

**TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	R.G.E. n° 314/2023
Giudice	Dott. Attilio Burti
Creditore procedente	Organa SPV S.r.l.
Parte eseguita	[REDACTED]



Esperto Stimatore

Geom. MARIO LUISE - e-mail: pedretti.luise@gmail.com - Tel.: 045-8401242

Custode Giudiziario

VE.GI. S.r.l. - e-mail: immobiliare@ivgverona.it - Tel.: 045-4851352

Geom. MARIO LUISE
Via Emilio Salgari n° 2/C - 37131 Verona
C.F.: LSU MRA 52A10 L781I
P. IVA: 02267630230
e-mail: pedretti.luise@gmail.com - pec: mario.luise@geopec.it
www.studiopedrettiluise.com



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	4
D.1.	LOTTO UNICO	4
D.1.1.	Proprietà	4
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici - Camera di Commercio	6
D.1.2.	Identificazione catastale del bene oggetto della vendita	7
D.1.3.	Descrizione del bene	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	13
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	14
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	15
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	15
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	17
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	21
D.1.8.1.	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	21
D.1.8.2.	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	22
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	22
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	22
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	23
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	23
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	23
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	23
D.1.13.	Valutazione del lotto	24
D.1.13.1.	Consistenza	24
D.1.13.2.	Criteri di stima	24
D.1.13.3.	Stima	26
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	27
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	27
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	28



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 314/2023
Lotto	unico
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Abitazione con cantina pertinenziale, il tutto sito in un edificio quadrifamiliare Sup. commerciale mq 77,36 circa per l'abitazione e mq 14,23 circa per la cantina
Ubicazione	Verona (VR), Via San Giovanni Lupatoto n° 52
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Sezione F, Foglio 4, mappale n° 306 sub 1 (abitazione e cantina)
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 58.568,20
Stato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia: € 4.650,00 (già scomputati nel valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione catastale: € 1.800,00 (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 E.I. n. 314/2023 R.G.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Geom. Mario Luise
Custode: I.V.G. di Verona



• **Precedenti proprietari:**

si ritiene utile riportare una sintetica cronistoria ultraventennale dei passaggi di proprietà dell'immobile, al fine di verificare se lo stesso abbia un'area scoperta di pertinenza esclusiva come sembrerebbe emergere - in prima istanza - dalla descrizione del bene presente nell'atto di provenienza all'esecutato (rif. allegato n° 1), dove il mappale n° 306 sub 1 viene qualificato come «**appartamento e corte**» pur non essendo, quest'ultima, raffigurata nella relativa planimetria catastale risalente al 10/01/1976 (rif. allegato n° 3).

Ulteriormente, nel medesimo atto si specifica che «**Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1.117 codice civile, con particolare riferimento all'area coperta e scoperta di pertinenza**» (rif. allegato n° 1).

Il tutto precisando che la suddetta area scoperta di pertinenza - esclusiva o comune - **non viene catastalmente identificata** nell'atto di provenienza del bene al debitore.

Per dirimere la discrasia rilevata in merito all'ipotetica presenza di una corte esclusiva di pertinenza dell'abitazione, si è pertanto verificato quanto riportato negli atti di provenienza ai precedenti *danti causa* e precisamente (rif. allegato n° 4):

1.- [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]) (nata a [REDACTED] - ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà proprietari dal 23/10/1992 al 24/06/2003 in forza dell'atto di compravendita in data 23/10/1992 rep. n° 33994 del Notaio Lucio Lombardi, registrato a Verona in data 09/11/1992 al n° 4439, trascritto a Verona in data 13/11/1992 ai nn° 32695 R.G. e 22118 R.P.

Note: nell'atto si riscontra la medesima discrasia sopra descritta in merito alla presenza di una area scoperta di pertinenza dell'abitazione.

2.- [REDACTED] [REDACTED] - per l'intera piena proprietà proprietaria dal 30/04/1976 al 23/10/1992 in forza dell'atto di compravendita in data 30/04/1976 rep. n° 81693 del Notaio Battista Bernardelli, registrato a Verona in data 20/05/1976 al n° 3268 Atti Pubblici, trascritto a Verona in data 26/05/1976 ai nn° 10143 R.G. e 8017 R.P.

All'atto dell'acquisto il bene veniva gravato da usufrutto a favore di [REDACTED] (nata a [REDACTED], successivamente deceduta con conseguente riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà.



Note: nell'atto si legge che viene venduta una «**Porzione di fabbricato urbano con pertinente area scoperta** [...] e più precisamente appartamento al piano rialzato [...] con la **pertinente quota millesimale di comproprietà sugli enti comuni dell'intero edificio** e tutto quanto è considerato accessorio a sensi dell'art. 1117 Cod. Civ. e seguenti» (rif. allegato n° 4).

Con medesimo atto veniva altresì compravenduta l'abitazione soprastante a quella oggi oggetto di esecuzione (rif. mappale n° 306 sub 3), la quale veniva così descritta:

«**Porzione di fabbricato urbano con pertinente area scoperta** [...] e più precisamente appartamento al piano primo [...] con la **pertinente quota millesimale di comproprietà sugli enti comuni dell'intero edificio** e tutto quanto è considerato accessorio a sensi dell'art. 1117 Cod. Civ. e seguenti» (rif. allegato n° 4).

Ne consegue - a parere dello scrivente e salva ogni migliore e più corretta interpretazione del sig. Giudice - che la citata "area scoperta" è da ritenersi pertinenziale dell'intera porzione di fabbricato composta dai mappali n° 306 sub 1 e 306 sub 3 e costituisce, quindi, un ente comune ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene pertanto - salva ogni migliore e più corretta valutazione del sig. Giudice - che all'abitazione oggetto di esecuzione non compete la proprietà esclusiva di alcuna area scoperta o corte pertinenziale. Il tutto ribadendo che nella planimetria catastale dell'immobile oggetto di esecuzione non è riportata la presenza di alcuna corte di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare *de qua* (rif. allegato n° 3).

