

TRIBUNALE DI VERONA
sezione II^a civile

Giudizio di Divisione

promosso da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

R. G. **7772/2019**

Giudice **Dott. ATTILIO BURTI**

ELABORATO PERITALE

C.T.U. incaricato Arch. Federico Faccioli

iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Verona al n. 2096
C.F. FCCFRC74B20L949M P. IVA 03489150239

con studio in Mozzecane (VR) – Via Enrico Fermi n. 15
telefono: 0456340065 PEC federico.faccioli@archiworldpec.it
email: archifede74@yahoo.it

INDICE

PREMESSA	05
0.1. STATO CIVILE DEI PROPRIETARI RISULTANTI AL VENTENNIO	08

PRIMO CESPITE

1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	10
1.2. PROVENIENZA	11
1.3. DESCRIZIONE	11
1.4. ACCERTAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO	14
1.4.1 Verifica di Conformità Urbanistica	14
1.4.2 Verifica di Conformità Edilizia	15
1.4.3 Verifica di Conformità Catastale	16
1.4.4 Verifica di Conformità Impiantistica	16
1.5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	16
1.5.1 Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente	16
1.5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	17
1.6. STATO DI POSSESSO	20
1.7. GIUDIZIO DI COMODA O INCOMODA DIVISIBILITÀ	21
1.8. DATI METRICI DEGLI IMMOBILI	21
1.9. STIMA DEGLI IMMOBILI	24
1.10. PROGETTO DIVISIONALE N°1	26
1.11. PROGETTO DIVISIONALE N°2	27

SECONDO CESPITE

2.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	29
2.2. PROVENIENZA	29
2.3. DESCRIZIONE	30
2.4. ACCERTAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO	32
2.4.1 Verifica di Conformità Urbanistica	32
2.4.2 Verifica di Conformità Edilizia	32
2.4.3 Verifica di Conformità Catastale	33
2.4.4 Verifica di Conformità Impiantistica	33
2.5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	34
2.5.1 Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente	34
2.5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	34
2.6. STATO DI POSSESSO	37
2.7. GIUDIZIO DI COMODA O INCOMODA DIVISIBILITÀ	37
2.8. DATI METRICI DEGLI IMMOBILI	38

2.9. STIMA DEGLI IMMOBILI	38
<u>TERZO CESPITE</u>	
3.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	40
3.2. PROVENIENZA	40
3.3. DESCRIZIONE	41
3.4. ACCERTAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO	43
3.4.1 Verifica di Conformità Urbanistica	43
3.4.2 Verifica di Conformità Edilizia	43
3.4.3 Verifica di Conformità Catastale	44
3.4.4 Verifica di Conformità Impiantistica	45
3.5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	45
3.5.1 Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente	45
3.5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	45
3.6. STATO DI POSSESSO	48
3.7. GIUDIZIO DI COMODA O INCOMODA DIVISIBILITÀ	48
3.8. DATI METRICI DEGLI IMMOBILI	48
3.9. STIMA DEGLI IMMOBILI	49
<u>QUARTO CESPITE</u>	
4.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	51
4.2. PROVENIENZA	52
4.3. DESCRIZIONE	52
4.4. ACCERTAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO	54
4.4.1 Verifica di Conformità Urbanistica	54
4.4.2 Verifica di Conformità Edilizia	54
4.4.3 Verifica di Conformità Catastale	55
4.4.4 Verifica di Conformità Impiantistica	55
4.5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	55
4.5.1 Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente	55
4.5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	56
4.6. STATO DI POSSESSO	59
4.7. GIUDIZIO DI COMODA O INCOMODA DIVISIBILITÀ	59
4.8. DATI METRICI DEGLI IMMOBILI	59
4.9. STIMA DEGLI IMMOBILI	60

QUINTO CESPITE

5.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	61
5.2. PROVENIENZA	61
5.3. DESCRIZIONE	62
5.4. ACCERTAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO	62
5.5.1 Verifica di Conformità Urbanistica	62
5.5.2 Verifica di Conformità Edilizia	63
5.5.3 Verifica di Conformità Catastale	63
5.5.4 Verifica di Conformità Impiantistica	63
5.5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	64
5.5.1 Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente	64
5.5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	64
5.6. STATO DI POSSESSO	66
5.7. GIUDIZIO DI COMODA O INCOMODA DIVISIBILITÀ	67
5.8. DATI METRICI DEGLI IMMOBILI	67
5.9. STIMA DEGLI IMMOBILI	67
6.0. ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI	68
7.0. RIEPILOGO	69
7.1. - PRIMO CESPITE	69
7.2. - SECONDO CESPITE	70
7.3. - TERZO CESPITE	71
7.4. - QUARTO CESPITE	72
7.5. - QUINTO CESPITE	73

TRIBUNALE DI VERONA

Procedura di Divisione n.7772/2019 R.G.

promossa da

contro

Giudice: dott. Attilio Burti

PREMESSA

Con ordinanza del 28/06/2022 è stato nominato lo scrivente, Architetto Federico Faccioli con studio in Mozzecane (VR), Via Enrico Fermi n.15, quale consulente tecnico d'ufficio nella Procedura sopra indicata.

Successivamente, all'udienza del 21/07/2022 il c.t.u. ha prestato giuramento ed il G.I. ha formulato il seguente quesito:

“Il c.t.u., esaminati gli atti e la documentazione di causa, ispezionati i luoghi, sentite le parti, osservate le previsioni di cui agli artt. 568 cod. proc. civ. e 173-bis disp. att. c.p.c. risponda ai seguenti quesiti:

- a) esprima un giudizio di comoda divisibilità o di incomoda divisibilità considerando come un'unica massa da dividere i beni che hanno la medesima provenienza;
- b) nel caso sia possibile formare porzioni suscettibili di autonomo godimento sia da un punto di vista materiale sia rispettando le norme urbanistiche ed edilizie vigenti, dica se il costo dei frazionamenti sia eccessivo rispetto al valore dell'intero oppure se il valore delle singole porzioni che sono state formate cumulativamente sia molto inferiore al valore del bene indiviso;
- c) nel caso addivenga ad un giudizio di incomoda divisibilità dica il prezzo di vendita del bene;
- d) per i beni per cui dovesse addivenire ad un giudizio di comoda divisibilità formi un progetto di divisione indicando l'esistenza e la misura degli eventuali conguagli di denaro per perequare il valore delle quote indivise rispetto a quelle delle porzioni”.

