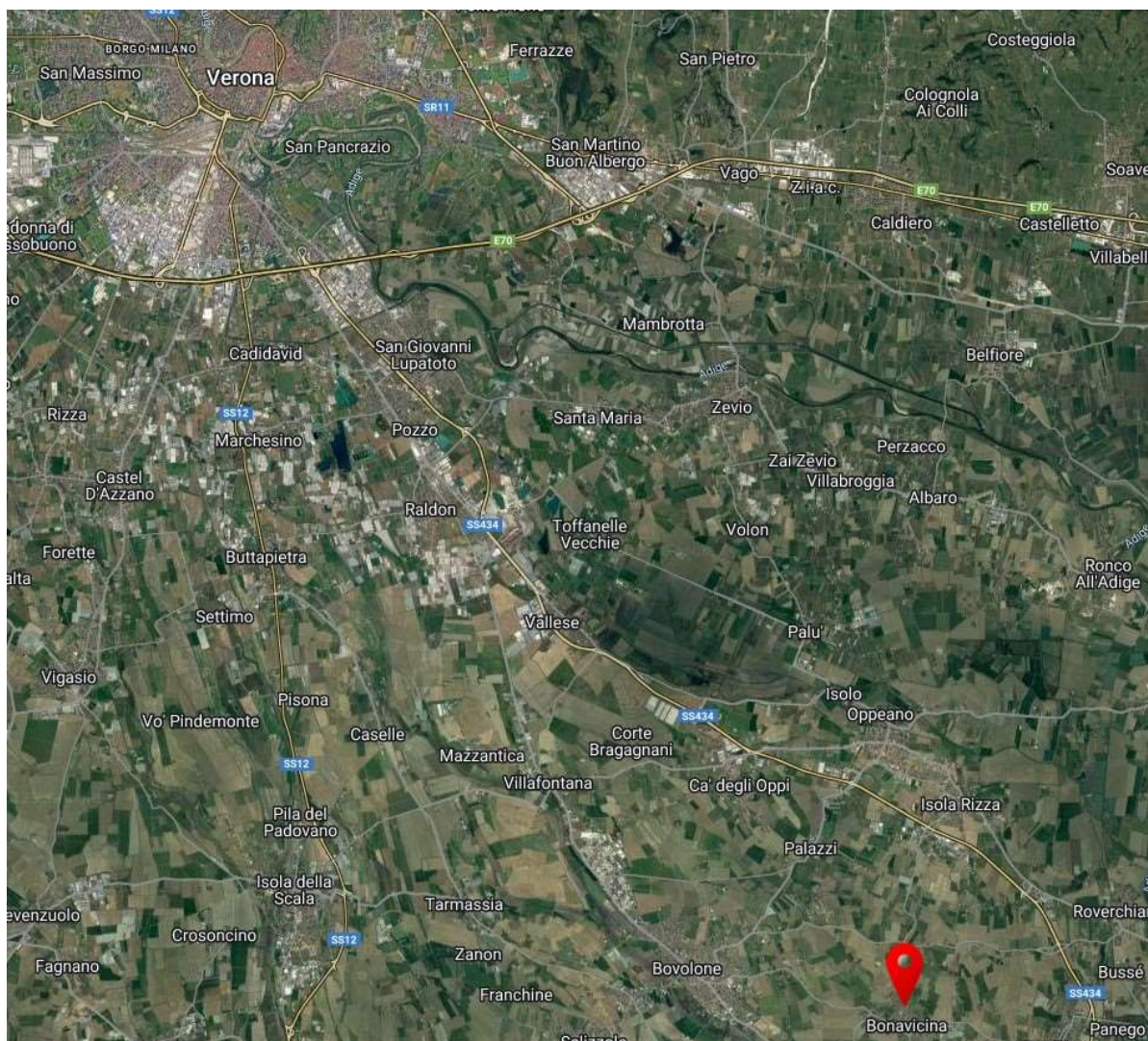
Confini da Nord senso NESO: mapp. n. 183 sub. 6, mapp. n. 183 sub. 4, salvi i più esatti.

D.2.3. Descrizione dei beni

D.2.3.1. Contesto

Il compendio è sito nel Comune di San Pietro di Morubio, nella frazione di Bonavicina, a poco più di cinque chilometri dallo svincolo della Super Strada 434 che collega la città di Verona con l'autostrada A13 Padova-Bologna. Trattasi di zona di campagna poco servita dai mezzi pubblici e servizi.

