

Non inserire foto in  
caso di più lotti

PERIZIA DI STIMA CON PIU' LOTTI

LOTTI DA 1 A 4

Esecuzione Immobiliare

Rg. 63/2023

Giudice

Dott.ssa Paola Salmaso

Creditore procedente

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

Parte eseguita

[REDACTED]

Esperto Stimatore

ELISABETTA PICCOLI: [elisabetta.piccoli@libero.it](mailto:elisabetta.piccoli@libero.it) - tel. 3201788186

Custode Giudiziario: IVG - Istituto vendite giudiziarie di Verona - Visite  
[immobiliari@igvverona.it](mailto:immobiliari@igvverona.it) - TEL. 0459813484

Arch. Elisabetta Piccoli  
Vicolo Tre Marchetti 1 - 37121 Verona  
Email: [elisabetta.piccoli@libero.it](mailto:elisabetta.piccoli@libero.it) - PEC: [elisabetta.piccoli@archiworldpec.it](mailto:elisabetta.piccoli@archiworldpec.it)  
C.F. PCCLBT68H66L781H - P.IVA:



<b>A</b>	<b>SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO</b> .....	<b>5</b>
	SCHEDA SINTETICA LOTTO 1 .....	5
	SCHEDA SINTETICA LOTTO 2 .....	6
	SCHEDA SINTETICA LOTTO 3 .....	7
	SCHEDA SINTETICA LOTTO 4 .....	8
<b>B</b>	<b>DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA</b> .....	<b>9</b>
<b>C</b>	<b>DIVISIONI IN LOTTI</b> .....	<b>9</b>
<b>D</b>	<b>DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI</b> .....	<b>9</b>
D.1	LOTTO 1 – IMMOBILE SITO IN VIA MESSE DAGLIA 275 – INTERNO 1 – Piano Terra .....	9
D.1.1	Proprietà .....	9
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio .....	9
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita .....	9
D.1.3	Descrizione dei beni .....	13
D.1.3.1	Contesto .....	13
D.1.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato .....	13
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali .....	17
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile .....	19
D.1.4	Situazione urbanistica della zona .....	19
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile .....	19
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile .....	20
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile .....	21
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti .....	21
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile .....	21
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici .....	22
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	22
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	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 .....	22
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 .....	23
D.1.13.1	Consistenza .....	23
D.1.13.2	Criteri di stima .....	24
D.1.13.3	Stima .....	25
D.1.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima .....	26
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni .....	26
D.2	LOTTO 2 – IMMOBILI SITI IN VIA A. MESSE DAGLIA N. 275 – INTERNO 2 .....	26
D.2.1	Proprietà .....	26
D.2.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio .....	26
D.2.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita .....	27
D.2.3	Descrizione dei beni .....	27
D.2.3.1	Contesto .....	30
D.2.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato .....	30
D.2.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali .....	34
D.2.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile .....	36
D.2.4	Situazione urbanistica della zona .....	36
D.2.5	Situazione catastale dell'immobile .....	36
D.2.6	Situazione edilizia dell'immobile .....	36
D.2.7	Stato di occupazione dell'immobile .....	37
D.2.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti .....	37
D.2.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile .....	38
D.2.8	Vincoli ed oneri giuridici .....	38
D.2.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	38
D.2.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	38
D.2.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili .....	38

Tribunale di Verona E.I. n. 63/2023 R.E.  
 Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso  
 Esperto stimatore: Arch Elisabetta Piccoli  
 Custode:IGV – Istituto vendite giudiziarie di Verona

D.2.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....	38
D.2.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali .....	38
D.2.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita .....	38
D.2.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata .....	39
D.2.12	Separazione in natura e progetto divisionale .....	39
D.2.13	Valutazione del lotto .....	39
D.2.13.1	Consistenza .....	39
D.2.13.2	Criteri di stima .....	39
D.2.13.3	Stima .....	40
D.2.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima .....	41
D.2.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni .....	42
D.3	<b>LOTTO 3 – IMMOBILI SITI IN VIA MESSEDA GLIA 275 – INTERNO 3 – PIANO PRIMO .....</b>	<b>42</b>
D.3.1	Proprietà .....	42
D.3.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio .....	42
D.3.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita .....	42
D.3.3	Descrizione dei beni .....	46
D.3.3.1	Contesto .....	46
D.3.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato .....	46
D.3.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali .....	50
D.3.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile .....	52
D.3.4	Situazione urbanistica della zona .....	52
D.3.5	Situazione catastale dell'immobile .....	52
D.3.6	Situazione edilizia dell'immobile .....	53
D.3.7	Stato di occupazione dell'immobile .....	53
D.3.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti .....	53
D.3.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile .....	54
D.3.8	Vincoli ed oneri giuridici .....	54
D.3.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	54
D.3.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	54
D.3.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili .....	55
D.3.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....	55
D.3.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali .....	55
D.3.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita .....	55
D.3.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata .....	55
D.3.12	Separazione in natura e progetto divisionale .....	55
D.3.13	Valutazione del lotto .....	55
D.3.13.1	Consistenza .....	55
D.3.13.2	Criteri di stima .....	56
D.3.13.3	Stima .....	57
D.3.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima .....	58
D.3.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni .....	58
D.4	<b>LOTTO 4 – IMMOBILI SITI IN VIA A. MESSEDA GLIA 275 – INTERNO 4 – piano primo .....</b>	<b>58</b>
D.4.1	Proprietà .....	58
D.4.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio .....	59
D.4.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita .....	59
D.4.3	Descrizione dei beni .....	62
D.4.3.1	Contesto .....	62
D.4.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato .....	62
D.4.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali .....	66
D.4.3.1	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile .....	68
D.4.4	Situazione urbanistica della zona .....	68
D.4.5	Situazione catastale dell'immobile .....	68
D.4.6	Situazione edilizia dell'immobile .....	68
D.4.7	Stato di occupazione dell'immobile .....	69
D.4.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti .....	69
D.4.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile .....	70
D.4.8	Vincoli ed oneri giuridici .....	70
D.4.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	70
D.4.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	70
D.4.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili .....	70
D.4.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....	71

Tribunale di Verona E.l. n. 63/2023 R.E.  
 Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso  
 Esperto stimatore: Arch Elisabetta Piccoli  
 Custode:IGV – Istituto vendite giudiziarie di Verona

D.4.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali .....	71
D.4.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita .....	71
D.4.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata .....	71
D.4.12	Separazione in natura e progetto divisionale .....	71
D.4.13	Valutazione del lotto .....	71
D.4.13.1	Consistenza .....	71
D.4.13.2	Criteri di stima .....	72
D.4.13.3	Stima .....	73
D.4.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima .....	74
D.4.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni .....	74
E	ALLEGATI GENERALI (COMUNI A TUTTI I LOTTI) .....	75
F	ALLEGATI PER SINGOLI LOTTI .....	75
LOTTO 1	– IMMOBILE IN VIA MESSEDA GLIA 275 PIANO T – SUB. 1 .....	75
LOTTO 2	– IMMOBILE IN VIA MESSEDA GLIA 275 PIANO T – SUB. 2 .....	75
LOTTO 3	– IMMOBILE IN VIA MESSEDA GLIA 275 - PIANO 1 – SUB. 3 .....	75
LOTTO 4	– IMMOBILE IN VIA MESSEDA GLIA 275 - PIANO 1 – SUB. 4 .....	76



SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

<b>Procedura</b>	RGE 63/2023
<b>Lotto</b>	1
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Plena proprietà dell'intero
<b>Tipologia immobile</b>	Appartamento al piano terreno Sup. commerciale mq 39,00
<b>Ubicazione</b>	Villafranca (VR), Via Messedaglia n° 275
<b>Dati catastali</b>	Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca (VR), Foglio 52 mapp. n°: 322 sub. 1
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	€ 52.000,00
<b>Stato di occupazione</b>	Locato con contratto opponibile
<b>Irregolarità edilizie</b>	Presenti Costi di regolarizzazione € 3.600,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Irregolarità catastali</b>	Presenti Costi di regolarizzazione € 500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	NO
<b>NOTE</b>	



Tribunale di Verona E.I. n. 63/2023 R.E.

Giudice: Doptt.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch Elöisabetta Piccoli

Custode:IGV – Istituto vendite giudiziarie di Verona

SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

<b>Procedura</b>	RGE 63/2023
<b>Lotto</b>	2
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena proprietà dell'intero
<b>Tipologia immobile</b>	Appartamento al piano terreno Sup. commerciale mq 43,00
<b>Ubicazione</b>	Villafranca (VR), Via Messedaglia n° 275
<b>Dati catastali</b>	Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca (VR), Foglio 25 mapp. n°: 332 sub. 2
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	€ 58.500,00
<b>Stato di occupazione</b>	Abitato dall'esecutato
<b>Irregolarità edilizie</b>	Presenti Costi di regolarizzazione € 3.100,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Irregolarità catastali</b>	Presenti Costi di regolarizzazione € 500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	NO
<b>NOTE</b>	



Tribunale di Verona E.I. n. 63/2023 R.E.  
 Giudice: Doptt.ssa Paola Salmaso  
 Esperto stimatore: Arch Elisabetta Piccoli  
 Custode:IGV – Istituto vendite giudiziarie di Verona



SCHEDA SINTETICA LOTTO 3

<b>Procedura</b>	RGE 63/2023
<b>Lotto</b>	3
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena proprietà dell'intero
<b>Tipologia immobile</b>	Appartamento al piano primo Sup. commerciale mq 36,80
<b>Ubicazione</b>	Villafranca (VR), Via Messedaglia n° 275
<b>Dati catastali</b>	Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca (VR), Foglio 52 mapp. n°: 322 sub. 3
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	€ 49.500,00
<b>Stato di occupazione</b>	Libero
<b>Irregolarità edilizie</b>	Presenti Costi di regolarizzazione € 3.100,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Irregolarità catastali</b>	Presenti Costi di regolarizzazione € 500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	NO
<b>NOTE</b>	



Tribunale di Verona E.I. n. 63/2023 R.E.  
 Giudice: Doptt.ssa Paola Salmaso  
 Esperto stimatore: Arch Elisabetta Piccoli  
 Custode:IGV – Istituto vendite giudiziarie di Verona



<b>Procedura</b>	RGE 63/2023
<b>Lotto</b>	4
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena proprietà dell'intero
<b>Tipologia immobile</b>	Appartamento sito al piano primo Sup. commerciale mq 40,00
<b>Ubicazione</b>	Villafranca (VR), Via A. Messedaglia n° 275
<b>Dati catastali</b>	Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca (VR), Foglio 52 part. 332 sub 4.
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	€ 54.000,00
<b>Stato di occupazione</b>	locato con contratto non opponibile
<b>Irregolarità edilizie</b>	Presenti Costi di regolarizzazione € 3.100,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Irregolarità catastali</b>	Presenti Costi di regolarizzazione € 500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	NO
<b>NOTE</b>	



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. 63/2023 R.E.

Giudice: Doptt.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch Elisabetta Piccoli

Custode:IGV - Istituto vendite giudiziarie di Verona



**B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA**

I beni immobili oggetto della presente procedura e sono quattro unità immobiliari situate in un fabbricato di due piani fuori terra a Villafranca (VR), in Via A. Messedaglia n. 275. [REDACTED]

[REDACTED] è proprietario del compendio per la quota pari a 1/1 di piena proprietà.

**C. DIVISIONI IN LOTTI**

Trattandosi di immobili tra loro indipendenti (seppure ubicati nello stesso contesto) e, quindi, comodamente divisibili, la scrivente ritiene opportuno creare quattro lotti distinti.

**D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI****D.1 LOTTO 1 – IMMOBILE SITO IN VIA MESSEDAGLIA 275 – INTERNO 1 – Piano Terra****D.1.1 Proprietà**

Il [REDACTED], attuale proprietario dei beni, è venuto in possesso dei beni con atto di compravendita redatto dal notaio Luigi Tuccillo di Villafranca in data 08.05.1997 rep. n. 83502 trascritto in data 12.05.1997 ai nn. 14231 RG/10570 RP.

[REDACTED] alla data d'acquisto del bene risultava celibe (All. E 4), a quella della notifica dell'atto di pignoramento risulta separato (All. E 2).