Il G.I. ha assegnato al consulente il termine di giorni 120 per il deposito della perizia, a partire dall'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 15/09/2022.

Questo consulente ha quindi aperto le operazioni peritali il giorno 15/09/2022 alle ore 12.00 presso il proprio studio; nei giorni successivi si è messo in contatto con l'avv. Bogoni per la parte attrice da

cui ha ricevuto copia di cortesia del fascicolo sub r.g. 8822/21, il quale a seguito della riunione con il fascicolo in oggetto non risulta più visibile alla consolle del tecnico, e i contatti telefonici dei custodi degli immobili in oggetto, l'avv. Vincenzo Bonanno, custode nominato nell'Esecuzione Immobiliare n.300/2014 e l'avv. Stefano Rossi, custode nominato nell'Esecuzione Immobiliare n. 279/2019. In seguito si è riusciti ad eseguire un primo sopralluogo presso alcuni degli immobili in esame il giorno 28 Novembre 2022 alla presenza dell'avv. Vincenzo Bonanno, dell'avv. Stefano Rossi e degli inquilini occupanti le varie unità abitative e un secondo sopralluogo il giorno 01 Dicembre 2022 alla presenza dell'avv. Vincenzo Bonanno e dell'inquilino dell'unica unità immobiliare rimasta da visitare.

In data 10/12/2022 il G.I. ha concesso la proroga di 30 giorni per il deposito della perizia in seguito all'istanza protocollata dal sottoscritto CTU in data 06/12/2022. Si è in questo modo, traslato il termine per la conclusione delle operazioni peritali al giorno 14/02/2023 e il termine per trasmettere ai consulenti di parte la bozza dell'elaborato peritale al 25/01/2023.

In data 16/01/2023 il sottoscritto CTU ha proceduto alla trasmissione ai legali di parte della bozza dell'elaborato peritale.

In data 23/01/2023 il sottoscritto CTU ha ricevuto da parte [REDACTED] [REDACTED] Convenuto secondario nel procedimento in oggetto, la segnalazione che la bozza trasmessa difettava nell'elenco dei vincoli iscritti sui beni in oggetto di alcune ipoteche.

Rispetto alla bozza trasmessa ai consulenti, quindi, si è provveduto ad aggiornare la lista dei vincoli iscritti sui vari beni assicurandosi che siano elencati per tutti in modo completo.

Si è inoltre proceduto a recuperare dagli uffici anagrafici dei vari Comuni in cui risultano residenti i soggetti colpiti dal procedimento in oggetto, i Certificati di Residenza ed Estratti di Matrimonio aggiornati. Si è quindi aggiunto all'elaborato peritale il punto 0.1 che elenca lo Stato Civile dei vari soggetti che risultano intestatari nelle medesime porzioni dei vari beni oggetto di giudizio di divisione.

Si evidenzia che si procederà all'identificazione e all'analisi del compendio immobiliare oggetto di giudizio di divisione in base alla medesima provenienza e seguendo, per comodità di confronto dei dati, lo stesso ordine e numerazione dei Cespiti riportati nella più recente Certificazione Notarile

agli atti, redatta ai sensi dell'art.567 C.P.C. dal dr. Gregorio Castellani Notaio in data 12/05/2022 e contenuta all'interno del fascicolo sub r.g. 8822/21.

Dal momento che i pignoramenti riuniti nel presente procedimento non colpiscono tutti i comproprietari dei vari immobili, e nello specifico [REDACTED] [REDACTED] per quanto riguarda l'Esecuzione Immobiliare n.300/2014 e [REDACTED] [REDACTED] per quanto riguarda l'Esecuzione Immobiliare n.279/2014, viene inevitabilmente coinvolta nella vicenda espropriativa anche [REDACTED] che risulta attualmente cointestataria di tutti i beni per la quota pari ad 1/6 di nuda proprietà ma non risulta soggetto interessato da nessuno dei pignoramenti in oggetto.

Il presente elaborato analizzerà, quindi, la possibilità per ogni Cespite di procedere con la separazione in natura al fine di estrarre la quota di proprietà della [REDACTED] che, come già detto, non risulta oggetto della vicenda espropriativa, al fine di espropriare unicamente la quota dei debitori che resterà ancora indivisa; il tutto facendo riferimento alle quote di proprietà risultanti al ventennio, ovvero prima della registrazione della ordinanza divisione del 2 Luglio 2012 n.3579 di repertorio del Tribunale di Verona, trascritta a Verona in data 12 Luglio 2019 al n.28171 R.G. e n. 19314 R.P., che risulta non opponibile al vari Pignoramenti confluiti nel presente Procedimento.

0.1. STATO CIVILE DEI PROPRIETARI RISULTANTI AL VENTENNIO

(ante l'ordinanza divisione del 2 Luglio 2012 n.3579 di repertorio del Tribunale di Verona, trascritta a Verona in data 12 Luglio 2019 al n.28171 R.G. e n.19314 R.P.)