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

A seguito delle ricerche effettuate dallo scrivente presso l'Anagrafe Nazionale della popolazione residente, il signor ██████████ risulta essere coniugato. Il matrimonio è stato celebrato nel Comune di Verona (VR).

Presso i competenti Uffici anagrafici e di stato civile sono stati pertanto acquisiti i seguenti certificati relativi all'esecutato e precisamente (rif. allegato n° 2):

- l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, da cui risulta che il signor ██████████ è coniugato in regime di separazione dei beni;
- il certificato di residenza dell'esecutato, da cui risulta che quest'ultimo è residente nel Comune di Montepaone (CZ), in viale delle Regioni n° 105.



D.1.2. Identificazione catastale del bene oggetto della vendita

L'immobile oggetto di esecuzione è ubicati nel Comune di Verona, Provincia di Verona, in via San Giovanni Lupatoto n° 52.

Il bene è identificato nel catasto fabbricati come segue (rif. allegato n° 3):

- Comune di Verona, sezione F, foglio 4, mappale n° 306 sub 1, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq 77, piano S1-T, rendita: € 418,33.

Note: si evidenzia che l'immobile oggetto di esecuzione insiste su una parte dell'area individuata nel catasto terreni del Comune di Verona, foglio 354, mappale n° 731. Su detta area è presente un edificio che è in parte identificato nel catasto fabbricati alla sezione F, foglio 4, con i mappali n° 306 sub 1 e 306 sub 2 (rif. porzione sita a Nord), mentre in parte è identificato nel catasto fabbricati al foglio 354 con i mappali n° 731 sub 4 e 731 sub 5 (rif. porzione ubicata a Sud).

Intestato a:

[REDACTED]

• Variazioni catastali di rilievo:

l'immobile oggetto di esecuzione è stato oggetto dei seguenti atti catastali (rif. allegato n° 3):

- impianto meccanografico del 30/06/1987;
- denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 18/02/1981 in atti dal 29/12/1993 riun. usufr. (n° 2644.1/1981);
- variazione del 01/01/1992 - variazione del quadro tariffario;
- variazione d'ufficio del 01/01/1994 in atti dal 10/03/1994 rettifica zona censuaria - art. 2 legge del 24/03/1993 n° 75 (n° 100000.1/1994);
- variazione del 11/09/2015 pratica n° VR0173010 in atti dal 11/09/2015 G.A.F. codifica piano incoerente (n° 75665.1/2015);
- variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

• Confini (rif. allegato n° 3):

- per l'abitazione al piano terra/rialzato:

a **Nord**, ad **Est** e ad **Ovest** con il terreno mappale n° 155;

a **Sud** con porzioni del fabbricato mappale n° 731;

- per la cantina al piano seminterrato:

a **Nord** e ad **Est** con il terreno mappale n° 155;



a **Sud** con il mappale n° 306 sub 3 e con il sottosuolo del fabbricato;
ad **Ovest** con il sottosuolo del fabbricato.

Salvo altri più precisi.

Si riscontra la **corrispondenza** fra i dati catastali dell'immobile pignorato ed i dati indicati nella nota di trascrizione del pignoramento.

Per quanto concerne, invece, l'atto di pignoramento, in esso si riscontra la mancata indicazione della sezione catastale urbana del Comune di Verona in cui il bene è ubicato.

Si ritiene, tuttavia, che la carenza rilevata nell'atto di pignoramento non crei dubbi e/o incertezze nell'esatta individuazione del bene oggetto di esecuzione, in quanto nel sistema informatico catastale - espressamente interrogato dallo scrivente - non si rinvenivano immobili che possano essere confusi con quello i cui dati catastali sono riportati nella nota di trascrizione del pignoramento.

Rappresentazione grafica della sede del bene



D.1.3. Descrizione del bene

D.1.3.1. Contesto

Caratteristiche zona:	periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi della zona:	negozi al dettaglio, spazi verdi, parco comunale, supermercato.
Caratteristiche zone limitrofe:	miste residenziali/commerciali.
Collegamenti pubblici:	autobus.

Tribunale di Verona E.I. n. 314/2023 R.G.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Geom. Mario Luise
Custode: I.V.G. di Verona



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

Trattasi dell'intera piena proprietà di un'abitazione con annessa una **cantina**, il tutto in un edificio quadrifamiliare sito nel Comune di Verona, Provincia di Verona, in via San Giovanni Lupatoto n° 52 (rif. allegato n° 7, foto n° 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8).

Il fabbricato è situato in una zona periferica dell'abitato di Verona, a circa Km 4 dal centro di detto Comune.

L'abitazione, disposta su un unico piano fuori terra, è sita al piano terra/rialzato dello stabile, mentre la cantina è ubicata al piano seminterrato dell'edificio, il quale non è dotato di ascensore.



L'accesso pedonale e carraio all'unità immobiliare avviene direttamente dalla via pubblica - via San Giovanni Lupatoto - varcando un cancello carraio, ad apertura manuale, che consente l'ingresso alla corte antistante al fabbricato (rif. allegato n° 7, foto n° 1 - 2 - 3 - 4). Attraversando quest'ultima si ha quindi modo di raggiungere sia la piccola scala esterna che conduce all'abitazione sita al piano terra/rialzato, sia l'ingresso della cantina posta al piano seminterrato (rif. allegato n° 7, foto n° 5 - 6 - 7 - 8 - 36 -37 -38 -39).

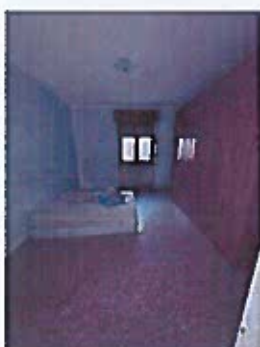


Nella planimetria dimostrativa contenuta nell'allegato n° 7 il sottoscritto ha riportato la via di accesso all'immobile così come rinvenuta sui luoghi, indicandola con una freccia.