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita**

Il bene oggetto del presente lotto è di un appartamento sito al piano terreno in via Messedaglia 275 a Villafranca di Verona, Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca (VR) e così censito:

Fg 52 mapp. 332 sub 1 cat. A/2 classe 5, consistenza 2,5 vani, superficie Catastale

Tribunale di Verona E.I. n. 63/2023 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Elisabetta Piccoli

Custode: IGV - Istituto vendite giudiziarie di Verona





Individuazione del compendio: mappa catastale sovrapposta a ortofoto - estratto da ForMaps



Estratto di mappa catastale Fg 52

E' censito al NCEU del Comune di Villafranca, Catasto fabbricati Fg 52, mapp. 332 sub 1 cat. A/2 classe 5, consistenza 2,5 vani, superficie Catastale mq 38, Rendita € 232,41.

Tribunale di Verona E.I. n. 63/2023 R.E.

Giudice: Doptt.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch Elisabetta Piccoli

Custode:IGV - Istituto vendite giudiziarie di Verona

La ricostruzione storica al NCEU del mappale 332 sub 1 risulta come segue:

- Alla data dell'inserimento all'impianto meccanografico del 30/06/1987 l'unità immobiliare risultava così identificata:

sez urb. B fg. 10 mapp. 332, Cat. C 7, Classe U, consistenza 22 mq, rendita Lire 48

- Con variazione per ampliamento del 27/06/1988 in atti dal 17/11/1989 (n. 5898/1988) l'unità immobiliare veniva così identificata:

Fg 52 part. 332

- Con variazione del classamento del 27/06/1988 in atti dal 17/06/1989 n. 5898/1988 l'unità immobiliare veniva così identificata:

fg 52 - part. 332 - categoria C/1 - classe 8 - consistenza 177 mq - Rendita € 2,31 paria L. 4.478;

- con variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 l'unità immobiliare veniva così identificata:

fg 52 - part. 332 - categoria C/1 - Classe 8 - Consistenza 177 mq - Rendita € 4.716,90 pari a L. 9.133.200;

- con variazione del 08/11/2005 prot. n. VR0279007 per divisione/ristrutturazione in atti dal 08/11/2005 (n. 53430.1/2005) l'unità immobiliare veniva così identificata:

Fg 52 part. 332 sub 1- Cat. A/2 - classe 5 - vani 2,5 - rendita € 232,41

- con pratica del 09/11/2015 è stato effettuato l'inserimento in visura dei dati di superficie e l'unità immobiliare veniva così identificata:

Fg 52 part. 332 sub 1- Cat. A/2 - classe 5 - vani 2,5 - superficie Catastale: Totale: 38 mq ; Totale: escluse aree scoperte: 38 mq - rendita € 232,41.





PLANIMETRIA CATASTALE

**CT Fg. 52 mapp. 332**

La ricostruzione storica al CT del fg. 52 mapp. 332 risulta come segue:

- Alla data dell'inserimento all'impianto meccanografico del 17/04/1987 il bene risultava così identificato:

Fg. 52 mapp. 332 - Qualità classe Ente Urbano – superficie 220 mq

- Con variazione Tipo Mappale del 19/09/2006 Pratica n. VR0057643 in atti dal 19/09/2006 (n. 57643.1/1988) il bene risultava così identificato:

Fg. 52 mapp. 332 - Qualità classe Ente Urbano – superficie 220 mq

I dati castali aggiornati dell'immobile corrispondono ai dati catastali indicati nell'atto di pignoramento.

Il mappale n. 332 confina da nord in senso orario con i mappali n. 135, n. 874, n. 978, n. 269, n. 878 e con via Messedaglia.



### D.1.3 Descrizione dei beni

#### D.1.3.1 Contesto

Il bene oggetto di procedura consta di un appartamento sito nel centro storico di Villafranca al civico 271 di Via A. Messedaglia ed identificato al NCEU fg 52 mappale 332 sub T.

La zona in cui è inserito l'immobile è caratterizzata da un tessuto edificato denso tipico dei centri storici con altezza di tre - quattro piani fuori terra con destinazione mista (residenziale, commerciale e direzionale). Vi è una discreta disponibilità di parcheggi e la rete viaria è trafficata poichè Via Messedaglia è una delle tre arterie principali del capoluogo di collegamento con le strade statali per Verona e Mantova.

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

Il bene oggetto di procedura è inserito in un fabbricato la cui data di edificazione non è nota, originariamente destinato a mensa e spogliatoi di un complesso industriale dismesso. L'attuale proprietario, esecutato, [REDACTED] ha ricavato quattro unità immobiliari disposte due per ciascun piano. Tali immobili sono stati autorizzati con Permesso di Costruire in sanatoria nel 2006. Il manufatto ha sviluppo su due piani fuori terra. La struttura è costituita da muratura esterna portante, struttura orizzontale e del tetto costituita da solaio misto in latero-cemento. Il tetto è a falda unica inclinata; la copertura è costituita da pacchetto isolante e soprastante manto di coppi in laterizio. Lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto.

Il presente lotto è costituito da un appartamento bilocale contraddistinto catastalmente al sub 1 ed identificato con interno 1. Si accede all'immobile da un portoncino esterno metallico prospiciente una strada privata di pertinenza gravata da una servitù di passo descritta nell'atto di compravendita Rep. N. 55064 del 26/02/1992 del notaio Luigi Tuccillo (All. E.1).

La distribuzione interna si articola con un locale soggiorno con angolo cottura e disimpegno da cui si accede al bagno e ad una camera da letto di dimensioni singola. L'altezza interna dei locali è di 2,70 mt.



<u>Caratteristiche strutturali</u>	
Strutture verticali	Tipologia: cemento armato Condizioni: buone
Solai	Tipologia: in latero cemento e putrelle in ferro. Condizioni: buone
Copertura	Tipologia: a falda inclinata; struttura in latero-cemento; finitura: coppi in laterizio. Condizioni: buone

<u>Componenti edilizie e costruttive</u>	
Pareti interne	materiale; muratura in laterizio, finitura intonaco e tinteggiatura, condizioni buone.
Infissi esterni	tipologia: ante battenti in pvc con vetro - camera. condizioni: buone
Oscuranti esterni	Ante di scuro in legno condizioni: buone
Portoncino d'ingresso	Tipo blindato
porte interne:	tipologia a battente, materiale: legno; condizioni: buone
Pavimenti:	materiale: in gres porcellanato, formato: quadrangolare posato in diagonale; condizioni: buone
Bagno:	pavimento e rivestimento materiale: gres porcellanato; formato: quadrato/rettangolare; condizioni: buone.

<u>Implantistica</u>	
Fognario	tipologia: mista; rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: fognatura comunale; condizioni: funzionante
Idrico - sanitario	alimentazione: acquedotto comunale, tipologia: sotto traccia;

Tribunale di Verona E.I. n. 63/2023 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch Elisabetta Piccoli

Custode: GV - Istituto vendite giudiziarie di Verona

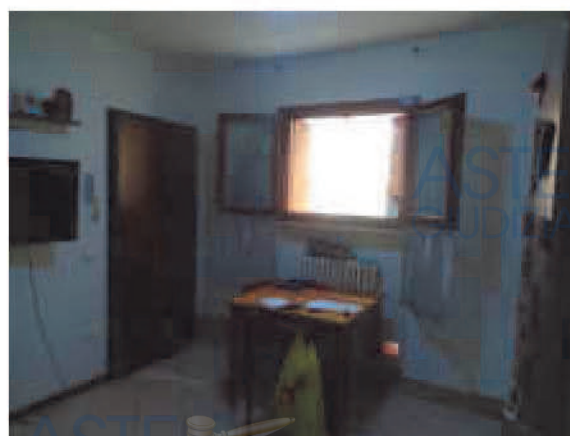


	rete di distribuzione: tubazioni in multistrato, condizioni e conformità: da sottoporre a verifica
Riscaldamento	centralizzato a gas erogato da una caldaia installata nel vano esterno e collegata ai radiatori in ghisa verniciati di colore bianco distribuiti nelle varie stanze.
Elettrico	tipologia; sottotraccia: condizioni e conformità: da sottoporre a verifica

Nota: non essendo stati reperiti i progetti degli impianti e relative dichiarazioni di conformità sarà necessario incaricare un tecnico abilitato per il controllo degli impianti e la verifica di rispondenza degli stessi ed eventuali adeguamenti.



Vista dell'esterno



Soggiorno con angolo cottura

Tribunale di Verona E.I. n. 63/2023 R.E.

Giudice: Doptt.ssa Paola Salmaso

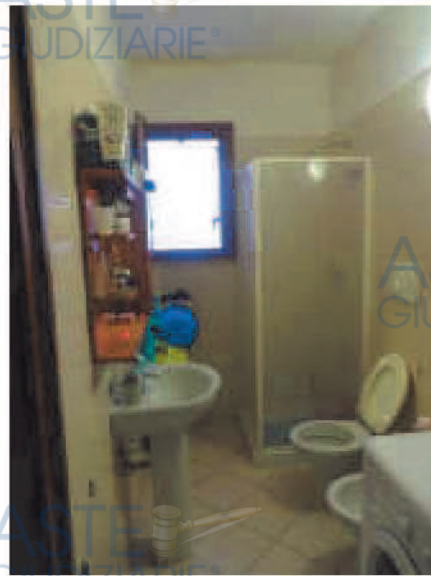
Esperto stimatore: Arch Elisabetta Piccoli

Custode:IGV – Istituto vendite giudiziarie di Verona

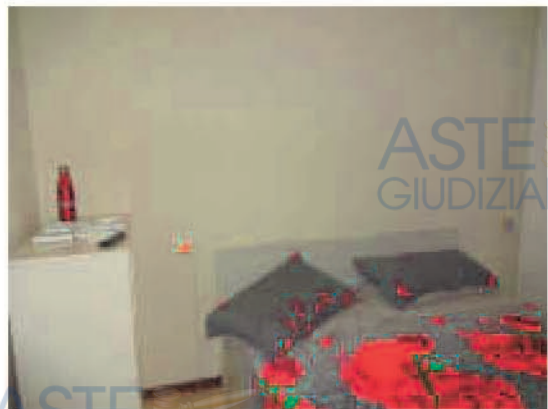




Angolo cottura



Disimpegno - bagno



Camera da letto

Nel sub 6 è compresa una tettoia sita in aderenza al fabbricato sul lato est in cui

Tribunale di Verona E.I. n. 63/2023 R.E.

Giudice: Doptt.ssa Paola Salmaso

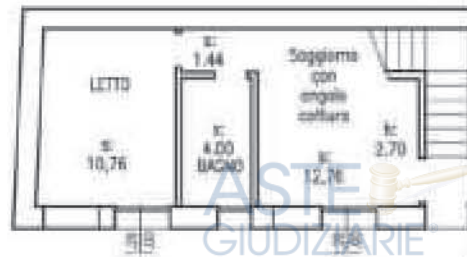
Esperto stimatore: Arch Elisabetta Piccoli

Custode:IGV - Istituto vendite giudiziarie di Verona





è stato ricavato un vano tecnico dove di trova la centrale termica e uno spazio comune ad uso deposito.



Piano terra sub 1

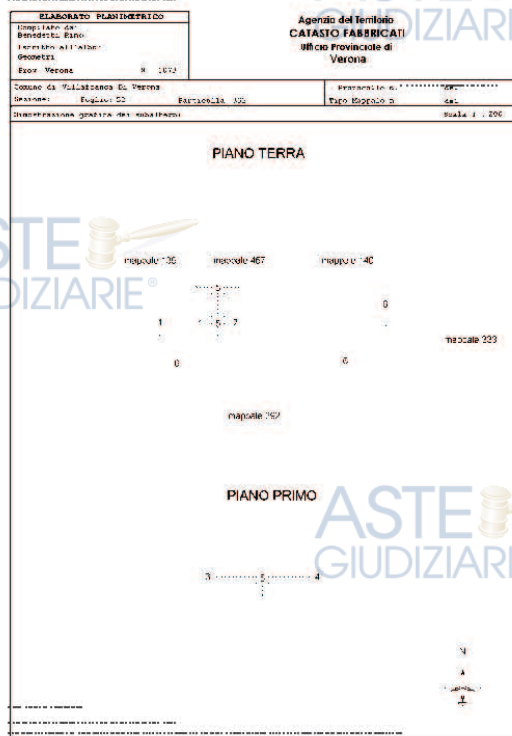
RILIEVO

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

I beni condominiali comprendono le quote di proprietà sugli enti comuni dell'edificio che come si evince dall'elaborato planimetrico sono il sub 5 vano scale comune ai sub 1, 2, 3 e 4 e il sub 6 corte comune ai sub 1, 2, 3 e 4. Nel sub 6 è compresa una tettoia sita in aderenza al fabbricato sul lato est in cui è stato ricavato un vano tecnico dove di trova la centrale termica e uno spazio comune ad uso deposito.