A seguito dell'accesso agli atti eseguito presso i Comuni di Verona, Villafranca di Verona, Mozzecane, Garda e Peschiera del Garda, risulta che:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] nel Comune di Villafranca di Verona con dichiarazione di scelta del regime della separazione dei beni. [REDACTED]

[REDACTED] come da annotazione sull'atto di nascita dei registri di Villafranca di Verona anno 2013 p.2 s.B n.25. Con decreto del prefetto di Verona n.0040010 emesso in data 24/09/2016 trascritto nei registri di nascita del Comune di Villafranca di Verona n.129 p.2. [REDACTED]

[REDACTED]
Con provvedimento del Tribunale di Verona n.3857/2020 in data 09/06/2020 RG n.10316/2019 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] Dall'estratto dell'atto di matrimonio risulta che [REDACTED] si è unito in matrimonio con [REDACTED] in data 22/07/1995 nel Comune di Villafranca di Verona con dichiarazione di scelta del regime della separazione dei beni.

• [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Dall'estratto dell'atto di matrimonio risulta che [REDACTED] si è unito in matrimonio con [REDACTED] in data 07/06/1997 nel Comune di Mozzecane (VR) con dichiarazione di scelta del regime della separazione dei beni. Con provvedimento del Tribunale di Verona in data 10/11/2010 n. 9169/2010, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

• [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Dall'estratto dell'atto di matrimonio risulta che [REDACTED] si è unita in matrimonio con [REDACTED] in data 19/03/2022 nel Comune di Garda (VR) con dichiarazione di scelta del regime della separazione dei beni.

• [REDACTED]
[REDACTED] Con atto in data 15/01/2013 registrato il 11/02/2013 a rogito del notaio Paola Mazza del distretto notarile di Verona gli sposi [REDACTED] a hanno stipulato convenzioni matrimoniali (Costituzione di un fondo patrimoniale). Dai certificati di Residenza [REDACTED]
[REDACTED] e che la loro famigli anagrafica è composta da loro due solamente.

PRIMO CESPITE

1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

(Dati Catastali aggiornati al 25/11/2022)

Trattasi di sei appartamenti, cinque autorimesse e un posto auto, tutti facenti parte dello stesso immobile sito in Via Crocetta n.20 a Mozzecane (VR) e così censiti al Catasto Fabbricati del medesimo Comune:

Foglio	Mapp.	Sub.	Piano	Categoria	Classe	Vani	Sup. cat	Rendita
8	187	1	S1-T	A/3	4	5,5	91 m ²	Euro 340,86
8	187	2	S1-T	A/2	2	6	125 m ²	Euro 325,37
8	187	3	S1-1	A/2	2	5,5	90 m ²	Euro 298,25
8	187	4	S1-1	A/2	2	5,5	103 m ²	Euro 298,25
8	187	5	2	A/2	2	3,5	85 m ²	Euro 189,80
8	187	6	2	A/2	2	3,5	94 m ²	Euro 189,80
8	187	7	S1	C/6	3	-	23 m ²	Euro 60,58
8	187	8	S1	C/6	4	-	19 m ²	Euro 58,88
8	187	9	S1	C/6	4	-	19 m ²	Euro 58,88
8	187	10	S1	C/6	4	-	18 m ²	Euro 55,78
8	187	11	S1	C/6	2	-	23 m ²	Euro 51,08
8	187	14	T	C/6	1	-	17 m ²	Euro 31,61

per i quali si precisa che l'intestazione catastale attuale risulta la seguente:

per i Subalterni 1, 3, 5, 8, 9 e 10:

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

per i Subalterni 2, 4, 6, 7, 11 e 14:

- [REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

Il tutto come da atto di ordinanza divisione del 2 Luglio 2012 n.3579 di repertorio del Tribunale di Verona, trascritta a Verona in data 12 Luglio 2019 al n.28171 R.G. e n.19314 R.P., soggetta a voltura catastale.

1.2. PROVENIENZA

Al ventennio le unità immobiliari facenti parte del Primo Cespite risultavano in ditta ai signori [REDACTED] per la quota pari a 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] per la quota pari a 1/4 di piena proprietà e alla [REDACTED] per la quota pari a 1/4 di piena proprietà in forza di atto in data 24 luglio 1979 n.24873 di repertorio Notaio dr. Marcello Liuzzi trascritto a Verona in data 01 agosto 1979 al n.16226 R.G. e n.12328 R.P.

Con atto di donazione in data 24/11/2005 n.335280 di repertorio Notaio Buoninconti di Verona, trascritto a Verona in data 30 novembre 2005 al n.52126 R.G. e n.31971 R.P. e successivo atto di rettifica in data 24 novembre 2005 n.335280 di repertorio Notaio Buoninconti di Verona, trascritto a Verona in data 13 gennaio 2006 al n.1312 R.G. e n.937 R.P. il [REDACTED] riservandosi il diritto di usufrutto, donava la quota pari ad 1/6 di nuda proprietà ai [REDACTED]
[REDACTED]

1.3. DESCRIZIONE

La palazzina in oggetto è ubicata nel centro abitato di Grezzano, una frazione del Comune di Mozzecane; si tratta di una zona scarsamente abitata posta a circa 4km di distanza dal Capoluogo comunale sulla Strada Provinciale 53 che da Villafranca di Verona conduce a Nogarole Rocca in direzione Sud-Est.

L'area è dotata dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, manca di esercizi commerciali, uffici pubblici, servizi postali e banche ma è comunque di facile accessibilità sia con i mezzi pubblici, la fermata dell'autobus è a poche decine di metri, sia con i mezzi propri.

I principali centri abitati nelle vicinanze sono:

- in direzione Nord: Villafranca di Verona (5 km);
- in direzione Est: Vigasio (11 km);
- in direzione Sud: Nogarole Rocca (4 km);
- in direzione Ovest: Mozzecane (4 km).

Gli immobili compresi nel Primo Cespite fanno tutti parte di un fabbricato a tre piani fuori terra composto da sei appartamenti, cinque garage ed un posto auto scoperto, il tutto sito al civico n.20 di Via Crocetta all'incrocio con Via A.Frank.