L'abitazione oggetto di esecuzione (rif. immobile "A") ha una superficie utile (calpestabile) di mq 67,98 circa ed una superficie lorda (commerciale), comprese le murature, di mq 77,36 circa.

All'interno dell'unità sono presenti i seguenti vani (rif. allegato n° 7, foto da n° 9 a n° 24): un ingresso, un disimpegno, un soggiorno, una cucina, un ripostiglio, un disbrigo, un bagno (contenente una tazza w.c., un bidet, un lavabo ed un piatto doccia), una camera ed un balcone.



I vani dell'unità immobiliare presentano un'altezza interna di m 3,00 circa.



Le caratteristiche edilizie e le finiture interne dell'unità immobiliare sono le seguenti (rif. allegato n° 7, foto da n° 9 a n° 35):

- pareti verticali intonacate e tinteggiate al civile, in pessimo stato di manutenzione e conservazione: si rilevano infatti muffe, efflorescenze e scrostamenti di varia natura e genere;
- porte interne in legno a battente, in parte con specchiature in vetro ed una del tipo "a soffietto", il tutto in scarso stato di manutenzione e conservazione;
- infissi esterni in parte di legno e vetro singolo, in parte in alluminio e vetro singolo e in parte in legno e vetro camera, il tutto in scarso stato di manutenzione e conservazione;
- pavimenti in graniglia di marmo ad eccezione del bagno che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, il tutto in scarso stato di manutenzione e conservazione;
- rivestimenti della cucina, del bagno e del ripostiglio in piastrelle di ceramica, in scarso stato di manutenzione e conservazione;
- sanitari e rubinetteria del bagno di tipo vetusto e in scadente stato conservativo;
- impianto di riscaldamento del tipo "autonomo", con caldaia a gas metano e termosifoni in ghisa. Si segnala che non è stato possibile verificare la funzionalità di questo specifico impianto (conformità da verificare);
- impianto elettrico sottotraccia (conformità da verificare);
- adduzione idrica e impianto fognario allacciati alla rete comunale (conformità da verificare);
- impianto gas sottotraccia, con alimentazione a metano (conformità da verificare);
- presenza di citofono (conformità da verificare);
- portoncino d'ingresso di tipo metallico, non blindato, in pessimo stato di manutenzione e conservazione;
- certificazione energetica: con riferimento agli adempimenti di cui al D.Lgs. n° 192/2005 e successive modifiche, l'abitazione oggetto di pignoramento **non risulta dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**.

Il costo per acquisire il suddetto attestato viene esposto - **in via del tutto indicativa** - in Euro 250,00 circa, compresi accessori di legge (cassa professionale e IVA), pur evidenziando che trattasi di un documento **non obbligatorio** in caso di vendita immobiliare nell'ambito di una procedura esecutiva.



La disposizione planimetrica della porzione immobiliare corrisponde a quanto graficamente raffigurato sullo "schema di rilievo dell'esperto stimatore" e sulla relativa planimetria redatta dallo scrivente (rif. allegato n° 8).

Internamente, questa unità immobiliare si presenta in uno pessimo stato di manutenzione e conservazione, riscontrandosi diffusi fenomeni di muffe, efflorescenze e scrostamenti di vario genere (rif. allegato n° 7, foto n° 17 - 22 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30).

Non si rileva, comunque, la presenza di elementi che possano far supporre l'esistenza di dissesti strutturali dell'immobile.

L'abitazione dispone, quale accessorio, di una **cantina**.

La **cantina** (rif. immobile "A/1") è ubicata al piano seminterrato dell'edificio, ha una superficie utile (calpestabile) di **mq 14,23** circa e presenta un'altezza interna di m 2,32 circa.

La porzione immobiliare è raggiungibile utilizzando il percorso di accesso precedentemente descritto. È composta da un unico locale avente una conformazione a "L" e presenta le seguenti caratteristiche/finiture costruttive (rif. allegato n° 7, foto da n° 39 a n° 45):

- solaio superiore in latero-cemento, in scarso stato manutentivo;
- pavimento in battuto di cemento, in scarso stato manutentivo;
- impianto elettrico con fili esterni alle murature (conformità da verificare);
- impianto idrico sottotraccia (conformità da verificare);
- porta d'ingresso in legno e vetro del tipo ad anta a battente, in scarso stato manutentivo.