Nell'atto di pignoramento alla sezione D viene riportato la seguente dicitura: "... gli immobili, meglio descritti nella sezione B - Immobili, della perente nota, vengono sottoposti a pignoramento e lo stesso si deve intendere esteso a tutti i diritti, servitù, pertinenze, relativi accessioni, accessori e frutti, come per legge..."





ELABORATO PLANIMETRICO

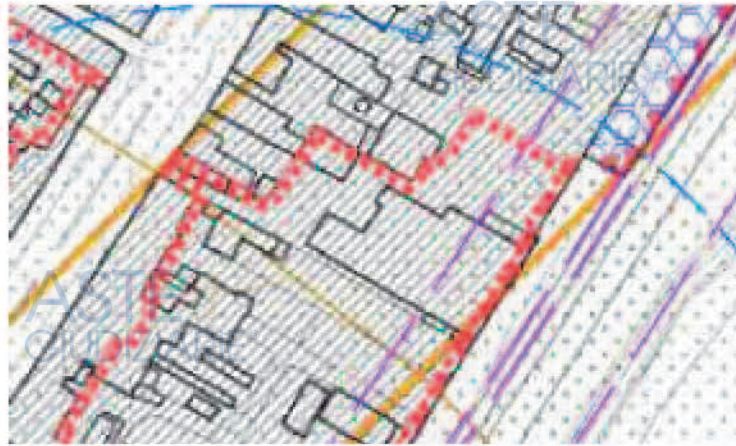
Si fa presente che in fase di rilievo si è constatato una difformità nella larghezza delle due rampe di scala che dal pianerottolo salgono agli appartamenti del piano primo. A causa della sporgenza di una trave metallica inserita posizionata nel muro di separazione con il fabbricato confinante, la larghezza della scala risulta di 85 cm anziché 90 cm, come previsto dalla normativa in materia di barriere architettoniche. Per regolarizzare tale difformità edilizia si prevede la rimozione dell'intonaco che riveste le pareti che delimitano le rampe, per un'altezza di circa un metro, e la finitura delle murature con un prodotto rasante chimico a basso spessore e successiva ritinteggiatura delle pareti. Con tale operazione, il cui costo è stimato in circa € 2.400, sarà possibile ottenere i centimetri necessari per portare la larghezza della scala a norma di legge. Il costo dell'intervento viene suddiviso ed attribuito in parti uguali a ciascuna unità immobiliare per una quota di € 600,00.

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

L'accesso al bene avviene dalla "corte" o strada privata all'altezza di via Messedaglia n. 271, gravata da una servitù di passo a favore del mappale n. 141, descritta nell'atto di compravendita Rep. N. 55064 del 26/02/1992 del notaio Luigi Tuccillo (All. E.1)

**D.1.4 Situazione urbanistica della zona**

Il bene oggetto di perizia ricade in "Zona A" – Centro Storico – con disciplina specifica con riferimento nel Repertorio Normativo allegato alle NTO art. 56.



Comune di Villafranca - Piano interventi

Art. 56. Zona A

**D.1.5 Situazione catastale dell'immobile**

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Verona – Servizio di Pubblicità Immobiliare e l'Ufficio Tecnico Erariale si attesta la conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie effettuate.

La planimetria non risulta conforme allo stato dei luoghi, per difformità interne ed esterne, le stesse riscontrate nella conformità edilizia come viene descritto nel paragrafo seguente D.1.6.. Inoltre è stata indicata l'altezza interna in 2,80 mt che dal rilievo risulta 2,70 mt. Per regolarizzare la situazione catastale bisognerà provvedere ad una rettifica della planimetria per un costo di € 500,00. La correzione catastale potrà essere fatta solo dopo la regolarizzazione edilizia.

**D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile**

La scrivente ha effettuato accessi presso gli Uffici della Pubblica Amministrazione del Comune di Villafranca - settore Edilizia Privata e tramite istanza di accesso agli atti presso lo stesso ente ha reperito i seguenti Titoli edilizi (All. E10):

- Permesso di costruire in sanatoria n. 33790 del 09/10/2006
- Agibilità n. 33790 del 09/10/2006.

Si premette che da quanto risulta dalle ricerche effettuate non è possibile risalire ad una data certa in merito alla costruzione del fabbricato oggetto di stima.

Dal confronto con la documentazione grafica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villafranca e lo stato dei luoghi si rilevano difformità interne e forometriche esterne di porte e finestre; il dimensionamento dell'altezza dei fori delle finestre dichiarate di h 1,20 mentre nella realtà risultano di h. 1,00, una porta finestra è stata realizzata come finestra e nella camera è stata realizzata una sola finestra. Ciò non interferisce con i rapporti aereo - illuminanti dei locali che risultano inferiori o pari ad 1/10 come previsto dalle norme igienico- sanitarie.

Il Tecnico dell'Ufficio Comunale ha confermato alla sottoscritta che i sopracitati titoli edilizi regolarizzano la situazione urbanistica/edilizia del compendio, ma, come sopraesposto, sono state riscontrate delle difformità rispetto al progetto assentito che sono sanabili con pratica Edilizia in sanatoria presumibilmente S.C.I.A. Il cui costo è stimato pari a circa € 2.500,00 comprensivo di spese tecniche, diritti di segreteria e sanzioni amministrative.

1) Nota in ordine alle spese per le pratiche edilizie: Gli importi sopra esposti devono considerarsi indicativi in quanto i costi esatti necessari per la regolarizzazione potranno essere definiti dall'Ufficio competente solo al momento dell'effettiva presentazione della pratica.

2) Nota in ordine alla documentazione amministrativa: La scrivente ha effettuato l'analisi documentale basandosi sulla documentazione fornita dal personale della pubblica Amministrazione a seguito della richiesta di accesso agli atti senza potere visionare personalmente i fascicoli d'archivio; pertanto non è possibile sapere se vi siano ulteriori documenti.

**D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile****D.1.7.1 Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti**

L'immobile è locato con contratto di locazione a canone agevolato della durata di tre anni (dal 01/07/2022 al 31/06/2025) più due, registrato in data 13/07/2022.

Al momento del sopralluogo il bene risultava arredato (il contratto prevede che *"l'immobile concesso in locazione risulta essere completamente ammobiliato come da foto o distinta sottoscritta a parte"* che non sono state consegnate alla sottoscritta) e occupato [REDACTED], come risulta dal contratto di locazione registrato a Verona. (Al. E.9).

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

Il contratto di locazione è opponibile in quanto risulta registrato il 13/07/2022 presso AGENZIA DELLE ENTRATE – VERONA 1 (con CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TH622T007929000CC stipulato il 29/06/2022) con durata triennale (prorogata di diritto per un biennio in caso di mancato accordo sul rinnovo) dal 01/07/2022 al 30/06/2025.

L'immobile risulta locato con contratto d'affitto stipulato [REDACTED] [REDACTED] (locatore) [REDACTED] (conduttore) per la durata di anni tre a partire dal 01/07/2022 fino al 31/06/2025 con rinnovo di due anni.

Il canone mensile pattuito ammonta a € 300,00 (per un totale annuo di € 3.600,00) senza aggiornamento ISTAT per effetto dell'applicazione del regime della c.d. "cedolare secca".

Il contratto, stipulato in 29/06/2022, è stato registrato il 13/07/2022, anteriormente alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 28/01/2023.

Delle sopra descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

Il C.T.U. conferma che il contratto ha data certa anteriore alla notifica ed alla trascrizione del verbale di pignoramento e ritiene congruo il canone di locazione pattuito tra le parti in considerazione delle peculiarità dell'immobile e della zona in cui lo stesso è ubicato nonché dell'ammontare dei canoni locatizi pattuiti in zona per immobili con analoghe caratteristiche. La sottoscritta ritiene di confermare la congruità del canone a sensi dell'ex art 2923 3° co. c.c anche alla

In luce delle pattuizioni contenute "NELL' ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI VILLAFRANCA" del 05/12/2005 (documento stipulato tra le organizzazioni sindacali in rappresentanza dei proprietari e degli inquilini) in materia di locazioni a canone agevolato.

#### **D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici**

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

A seguito di controlli eseguiti presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate risultano le seguenti formalità:

1. IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo per complessivi € 450.000,00 erogato da VENETO BANCA S.C.P.A. iscritta il 20/11/2013 al nn. 38584 RG e 5224 RP (Pubblico ufficiale RAINALDI MARINO Repertorio 5239 del 15/11/2013).
2. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il 08/03/2023 al nn. 8909 RP e 6488 RG su istanza di Amco - Asset Management Company Spa (Pubblico ufficiale UNEP DI VERONA Repertorio n. 726 del 28/01/2023) (all. E 8)

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

Non sono presenti vincoli o oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

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

Come più sopra evidenziato, si ricorda che l'accesso al bene avviene dalla "corte" o strada privata all'altezza di via Messedaglia n. 271, gravata da una servitù di passo a favore del confinante mappale n. 141, descritta nell'atto di compravendita Rep. N. 55064 del 26/02/1992 del notaio Luigi Tuccillo (All. E.1).

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

Non sono presenti diritti di prelazione da parte di soggetti terzi.

##### **D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali**

Non è costituito un condominio e pertanto non sono presenti spese condominiali



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

Gli immobili oggetto della procedura non risultano strumentali all'esercizio dell'attività d'impresa.

#### D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata.

#### D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Si tratta di un lotto unico che non necessita di progetti divisionali.

#### D.1.13 Valutazione del lotto

La stima viene fatta attenendosi scrupolosamente alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ. avendo cura di precisare i dati comparativi assunti.

##### D.1.13.1 Consistenza

CONSISTENZA E DESTINAZIONE D'USO					
Identificazione catastale	destinazione	parametro	Valore Reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Fg. 52 mapp. 332 sub. 1	Abitazione	superficie	39,00	1	39,00
<b>Superficie commerciale complessiva mq</b>					<b>39,00</b>

Schema per coefficienti di adeguamento utilizzato:

- Cantine e soffitte non collegate da 0,10 a 0,25
- Cantine e soffitte collegate da 0,25 a 0,50
- balconi scoperti fino a 10 mq: da 0,20 a 0,50
- logge coperte sino a 18 mq: da 0,30 a 0,50
- terrazze oltre 30 mq da 0,05 a 0,10 (tali coefficienti sono applicabili fino alla superficie pari alla proiezione orizzontale della superficie coperta, per la superficie eccedente si calcola un coefficiente pari a 0,02)
- autorimesse 0,50

**D.1.13.2 Criteri di stima**

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

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri della norma UNI 10750/2005 "modalità di calcolo per le superfici commerciali" e D.P.R. 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - Allegato C, sulla base di riscontro geometrico e fotografico da parte della scrivente CTU in fase di sopralluogo, in raffronto agli elaborati grafici dei titoli edilizi degli archivi del Comune di Villafranca - Edilizia Privata.

I valori determinati, sulla base di informazioni assunte presso gli osservatori del Mercato Immobiliare più aggiornati della zona specifica e gli operatori immobiliari locali, si riferiscono a quelli attuali e di mercato per beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia a quelli oggetto della presente stima. Si precisa che sono da considerarsi compresi le quote di comproprietà delle pertinenze e i beni comuni non censibili così come determinato dall'art. 1117 CC e dai titoli di provenienza.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato al periodo temporale in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita, dipendente dai fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Si assume come parametro il prezzo al metro quadro delle superfici commerciali lorda, intesa come la sommatoria delle superfici lorda dei locali, compreso l'intero dei muri interni e di quelli perimetrali, mentre le superfici accessorie vengono ragguagliate per i relativi coefficienti di riduzione. Da questa operazione si otterrà





un valore superficiale che moltiplicato per il valore unitario di mercato, ricavato dalle risultanze delle valutazioni sopra esposte, che porterà all'ottenimento del valore commerciale a corpo.

### D.1.13.3 Stima

La presente stima prende in esame il fabbricato e le pertinenze secondo le misurazioni effettuate durante i sopralluoghi per determinare le superfici reali adeguate ai coefficienti di ragguglio al fine di determinare la superficie commerciale dei beni. Si riporta solo a fini informativi le quotazioni della banca dati Agenzia delle Entrate relativa al secondo semestre 2023.