Di seguito estratti da forMaps che ne individuano la posizione e i principali servizi.



Individuazione del compendio rispetto al centro di Verona - Estratto da ForMaps



Individuazione del mappale 183 di cui fanno parte il sub. 3, il sub. 4 e il sub. 5 che costituiscono il compendio - Estratto da ForMaps

Nelle vicinanze del compendio (distanti tra i 500m e i 1000m) si trovano: una scuola dell'infanzia, una scuola primaria, un'area verde attrezzata, una banca, un ufficio postale; a circa dieci minuti di cammino si trova una fermata del bus.

D.2.3.2. Descrizione delle unità immobiliari e del fabbricato

Trattasi di appartamento al piano primo facente parte di un immobile edificato negli anni Settanta del secolo scorso che si sviluppa su due piani fuori terra e di posto auto in autorimessa comune, in corpo staccato posto al piano terra; completa il compendio ampio giardino condominiale. L'accesso avviene da via Don Gregorio Rettondini. L'appartamento oggetto di pignoramento è costituito da ingresso, cucina, soggiorno, camera da letto, bagno e lavanderia, il tutto di buona metratura. Lo stato di conservazione interno è scadente non per mancata manutenzione ma per obsolescenza.

La tipologia costruttiva dell'intero complesso e il suo stato di conservazione generale sono in linea con i parametri del periodo di realizzazione.

Le due autorimesse, costruite senza titolo abilitativo negli anni Settanta del secolo scorso, sono state oggetto di Condono edilizio ai sensi della Legge 47/85. Trattasi di due distinti posti auto all'interno della stessa autorimessa, senza murature di divisione interna ma con basculanti separate. Il loro stato di conservazione è mediocre.

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

Le pertinenze dell'immobile sono costituite da giardino comune (BCNC) agli altri subalterni del mapp. 183 così catastalmente identificato:

Comune di San Pietro di Morubio

Foglio 2, mapp. 183, sub 6

Gli estremi catastali del BCNC non sono individuati nell'atto di pignoramento.

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

L'accesso pedonale e carraio al compendio, avvengono entrambi da via Don Gregorio Rettondini, con transito dal BCNC Foglio 2, mapp. 183, sub 6

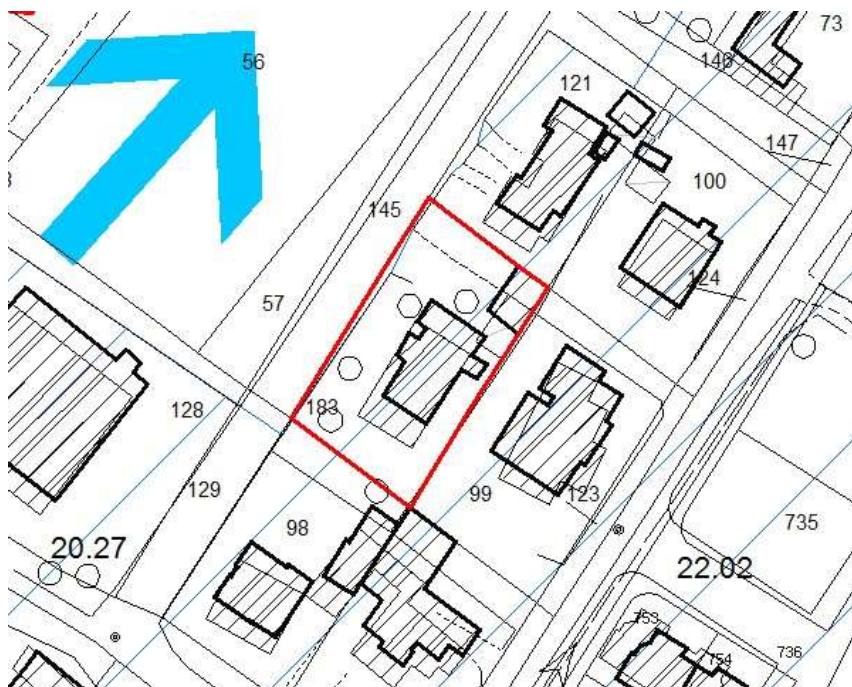
D.2.4 Situazione urbanistica della zona

I beni oggetto della presente relazione sono identificati nel Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I) dei Comuni di San Pietro di Morubio e Isola Rizza approvato con D.G.R. Veneto n. 1264 del 03 luglio 2012, nelle tavole e per i seguenti articoli:

TAVOLA 3b -	CARTA DELLE FRAGILITA'		
	Area idonea a condizione: bassa soggiacenza		art. 10.1.1
TAVOLA 4b -	CARTA DELLE TRASFORMABILITA'		
	Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale		art. 11.1
	ATO 2.2 Tipo C Bonavicina		art. 26



Estratto PATI TAVOLA 3b



Estratto PATI TAVOLA 4b

Il bene oggetto della presente relazione è altresì identificato nel Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di San Pietro di Morubio, approvato con D.C.C. n. 13 del 28 aprile 2014 nelle tavole e per i seguenti articoli:

TAVOLA 2.1 – CARTA DELLA ZONIZZAZIONE - BONAVICINA art. 20.2
Zona C1.1 Residenziale di completamento



Estratto PI TAV 2.1

D.2.5 Situazione catastale dell'immobile

I dati catastali e l'ubicazione dei beni sono coincidenti con quelli del pignoramento e degli attuali intestatari secondo RR.II.

Lo stato dei luoghi dell'appartamento non è conforme alla planimetria catastale non nella distribuzione degli spazi ma nella loro destinazione d'uso in quanto, una delle camere da letto, è stata trasformata in lavanderia. Le planimetrie catastali delle autorimesse sono conformi allo stato dei luoghi.

D.2.6. Situazione edilizia dell'immobile

Dalle verifiche presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di San Pietro di Morubio (VR) risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di Costruzione n. 16 del 04/04/1973 Prot. n. 641
- Licenza di Costruzione n. 43 del 11/10/1973 Prot. n. 2863
- Certificato di Abitabilità n. 586 del 25/07/1975
- Concessione in Sanatoria del 29/03/1990 prot. n. 1373/86
- Certificato di Agibilità a seguito di Sanatoria del 26/04/1990 Prot. n. 1419/90

Delle elencate pratiche si estraе copia in allegato alla presente perizia.

L'attuale destinazione residenziale risulta compatibile con le norme specifiche dello strumento urbanistico comunale.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione tecnica allegata ai permessi edilizi, si rileva una grande difformità, che comporta la presentazione di pratica di C.I.L.A. in Sanatoria per opere di Manutenzione straordinaria per il frazionamento di due unità immobiliari. Rispetto all'ultimo stato autorizzato infatti, che prevedeva un'unica grande abitazione posta al piano primo dell'intero edificio, l'immobile pignorato, corrispondente al Foglio 2 mapp. 183 sub. 3, occupa più della metà del lato sud-ovest, mentre la porzione nord- est appartiene ad altra proprietà, non eseguita. Il costo della sanzione è pari a € 1.000,00 per la regolarizzazione delle non conformità rilevate, oltre alle spese tecniche di redazione della pratica. Il Foglio 2, mapp. 183, sub. 4 è conforme all'ultimo stato autorizzato.

D.2.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile pignorato, catastalmente identificato al Foglio. 2 mapp. 183 sub. 3, alla data dei sopralluoghi del 21/07/2023 e del 26/07/2023, risultava arredato e occupato dal fratello dell'esecutata, sig. ***** *****, comproprietario, a titolo gratuito, per la parte non di sua proprietà, e senza contratto di locazione.

A seguito di richiesta del Custode Giudiziario, la sottoscritta Esperta stimatrice, ha provveduto a quantificare un canone di locazione da riscuotere in favore della procedura, a carico del comproprietario, sig. ***** *****.

L'immobile non costituisce abitazione principale dell'esecutata e della sua famiglia. Le due autorimesse, catastalmente identificate al Foglio 2, mapp. 183 sub 4 e 5, sono utilizzate dall'esecutata e dal fratello, sig. ***** *****.

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

Il comproprietario, sig. ***** *****, fratello dell'esecutata, ***** *****, occupa gli immobili in assenza di contratto di affitto per la parte di proprietà dell'esecutata. Pertanto, non esiste opponibilità alla procedura.