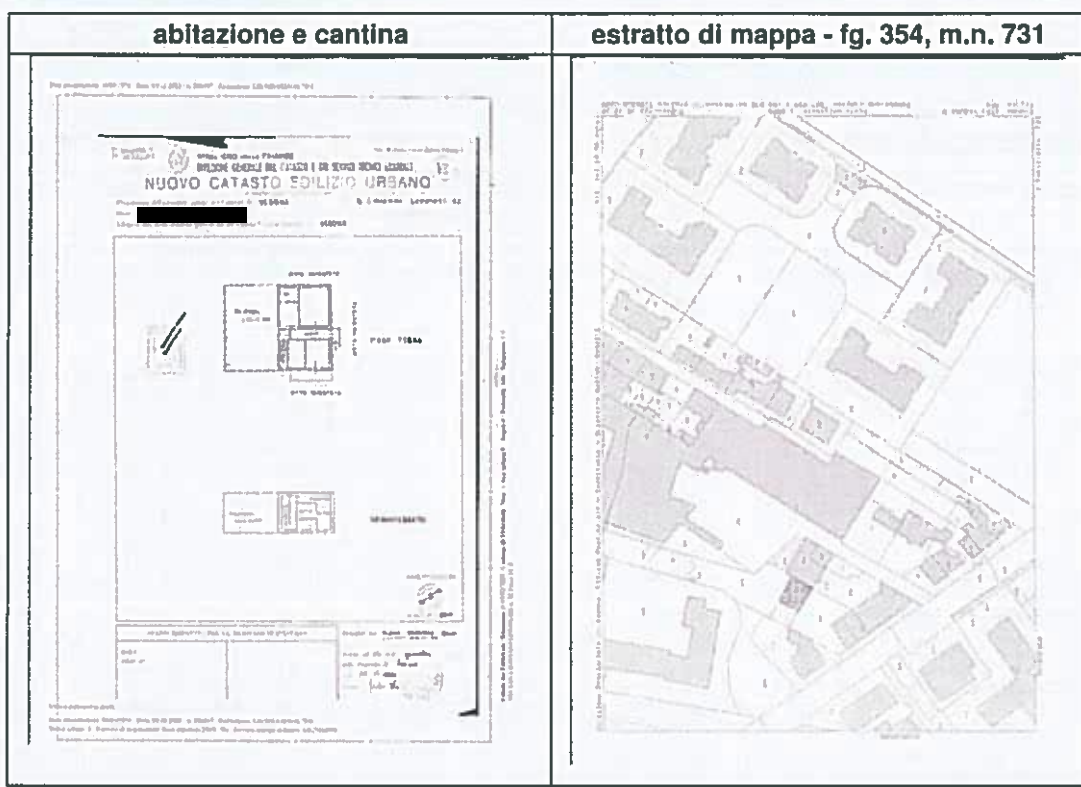
La disposizione planimetrica della porzione immobiliare corrisponde a quanto graficamente raffigurato sullo "schema di rilievo dell'esperto stimatore" e sulla relativa planimetria redatta dallo scrivente (rif. allegato n° 8).

Internamente, lo stato di manutenzione e conservazione è, in linea generale, scarso e si segnala la presenza di umidità di risalita generalizzata su tutte le pareti verticali.



L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato costruito anteriormente al 21/05/1965 per quanto concerne il corpo di fabbrica originario, è stato successivamente ampliato nel 1968 (rif. allegato n° 6) ed è stato, infine, oggetto di un intervento di restauro e risanamento conservativo - riguardante il rifacimento della copertura - nel 2001. Successivamente, l'immobile non risulta essere stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria eseguiti a fronte di pratiche urbanistico-edilizie.

Planimetria dell'immobile:



Si evidenzia che non vi è piena conformità tra la reale conformazione planimetrica dell'immobile oggetto di pignoramento e quanto raffigurato sulla relativa planimetria catastale.

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

All'unità immobiliare oggetto di esecuzione compete la proporzionale quota di comproprietà - in misura non meglio precisabile - sugli enti e parti comuni del fabbricato di cui fa parte ai sensi dell'art. 1117 c.c. (rif. allegato n° 1).

Tribunale di Verona E.I. n. 314/2023 R.G.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Geom. Mario Luise
Custode: I.V.G. di Verona

Firmato Da: LUISE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b87692c78dbe2a6f000a74ce4d61a0f



Si ribadisce che nell'atto di provenienza del bene all'esecutato si dà atto della presenza di un'area scoperta pertinenziale comune, che però non viene catastalmente individuata.

Al riguardo, si precisa che l'immobile oggetto di esecuzione prospetta su tre lati - Nord, Est ed Ovest - su parte dell'area contraddistinta nel catasto terreni del Comune di Verona al foglio 354 con il mappale n° 155, su cui si transita per accedere all'edificio.

Si precisa, infine, che gli enti comuni non sono espressamente indicati nell'atto di pignoramento, dove vi è un generico richiamo ad «ogni pertinenza, accessione e quota di proprietà su parti comuni».

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

L'accesso pedonale e carraio all'unità immobiliare oggetto di esecuzione avviene direttamente dalla via pubblica - via San Giovanni Lupatoto - varcando il cancello carraio che consente l'ingresso alla corte antistante al fabbricato.

Attraversando quest'ultima si ha quindi modo di raggiungere sia la piccola scala esterna che conduce all'abitazione sita al piano terra/rialzato, sia l'ingresso della cantina posta al piano seminterrato.

Al riguardo, si ribadisce che l'area cortiva su cui avviene il passaggio per accedere all'unità immobiliare è catastalmente identificata nel catasto terreni del Comune di Verona al foglio 354 con il mappale n° 155, il quale identifica un "ente urbano" senza intestatari catastali.

Da ultimo, si evidenzia altresì la via denominata "via San Giovanni Lupatoto" - su cui avviene il transito per l'accesso pedonale e carraio all'edificio in cui è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione - insiste, di fatto, su n° 2 particelle catastali (i mappali n° 193 e 156 del foglio 354 del catasto terreni del Comune di Verona) che risultano catastalmente intestate terze persone diverse dall'odierno esecutato e che - **da un punto di vista esclusivamente catastale** - identificano:

• il mappale n° 193 un'area rurale catastalmente intestata a [REDACTED] a fu [REDACTED] (usufruttuaria parziale), [REDACTED] (comproprietario), [REDACTED] (comproprietario), [REDACTED] (comproprietario), [REDACTED] (comproprietario), [REDACTED] (comproprietario) e [REDACTED] (comproprietario): di tutte queste persone non viene indicato né il luogo né la data di nascita;



-
- il mappale n° 156 l'area di pertinenza di un fabbricato catastalmente intestato a

D.1.4. Situazione urbanistica della zona

Nello strumento urbanistico vigente (Piano degli Interventi) l'area su cui sorge il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione e la circostante area cortiva sono classificate come segue (rif. allegato n° 5):

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

- Art. 31. *Vincolo sismico classe 2;*
- Art. 39. *Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi;*
- Art. 52. *Infrastrutture della mobilità: aeroporti;*
- **Art. 43. *tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi:***

- 1) *Unità A: vulnerabilità intrinseca alta;*

- nella Tavola n. 2.2 - Unità di Paesaggio:

- Art. 57. *Unità di paesaggio:*
 - 2 - *Ambito pianiziale dell'acquifero indifferenziato;*

- nella Tavola n. 4 - Disciplina regolativa:

SISTEMA INSEDIATIVO

La Città esistente

- Art. 104. *TCb - tessuto con edificazione mista-funzionale;*
 - 3 - *Densità bassa.*

Per effetto di quanto disposto dagli artt. 25 e 26 delle NTO/PI la rappresentazione dei vincoli e fasce di rispetto, sotto i profili localizzativo e dimensionale, hanno esclusivamente carattere ricognitivo; si richiamano in particolare le limitazioni alla trasformabilità derivanti dall'applicazione dei seguenti articoli: *57, tutela del paesaggio e 58, rete tecnologica.*

Norme tecniche ed indici:

si rimanda alla disciplina regolativa richiamata nell'allegato n° 5 (certificato di destinazione urbanistica).