**PROVAZIONE**  
 Comune di VILLAFRANCA DI VERONA  
 Fraz./Area: Centro/CAVOTI STORICO (COMPRESO TIRA CRO MONTABILE UN GARIBOLDI E MALINCE)  
 Codice di zona: D1  
 Mese di stato: su F  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Abitazioni

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1600	2050	1	8	10	L
Abitazioni civili	OTTIME	2150	2750	1			
Rettorici di tipo economico	NORMALE	1200	1350	1			
Villa Villi	NORMALE	1750	2400	1			

Il valore medio di mercato, nello stato di normale conservazione per appartamenti di tipo civile nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativa al secondo semestre 2023 è pari a € 1.725,00/mq.

Tenendo conto che dati sopra riportati sono puramente informativi e non significativi, per la presente stima, verificati i valori correnti di mercato immobiliare della zona, tenendo conto della posizione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio, assunte informazioni presso i Pubblici Uffici del Catasto, dei RRII, delle Entrate e dell'Ufficio Tecnico del Comune di di Villafranca (VR), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, circa recenti ed analoghe transazioni, si ritiene di ponderare il valore OMI al fine di ottenere il valore più realistico possibile in un immobile in stato di normale conservazione

**lotto unico**

Tribunale di Verona E.I. n. 63/2023 R.E.  
 Giudice: Doppt.ssa Paola Salmaso  
 Esperto stimatore: Arch Elisabetta Piccoli  
 Custode:IGV - Istituto vendite giudiziarie di Verona

	Sup. Reale mq	Coeff.	Sup. Equivalente mq	Quota Prop.	Totale mq	€/mq	€
<b>Abitazione</b>	39,00	1,00	39,00	1/1	39,00	1.600,00	62.400,00
<b>totale</b>	<b>39,00</b>		<b>39,00</b>		<b>39,00</b>	<b>1.600,00</b>	<b>62.400,00</b>

#### D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Decremento per assenza di garanzie e vizi 10%	€ 6.240,00
Regolarizzazione edilizia - catastale	€ 3.500,00
Opere da eseguire la conformità dell'immobile	€ 600,00
<b>Totale decurtazioni</b>	<b>€ 10.340,00</b>

#### D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 52.000,00

\*\*\* . \*\*\* . \*\*\*

### D.2 LOTTO 2 – IMMOBILI SITI IN VIA A. MESSEDAGLIA N. 275 – INTERNO 2

#### D.2.1 Proprietà

Il [REDACTED], attuale proprietario dei beni, è venuto in possesso dei beni con atto di compravendita redatto dal notaio Luigi Tuccillo di Villafranca in data 08.05.1997 rep. n. 83502 trascritto in data 12.05.1997 ai nn. 14231 rg/10570 rp,.

[REDACTED] alla data d'acquisto del bene risultava celibe (All. E 4), a quella della notifica dell'atto di pignoramento risulta separato (All. E 2)

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Tribunale di Verona E.I. n. 63/2023 R.E.  
 Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso  
 Esperto stimatore: Arch Elisabetta Piccoli  
 Custode: IGV – Istituto vendite giudiziarie di Verona

### D.2.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

In base alla comunicazione resa dalla pubblica amministrazione la ditta esecutata



Individuazione del compendio: mappa catastale sovrapposta a ortofoto - estratto da ForMaps



Estratto di mappa catastale Fg 52

### D.2.3 Descrizione dei beni

E' censito al NCEU del Comune di Villafranca, Catasto fabbricati Fg 52, mapp. 332

Tribunale di Verona E.I. n. 63/2023 R.E.

Giudice: Doptt.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch Elisabetta Piccoli

Custode:IGV - Istituto vendite giudiziarie di Verona



sub 2 cat. A/2 classe 5, consistenza 2,5 vani, superficie Catastale mq 38, Rendita € 232,41.

La ricostruzione storica al NCEU del mappale 332 sub 2 risulta come segue:

- Alla data dell'inserimento all'impianto meccanografico del 30/06/1987 l'unità immobiliare risultava così identificata:

sez urb. B fg. 10 mapp. 332, Cat. C 7, Classe U, consistenza 22 mq, rendita Lire 48.

- Con variazione per ampliamento del 27/06/1988 in atti dal 17/11/1989 (n. 5898/1988) l'unità immobiliare veniva così identificata:

Fg 52 part. 332

- Con variazione per classamento del 27/06/1988 in atti dal 17/06/1989 n. 5898/1988 l'unità immobiliare veniva così identificata:

fg 52 - part. 332 - categoria C/1 - classe 8 - consistenza 177 mq - Rendita € 2,31 paria L. 4.478;

- con variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 l'unità immobiliare veniva così identificata:

fg 52 - part. 332 - categoria C/1 - Classe 8 - Consistenza 177 mq - Rendita € 4.716,90 pari a L. 9.133.200;

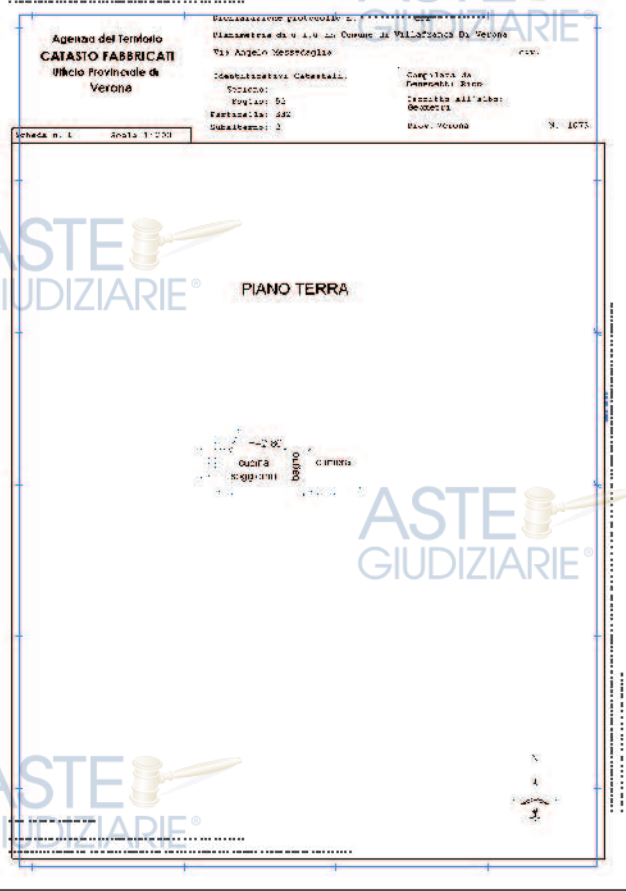
- con variazione del 08/11/2005 prot. n. VR0279007 per divisione/ristrutturazione in atti dal 08/11/2005 (n. 53430.1/2005) l'unità immobiliare veniva così identificata:

Fg 52 part. 332 sub 2 - Cat. A/2 - classe 5 - vani 2,5 - rendita € 232,41

- con pratica del 09/11/2015 è stato effettuato l'inserimento in visura dei dati di superficie e l'unità immobiliare veniva così identificata:

Fg 52 part. 332 sub 2 - Cat. A/2 - classe 5 - vani 2,5 - Superficie Catastale Totale: 40 mq - Totale: escluse aree scoperte: 40 mq - rendita € 232,41.





PLANIMETRIA CATASTALE

**CT Fg 52 mapp 332**

La ricostruzione storica al CT del fg 52 mapp 332 risulta come segue:

- Alla data dell'inserimento all'impianto meccanografico del 17/04/1987 il bene risultava così identificato:

Fg. 52 mapp. 332 - Qualità classe Ente Urbano – superficie 220 mq

- Con variazione Tipo Mappale del 19/09/2006 Pratica n. VR0057643 in atti dal 19/09/2006 (n. 57643.1/1988) il bene risultava così identificato:

- Fg. 52 mapp. 332 - Qualità classe Ente Urbano – superficie 220 mq

I dati catastali aggiornati dell'immobile corrispondono ai dati catastali indicati nell'atto di pignoramento.

Il mappale n. 332 confina da nord in senso orario con i mappali n. 135, n. 874, n. 978, n. 269, n. 878 e con via Messedaglia.



**D.2.3.1 Contesto**

Il bene oggetto di procedura consta di un appartamento sito nel centro storico di Villafranca al civico 275 di Via A. Messedaglia ed identificato al NCEU fg 52 mappale 332 sub 2.

La zona in cui è inserito l'immobile è caratterizzata da un tessuto edificato denso tipico dei centri storici con altezza di tre - quattro piani fuori terra con destinazione mista (residenziale, commerciale e direzionale). Vi è una discreta disponibilità di parcheggi e la rete viaria è trafficata poichè Via Messedaglia è una delle tre arterie principali del capoluogo di collegamento con le strade statali per Verona e Mantova.

**D.2.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato**

Il bene oggetto di procedura è inserito in un fabbricato la cui data di edificazione non è nota, originariamente destinato a mensa e spogliatoi di un complesso industriale dismesso. L'attuale proprietario, esecutato, [REDACTED] ha provveduto alla ristrutturazione del fabbricato ricavando quattro unità immobiliari disposte due per ciascun piano. Tali immobili sono stati autorizzati con Permesso di Costruire in sanatoria nel 2006. Il manufatto ha sviluppo su due piani fuori terra. La struttura è costituita da muratura esterna portante, struttura orizzontale e del tetto costituita da solaio misto in latero-cemento. Il tetto è a falda unica inclinata; la copertura è costituita da pacchetto isolante e soprastante manto di coppi in laterizio. Lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto.

Il presente lotto è costituito da un appartamento bilocale contraddistinto catastalmente al sub 2 ed identificato con interno 2. Si accede all'immobile da un portoncino esterno metallico prospiciente una strada privata o "corte" di pertinenza.

La distribuzione interna si articola con un locale soggiorno con angolo cottura e un disimpegno da cui si accede al bagno e alla camera da letto di dimensioni singola. L'altezza interna dei locali è di 2,70 mt.

Caratteristiche strutturali



Strutture verticali	Tipologia: cemento amato condizioni: buone
Solai	tipologia: in latero cemento e putrelle in ferro. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falda inclinata; struttura in latero-cemento; finitura: coppi in laterizio. Condizioni: buone

<u>Componenti edilizie e costruttive</u>	
Pareti interne	materiale; muratura in laterizio, finitura intonaco e tinteggiatura, condizioni buone.
Infissi esterni	tipologia: ante battenti in pvc con vetro - camera. condizioni: buone
Oscuranti esterni	Ante di scuro in legno condizioni: buone
Portoncino d'ingresso	Tipo blindato
porte interne:	tipologia a battente, materiale: legno; condizioni: buone
Pavimenti:	materiale: in gres porcellanato, formato: quadrangolare posato a correre; condizioni: buone
Bagno:	pavimento e rivestimento materiale: gres porcellanato; formato: quadrato/rettangolare; condizioni: buone.

<u>Implantistica</u>	
Fognario	tipologia: mista; rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: fognatura comunale; condizioni: funzionante
Idrico - sanitario	alimentazione: acquedotto comunale, tipologia: sotto traccia; rete di distribuzione: tubazioni in multistrato, condizioni e conformità: da sottoporre a verifica

Tribunale di Verona E.I. n. 63/2023 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch Elisabetta Piccoli

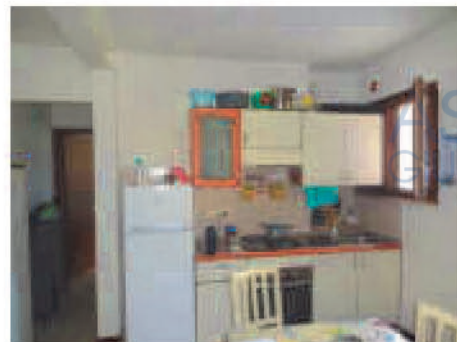
Custode: IGV - Istituto vendite giudiziarie di Verona

Riscaldamento	centralizzato a gas erogato da una caldaia installata nel vano esterno e collegata ai radiatori in ghisa verniciati di colore bianco distribuiti nelle varie stanze.
Condizionamento	tipologia: macchina esterna e split interno nella zona notte
Elettrico	tipologia: sottotraccia: condizioni e conformità: da sottoporre a verifica

Nota: non essendo stati reperiti i progetti degli impianti e relative dichiarazioni di conformità sarà necessario incaricare un tecnico abilitato per il controllo degli impianti e la verifica di rispondenza degli stessi ed eventuali adeguamenti.