D.2.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Ipotecche volontarie: costi per la cancellazione Tassa ipotecaria € 35,00
costi per la cancellazione Imposta di bollo € 59,00

Ipotecche giudiziali: le domande giudiziali non possono essere cancellate in sede esecutiva;

Trascrizioni/Pignoramenti: costi per la cancellazione saranno di € 299,00

In base alle risultanze dei registri dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona Territorio, relativamente ai cespiti in oggetto, risultano pubblicate le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE del 19 novembre 2021 – ai nn. 51324 R.G. e 8049 R.P. nascente da IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO con ATTO GIUDIZIARIO del 26/03/2021 TRIBUNALE DI VERONA Rep. n. 2601

Quota capitale € 19.624,99, Interessi € 2.862,90, Spese € 1.365,98, Totale € 23.853,96

A favore:

PROFAMILY S.P.A. con sede a Milano (MI), Codice fiscale 10884890962

Domicilio ipotecario eletto a Verona, Corso Porta Nuova, n.33

Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/3;

Contro:

***** , nata a Bovolone (VR) il ***** codice fiscale *****

Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/3;

Beni colpiti in comune di San Pietro di Morubio (VR), censiti:

Foglio 2 p.lla 183 sub 2 e 3

Sezione D – Ulteriori informazioni:

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

-
- TRASCRIZIONE all'Ufficio del Territorio di Verona, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13 ottobre 2000 – ai nn. 37743 R.G. e 25370 R.P. nascente da ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE del 26/11/1999 Rep. n. 44/515;

A favore:

- . ***** ***** , nata a LEGNAGO (VR) il ***** c.f. ***** per il DIRITTO DI PROPRIETA' per la quota 1/3;
- . ***** ***** , nata a BOVOLONE (VR) il ***** c.f. ***** per il DIRITTO DI PROPRIETA' per la quota di 1/3;
- . ***** ***** , nato a BOVOLONE (VR) il ***** c.f. ***** per il DIRITTO DI PROPRIETA' per la quota di 1/3;

Contro:

***** ***** , nato a SAN PIETRO DI MORUBIO (VR) il ***** c.f. ***** e deceduto in data 28/05/1999 per il DIRITTO DI PROPRIETA' per la quota di 1/1.

- TRASCRIZIONE all'Ufficio del Territorio di Verona, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09 gennaio 2002 – ai nn. 467 R.G. e 356 R.P. nascente da ATTO PER CAUSA MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del 18/04/2000 Rep. n. 85217;

A favore:

- . ***** ***** , nata a LEGNAGO (VR) il ***** c.f. ***** per il DIRITTO DI PROPRIETA' per la quota 1/3;
- . ***** ***** , nata a BOVOLONE (VR) il ***** c.f. ***** per il DIRITTO DI PROPRIETA' per la quota di 1/3;
- . ***** ***** , nato a BOVOLONE (VR) il ***** c.f. ***** per il DIRITTO DI PROPRIETA' per la quota di 1/3;

Contro:

***** ***** , nato a SAN PIETRO DI MORUBIO (VR) il ***** c.f. ***** e deceduto in data 28/05/1999 per il DIRITTO DI PROPRIETA' per la quota di 1/1.

- TRASCRIZIONE all'Ufficio del Territorio di Verona, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06 ottobre 2022 – ai nn. 42184 R.G. e 30554 R.P. nascente da ATTO PER

CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE del 05/10/2022

Rep. n. 404649/88888/22;

A favore:

- . ***** ***** , nata a BOVOLONE (VR) il ***** c.f. ***** per il DIRITTO DI PROPRIETA' per la quota di 1/6;
- . ***** ***** , nato a BOVOLONE (VR) il ***** c.f. ***** per il DIRITTO DI PROPRIETA' per la quota di 1/6;

Contro:

***** ***** , nata a LEGNAGO (VR) il ***** e deceduta il ***** c.f. ***** per il DIRITTO DI PROPRIETA' per la quota 1/3.

- TRASCRIZIONE all'Ufficio del Territorio di Verona, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19 dicembre 2022 – ai nn. 20962 R.G. e 15281 R.P. nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 22/04/2022 Rep. n. 2925;

A favore:

BANCO BPM S.P.A., con sede in Milano (MI) c.f. 09722490969

Diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Contro:

***** ***** nata il ***** a Bovolone (VR) c.f. *****;

Diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/3;

Beni colpiti in Comune di San Pietro di Morubio (VR), censiti:

Foglio 2, p.lla 183 sub. 3 e 4.