L'area di pertinenza del fabbricato è completamente recintata con muretto e sovrastante cancellata in ferro e presenta un ingresso pedonale ed un ingresso carraio entrambi posizionati sul lato che confina con Via Crocetta.

L'accesso all'area è agevole sia con i mezzi pubblici (autobus) sia con i mezzi privati, essendo consentita la sosta libera su tutte le vie di quartiere adiacenti.

Il fabbricato ha una conformazione a blocco isolato con vano scala condominiale centrale e due unità abitative per piano per un totale di 6 appartamenti.

L'edificio presenta caratteristiche architettoniche molto semplici, di vecchia datazione, facciate in muratura intonacate color arancione, gronde e terrazze in cemento con balaustre in metallo, finestre e porte-finestre con cornici in marmo e oscuramento con scuretti di colore verde in alluminio, canali di gronda e pluviali in alluminio color testa di moro. La copertura è del tipo a padiglione con tegole in cemento. Le condizioni generali del fabbricato sono appena sufficienti, le facciate presentano su tutti i fronti fenomeni di umidità e zone di distacco dell'intonaco soprattutto in corrispondenza delle terrazze. I solai delle stesse terrazze presentano sia sui frontali che sul fondo fenomeni di scagliamento superficiale del cemento. Le balaustre sono in parte arrugginite. Le aree comuni, corte e rampa scivolo con area di manovra versano in condizioni di scarsa manutenzione e sono presenti un' pò ovunque ammassi di rifiuti vari.

Il vano scala condominiale si trova in posizione centrale, presenta pavimentazione in marmo, pareti intonacate, scala a due rampe con finestratura sul lato nord. Nel sottoscala al piano interrato sono posizionati tutti i contatori elettrici e di fornitura di acqua delle diverse unità abitative.

Le 4 unità abitative (P.187 subb da 1 a 4) ai piani rialzato e primo presentano la medesima distribuzione interna dei vani: si articolano infatti in ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, corridoio, due camere, bagno e balconi e sono inoltre dotati di cantina al piano interrato. I due appartamenti al piano sottotetto (P.187 sub 5 e 6) presentano la medesima distribuzione interna dei

vani (soggiorno con angolo cottura, disbrigo, ripostiglio, bagno e due camere da letto e un balcone) ma sono sprovviste di vani accessori (cantine) al piano interrato.

Le unità presentano inoltre le medesime caratteristiche di finitura, ovvero le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, i pavimenti sono stati realizzati in piastrelle di ceramica di diverse pezzature e dimensioni, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno di pino a vetro doppio con cornici in pietra e scuretto in alluminio, portoncini di ingresso in legno tamburato.

I bagni sono completi di sanitari ed hanno le pareti rivestite in piastrelle di ceramica.

Le unità abitative sono dotate di impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo con caldaia murale alimentata a gas metano installata internamente a muro in cucina o nell'angolo cottura, tubazioni in rame, radiatori a colonne in alluminio; impianto elettrico sotto traccia con tensione 220volt dotato di centralino ed interruttore differenziale; impianto a Gas metano per la cottura dei cibi. Tutti gli impianti risultano privi di certificati di conformità ai sensi della legge 46/90 e pertanto si considerano non a norma.

Al piano seminterrato sono ubicate le quattro cantine di pertinenza di alcuni appartamenti, i cinque garage e il posto auto scoperto. Le cantine presentano il pavimento in piastrelle di ceramica, le pareti e i soffitti tinteggiati. Le autorimessa hanno le pareti e i soffitti tinteggiati, i pavimenti in piastrelle di ceramica e sono dotate di apertura basculante in lamiera di ferro verniciata con apertura manuale.

Lo stato di manutenzione degli appartamenti è differente per le singole unità immobiliari e se ne è dovuto quindi tenere conto nella stima degli stessi; nel dettaglio risultano come segue:

- Appartamento subalterno 1: nel complesso l'appartamento è da considerare abitabile ma versa in condizioni di manutenzione molto scarse; sono stati notati diversi fenomeni di muffa sulle pareti e sui soffitti dei vari locali; le piastrelle delle terrazze risultano rotte in più punti. Al piano seminterrato si riscontrano macchie di umidità basale sulle pareti perimetrali della cantina. Sono consigliabili alcuni interventi di manutenzione ordinaria al fine di migliorarne il confort abitativo, quali per esempio un'approfondita pulizia di tutte le superfici e la ritinteggiata interna di tutte le pareti e soffitti.
- Appartamento subalterno 2: nel complesso l'appartamento è da considerare abitabile e risulta in condizioni di manutenzione buone; sono stati notati limitati fenomeni di muffa sulle pareti e sui soffitti di alcuni locali interni e distacchi di intonaco sulle pareti esterne in prossimità della pavimentazione delle terrazze. Al piano seminterrato si riscontrano macchie di umidità basale sulle pareti perimetrali della cantina. Si consigliano alcuni interventi di manutenzione ordinaria al

fine di migliorarne il confort abitativo, quali per esempio la ritinteggiata interna di alcune pareti e soffitti.