Vista dall'esterno



Soggiorno con angolo cottura

Tribunale di Verona E.I. n. 63/2023 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Elisabetta Piccoli

Custode: IGv - Istituto vendite giudiziarie di Verona







Disimpegno e bagno



Camera da letto

Tribunale di Verona E.I. n. 63/2023 R.E.

Giudice: Doptt.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch Elisabetta Piccoli

Custode:IGV - Istituto vendite giudiziarie di Verona





RILIEVO

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

I beni condominiali comprendono le quote di comproprietà sugli enti comuni dell'edificio che come si evince dall'elaborato planimetrico sono il sub 5 vano scale comune ai sub 1, 2, 3 e 4 e il sub 6 corte comune ai sub 1, 2, 3 e 4. Nel sub 6 è compresa una tettoia sita in aderenza al fabbricato sul lato est in cui è stato ricavato un vano tecnico dove si trova la centrale termica e uno spazio comune ad uso deposito.

Nell'atto di pignoramento alla sezione D viene riportato la seguente dicitura: "... gli immobili, meglio descritti nella sezione E B - Immobili, della perente nota, vengono sottoposti a pignoramento e lo stesso si deve intendere esteso a tutti i diritti, servitù, pertinenze, relativi accessioni, accessori e frutti, come per legge..."



ELABORATO PLANIMETRICO

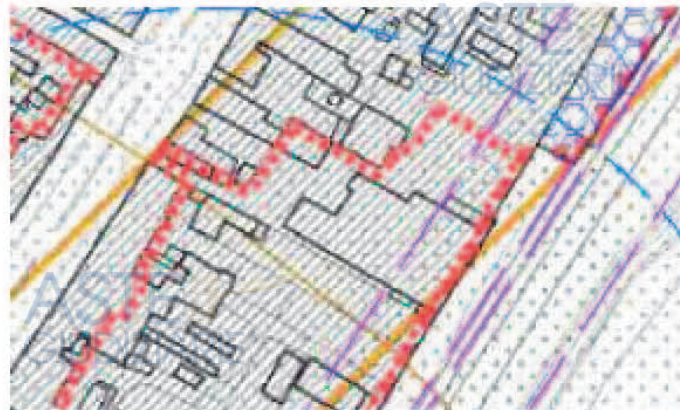
Si fa presente che in fase di rilievo si è constatato una difformità nella larghezza delle due rampe di scala che dal pianerottolo salgono agli appartamenti del piano primo. A causa della sporgenza di una trave metallica inserita posizionata nel muro di separazione con il fabbricato confinante, la larghezza della scala risulta di 85 cm anziché 90 cm, come previsto dalla normativa in materia di barriere architettoniche. Per regolarizzare tale difformità edilizia si prevede la rimozione dell'intonaco che riveste le pareti che delimitano le rampe, per un'altezza di circa un metro, e la finitura delle murature con un prodotto rasante chimico a basso spessore e successiva ritinteggiatura delle pareti. Con tale operazione, il cui costo è stimato in circa € 2.400, sarà possibile ottenere i centimetri necessari per portare la larghezza della scala a norma di legge. Il costo dell'intervento viene suddiviso ed attribuito in parti uguali a ciascuna unità immobiliare per una quota di € 600,00.

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

L'accesso al bene avviene dalla "corte" o strada privata all'altezza di via Messedaglia n. 271, gravata da una servitù di passo a favore del mappale n. 141, descritta nell'atto di compravendita Rep. N. 55064 del 26/02/1992 del notaio Luigi Tuccillo (All. E.1)

#### D.2.4 Situazione urbanistica della zona

Il bene oggetto di perizia ricade in "Zona A" – Centro Storico – con disciplina specifica con riferimento nel Repertorio Normativo allegato alle NTO art. 56.



Comune di Villafranca - Piano interventi

Art. 56. Zona A

#### D.2.5 Situazione catastale dell'immobile

La planimetria non risulta conforme allo stato dei luoghi, per difformità interne ed esterne, le stesse riscontrate nella conformità edilizia. come viene descritto nel paragrafo seguente D.2.6. Inoltre nella stessa è stata indicata l'altezza interna in mt 2,80 che da rilievo risulta 2,70 mt. Per regolarizzare la situazione catastale bisognerà provvedere ad una rettifica della planimetria per un costo di € 500,00. La correzione catastale potrà essere fatta solo dopo la regolarizzazione edilizia.

#### D.2.6 Situazione edilizia dell'immobile

La scrivente ha effettuato accessi presso gli Uffici della Pubblica Amministrazione del Comune di Villafranca - settore Edilizia Privata e tramite istanza di accesso agli atti presso lo stesso ente ha reperito il seguente Titolo edilizio (All. E10):

- Permesso di costruire in sanatoria n. 33790 del 09/10/2006

Si premette che da quanto risulta dalle ricerche effettuate non è possibile risalire ad una data certa in merito alla costruzione del fabbricato oggetto di stima.

Dal confronto con la documentazione grafica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villafranca e lo stato dei luoghi si rilevano lievi difformità planimetriche interne e forometriche esterne di porte e finestre; il dimensionamento dell'altezza dei fori delle finestre dichiarate in 1,20 mt risulta nella realtà di 1,00 mt, una porta finestra è stata realizzata come finestra e nella camera è stata realizzata una sola finestra. Ciò non interferisce con i rapporti aereo - illuminanti dei locali che risultano inferiori o pari ad 1/10 come previsto dalle norme igienico- sanitarie.

Il Tecnico dell'Ufficio Comunale ha confermato alla sottoscritta che i sopracitati titoli edilizi regolarizzano la situazione urbanistica/edilizia del compendio, ma come sopraesposto sono state riscontrate delle difformità rispetto al progetto che sono sanabili con pratica Edilizia in sanatoria (CILA/SCIA) il cui costo è stimato pari a circa € 3.000,00 comprensivo di spese tecniche, diritti di segreteria e sanzioni amministrative.

1) Nota in ordine alle spese per le pratiche edilizie: Gli importi sopra esposti devono considerarsi indicativi in quanto i costi esatti necessari per la regolarizzazione potranno essere definiti dall'Ufficio competente solo al momento dell'effettiva presentazione della pratica.

2) Nota in ordine alla documentazione amministrativa: La scrivente ha effettuato l'analisi documentale basandosi sulla documentazione fornita dal personale della pubblica Amministrazione a seguito della richiesta di accesso agli atti senza potere visionare personalmente i fascicoli d'archivio; pertanto non è possibile sapere se vi siano ulteriori documenti.

## D.2.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile è abitato dal proprietario, esecutato, [REDACTED]. Al momento del sopralluogo il bene risulta arredato. L'immobile costituisce l'abitazione principale della parte esecutata



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

Non sono presenti titoli opponibili alla procedura.

#### **D.2.8 Vincoli ed oneri giuridici**

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

A seguito di controlli eseguiti presso l'ufficio dell'agenzia delle entrate risultano le seguenti formalità:

1. IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo per complessivi € 450.000,00 erogato da VENETO BANCA S.C.P.A. iscritta il 20/11/2013 al nn. 38584 RG e 5224 RP (Pubblico ufficiale RAINALDI MARINO Repertorio 5239 del 15/11/2013).

2. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il 08/03/2023 ai nn. 8909 RP e 6488 RG su istanza di Amco - Asset Management Company Spa (Pubblico ufficiale UNEP DI VERONA Repertorio n. 726 del 28/01/2023) (all. E 8).

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

Non sono presenti vincoli o oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

Come più sopra evidenziato, si ricorda che l'accesso al bene avviene dalla "corte" o strada privata all'altezza di via Messedaglia n. 271, gravata da una servitù di passo a favore del confinante mappale n. 141, descritta nell'atto di compravendita Rep. N. 55064 del 26/02/1992 del notaio Luigi Tuccillo (All. E.1).

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

Non sono presenti diritti di prelazione da parte di soggetti terzi.

#### **D.2.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali**

Non è costituito un condominio e pertanto non sono presenti spese condominiali.

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

L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

### D.2.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

I beni non sono stati costruiti in regime di edilizia convenzionata pubblica

### D.2.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Nessuna quota indivisa.

### D.2.13 Valutazione del lotto

La stima viene fatta attenendosi scrupolosamente alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ. avendo cura di precisare i dati comparativi assunti.

#### D.2.13.1 Consistenza

CONSISTENZA E DESTINAZIONE D'USO					
Identificazione catastale	destinazione	parametro	Valore Reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Fg 52 mapp. 332 sub 2	Abitazione	superficie	43,00	1	43,00
<b>Superficie commerciale complessiva mq</b>					<b>43,00</b>

Schema per coefficienti di adeguamento utilizzato:

- Cantine e soffitte non collegate da 0,10 a 0,25
- Cantine e soffitte collegate da 0,25 a 0,50
- balconi scoperti fino a 10 mq: da 0,20 a 0,50
- logge coperte sino a 18 mq: da 0,30 a 0,50
- terrazze oltre 30 mq da 0,05 a 0,10 (tali coefficienti sono applicabili fino alla superficie pari alla proiezione orizzontali della superficie coperta, per la superficie eccedente si calcola un coefficiente pari a 0,02)
- autorimesse 0,50

#### D.2.13.2 Criteri di stima

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

Tribunale di Verona E.I. n. 63/2023 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch Elisabetta Piccoli

Custode: IGV - Istituto vendite giudiziarie di Verona

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri della norma UNI 10750/2005 “modalità di calcolo per le superfici commerciali” e D.P.R. 138/1998 “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria – Allegato C, sulla base di riscontro geometrico e fotografico da parte della scrivente CTU in fase di sopralluogo. In raffronto agli elaborati grafici dei titoli edilizi degli archivi del Comune di Villafranca – Edilizia Privata.

I valori determinati, sulla base di informazioni assunte presso gli osservatori del Mercato Immobiliare più aggiornati della zona specifica e gli operatori immobiliari locali, si riferiscono a quelli attuali e di mercato per beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia a quelli oggetto della presente stima. Si precisa che sono da considerarsi compresi le quote di comproprietà delle pertinenze e i beni comuni non censibili così come determinato dall'art. 1117 CC e dai titoli di provenienza.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato al periodo temporale in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita, dipendente dai fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Si assume come parametro il prezzo al metro quadro delle superfici commerciali lorda, intesa come la sommatoria delle superfici lorde dei locali, compreso l'intero dei muri interni e di quelli perimetrali, mentre le superfici accessorie vengono raggugliate per i relativi coefficienti di riduzione. Da questa operazione si otterrà un valore superficiale che moltiplicato per il valore unitario di mercato, ricavato dalle risultanze delle valutazioni sopra esposte, che porterà all'ottenimento del valore commerciale a corpo.

### D.2.13.3 Stima

La presente stima prende in esame il fabbricato e le pertinenze secondo le misurazioni effettuate durante i sopralluoghi per determinare le superfici reali adeguate ai coefficienti di ragguglio al fine di determinare la superficie commerciale dei beni. Si riporta solo a fini informativi le quotazioni della banca

Tribunale di Verona E.I. n. 63/2023 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Elisabetta Piccoli

Custode: IGV – Istituto vendite giudiziarie di Verona



dati Agenzia delle Entrate relativa al secondo semestre 2023.

Provincia: VERONA  
 Comune: VILLAFRANCA VERONA  
 Frazione: CROCIEROTTO STORICO COMPRESO TRACISO MEMBRIOLE, VIA GARIBOLDI E VILAVANCE  
 Codice di zona: 01  
 Movimento catastale su: 1  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Abitazione

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1600	2050	1	8	10	1
Abitazioni civili	EDIFICI	2150	2750	1			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1350	1			
Altri valori	NORMALE	1750	2400	1			

Il valore medio di mercato, nello stato di normale conservazione per appartamenti di tipo civile nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativa al secondo semestre 2023 è pari a € 1.725,00/mq.