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

- Convenzioni matrimoniali: nessuna;
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno;
- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna;
- Altre limitazioni d'uso: nessuna.

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

Non sono presenti vincoli opponibili alla procedura.

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

Non sono presenti diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale e quelli ex art. 9 d.lgs. 122/2005 per i beni oggetto della presente

Esecuzione immobiliare

D.2.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Gli immobili pignorati non sono gravati da spese condominiali

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

Gli immobili oggetto della presente procedura non sono strumentali all'esercizio dell'attività d'impresa

D.2.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Gli immobili oggetto della presente procedura non sono stati realizzati in regime di edilizia convenzionata.

D.2.12. Separazione in natura e progetto divisionale

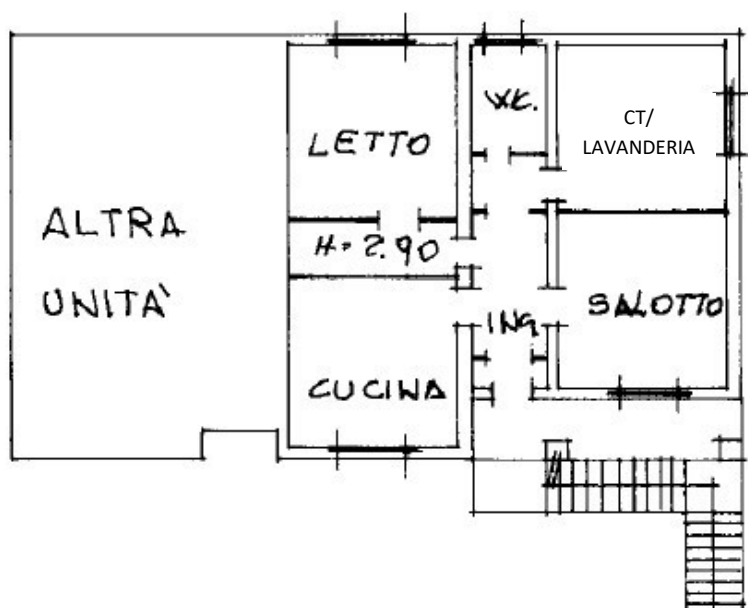
La separazione in natura del compendio non è possibile in quanto, il valore delle due autorimesse, effettivamente fisicamente separabili dall'unità abitativa posta al piano primo, è pari a circa 1/5 dell'intero Lotto 2, non sufficiente alla creazione di un sub-lotto del valore di un terzo dell'intero. L'abitazione inoltre non è divisibile in natura senza che ne venga pregiudicato il suo valore.

Sarà pertanto necessario procedere con la vendita dei beni indivisi.

D.2.13. Valutazione del lotto

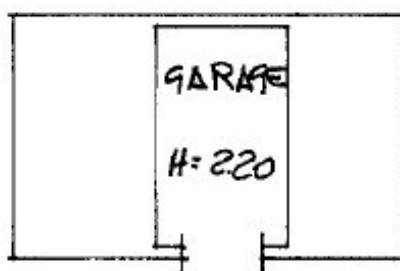
D.2.13.1. Consistenza

Trattasi di appartamento quadrilocale di media metratura, al piano primo di un edificio composto da tre appartamenti sito nella frazione del Comune di San Pietro di Morubio, denominata Bonavicina, composto da ingresso, cucina, salotto, una camera da letto, un bagno, una lavanderia, terrazzo. Al piano terra giardino comune con le altre unità. Completano il compendio, due autorimesse in corpo staccato.

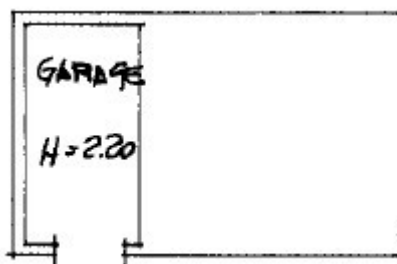


Estratto da
Planimetria catastale
Foglio 2, mapp 183, sub 3
Pianta piano primo

Nota: Lo stato dei luoghi si differenzia da progetto e planimetria catastale per la destinazione d'uso del vano indicato come "CT/lavanderia" in passato "camera da letto"