- Appartamento subalterno 3: nel complesso l'appartamento è da considerare abitabile e risulta in condizioni di manutenzione scarse; sono stati notati limitati fenomeni di muffa sulle pareti e sui soffitti di alcuni locali. Al piano seminterrato si riscontrano macchie di umidità basale sulle pareti perimetrali della cantina. Si consigliano alcuni interventi di manutenzione ordinaria al fine di migliorarne il confort abitativo, quali per esempio la ritinteggiata interna di alcune pareti e soffitti.
- Appartamento subalterno 4: nel complesso l'appartamento è da considerare abitabile e risulta in condizioni di manutenzione discrete; sono stati notati limitati fenomeni di muffa sulle pareti e sui soffitti di alcuni locali interni e distacchi di intonaco sulle pareti esterne in prossimità della pavimentazione delle terrazze. Al piano seminterrato si riscontrano macchie di umidità basale sulle pareti perimetrali della cantina. Si consigliano alcuni interventi di manutenzione ordinaria al fine di migliorarne il confort abitativo, quali per esempio la ritinteggiata interna di alcune pareti e soffitti.
- Appartamento subalterno 5: nel complesso l'appartamento è da considerare abitabile anche se versa in condizioni di manutenzione molto scarse; si presenta infatti molto sporco e polveroso; sono stati notati molti fenomeni di muffa sui soffitti e pareti dei vari locali e si ritiene che siano consigliabili alcuni interventi di manutenzione ordinaria al fine di migliorarne il confort abitativo, quali per esempio un'approfondita pulizia di tutte le superfici e la ritinteggiata interna di tutte la pareti e soffitti.
- Appartamento subalterno 6: nel complesso l'appartamento è da considerare abitabile e risulta in condizioni di manutenzione molto buone.

1.4. ACCERTAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO

1.4.1. Verifica Conformità Urbanistica

Dalla consultazione della documentazione normativa vigente del Comune di Mozzecane (VR) si è appreso che con l'approvazione del nuovo Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e successivo Piano degli Interventi, l'immobile oggetto di stima è inserito all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo N.3a - Ambito rurale Grezzano. La zona omogenea di cui fa parte è la n.92 - Zona "B - Completamento Edilizio" - su lotto con indice fondiario pari a 2,20mc/mq.

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

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

Art.8 NTA - Vincolo sismico - classe IV;

Art.11-12 NTA - Ambiti comunali interessati dai Piani d'Area.

Tavola n.2 - Carta delle Invarianti

Nessun vincolo.

Tavola n.3 - Carta della Compatibilità Geologica

Art.22 NTA - Area idonea per buone caratteristiche geotecniche e soggiacenza della falda maggiore di 2 metri.

Tavola n.4 - Carta delle Trasformabilità

Art.26 NTA - Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale.

Gli interventi ammessi per l'edificio in oggetto sono quelli della manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione.

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

- i lavori di costruzione dell'intero fabbricato sono iniziati in data 28/05/1980 ed ultimati in data 20/10/1981;
- in data 20/11/1981 è stato rilasciato il Permesso di Abitabilità;
- in data 21/01/1994 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n.11, prot.5098/93 per il cambio d'uso della soffitta;
- in data 16/06/1994 è stato rilasciato il Permesso di Abitabilità; prot.n.4499 per la soffitta.

Non risultano agli atti ulteriori concessioni edilizie successive.

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

1.4.2. Verifica di Conformità Edilizia

Abitazioni (Sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6):

A seguito del sopralluogo eseguito in data 28/11/2022 per tutte le abitazioni che costituiscono il Primo Cespite, si dichiara la non conformità edilizia.

Si sono, infatti, riscontrate alcune difformità nel nodo ingresso-soggiorno-disbrigo, differenze metriche del poggolo ad angolo, modesti spostamenti di alcune forometrie delle finestre ed infine delle modeste differenze dimensionali dei locali.

Le opere abusive sopra esposte possono essere sanate ai sensi dell'art.36 del D.P.R.380/01. I costi indicativi per le competenze tecniche necessarie per l'espletamento di tale pratica possono essere quantificati in circa €1.500,00 più gli oneri dovuti al Comune a titolo di oblazione pari a €1.000,00.

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

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

Autorimesse (Sub 7, 8, 9, 10 e 11):

A seguito del sopralluogo eseguito in data 28/11/2022 per tutte le autorimesse che costituiscono il Primo Cespite, si dichiara la conformità edilizia.

1.4.3. Verifica di Conformità Catastale

Abitazioni (Sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6):

A seguito del sopralluogo eseguito in data 28/11/2022 per le abitazioni distinte ai sub 3, 4, 5 e 6 si dichiara la conformità catastale.

Nota: Per le abitazioni distinte ai sub 1 e 2, si rileva che nelle planimetrie catastali agli atti risultano rappresentate le cantine al piano interrato in modo invertito rispetto all'utilizzo testimoniatoci dagli inquilini. Ovvero attualmente la cantina rappresentata nella planimetria del sub 1 è utilizzata dagli inquilini dell'abitazione del sub 2 e viceversa.

Autorimesse (Sub 7, 8, 9, 10 e 11):

A seguito del sopralluogo eseguito in data 28/11/2022 per tutte le autorimesse che costituiscono il Primo Cespite, si dichiara la conformità catastale.

1.4.4. Verifica di Conformità Impiantistica

A seguito del sopralluogo avvenuto in data 28/11/2022 e dell'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Mozzecane si dichiara che non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità degli impianti esistenti.

1.5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

1.5.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

*1.5.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.***

*1.5.1.2. Convenzioni matrimoniale e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.***