D.1.5. Situazione catastale dell'immobile

- **Conformità soggettiva:**



si attesta la **conformità** tra l'intestatario catastale dell'immobile oggetto di pignoramento e quello risultante dalle visure ipotecarie effettuate dallo scrivente (rif. allegato n° 4).

• **Conformità oggettiva:**

lo scrivente ritiene di **non poter attestare la conformità** dello stato di fatto dell'immobile oggetto di pignoramento alla relativa planimetria catastale.

Si evidenzia, infatti, che l'attuale consistenza catastale dell'abitazione (rif. allegato n° 8) **non è congruente** con quanto raffigurato sulla corrispondente planimetria catastale (rif. allegato n° 3), in quanto l'originario corridoio di accesso ai vari locali risulta attualmente suddiviso in due porzioni (un "ingresso" ed un "disimpegno") tramite la realizzazione di una nuova parete divisoria, con conseguente incremento dei vani catastali dell'unità immobiliare.

Si segnalano, altresì, alcune ulteriori difformità tra la raffigurazione catastale dei luoghi e lo stato reale degli stessi (diversa conformazione della scala esterna e del balcone, demolizione di parte della parete divisoria tra il "soggiorno" ed il "disimpegno", inesistenza di una scala interna di collegamento con il piano seminterrato, diversa ubicazione della porta di accesso alla cantina e maggiore lunghezza, sul lato Ovest, di tale porzione immobiliare), le quali, però, non incidono sulla consistenza catastale del bene.

In merito alle attività di regolarizzazione catastale dell'immobile oggetto di esecuzione, lo scrivente **non ha potuto provvedervi sulla scorta dell'autorizzazione** rilasciata dal Sig. Giudice in sede di conferimento dell'incarico peritale, in quanto per poter redigere la nuova planimetria catastale dell'unità immobiliare è necessario effettuare anche la rettifica delle discrasie riscontrate nella documentazione catastale (con particolare riferimento all'elaborato planimetrico) relativa alla porzione di fabbricato - non oggetto di pignoramento - adiacente all'immobile in esecuzione, coinvolgendo, quindi, anche le relative unità immobiliari di proprietà di terzi. Inoltre, con la pratica di aggiornamento catastale dell'unità immobiliare in esecuzione dovrà darsi la specifica definizione e indicazione dell'area pertinenziale comune, la quale è esterna all'area di insidenza del fabbricato e non è stata catastalmente individuata nell'atto di provenienza del bene al debitore.

- **Costi per la regolarizzazione catastale dell'immobile:**

le difformità catastali riscontrate relativamente all'immobile oggetto di esecuzione sono regolarizzabili mediante pratica DOCFA di variazione al catasto fabbricati.

La pratica dovrà inoltre prevedere l'allineamento catastale dell'intero edificio, affinché la **nuova documentazione catastale relativa all'immobile oggetto di esecuzione possa**



risultare congruente con quella relativa alle ulteriori unità immobiliari di cui è composto il fabbricato.

Si ritiene, pertanto, che per l'aggiornamento catastale del bene sia necessario espletare la seguente pratica al catasto fabbricati e precisamente:

- pratica DOCFA di variazione per l'aggiornamento dell'attuale planimetria catastale dell'unità immobiliare, con stesura di n° 2 nuove planimetrie catastali (una per l'abitazione ed una per la cantina, che non potranno più essere ricomprese nella medesima planimetria catastale) e di un elaborato planimetrico. Con la pratica DOCFA si procederà alla regolarizzazione dell'elaborato planimetrico relativamente a tutte le unità immobiliari presenti nell'edificio, con la rettifica delle discrasie catastali riscontrate relativamente alla porzione di fabbricato adiacente all'immobile oggetto di esecuzione. Con la pratica DOCFA si procederà, inoltre, alla specifica definizione e indicazione dell'area pertinenziale comune esterna all'edificio.

I costi per la pratica di regolarizzazione catastale del bene possono essere quantificati come segue:

- attività di ricerca e verifica per l'individuazione dell'area comune e per l'allineamento catastale riferito a tutte le unità immobiliari presenti nel fabbricato (a forfait): € 500,00;
- pratica DOCFA di variazione catastale: € 1.200,00;
- spese di presentazione della pratica DOCFA: € 100,00.

Oneri totali: € 1.800,00 oltre accessori di legge (cassa professionale e IVA di legge).

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato costruito anteriormente all'01/09/1967 e relativamente al quale - per quanto concerne la porzione in cui è ubicato il bene - sono state rinvenute le seguenti pratiche urbanistico-edilizie e precisamente (rif. allegato n° 6):

- **Pratica edilizia SK n° 6759, P.G. n° 35278**, per ampliamento e sistemazione interna casa via San Giovanni Lupatoto, intestata a [REDACTED] e [REDACTED] domanda presentata in data 21/05/1965 e titolo abilitativo rilasciato in data 06/09/1965.

Note:

si evidenzia che la suddetta pratica edilizia **non è risultata reperibile** presso l'Archivio cartaceo comunale (rif. allegato n° 6) e non è stata, pertanto, oggetto di esame e verifica da parte dello scrivente.