Tenendo conto che dati sopra riportati sono puramente informativi e non significativi, per la presente stima, verificati i valori correnti di mercato immobiliare della zona, tenendo conto della posizione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio, assunte informazioni presso i Pubblici Uffici del Catasto, dei RRII, delle Entrate e dell'Ufficio Tecnico del Comune di di Villafranca (VR), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, circa recenti ed analoghe transazioni, si ritiene di ponderare il valore OMI al fine di ottenere il valore piu realistico possibile in un immobile in stato di normale conservazione

lotto unico							
	Sup. Reale mq	Sup. Coeff.	Sup. Equivalente mq	Quota Prop.	Totale mq	€/mq	€
<b>Abitazione</b>	43,00	1	43,00	1/1	43,00	1.600,00	68.800,00
<b>totale</b>	<b>43,00</b>		<b>43,00</b>		<b>43,00</b>	<b>1.600,00</b>	<b>68.800,00</b>

Arrotondato a € 69.000,00

**D.2.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

Decremento per assenza di garanzie e vizi 10%	€ 6.900,00
---	------------

Tribunale di Verona E.I. n. 63/2023 R.E.  
 Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso  
 Esperto stimatore: Arch Elisabetta Piccoli  
 Custode:IGV - Istituto vendite giudiziarie di Verona



Regolarizzazione edilizia - catastale	€ 3.000,00
Opere da eseguire la conformità dell'immobile	€ 600,00
<b>Totale decurtazioni</b>	<b>€ 10.480,00</b>

#### D.2.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 58.500,00

\*\*\* . \*\*\* . \*\*\*

### D.3 LOTTO 3 – IMMOBILI SITI IN VIA MESSEDAGLIA 275 – INTERNO 3 – piano primo

#### D.3.1 Proprietà

[REDACTED], attuale proprietario dei beni, è venuto in possesso dei beni con atto di compravendita redatto dal notaio Luigi Tuccillo di Villafranca in data 08.05.1997 rep. n. 83502 trascritto in data 12.05.1997 al nn. 14231 RG/10570 RP.

[REDACTED] alla data d'acquisto del bene risultava celibe (All. E 4), a quella della notifica dell'atto di pignoramento risulta separato (All. E 2).

#### D.3.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Il bene oggetto del presente lotto è di un appartamento sito al piano primo in via Messedaglia 275 a Villafranca (VR).



Individuazione del compendio: mappa catastale sovrapposta a ortofoto - estratto da ForMaps



Estratto di mappa catastale Fg 52

E' censito al NCEU del Comune di Villafranca, Catasto fabbricati Fg 52, mapp. 332 sub 3 cat. A/2 classe 5, consistenza 2,5 vani, superficie Catastale mq 38, Rendita € 232,41.

La ricostruzione storica al NCEU del mappale 332 sub 3 risulta come segue:

Alla data dell'inserimento all'impianto meccanografico del 30/06/1987 l'unità immobiliare risultava così identificata:

Tribunale di Verona E.I. n. 63/2023 R.E.

Giudice: Doptt.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch Elisabetta Piccoli

Custode:IGV - Istituto vendite giudiziarie di Verona



sez urb. B fg. 10 mapp. 332, Cat. C 7, Classe U, consistenza 22 mq, rendita Lire 48;

- Con variazione per ampliamento del 27/06/1988 in atti dal 17/11/1989 (n. 5898/1988) l'unità immobiliare veniva così identificata:

Fg 52 part. 332

- Con variazione del classamento del 27/06/1988 in atti dal 17/06/1989 n. 5898/1988 l'unità immobiliare veniva così identificata:

fg 52 - part. 332 - categoria C/1 - classe 8 - consistenza 177 mq - Rendita € 2,31 paria L. 4.478;

- con variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 l'unità immobiliare veniva così identificata:

fg 52 - part. 332 - categoria C/1 - Classe 8 - Consistenza 177 mq - Rendita € 4.716,90 pari a L. 9.133.200;

- con variazione del 08/11/2005 prof. n. VR0279007 per divisione/ristrutturazione in atti dal 08/11/2005 (n. 53430.1/2005) l'unità immobiliare veniva così identificata:

Fg 52 part. 332 sub 3 - Cat. A/2 - classe 5 - vani 2,5 - rendita € 232,41

- con pratica del 09/11/2015 è stato effettuato l'inserimento in visura dei dati di superficie e l'unità immobiliare veniva così identificata:

Fg 52 part. 332 sub 3 - Cat. A/2 - classe 5 - vani 2,5 - superficie Catastale: Totale: 36 mq; Totale: escluse aree scoperte: 36 mq - rendita € 232,41.





Planimetria catastale

**CT Fg. 52 mapp. 332**

La ricostruzione storica al CT del fg 52 mapp 332 risulta come segue:

- Alla data dell'inserimento all'impianto meccanografico del 17/04/1987 il bene risultava così identificato:  
Fg. 52 mapp. 332 - Qualità classe Ente Urbano – superficie 220 mq

- Con variazione Tipo Mappale del 19/09/2006 Pratica n. VR0057643 in atti dal 19/09/2006 (n. 57643.1/1988) il bene risultava così identificato:  
Fg. 52 mapp. 332 - Qualità classe Ente Urbano – superficie 220 mq

I dati castali aggiornati dell'immobile corrispondono ai dati catastali indicati nell'atto di pignoramento.

Il mappale n. 332 confina da nord in senso orario con i mappali n. 135, n. 874, n. 978, n. 269, n. 878 e con via Messedaglia

### D.3.3 Descrizione dei beni

#### D.3.3.1 Contesto

Il bene oggetto di procedura consta di un appartamento sito nel centro storico di Villafranca al civico 275 di Via A. Messedaglia ed identificato al NCEU fg 52 mappale 332 sub 3.

La zona in cui è inserito l'immobile è caratterizzata da un tessuto edificato denso tipico dei centri storici con altezza di tre - quattro piani fuori terra con destinazione mista (residenziale, commerciale e direzionale). Vi è una discreta disponibilità di parcheggi e la rete viaria è trafficata poichè Via Messedaglia è una delle tre arterie principali del capoluogo di collegamento con le strade statali per Verona e Mantova.

#### D.3.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Il bene oggetto di procedura è inserito in un fabbricato la cui data di edificazione non è nota, originariamente destinato a mensa e spogliatoi di un complesso industriale dismesso. L'attuale proprietario, esecutato, [REDACTED] ha ricavato quattro unità immobiliari disposte due per ciascun piano. Tali immobili sono stati autorizzati con Permesso di Costruire in sanatoria nel 2006. Il manufatto ha sviluppo su due piani fuori terra. La struttura è costituita da muratura esterna portante, struttura orizzontale e del tetto costituita da solaio misto in latero-cemento. Il tetto è a falda unica inclinata; la copertura è costituita da pacchetto isolante e soprastante manto di coppi in laterizio. Lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto.

Il presente lotto è costituito da un appartamento bilocale contraddistinto catastalmente al sub 3 ed identificato con interno 3. Si accede all'immobile da un portoncino esterno metallico prospiciente una strada privata di pertinenza gravata da una servitù di passo descritta nell'atto di compravendita Rep. N. 55064 del 26/02/1992 del notaio Luigi Tuccillo (All. E.1).

All'immobile si accede da una scala comune con una rampa al piano che si divide in due per attivare agli ingressi delle unità immobiliari del piano superiore.

Non è presente l'ascensore.



La distribuzione interna si articola con un locale soggiorno con angolo cottura e disimpegno da cui si accede al bagno e ad una camera da letto di dimensioni singola. L'altezza interna dei locali è di 2,70 mt.

<u>Caratteristiche strutturali</u>	
Strutture verticali	Tipologia: cemento armato Condizioni: buone
Solai	Tipologia: in latero cemento e putrelle in ferro. Condizioni: buone
Copertura	Tipologia: a falda inclinata; struttura in latero-cemento; finitura: coppi in laterizio. Condizioni: buone

<u>Componenti edilizie e costruttive</u>	
Pareti interne	materiale: muratura in laterizio, finitura intonaco e tinteggiatura, condizioni buone.
Infissi esterni	tipologia: ante battenti in pvc con vetro - camera. condizioni: buone
Oscuranti esterni	Ante di scuro in legno condizioni: buone
Portoncino d'ingresso	Tipo blindato
porte interne:	tipologia a battente, materiale: legno; condizioni: buone
Pavimenti:	materiale: in gres porcellanato, formato: quadrangolare posato a corriere; condizioni: buone
Bagno:	pavimento e rivestimento materiale: gres porcellanato; formato: quadrato/rettangolare; condizioni: buone.

<u>Impiantistica</u>	
Fognario	tipologia: mista; rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: fognatura

Tribunale di Verona E.I. n. 63/2023 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch Elisabetta Piccoli

Custode: IGV - Istituto vendite giudiziarie di Verona

	comunale; condizioni: funzionante
Idrico - sanitario	alimentazione: acquedotto comunale, tipologia: sottotraccia; rete di distribuzione: tubazioni in multistrato, condizioni e conformità: apparentemente buone
Riscaldamento	centralizzato a gas erogato da una caldaia installata nel vano esterno e collegata ai radiatori in ghisa verniciati di colore bianco distribuiti nelle varie stanze.
Elettrico	tipologia: sottotraccia: condizioni e conformità: apparentemente buone

Nota: non essendo stati reperiti i progetti degli impianti e relative dichiarazioni di conformità sarà necessario incaricare un tecnico abilitato per il controllo degli impianti e la verifica di rispondenza degli stessi ed eventuali adeguamenti.



Vista da via Messedaglia dell'esterno



vano scale con ingresso







Soggiorno con angolo cottura



Zona ingresso



bagno

Tribunale di Verona E.I. n. 63/2023 R.E.

Giudice: Doptt.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch Elisabetta Piccoli

Custode:IGV - Istituto vendite giudiziarie di Verona





Camera da letto



RILIEVO

### D.3.3.3 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

I beni condominiali comprendono le quote di comproprietà sugli enti comuni dell'edificio che come si evince dall'elaborato planimetrico sono il sub 5 vano scale comune ai sub 1, 2, 3 e 4 e il sub 6 corte comune ai sub 1, 2, 3 e 4. Nel sub 6 è compresa una tettoia sita in aderenza al fabbricato sul lato est in cui è stato ricavato un vano tecnico dove di trova la centrale termica e uno spazio comune ad uso deposito.

Tribunale di Verona E.I. n. 63/2023 R.E.

Giudice: Doptt.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch Elisabetta Piccoli

Custode:IGV – Istituto vendite giudiziarie di Verona

Nell'atto di pignoramento alla sezione D viene riportato la seguente dicitura: "... gli immobili, meglio descritti nella sezione B - Immobili, della perente nota, vengono sottoposti a pignoramento e lo stesso si deve intendere esteso a tutti i diritti, servitù, pertinenze, relativi accessioni, accessori e frutti, come per legge..."



ELABORATO PLANIMETRICO

Si fa presente che in fase di rilievo si è constatato una difformità nella larghezza delle due rampe di scala che dal pianerottolo salgono agli appartamenti del piano primo. A causa della sporgenza di una trave metallica inserita posizionata nel muro di separazione con il fabbricato confinante, la larghezza della scala risulta di 85 cm anziché 90 cm, come previsto dalla normativa in materia di barriere architettoniche. Per regolarizzare tale difformità edilizia si prevede la rimozione dell'intonaco che riveste le pareti che delimitano le rampe, per un'altezza di circa un metro, e la finitura delle murature con un prodotto rasante chimico a basso spessore e successiva ritinteggiatura delle pareti. Con tale operazione, il cui costo è stimato in circa € 2.400, sarà possibile ottenere i centimetri necessari per portare la larghezza della scala a norma di legge. Il costo dell'intervento viene suddiviso ed attribuito in parti uguali a

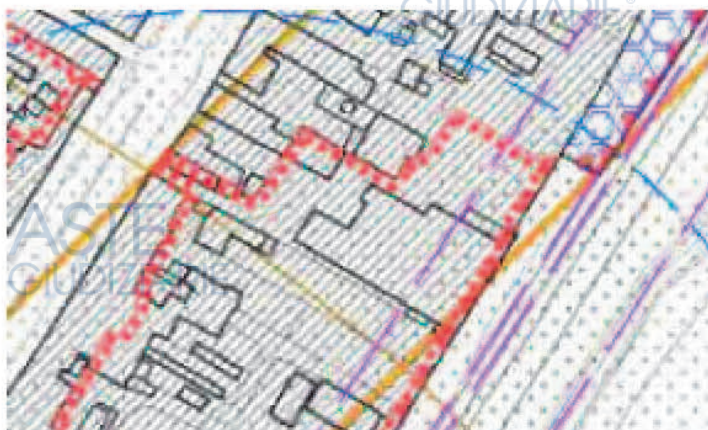
ciascuna unità immobiliare per una quota di € 600,00...