*1.5.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.***

*1.5.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.***

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

- TRASCRIZIONE del 04/08/2010 - Registro Particolare 19429, Registro Generale 31786, Pubblico ufficiale DE MICHELI EMANUELE, Repertorio 2850/2116 del 03/08/2010 - ATTO TRA VIVI - ATTO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART.2465-TER C.C..
 1. Annotazione n.5996 del 19/09/2013 (INEFFICACIA RELATIVA)
 2. Annotazione n. 6022 del 28/09/2015 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
 3. Annotazione n. 7665 del 30/11/2018 (INEFFICACIA RELATIVA)
- TRASCRIZIONE del 04/08/2010 - Registro Particolare 19430, Registro Generale 31787, Pubblico ufficiale DE MICHELI EMANUELE, Repertorio 2851/2117 del 03/08/2010 - ATTO TRA VIVI - ATTO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART.2465-TER C.C..
 1. Annotazione n.5997 del 19/09/2013 (INEFFICACIA RELATIVA)
 2. Annotazione n. 6023 del 28/09/2015 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
 3. Annotazione n. 7666 del 30/11/2018 (INEFFICACIA RELATIVA)
- TRASCRIZIONE del 04/08/2010 - Registro Particolare 19431, Registro Generale 31788, Pubblico ufficiale DE MICHELI EMANUELE, Repertorio 2852/2118 del 03/08/2010 - ATTO TRA VIVI - ATTO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART.2465-TER C.C..
 1. Annotazione n.5998 del 19/09/2013 (INEFFICACIA RELATIVA)
 2. Annotazione n. 6024 del 28/09/2015 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
 3. Annotazione n. 7667 del 30/11/2018 (INEFFICACIA RELATIVA)
- ISCRIZIONE del 20/08/2010 - Registro Particolare 7523, Registro Generale 34333, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA, Repertorio 1040/2010 del 19/08/2010 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
 1. Annotazione n. 3054 del 15/06/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 771 del 24/02/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 4501 del 17/07/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 8260 del 22/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 5. Annotazione n. 8265 del 22/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 6. Annotazione n. 8270 del 22/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 7. Annotazione n. 4388 del 13/07/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

• ISCRIZIONE del 07/09/2010 - Registro Particolare 7839, Registro Generale 35360, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA, Repertorio 3473/2010 del 30/08/2010 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

1. Annotazione n. 772 del 24/02/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 4502 del 17/07/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 8261 del 22/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 8266 del 22/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 8271 del 22/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 4389 del 13/07/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

• TRASCRIZIONE del 15/09/2010 - Registro Particolare 21981, Registro Generale 36133, Pubblico ufficiale DE MICHELI EMANUELE, Repertorio 2941/2173 del 26/08/2010 - ATTO TRA VIVI - ATTO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART. 2645-TER C.C.

1. Annotazione n. 3116 del 22/06/2012 (INEFFICACIA TOTALE)

• ISCRIZIONE del 30/09/2010 - Registro Particolare 8475 Registro Generale 38242 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3318/2010 del 24/09/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

1. Annotazione n. 3055 del 15/06/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 769 del 24/02/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 4503 del 17/07/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 8262 del 22/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 8267 del 22/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 8272 del 22/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 4390 del 13/07/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

• TRASCRIZIONE del 06/05/2011 - Registro Particolare 10141, Registro Generale 16992, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA, Repertorio 2562 del 26/02/2011, DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

• TRASCRIZIONE del 06/05/2011 - Registro Particolare 10142, Registro Generale 16993, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA, Repertorio 2562 del 26/02/2011, DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

1. Annotazione n. 770 del 24/02/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI)

• TRASCRIZIONE del 06/05/2011 - Registro Particolare 10143, Registro Generale 16994, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA, Repertorio 2562 del 26/02/2011, DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

• ISCRIZIONE del 19/09/2013 - Registro Particolare 4112, Registro Generale 31387, Pubblico ufficiale TRIBUNALE, Repertorio 4427/13 del 16/09/2013 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

1. Annotazione n. 3918 del 16/09/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 4816 del 20/08/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 4821 del 20/08/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

• TRASCRIZIONE del 05/06/2014 - Registro Particolare 12312, Registro Generale 17504 , Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO, Repertorio 2899/2014 del 08/04/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

1. Annotazione n. 8264 del 22/11/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 8269 del 22/11/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 8274 del 22/11/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)
4. Annotazione n. 4392 del 13/07/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI)

• ISCRIZIONE del 20/11/2014 - Registro Particolare 5560, Registro Generale 37698, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO, Repertorio 10559/2014 del 22/10/2014 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

1. Annotazione n. 3919 del 16/09/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 4817 del 20/08/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 4822 del 20/08/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

• TRASCRIZIONE del 04/09/2015 - Registro Particolare 20519, Registro Generale 31115, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA, Repertorio 10516 del 07/08/2015 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

• TRASCRIZIONE del 12/07/2019 - Registro Particolare 19314, Registro Generale 28171, Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA, Repertorio 3579 del 02/07/2012 - ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA DIVISIONALE

• TRASCRIZIONE del 25/07/2019 - Registro Particolare 20821, Registro Generale 30281, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO, Repertorio 5496 del 11/07/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

• TRASCRIZIONE del 18/10/2019 - Registro Particolare 28261, Registro Generale 41628, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA, Repertorio 437 del 30/09/2019 - DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE

• TRASCRIZIONE del 06/04/2021 - Registro Particolare 10170, Registro Generale 14034, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO, Repertorio 767/2021 del 23/02/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

• TRASCRIZIONE del 01/02/2022 - Registro Particolare 2169, Registro Generale 2971, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA, Repertorio 300 del 17/11/2021 - DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE

1.6. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 28/11/2022 le unità immobiliari facenti parte del Primo Cespite risultavano nel seguente stato di possesso:

- L'abitazione situata al piano rialzato distinta al subalterno 1 e l'autorimessa al piano interrato distinta al subalterno n.9, risultavano occupati da [REDACTED] in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo scaduto il 01/04/2022. Si evidenzia che per gli occupanti è già stato convalidato lo sfratto e le unità immobiliare in oggetto sono pertanto in fase di liberazione forzata.
- L'abitazione situata al piano rialzato distinta al subalterno 2 e l'autorimessa al piano interrato distinta al subalterno n.7, risultavano occupati [REDACTED] in virtù di contratto di locazione di natura transitoria ad uso abitativo stipulato con gli Avv.ti Vincenzo Bonanno e Stefano Rossi, non in nome proprio ma nella qualità di Custodi Giudiziari nominati nella procedura esecutiva immobiliare n.300/2014 RE del Tribunale di Verona riunita alla n.279/2019 R.E. Si evidenzia che il Contratto si risolverà di diritto al momento dell'aggiudicazione o assegnazione definitiva del bene senza possibilità di rinnovazione tacita alcuna.
- L'abitazione situata al piano primo distinta al subalterno 3 e l'autorimessa al piano interrato distinta al subalterno n.8, risultavano liberi e non ceduti in locazione.
- L'abitazione situata al piano primo distinta al subalterno 4 e l'autorimessa al piano interrato distinta al subalterno n.11, risultavano occupati dal [REDACTED] in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato con [REDACTED] e ancora valido.
- L'abitazione situata al piano secondo distinta al subalterno 5 e l'autorimessa al piano interrato distinta al subalterno n.10, risultavano liberi e non ceduti in locazione.