• **Pratica edilizia SK n° 12031, P.G. n° 61070**, per sistemazione interna fabbricato via San Giovanni Lupatoto, intestata a [REDACTED] e [REDACTED] domanda presentata in data 29/09/1965 e titolo abilitativo rilasciato in data 14/12/1965.

Note:

si evidenzia che la suddetta pratica edilizia **non è risultata reperibile** presso l'Archivio cartaceo comunale (rif. allegato n° 6) e non è stata, pertanto, oggetto di esame e verifica da parte dello scrivente.

• **Pratica edilizia SK n° 13375, P.G. n° 67927**, per ampliamento e sistemazione interna fabbricato via San Giovanni Lupatoto 52, intestata a [REDACTED], domanda presentata in data 18/10/1965 e titolo abilitativo rilasciato in data 04/02/1966.

Note:

si evidenzia che la suddetta pratica edilizia **non è risultata reperibile** presso l'Archivio cartaceo comunale (rif. allegato n° 6) e non è stata, pertanto, oggetto di esame e verifica da parte dello scrivente.

• **Certificato di abitabilità n° 4317 P.G./68**, per un fabbricato di nuova costruzione (ampliamento e sistemazione) posto in via San Giovanni Lupatoto n° 52, richiesto da [REDACTED] e [REDACTED] e rilasciato in data 25/08/1971.

• **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n° 6244/2001** per restauro e risanamento conservativo, intestata a [REDACTED] e presentata in data 19/11/2001.

• **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia.**

È necessario premettere che tre delle pratiche edilizie che hanno interessato la porzione di fabbricato in cui è ubicato il bene in esecuzione non sono risultate reperibili presso l'Archivio cartaceo comunale (rif. allegato n° 6), mentre nella quarta pratica edilizia (D.I.A. n° 6244 del 19/11/2001) non sono raffigurate le porzioni immobiliari (abitazione e cantina) oggetto di esecuzione, trattandosi di una pratica relativa all'intervento di rifacimento della copertura del fabbricato precedentemente crollata.

Al riguardo, il Comune di Verona ha dichiarato che - in base alle risultanze delle proprie Banche Dati Informatiche - **«sussiste un principio di prova dei titoli abilitativi di cui, al momento, non sono disponibili copie e pertanto si rimanda all'art. 9 bis del D.P.R. 380/01»** (rif. allegato n° 6).

La suddetta norma riporta quanto segue:

«[...] 1 -bis) Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o



unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia».

Pertanto, le valutazioni dello scrivente in merito alla situazione edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento vengono effettuate sulla base della documentazione catastale planimetrica del bene (planimetria catastale del 10/01/1976) integrata con quanto riportato sull'ultima pratica edilizia che ha interessato la porzione di fabbricato in cui l'immobile è ubicato (D.I.A. n° 6244/2001 del 19/11/2001).

Con queste premesse, visitate le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione, sono state rilevate alcune "difformità" urbanistico-edilizie rispetto a quanto raffigurato sulla planimetria catastale del bene (rif. allegato n° 3) e precisamente:

1) relativamente all'abitazione:

- la scala esterna di accesso all'abitazione ed il balcone posto sul prospetto Est risultano realizzati in maniera differente rispetto a quanto riportato in planimetria;
- l'originario corridoio di collegamento tra i vari locali dell'abitazione è stato suddiviso in due porzioni - un "ingresso" ed un "disimpegno" - tramite la realizzazione di una nuova tramezza interna non riportata in planimetria;
- è stata demolita una porzione della parete divisoria tra il "soggiorno" e l'adiacente "disimpegno";
- internamente all'abitazione non è presente alcuna scala di collegamento con il piano seminterrato, dov'è ubicata la cantina;

2) relativamente alla cantina:

- l'accesso alla porzione immobiliare avviene dall'esterno del fabbricato, con la porta d'ingresso sita sul lato Est della cantina anziché sul lato Sud;
- la cantina presenta - sul lato Ovest - una lunghezza maggiore rispetto a quanto rilevabile dalla planimetria catastale. Inoltre, la cantina presenta un'altezza interna di m 2,32 circa anziché l'altezza di m 2,20 riportata sulla planimetria catastale;



• infine, nella realtà dei luoghi non è presente alcuna porta sul lato Sud della cantina né sono presenti la scala interna ed il corridoio raffigurati, in planimetria, a Sud della suddetta porzione immobiliare.

Trattasi di "difformità" **regolarizzabili** mediante S.C.I.A. in Sanatoria o altra diversa pratica richiesta dall'Amministrazione Comunale.

Il sottoscritto - sulla scorta delle informazioni acquisibili presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Verona - ritiene, in linea di massima, che sussista la possibilità di regolarizzare le "difformità" riscontrate, **salva l'effettiva valutazione - da parte dell'Ufficio - della concreta sanabilità delle opere solo al momento della presentazione di un'apposita istanza**, corredata di elaborati progettuali e di tutta la documentazione a corredo degli stessi.

- Costi per la regolarizzazione dell'immobile:

ribadendo, come già precedentemente esposto, che **la concreta sanabilità delle opere potrà essere valutata dall'Ufficio solo al momento della presentazione di un'apposita istanza**, corredata di elaborati progettuali e di tutta la documentazione a corredo degli stessi, il sottoscritto - a seguito delle informazioni assunte presso il Comune di Verona - può riportare solo dei **costi di massima relativi alla sanzione amministrativa minima presumibilmente applicabile** in relazione alle "difformità" riscontrate rispetto alla documentazione catastale/edilizia e precisamente:

- sanzione urbanistica: Euro 1.000,00 (importo minimo);
- diritti di segreteria e imposte di bollo: Euro 150,00.

Per un importo complessivo pari ad **Euro 1.150,00** circa.

All'importo qui indicato sono da aggiungere i costi - onorari e spese, attualmente non quantificabili con precisione - del professionista che dovrà eventualmente espletare tutti gli adempimenti necessari per la presentazione della pratica di sanatoria.