#### D.3.3.4 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso al bene avviene dalla "corte" o strada privata all'altezza di via Messedaglia n. 271, gravata da una servitù di passo a favore del mappale n. 141, descritta nell'atto di compravendita Rep. N. 55064 del 26/02/1992 del notaio Luigi Tuccillo (All. E.1)

#### D.3.4 Situazione urbanistica della zona

Il bene oggetto di perizia ricade in "Zona A" – Centro Storico – con disciplina specifica con riferimento nel Repertorio Normativo allegato alle NTO art. 56.



Comune di Villafranca - Piano interventi

Art. 56. Zona A

#### D.3.5 Situazione catastale dell'immobile

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Verona – Servizio di Pubblicità Immobiliare e l'Ufficio Tecnico Erariale si attesta la conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie effettuate.

La planimetria non risulta conforme allo stato dei luoghi, per difformità interne ed esterne, le stesse riscontrate nella conformità edilizia come viene descritto nel paragrafo seguente D.3.6. Inoltre è stata indicata l'altezza interna in 2,80 mt che dal rilievo risulta 2,74 mt. Per regolarizzare la situazione catastale bisognerà provvedere ad una rettifica della planimetria per un costo di € 500,00. La correzione catastale potrà essere fatta solo dopo la regolarizzazione edilizia.

Tribunale di Verona E.I. n. 63/2023 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Elisabetta Piccoli

Custode: IGV – Istituto vendite giudiziarie di Verona

### D.3.6 Situazione edilizia dell'immobile

La scrivente ha effettuato accessi presso gli Uffici della Pubblica Amministrazione del Comune di Villafranca - settore Edilizia Privata e tramite istanza di accesso agli atti presso lo stesso ente ha reperito i seguenti Titoli edilizi (All. E 10):

- Permesso di costruire in sanatoria n. 33790 del 09/10/2006
- Agibilità n. 33790 del 09/10/2006.

Si premette che da quanto risulta dalle ricerche effettuate non è possibile risalire ad una data certa in merito alla costruzione del fabbricato oggetto di stima...

Dal confronto con la documentazione grafica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villafranca e lo stato dei luoghi si rilevano difformità interne in quanto non è stata realizzato il disimpegno tra il soggiorno e la zona notte.

Il Tecnico dell'Ufficio Comunale ha confermato alla sottoscritta che i sopracitati titoli edilizi regolarizzano la situazione urbanistica/edilizia del compendio, ma, come sopraesposto, sono state riscontrate delle difformità rispetto al progetto che sono sanabili con pratica Edilizia in sanatoria (CILA/SCIA) il cui costo è stimato pari a circa € 3.000,00 comprensivo di spese tecniche, diritti di segreteria e sanzioni amministrative.

1) Nota in ordine alle spese per le pratiche edilizie: Gli importi sopra esposti devono considerarsi indicativi in quanto i costi esatti necessari per la regolarizzazione potranno essere definiti dall'Ufficio competente solo al momento dell'effettiva presentazione della pratica.

2) Nota in ordine alla documentazione amministrativa: La scrivente ha effettuato l'analisi documentale basandosi sulla documentazione fornita dal personale della pubblica Amministrazione a seguito della richiesta di accesso agli atti senza potere visionare personalmente i fascicoli d'archivio; pertanto non è possibile sapere se vi siano ulteriori documenti.

### D.3.7 Stato di occupazione dell'immobile

#### D.3.7.1 Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

L'immobile, al momento del sopralluogo, era locato al signor [REDACTED]



con contratto di locazione a canone agevolato della durata di tre anni (con decorrenza dal 01/04/2023 al 31/03/2026) più due, registrato in data 08/03/2023 (All. E.9).

L'immobile è stato liberato nel dicembre 2023.

#### **D.3.7.2 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile**

Si segnala, comunque, che il contratto di locazione non sarebbe stato opponibile in quanto risulta registrato presso AGENZIA DELLE ENTRATE – VERONA 1 il 01/04/2023 mentre l'atto di pignoramento è stato trascritto il 31/01/2023.

#### **D.3.8 Vincoli ed oneri giuridici**

A seguito di controlli eseguiti presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate risultano le seguenti formalità:

1. IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo per complessivi € 450.000,00 erogato da VENETO BANCA S.C.P.A. iscritta il 20/11/2013 ai nn. 38584 RG e 5224 RP (Pubblico ufficiale RAINALDI MARINO Repertorio 5239 del 15/11/2013).
2. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il 08/03/2023 ai nn. 8909 RP e 6488 RG su istanza di Amco - Asset Management Company Spa (Pubblico ufficiale UNEP DI VERONA Repertorio n. 726 del 28/01/2023) (all. E.8).

#### **D.3.8.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

1. IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo per complessivi € 450.000,00 erogato da VENETO BANCA S.C.P.A. iscritta il 20/11/2013 ai nn. 38584 RG e 5224 RP (Pubblico ufficiale RAINALDI MARINO Repertorio 5239 del 15/11/2013).
2. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il 08/03/2023 ai nn. 8909 RP e 6488 RG su istanza di Amco - Asset Management Company Spa (Pubblico ufficiale UNEP DI VERONA Repertorio n. 726 del 28/01/2023) (all. E.8).

Non sono presenti vincoli o oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

#### **D.3.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

Nessuno.

#### D.3.8.3 Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

Come più sopra evidenziato, si ricorda che l'accesso al bene avviene dalla "corte" o strada privata all'altezza di via Messedaglia n. 271, gravata da una servitù di passo a favore del confinante mappale n. 141, descritta nell'atto di compravendita Rep. N. 55064 del 26/02/1992 del notaio Luigi Tuccillo (All. E.1).

#### D.3.8.4 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non sono presenti diritti di prelazione da parte di soggetti terzi.

#### D.3.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Non è costituito un condominio e pertanto non sono presenti spese condominiali

#### D.3.10 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Gli immobili oggetto della procedura non risultano strumentali all'esercizio dell'attività d'impresa.

#### D.3.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata.

#### D.3.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Si tratta di un lotto unico che non necessita di progetti divisionali.

#### D.3.13 Valutazione del lotto

La stima viene fatta attenendosi scrupolosamente alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ. avendo cura di precisare i dati comparativi assunti.

##### D.3.13.1 Consistenza

CONSISTENZA E DESTINAZIONE D'USO					
Identificazione catastale	destinazione	parametro	Valore Reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Fg 52 mapp. 332 sub 1	Abitazione	superficie	36,80	1,00	36,80

Tribunale di Verona E.I. n. 63/2023 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch Elisabetta Piccoli

Custode:IGV - Istituto vendite giudiziarie di Verona

Superficie commerciale complessiva mq

36,80

Schema per coefficienti di adeguamento utilizzato:

- Cantine e soffitte non collegate da 0,10 a 0,25
- Cantine e soffitte collegate da 0,25 a 0,50
- balconi scoperti fino a 10 mq: da 0,20 a 0,50
- logge coperte sino a 18 mq: da 0,30 a 0,50
- terrazze oltre 30 mq da 0,05 a 0,10 (tali coefficienti sono applicabili fino alla superficie pari alla proiezione orizzontali della superficie coperta, per la superficie eccedente si calcola un coefficiente pari a 0,02)
- autorimesse 0,50

### D.3.13.2 Criteri di stima

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

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri delle norma UNI 10750/2005 "modalità di calcolo per le superfici commerciali" e D.P.R. 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - Allegato C, sulla base di riscontro geometrico e fotografico da parte della scrivente CTU in fase di sopralluogo, in raffronto agli elaborati grafici dei titoli edilizi degli archivi del Comune di Villafranca - Edilizia Privata.

I valori determinati, sulla base di informazioni assunte presso gli osservatori del Mercato Immobiliare più aggiornati della zona specifica e gli operatori immobiliari locali, si riferiscono a quelli attuali e di mercato per beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia a quelli oggetto della presente stima. Si precisa che sono da considerarsi compresi le quote di comproprietà delle pertinenze e i beni comuni non censibili così come determinato dall'art. 1117 CC e dai titoli di provenienza.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato al periodo temporale in cui

Tribunale di Verona E.I. n. 63/2023 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Elisabetta Piccoli

Custode: IGV - Istituto vendite giudiziarie di Verona



sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita, dipendente dai fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Si assume come parametro il prezzo al metro quadro delle superfici commerciali lorda, intesa come la sommatoria delle superfici lorde dei locali, compreso l'intero dei muri interni e di quelli perimetrali, mentre le superfici accessorie vengono raggugliate per i relativi coefficienti di riduzione. Da questa operazione si otterrà un valore superficiale che moltiplicato per il valore unitario di mercato, ricavato dalle risultanze delle valutazioni sopra esposte, che porterà all'ottenimento del valore commerciale a corpo.

### D.3.13.3 Stima

La presente stima prende in esame il fabbricato e le pertinenze secondo le misurazioni effettuate durante i sopralluoghi per determinare le superfici reali adeguate ai coefficienti di ragguglio al fine di determinare la superficie commerciale dei beni. Si riporta solo a fini informativi le quotazioni della banca dati Agenzia delle Entrate relativa al secondo semestre 2023.

Provincia: VERONA  
 Comune: VERONA  
 Foglio: 1/100000  
 Partenza: 1/100000  
 Misure: 1/100000  
 Tipologia: 1/100000  
 Destinazione: 1/100000

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1600	2050	4	8	10	
Abitazioni civili	OTTIMA	2150	2750	4			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1350	4			
Ville e villette	NORMALE	1750	2400	4			

Il valore medio di mercato, nello stato di normale conservazione per appartamenti di tipo civile nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativa al secondo semestre 2023 è pari a € 1.725,00/mq.

Tenendo conto che dati sopra riportati sono puramente informativi e non

Tribunale di Verona E.I. n. 63/2023 R.E.  
 Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso  
 Esperto stimatore: Arch Elisabetta Piccoli  
 Custode: IGV - Istituto vendite giudiziarie di Verona

significativi, per la presente stima, verificati i valori correnti di mercato immobiliare della zona, tenendo conto della posizione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio, assunte informazioni presso i Pubblici Uffici del Catasto, dei RRII, delle Entrate e dell'Ufficio Tecnico del Comune di di Villafranca (VR), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, circa recenti ed analoghe transazioni, si ritiene di ponderare il valore OMI al fine di ottenere il valore più realistico possibile in un immobile in stato di normale conservazione

lotto unico							
	Sup. Reale mq	Coeff.	Sup. Equivalente mq	Quota Prop.	Totale mq	€/mq	€
<b>Abitazione</b>	36,80	1	36,80	1/1	36,80	1.600,00	58.880,00
<b>totale</b>	<b>36,80</b>		<b>36,80</b>		<b>36,80</b>	<b>1.600,00</b>	<b>58.880,00</b>

Arrotondato a € **59.000,00**

#### D.3.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Decremento per assenza di garanzie e vizi 10%	€ 5.900,00
Regolarizzazione edilizia - catastale	€ 3.000,00
Opere da eseguire la conformità dell'immobile	€ 600,00
<b>Totale decurtazioni</b>	<b>€ 9.500,00</b>

#### D.3.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € **49.500,00**

\*\*\* . \*\*\* . \*\*\*

### D.4 LOTTO 4 – IMMOBILI SITI IN VIA A. MESSEDAGLIA 275 – INTERNO 4 – piano primo

#### D.4.1 Proprietà

██████████ attuale proprietario dei beni, è venuto in possesso dei beni con atto di compravendita redatto dal notaio Luigi Tuccillo di Villafranca in data 08.05.1997 rep. n. 88502 trascritto in data 12.05.1997 al nn. 14231 rg/10570 rp.,

██████████ alla data d'acquisto del bene risultava celibe (All. E 4), a quella

Tribunale di Verona E.I. n. 63/2023 R.E.  
 Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso  
 Esperto stimatore: Arch Elisabetta Piccoli  
 Custode: GV – Istituto vendite giudiziarie di Verona

della notifica dell'atto di pignoramento risulta separato (All. E 2).



#### D.4.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Il bene oggetto della procedura consta di un appartamento sito al piano primo in via Messedaglia 275 in Villafranca (VR).



Individuazione del compendio: mappa catastale sovrapposta a ortofoto estratto da ForMaps



Tribunale di Verona E.I. n. 63/2023 R.E.