- L'abitazione situata al piano secondo distinta al subalterno 6, risultava occupata dal [REDACTED] [REDACTED] in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato con [REDACTED] e ancora valido.

1.7. GIUDIZIO DI COMODA O INCOMODA DIVISIBILITA'

Considerato che il frazionamento da eseguirsi per ricavare la porzione distinta e autonoma da assegnare al condividente non esecutato [REDACTED] risulta pari alla frazione di 1/6 dell'intero Cespite, considerata la conformazione e tipologia dei beni che costituiscono il Primo Cespite, tenuto conto che l'edificio è stato concepito, sotto l'aspetto strutturale, impiantistico, architettonico e distributivo degli ambienti quale una palazzina composta da sei unità abitative indipendenti distribuite su tre piani fuori terra e servite da un vano scala comune coperto e area esterna comune, che ogni unità abitativa è dotata di autorimessa o posto auto indipendente e che è quindi possibile realizzare porzioni suscettibili di utilizzo autonomo sia dal punto di vista materiale sia rispettando le norme urbanistiche ed edilizie vigenti, in funzione del numero dei condividenti, senza mettere in atto alcuna opera edile per frazionare il Cespite; per tutto quanto sopra esposto si ritiene che il **Primo Cespite possa essere comodamente divisibile.**

Si ritiene inoltre che il valore del bene diviso sia superiore al valore del bene indiviso dal momento che la vendita delle singole quote (nel caso specifico le distinte unità abitative con relative autorimesse) risulterà sicuramente più semplice rispetto alla vendita dell'intero, dal momento che il valore di stima risultante potrà risultare accessibile da un maggiore numero di potenziali acquirenti.

1.8. DATI METRICI DEGLI IMMOBILI

Per la determinazione della consistenza degli immobili sono state seguite le istruzioni fornite dall'Agenzia del Territorio per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare.

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

<u>Appartamento al piano rialzato</u>	<i>Sup. lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Sup. commerciale</i>	<i>Sup. commerciale</i>
Fg.8 part.187 sub 1	<i>mq</i>	<i>omogeneizzazione %</i>	<i>mq</i>	<i>Arrotondata (mq)</i>
<i>Vani principali al piano rialzato</i>	82,55	1,00	82,55	
<i>Terrazze al piano rialzato</i>	15,35	0,30	4,61	
<i>Cantina al piano interrato</i>	12,60	0,25	3,15	
<i>Totale Superficie Omogenizzata</i>			90,31	90,00

<u>Appartamento al piano rialzato</u>	<i>Sup. lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Sup. commerciale</i>	<i>Sup. commerciale</i>
Fg.8 part.187 sub 2	<i>mq</i>	<i>omogeneizzazione %</i>	<i>mq</i>	<i>Arrotondata (mq)</i>
<i>Vani principali al piano rialzato</i>	90,55	1,00	90,55	
<i>Terrazze al piano rialzato</i>	16,50	0,30	4,95	
<i>Cantina al piano interrato</i>	11,60	0,25	2,90	
<i>Totale Superficie Omogenizzata</i>			98,40	98,00

<u>Appartamento al piano primo</u>	<i>Sup. lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Sup. commerciale</i>	<i>Sup. commerciale</i>
Fg.8 part.187 sub 3	<i>mq</i>	<i>omogeneizzazione %</i>	<i>mq</i>	<i>Arrotondata (mq)</i>
<i>Vani principali al piano primo</i>	82,55	1,00	82,55	
<i>Terrazze al piano primo</i>	15,35	0,30	4,61	
<i>Cantina al piano interrato</i>	10,50	0,25	2,63	
<i>Totale Superficie Omogenizzata</i>			89,78	90,00

<u>Appartamento al piano primo</u>	<i>Sup. lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Sup. commerciale</i>	<i>Sup. commerciale</i>
Fg.8 part.187 sub 4	<i>mq</i>	<i>omogeneizzazione %</i>	<i>mq</i>	<i>Arrotondata (mq)</i>
<i>Vani principali al piano primo</i>	90,55	1,00	90,55	
<i>Terrazze al piano primo</i>	16,50	0,30	4,95	
<i>Cantina al piano interrato</i>	12,60	0,25	3,15	
<i>Totale Superficie Omogenizzata</i>			98,65	99,00

<u>Appartamento al piano secondo</u>	<i>Sup. lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Sup. commerciale</i>	<i>Sup. commerciale</i>
Fg.8 part.187 sub 5	<i>mq</i>	<i>omogeneizzazione %</i>	<i>mq</i>	<i>Arrotondata (mq)</i>
<i>Vani principali al piano secondo</i>	82,55	1,00	82,55	
<i>Terrazza al piano secondo</i>	4,50	0,30	1,35	
<i>Totale Superficie Omogenizzata</i>				84,00

Fg.8 part.187 sub 6	<i>mq</i>	<i>omogeneizzazione %</i>	<i>mq</i>	<i>Arrotondata (mq)</i>
<i>Vani principali al piano secondo</i>	90,55	1,00	90,55	92,00
<i>Terrazza al piano secondo</i>	4,50	0,30	1,35	
Totale Superficie Omogenizzata			91,90	