Tali costi possono essere esposti - in via del tutto indicativa - in **Euro 3.500,00** circa, compresi accessori di legge (cassa professionale e IVA).

Si ribadisce che gli importi sopra esposti devono considerarsi dei **valori del tutto indicativi**, in quanto i costi esatti necessari per l'eventuale regolarizzazione potranno essere definiti dall'Ufficio competente solo al momento dell'effettiva presentazione della relativa pratica.

Riepilogo costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia:

- sanzione urbanistica (importo minimo): € 1.000,00;
- diritti di segreteria e imposte di bollo: € 150,00;



- spese tecniche-progettuali: € 3.500,00 circa.

Oneri totali: € 4.650,00 circa.

D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile

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

All'atto del sopralluogo l'immobile si presentava libero da persone e con all'interno alcuni modesti arredi, oggetti e/o suppellettili di varia natura, sia nell'abitazione che nella cantina (rif. allegato n° 7, foto n° 12 - 13 - 14 - 16 - 22 - 39 - 41 - 42 - 43).

L'immobile non costituisce abitazione principale della parte esecutata, la quale risulta essere residente nel Comune di Montepaone (CZ), in viale delle Regioni n° 105.

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

Come incarico del sig. Giudice, il sottoscritto ha effettuato delle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate al fine di verificare se agli atti dell'Ufficio risultino registrati e attualmente in essere contratti di locazione, di affitto e/o di comodato relativi all'immobile oggetto di esecuzione. La ricerca ha dato esito **negativo**.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

A) Iscrizioni:

• Iscrizione volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, della durata di 25 anni, a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A.**, contro [REDACTED] in forza dell'atto in data 30/10/2007 rep. n° 125351/9189 del Notaio Cristiana Cascone, registrata a "Verona 1" in data 14/11/2007 al n° 25585 serie 1T, iscritta a Verona in data 15/11/2007 ai nn° 53731 R.G. e 13455 R.P.

importo capitale: € 112.000,00

importo ipoteca: € 168.000,00

B) Pignoramenti:

• Pignoramento a favore di Organa SPV S.r.l., contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobiliare in data 18/09/2023 rep. n° 6483 dell'U.N.E.P. del



Tribunale di Verona, trascritto a Verona in data 09/11/2023 ai nn° 45777 R.G. e 34203 R.P.

Note: il pignoramento colpisce l'intera piena proprietà dell'immobile, con la precisazione già esposta nel precedente capitolo n° D.1.2. in merito alla mancata indicazione - nell'atto di pignoramento - della sezione catastale urbana in cui il bene è ubicato.

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

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- *Diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto: Nessuno*
- *Fondi patrimoniali e negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ: Nessuno*
- *Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: Nessuno*
- *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

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

- *Altri vincoli e limitazioni d'uso:*

visionato l'atto di provenienza del bene al debitore (rif. allegato n° 1), in esso non risulta l'esistenza di particolari oneri e/o vincoli gravanti sull'immobile oggetto di esecuzione, fatta eccezione per i vincoli nascenti dalla condominialità del fabbricato di cui fa parte la suddetta unità immobiliare e per quelli connessi alla zona urbanistica in cui lo stesso è ubicato.

Si evidenzia, tuttavia, che nell'atto di provenienza del bene ai precedenti proprietari [REDACTED] e [REDACTED] si riporta che sull'area scoperta comune all'edificio condominiale «passano anche terzi» (rif. allegato n° 4).

In merito alla suddetta area scoperta, si ribadisce che la stessa non viene catastalmente individuata in nessuno dei due atti sopra richiamati (rif. allegato n° 4).

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

- *Diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale: Nessuno*
- *Diritti di prelazione ai sensi dell'art. 9 del D.Lgs. n° 122/2005: Nessuno*



D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte di un fabbricato quadrifamiliare il quale, tuttavia, **non risulta essere gestito da un Amministratore condominiale.**

Non è stato pertanto possibile acquisire alcuna informazione certa né in merito alle eventuali spese condominiali (spese medie annue di gestione o di manutenzione, spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori all'anno in corso), né all'eventuale pendenza di cause di natura condominiale, né alle tabelle millesimali aggiornate.

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

Trattasi di vendita **non soggetta a IVA**, in quanto il debitore esecutato è un soggetto privato. Pertanto, il trasferimento del bene sarà soggetto all'applicazione:

- dell'imposta di registro, pari al 9% del prezzo di aggiudicazione (2% in caso di "prima casa"), con un'imposta minima pari ad € 1.000,00. In alternativa - e sussistendo i necessari requisiti - l'aggiudicatario potrà richiedere l'applicazione dell'imposta sulla base del "valore catastale" del bene anziché sulla base del prezzo di aggiudicazione;
- dell'imposta ipotecaria, nella misura fissa di € 50,00;
- dell'imposta catastale, nella misura fissa di € 50,00.

Il tutto fatti salvi eventuali diversi importi quantificabili al momento del trasferimento del bene.

L'immobile è pervenuto all'esecutato in data 24/06/2003.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione non risulta costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Essendo stata pignorata l'intera piena proprietà dell'immobile (e non una quota indivisa dello stesso), non si esprime alcuna valutazione in merito alla comoda divisibilità del bene né si elabora alcun progetto divisionale.