Estratto da
Planimetria catastale
Foglio 2, mapp 183, sub 4
Pianta piano terra



Estratto da
Planimetria catastale
Foglio 2, mapp 183, sub 5
Pianta piano terra

Tabella delle caratteristiche strutturali

	materiale	tipologia	condizioni	coibentazione
strutture verticali	bimattoni	continua	sufficienti	assente
solai	Latero-cemento	Travetti e laterizio	sufficienti	assente

Tabella delle componenti edilizie e costruttive

	materiale	tipologia	condizioni	protezione
superfici esterne	Intonaco e tinteggiatura, mattoni a vista	Malta Mattoni	mediocri	
infissi esterni	in legno	a battente	mediocri	
oscuramenti	PVC	avvolgibili	mediocri	inferriate
muri interni	laterizio	muratura portante/tramezze	mediocri	
pavimentazione interna	ceramica	piastrelle	scadente	
rivestimenti bagni	ceramica	piastrelle	scadente	
pavimenti camere	ceramica	piastrelle	scadente	
esterni	cemento/erba	massetto/prato	mediocri	

Gli impianti sono presenti e sottotraccia. Non sono state reperite le certificazioni relative. L'impianto idrosanitario-riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia murale installata all'interno dell'unità abitativa, nel locale lavanderia. L'impianto di riscaldamento presenta radiatori in alluminio. È presente un impianto di raffrescamento con split. L'impianto fognario non è collegato alla rete fognaria comunale.

Gli impianti, essendo stati realizzati precedentemente all'anno 2008, non sono a norma in base al D.M. 22 gennaio 2008 n. 37.

Tabella delle caratteristiche impiantistiche

	<i>tipologia</i>	<i>alimentazione</i>	<i>condizioni</i>	<i>conformità</i>
<i>antenna televisivo</i>	<i>presente</i>	<i>elettrica</i>	<i>n.r.</i>	<i>n.d.</i>
<i>citofonico</i>	<i>presente</i>	<i>elettrica</i>	<i>n.r.</i>	<i>n.d.</i>
<i>gas</i>	<i>presente</i>	<i>metano</i>	<i>n.r.</i>	<i>n.d.</i>
<i>elettrico</i>	<i>sottotraccia</i>	<i>elettrica</i>	<i>sufficienti</i>	<i>n.d.</i>
<i>idrico sanitario</i>	<i>autonomo</i>	<i>gas</i>	<i>sufficienti</i>	<i>n.d.</i>
<i>fognatura</i>	<i>imhoff</i>		<i>n.r.</i>	-

D.2.13.2. Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente relazione finalizzata alla ricerca del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso con particolare riferimento all'ubicazione alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica, si ritiene di adottare il metodo della stima sintetico-comparativa attribuendo un valore finale a corpo alla realtà in esame.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri della Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali e D.P.R. 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C", sulla base di riscontro geometrico e fotografico da parte dello scrivente CTU in fase di sopralluogo, in raffronto con gli elaborati grafici dei più recenti titoli edilizi abilitativi reperiti presso gli archivi del Comune di San Pietro di Morubio - Edilizia Privata.

I valori determinati, sulla scorta di informazioni assunte presso gli Osservatori del Mercato Immobiliare più aggiornati della zona specifica e gli operatori del settore immobiliare locali, si riferiscono a quelli attuali e di mercato per beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia a quello oggetto della presente stima. Si precisa che sono da considerarsi comprese le quote di comproprietà delle pertinenze e i beni comuni non censibili, così come determinate dall'art. 1117 C.C. e dal titolo di provenienza. Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato al periodo temporale in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita, dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la sommatoria delle superfici lorde dei locali, comprese l'intero dei muri interni e quelli perimetrali e per il 50% dei muri divisorii confinanti con altre proprietà, mentre le superfici accessorie verranno ragguagliate con i coefficienti di riduzione.

Sulla scorta dei valori risultanti si assegnerà infine come valutazione ponderale un valore di mercato "a corpo", come risultanza della consistenza in termini di superficie commerciale moltiplicata per un prezzo unitario rappresentativo delle precedenti indagini e considerazioni ed ulteriori eventuali ponderazioni di arrotondamento per lo specifico caso.