Autorimessa al piano interrato Fg.8 part.187 sub 7	<i>Sup. lorda</i> <i>mq</i>	<i>Coefficiente</i> <i>omogeneizzazione %</i>	<i>Sup. commerciale</i> <i>mq</i>	<i>Sup. commerciale</i> <i>Arrotondata (mq)</i>
<i>Vani principali al piano interrato</i>	24,15	1,00	24,15	24,00
Totale Superficie Omogenizzata			24,15	

Autorimessa al piano interrato Fg.8 part.187 sub 8	<i>Sup. lorda</i> <i>mq</i>	<i>Coefficiente</i> <i>omogeneizzazione %</i>	<i>Sup. commerciale</i> <i>mq</i>	<i>Sup. commerciale</i> <i>Arrotondata (mq)</i>
<i>Vani principali al piano interrato</i>	19,00	1,00	19,00	19,00
Totale Superficie Omogenizzata			19,00	

Autorimessa al piano interrato Fg.8 part.187 sub 9	<i>Sup. lorda</i> <i>mq</i>	<i>Coefficiente</i> <i>omogeneizzazione %</i>	<i>Sup. commerciale</i> <i>mq</i>	<i>Sup. commerciale</i> <i>Arrotondata (mq)</i>
<i>Vani principali al piano interrato</i>	19,00	1,00	19,00	19,00
Totale Superficie Omogenizzata			19,00	

Autorimessa al piano interrato Fg.8 part.187 sub 10	<i>Sup. lorda</i> <i>mq</i>	<i>Coefficiente</i> <i>omogeneizzazione %</i>	<i>Sup. commerciale</i> <i>mq</i>	<i>Sup. commerciale</i> <i>Arrotondata (mq)</i>
<i>Vani principali al piano interrato</i>	18,50	1,00		19,00
Totale Superficie Omogenizzata			18,50	

Autorimessa al piano interrato Fg.8 part.187 sub 11	<i>Sup. lorda</i> <i>mq</i>	<i>Coefficiente</i> <i>omogeneizzazione %</i>	<i>Sup. commerciale</i> <i>mq</i>	<i>Sup. commerciale</i> <i>Arrotondata (mq)</i>
<i>Vani principali al piano interrato</i>	28,50	1,00	28,50	28,00
Totale Superficie Omogenizzata			28,50	

Posto auto esterno Fg.8 part.187 sub 14	<i>Sup. lorda</i> <i>mq</i>	<i>Coefficiente</i> <i>omogeneizzazione %</i>	<i>Sup. commerciale</i> <i>mq</i>	<i>Sup. commerciale</i> <i>Arrotondata (mq)</i>
<i>Vani principali al piano interrato</i>	17	1,00	17,00	17,00
Totale Superficie Omogenizzata			17,00	

1.9. STIMA DEGLI IMMOBILI

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

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

Unità	Sup. Comm. (mq)	Valore unitario (€/mq)	STIMA
Abitazione (Sub.1)	90,00	€ 800,00	€ 72.000,00
Autorimessa (Sub.9)	19,00	€ 500,00	€ 9.500,00
Detrazione per sanatoria			€ (2.500,00)
Valore di stima totale			€ 79.000,00
IMPORTO ARROTONDATO STIMA (Sub.1 + Sub.9)			€ 79.000,00

Unità	Sup. Comm. (mq)	Valore unitario (€/mq)	STIMA
Abitazione (Sub.2)	98,00	€ 825,00	€ 80.850,00
Autorimessa (Sub.7)	24,00	€ 500,00	€ 12.000,00
Detrazione per sanatoria			€ (2.500,00)
Valore di stima totale			€ 90.350,00
IMPORTO ARROTONDATO STIMA (Sub.2 + Sub.7)			€ 90.000,00

Unità	Sup. Comm. (mq)	Valore unitario (€/mq)	STIMA
Abitazione (Sub.3)	90,00	€ 800,00	€ 72.000,00
Autorimessa (Sub.8)	19,00	€ 500,00	€ 9.500,00
Detrazione per sanatoria			€ (2.500,00)
Valore di stima totale			€ 79.000,00
IMPORTO ARROTONDATO STIMA (Sub.3 + Sub.8)			€ 79.000,00

Unità	Sup. Comm. (mq)	Valore unitario (€/mq)	STIMA
Abitazione (Sub.4)	99,00	€ 825,00	€ 81.675,00
Autorimessa (Sub.11)	28,00	€ 500,00	€ 14.000,00
Detrazione per sanatoria			€ (2.500,00)
Valore di stima totale			€ 93.175,00
IMPORTO ARROTONDATO STIMA (Sub.4+ Sub.11)			€ 93.000,00

Unità	Sup. Comm. (mq)	Valore unitario (€/mq)	STIMA
Abitazione (Sub.5)	84,00	€ 800,00	€ 67.200,00
Autorimessa (Sub.10)	19,00	€ 500,00	€ 9.500,00
Detrazione per sanatoria			€ (2.500,00)
Valore di stima totale			€ 74.200,00
IMPORTO ARROTONDATO STIMA (Sub.5+ Sub.10)			€ 74.000,00

Unità	Sup. Comm. (mq)	Valore unitario (€/mq)	STIMA
Abitazione (Sub.6)	92,00	€ 825,00	€ 75.900,00
Autorimessa (Sub.14)	17,00	€ 300,00	€ 5.100,00
Detrazione per sanatoria			€ (2.500,00)
Valore di stima totale			€ 78.500,00
IMPORTO ARROTONDATO STIMA (Sub.6+ Sub.14)			€ 78.000,00

IMPORTO TOTALE DI STIMA DEL PRIMO CESPITE	€ 493.000,00
--	---------------------