D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Le seguenti tabelle riportano, per ciascuna locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale, l'esposizione e le condizioni di manutenzione:

ABITAZIONE AL PIANO TERRA/RIALZATO - IMMOBILE "A" (RIF. M.N. 306 SUB 1 PARTE)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Ingresso	m ² 0,77 ~	1,25	m ² 0,96 ~	Nord/Est	pessime
Disimpegno	m ² 5,28 ~	1,25	m ² 6,60 ~	interno	pessime
Soggiorno	m ² 12,58 ~	1,25	m ² 15,73 ~	Sud/Est	pessime
Cucina	m ² 7,69 ~	1,25	m ² 9,61 ~	Sud/Est	pessime
Ripostiglio	m ² 2,90 ~	1,25	m ² 3,63 ~	interno	pessime
Disbrigo	m ² 7,18 ~	1,25	m ² 8,98 ~	interno	pessime
Bagno	m ² 4,94 ~	1,25	m ² 6,18 ~	Nord/Ovest	pessime
Camera	m ² 18,62 ~	1,25	m ² 23,28 ~	Nord/Ovest	pessime
Balcone	m ² 8,02 ~	0,30	m ² 2,41 ~		pessime
TOTALE	m² 67,98 ~		m² 77,36 ~		

CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO - IMMOBILE "A/1" (RIF. M.N. 306 SUB 1 PARTE)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Cantina	m ² 14,23 ~	1,00	m ² 14,23 ~	interno	scarse
TOTALE	m² 14,23 ~		m² 14,23 ~		

D.1.13.2. Criteri di stima

• Criterio di stima.

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile oggetto di esecuzione è il suo valore di mercato.

La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico-comparativo.

Tribunale di Verona E.I. n. 314/2023 R.G.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Geom. Mario Luise
Custode: I.V.G. di Verona



La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone redditi netti e saggi di capitalizzazione costanti; pertanto, nelle attuali condizioni di instabilità economica, non sempre porta a risultati attendibili.

Nel caso in oggetto, inoltre, essendo l'immobile inutilizzato, non fornisce redditi reali e si dovrebbe quindi ricorrere a redditi presunti non sempre di facile e giusta valutazione.

Per le ragioni sopra esposte, il sottoscritto ritiene pertanto conveniente ricorrere alla valutazione per via **sintetico-comparativa**, sulla base di valori di mercato di beni simili **compravenduti in loco in epoca recente**, tenuto debitamente conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e dell'andamento del mercato immobiliare della zona in cui è ubicato il bene oggetto di esecuzione.

Tale procedimento consiste nell'attribuire un valore unitario al parametro mq (metro quadrato), determinato per diretto confronto con **beni simili** di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

• **Parametri di valutazione.**

Nella valutazione dell'immobile oggetto di stima con il procedimento sintetico-comparativo, il sottoscritto ha tenuto debitamente conto di tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci che possono influire sulla sua valutazione, quali:

sua attuale situazione urbanistica, ubicazione, superficie e forma, tipo d'impianti e loro stato di manutenzione, finiture presenti e materiali utilizzati per la costruzione e, in particolar modo, la sua vetustà e il suo stato di manutenzione e conservazione.

Si è inoltre tenuto debitamente conto che, in questo momento storico, il mercato immobiliare della zona - come anche in generale - è fortemente condizionato, anche per i beni come quello oggetto di esecuzione, da una profonda stagnazione.

La valutazione viene eseguita prendendo in considerazione come parametro il mq (metro quadrato) e sulla scorta di un'indagine di mercato effettuata presso qualificati operatori/osservatori del mercato immobiliare operanti nel Comune di Verona, nonché sulla scorta delle proprie conoscenze professionali e tenuto debitamente conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona.

Il tutto evidenziando che quelli qui di seguito indicati costituiscono dei **valori medi**, i quali possono variare in relazione all'interesse commerciale che il mercato immobiliare della zona può presentare in un determinato momento storico.



• **Fonti di informazione.**

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio del Registro di Verona, Ufficio Tecnico del Comune di Verona, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

- Italcasa Servizi Immobiliari di Modugno Emanuele;
- Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari.

D.1.13.3. Stima

La stima viene eseguita facendo specifico riferimento alla descrizione del bene precedentemente esposta, in quanto le porzioni immobiliari di cui è composto hanno caratteristiche e destinazioni d'uso diverse.

Il valore qui esposto è comprensivo dell'incidenza della comproprietà sugli enti e sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale per quanto concerne l'abitazione ed a corpo per quanto riguarda la cantina.

Pertanto, tenuto conto dei parametri di valutazione e di tutti gli ulteriori aspetti precedentemente descritti e, in particolare, considerata l'ubicazione del bene, informatosi sui valori di mercato della zona e in base alle proprie conoscenze professionali nonché tenuto conto dei borsini economici consultati, il sottoscritto valuta l'immobile oggetto di esecuzione come segue:

Destinazione	Superficie Commerciale	Valore Unitario	Valore Totale	Quota Pignorata	Valore Finale della Quota
		Euro/m ²	Euro		Euro
Abitazione (m.n. 306 sub 1 parte) - IMMOBILE "A"	m ² 77,36 ~	€ 950,00	73.492,00	1/1	73.492,00
Cantina (m.n. 306 sub 1 parte) - IMMOBILE "A/1"	m ² 14,23 ~	a corpo	3.000,00	1/1	3.000,00
TOTALE			76.492,00		76.492,00
VALORE DI STIMA				Euro	76.492,00



D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 11.473,80
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 1.800,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€ 4.650,00
Spese tecniche di acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) - non obbligatorio:	Nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
TOTALE	€ 17.923,80

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 58.568,20
---	-------------

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, 27.05.2024

Il perito estimatore
Geom. Mario Luise

Tribunale di Verona E.I. n. 314/2023 R.G.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Geom. Mario Luise
Custode: I.V.G. di Verona



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene all'esecutato
- E.2. Documentazione di stato civile relativa all'esecutato: estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e certificato contestuale di residenza e di stato civile
- E.3. Documentazione catastale: estratto di mappa, planimetria catastale ed estratto storico del Catasto
- E.4. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.5. Certificato di Destinazione Urbanistica
- E.6. Titoli abilitativi
- E.7. Documentazione fotografica: planimetria dimostrativa della via di accesso al lotto e fotografie degli esterni e degli interni
- E.8. Schema di rilievo dell'esperto stimatore
- E.9. Dati comparativi acquisiti e fonte