D.2.13.3. Stima

La presente stima prende in considerazione l'unità abitativa e gli accessori secondo le misurazioni effettuate durante il sopralluogo per determinare le superfici reali, adeguate con i coefficienti di ragguaglio al fine di stabilire una oggettiva superficie commerciale del compendio dei beni

Tabella di calcolo della superficie commerciale:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA SUL	SUPERFICIE NETTA	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE
UNITA ABITATIVA E PERTINENZE				
Mapp. 183 sub 3				
Piano h=290				
ingresso	10,60	8,40	1,00	10,60
cucina	21,55	18,00	1,00	21,55
salotto	22,00	18,30	1,00	22,00
disimpegno	6,60	5,90	1,00	6,60
camera matrimoniale	20,80	17,50	1,00	20,80
disimpegno	3,00	2,40	1,00	3,00
bagno	7,00	5,30	1,00	7,00
lavanderia	21,20	17,50	1,00	21,20
Esterno				
terrazzo coperto	9,70		0,35	3,40
scala esterna scoperta	10,60		0,25	2,65
AUTORIMESSA				
Mapp. 183 sub 4				
Piano terra h=220				
posto auto in autorimessa collettiva	19,00		0,45	8,55
Mapp. 183 sub 5				
Piano terra h=220				
posto auto in autorimessa collettiva	17,45		0,45	7,85
Totale superficie commerciale			mq	135,20

Si riporta, a solo titolo informativo, quotazioni banca dati Agenzia delle Entrate, riferite al secondo semestre 2022:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: VERONA

Comune: SAN PIETRO DI MORUBIO

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE DI BONAVICINA

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	570	850	L			
Ville e Villini	NORMALE	880	1100	L			

Il valore medio di mercato, in normale stato di conservazione, per le abitazioni di tipo economico, in banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate al 2° semestre 2022 è pari a € 710,00/mq per le Abitazioni civili e di € 990,00/mq per Ville e Villini.

Considerando i dati sopra riportati puramente informativi e non significativi per la presente perizia, verificato l'andamento immobiliare della zona, la posizione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio, e dopo aver consultato alcuni operatori del settore, si ritiene di dover ponderare il valore espresso dall'Osservatorio Immobiliare al fine di stabilire un valore realistico di immobile in normale stato di conservazione, lievemente maggiore, al quale applicare le dovute riduzioni.

Valore ponderato, in normale stato di conservazione: € 950,00/mq

Tutto quanto sopra esposto conduce al seguente valore di stima, al netto delle detrazioni:

Valore del LOTTO 2: mq 135,20 x 950,00€/mq = **€ 128.440,00**
(euro centoventottomilaquattrocentoquaranta/00)

D.2.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valutazione ponderata (mq 135,20 x € 950,00)	€ 128.440,00
a) Decurtazione per assenza di garanzia di vizi -10%	€ 12.844,00
b) Decurtazione per stato di conservazione - 40%	€ 51.376,00
c) Sanatoria e spese tecniche presentazione pratica	€ 3.500,00
d) Adeguamento planimetria catastale	€ 400,00
TOTALE DETRAZIONI (arrotondato)	€ 68.120,00

D.2.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni **€ 55.200,00**
(valutazione di stima ponderata pari a € 432,00/mq)

Per le seguenti quote:

***** *****

per quota di PROPRIETA' 1/3 = € 18.400,00 VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 2

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, 16/10/2023



E. ALLEGATI GENERALI (comuni a tutti i lotti)

- E.1. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato
- E.2. Certificato storico di residenza dell'esecutato
- E.3. Stato di famiglia storico
- E.4. Dati comparativi acquisiti e fonte

F. ALLEGATI PER SINGOLI LOTTI

F.1. Lotto 1 – Immobile sito in San Pietro di Morubio, via Rettondini n. 4

- F.1.1. Titolo di provenienza del bene
- F.1.2. Planimetrie catastali
- F.1.3. Estratto storico del Catasto
- F.1.4. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- F.1.5. Titoli Abilitativi
- F.1.6. Fotografie degli interni
- F.1.7. Fotografie degli esterni

F.2. Lotto 2 – Immobili siti in San Pietro di Morubio, via Rettondini n. 2

- F.2.1. Titolo di provenienza del bene
- F.2.2. Planimetrie catastali
- F.2.3. Estratto storico del Catasto
- F.2.4. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- F.2.5. Titoli Abilitativi
- F.2.6. Fotografie degli interni
- F.2.7. Fotografie degli esterni