Giudice: Doptt.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Elisabetta Piccoli

Custode: IGV - Istituto vendite giudiziarie di Verona



E' censito al NCEU del Comune di Villafranca, Catasto fabbricati Fg 52, mapp.332 sub 4 cat. A/2 classe 5, consistenza 2,5 vani, superficie Catastale mq 38, Rendita € 232,41.

La ricostruzione storica del NCEU del mappale 332 sub 4 risulta come segue:

- Alla data dell'inserimento all'impianto meccanografico del 30/06/1987 l'unità immobiliare risultava così identificata:

sez urb. B fg. 10 mapp. 332, Cat. C 7, Classe U, consistenza 22 mq, rendita Lire 48.

Con variazione per ampliamento del 27/06/1988 in atti dal 17/11/1989 (n. 5898/1988) l'unità immobiliare veniva così identificata:

Fg 52 part. 332

- Con variazione per classamento del 27/06/1988 in atti dal 17/06/1989 n. 5898/1988 l'unità immobiliare veniva così identificata:

fg 52 - part. 332 - categoria C/1 - classe 8 - consistenza 177 mq - Rendita € 2,31 paria L. 4.478;

- con variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 l'unità immobiliare veniva così identificata:

fg 52 - part. 332 - categoria C/1 - Classe 8 - Consistenza 177 mq - Rendita € 4.716,90 pari a L. 9.133.200;

- con variazione del 08/11/2005 prot. n. VR0279007 per divisione/ristrutturazione in atti dal 08/11/2005 (n. 53430.1/2005) l'unità immobiliare veniva così identificata:

Fg 52 part. 332 sub 4 - Cat. A/2 - classe 5 - vani 2,5 - rendita € 232,41

- con pratica del 09/11/2015 è stato effettuato l'inserimento in visura dei dati di superficie e l'unità immobiliare veniva così identificata:

Fg 52 part. 332 sub 4 - Cat. A/2 - classe 5 - vani 2,5 - Superficie Catastale: Totale: 39 mq - Totale: escluse aree scoperte: 39 mq - rendita € 232,41.





**CT Fg 52 mapp 332**

La ricostruzione storica al CT del fg 52 mapp 332 risulta come segue:

- Alla data dell'inserimento all'impianto meccanografico del 17/04/1987 il bene risultava così identificato:

Fg. 52 mapp. 332 - Qualità classe Ente Urbano – superficie 220 mq

- Con variazione Tipo Mappale del 19/09/2006 Pratica n. VR0057643 in atti dal 19/09/2006 (n. 57643.1/1988) il bene risultava così identificato:

- Fg. 52 mapp. 332 - Qualità classe Ente Urbano – superficie 220 mq

I dati catastali aggiornati dell'immobile corrispondono ai dati catastali indicati nell'atto di pignoramento.

Il mappale n. 332 confina da nord in senso orario con i mappali n. 135, n. 874, n. 978, n. 269, n. 878 e con via Messedaglia

### D.4.3 Descrizione dei beni

#### D.4.3.1 Contesto

Il bene oggetto di procedura consta di un appartamento sito nel centro storico di Villafranca al civico 275 di Via A. Messedaglia ed identificato al NCEU fg 52 mappale 332 sub 4.

La zona in cui è inserito l'immobile è caratterizzata da un tessuto edificato denso tipico dei centri storici con altezza di tre - quattro piani fuori terra con destinazione mista (residenziale, commerciale e direzionale). Vi è una discreta disponibilità di parcheggi e la rete viaria è trafficata poichè Via Messedaglia è una delle tre arterie principali del capoluogo di collegamento con le strade statali per Verona e Mantova.

#### D.4.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Il bene oggetto di procedura è inserito in un fabbricato la cui data di edificazione non è nota, originariamente destinato a mensa e spogliatoi di un complesso industriale dismesso. L'attuale proprietario, esecutato, [REDACTED] ha provveduto alla ristrutturazione del fabbricato ricavando quattro unità immobiliari disposte due per ciascun piano. Tali immobili sono stati autorizzati con Permesso di Costruire in sanatoria nel 2006. Il manufatto ha sviluppo su due piani fuori terra. La struttura è costituita da muratura esterna portante, struttura orizzontale e del tetto costituita da solaio misto in latero-cemento. Il tetto è a falda unica inclinata; la copertura è costituita da pacchetto isolante e soprastante manto di coppi in laterizio. Lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto.

Il presente lotto è costituito da un appartamento bilocale contraddistinto catastalmente al sub 4 ed identificato con interno 4. Si accede all'immobile da un portoncino esterno metallico prospiciente una strada privata o "corte" di pertinenza.

La distribuzione interna si articola con un locale soggiorno con angolo cottura e un disimpegno da cui si accede al bagno e alla camera da letto di dimensioni singola. L'altezza interna dei locali è di 2,74 mt.



<u>Caratteristiche strutturali</u>	
Strutture verticali	Tipologia: cemento armato condizioni: buone
Solai	tipologia: in latero cemento e putrelle in ferro. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falda inclinata; struttura in latero-cemento; finitura: coppi in laterizio. Condizioni: buone

<u>Componenti edilizie e costruttive</u>	
Pareti interne	materiale; muratura in laterizio, finitura intonaco e tinteggiatura, condizioni buone.
Infissi esterni	tipologia: ante battenti in pvc con vetro - camera. condizioni: buone
Oscuranti esterni	Ante di scuro in legno condizioni: buone
Portoncino d'ingresso	Tipo blindato
porte interne:	tipologia a battente e scorrevole, materiale: legno; condizioni: buone
Pavimenti:	materiale: in gres porcellanato, formato: quadrangolare posato a diagonale; condizioni: buone
Bagno:	pavimento e rivestimento materiale: gres porcellanato; formato: quadrato/rettangolare; condizioni: buone.

<u>Impiantistica</u>	
Fognario	tipologia: mista; rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: fognatura comunale; condizioni: funzionante
Idrico - sanitario	alimentazione: acquedotto comunale, tipologia: sotto traccia; rete di distribuzione: tubazioni in multistrato, condizioni e conformità: da sottoporre a verifica

Tribunale di Verona E.I. n. 63/2023 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch Elisabetta Piccoli

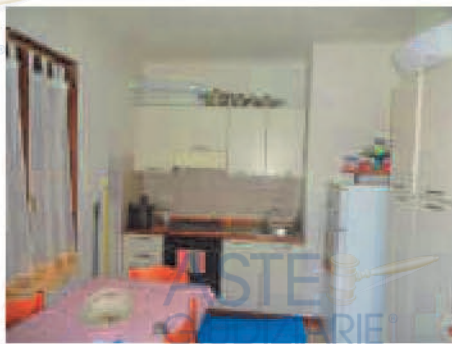
Custode:IGV - Istituto vendite giudiziarie di Verona

Riscaldamento	centralizzato a gas erogato da una caldaia installata nel vano esterno e collegata ai radiatori in ghisa verniciati di colore bianco distribuiti nelle varie stanze.
Elettrico	tipologia: sottotraccia: condizioni e conformità: da sottoporre a verifica

Nota: non essendo stati reperiti i progetti degli impianti e relative dichiarazioni di conformità sarà necessario incaricare un tecnico abilitato per il controllo degli impianti e la verifica di rispondenza degli stessi ed eventuali adeguamenti.



Vista esterno



Soggiorno con angolo cottura

Tribunale di Verona E.I. n. 63/2023 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Elisabetta Piccoli

Custode: IGV - Istituto vendite giudiziarie di Verona







Ingresso e disimpegno



Bagno



Camera da letto

Tribunale di Verona E.I. n. 63/2023 R.E.

Giudice: Doptt.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch Elòisabetta Piccoli

Custode:IGV - Istituto vendite giudiziarie di Verona



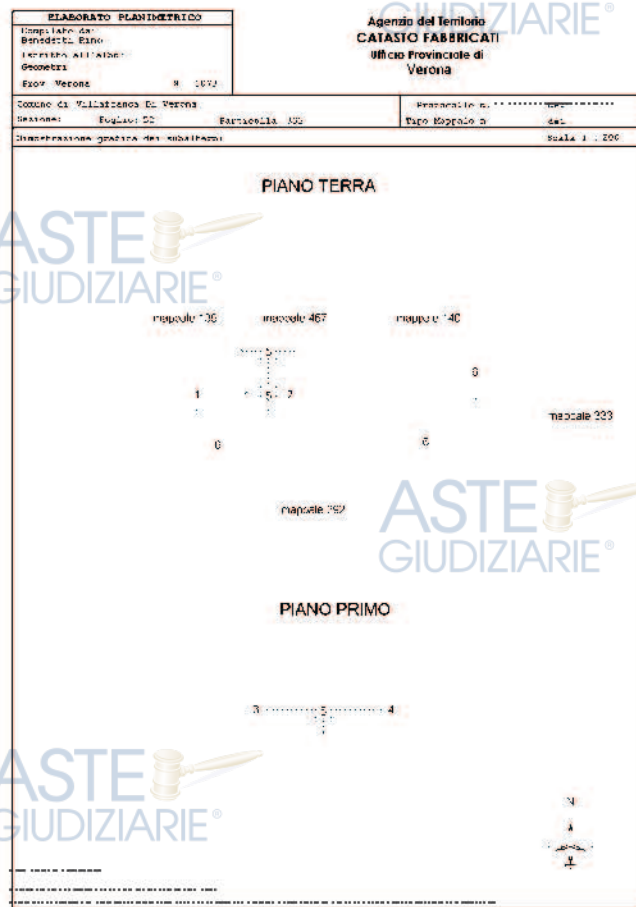


RILIEVO

#### D.4.3.3 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

I beni condominiali comprendono le quote di comproprietà sugli enti comuni dell'edificio che come si evince dall'elaborato planimetrico sono il sub 5 vano scale comune ai sub 1, 2, 3 e 4 e il sub 6 corte comune ai sub 1, 2, 3 e 4. Nel sub 6 è compresa una tettoia sita in aderenza al fabbricato sul lato est in cui è stato ricavato un vano tecnico dove di trova la centrale termica e uno spazio comune ad uso deposito.

Nell'atto di pignoramento alla sezione D viene riportato la seguente dicitura: "... gli immobili, meglio descritti nella sezione B - Immobili, della perente nota, vengono sottoposti a pignoramento e lo stesso si deve intendere esteso a tutti i diritti, servitù, pertinenze, relativi accessioni, accessori e frutti, come per legge..."



ELABORATO PLANIMETRICO

Si fa presente che in fase di rilievo si è constatato una difformità nella larghezza delle due rampe di scala che dal pianerottolo salgono agli appartamenti del piano primo. A causa della sporgenza di una trave metallica inserita posizionata nel muro di separazione con il fabbricato confinante, la larghezza della scala risulta di 85 cm anziché 90 cm, come previsto dalla normativa in materia di barriere architettoniche. Per regolarizzare tale difformità edilizia si prevede la rimozione dell'intonaco che riveste le pareti che delimitano le rampe, per un'altezza di circa un metro, e la finitura delle murature con un prodotto rasante chimico a basso spessore e successiva ritinteggiatura delle pareti. Con tale operazione, il cui costo è stimato in circa € 2.400, sarà possibile ottenere i centimetri necessari per portare la larghezza della scala a norma di legge. Il costo dell'intervento viene suddiviso ed attribuito in parti uguali a ciascuna unità immobiliare per una quota di € 600,00..

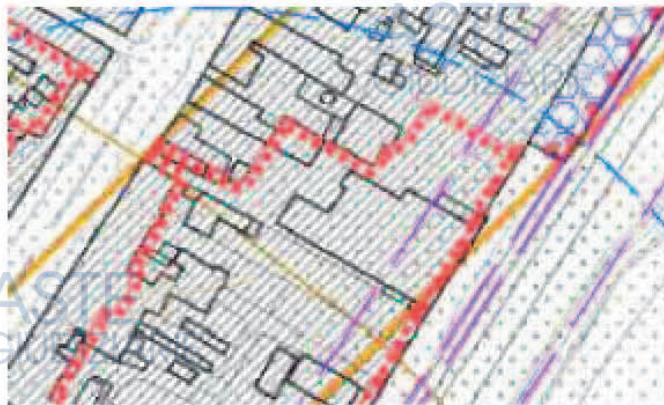


#### D.4.3.1 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso al bene avviene dalla "corte" o strada privata all'altezza di via Messedaglia n. 271, gravata da una servitù di passo a favore del mappale n. 141, descritta nell'atto di compravendita Rep. N. 55064 del 26/02/1992 del notaio Luigi Tuccillo (All. E.1).

#### D.4.4 Situazione urbanistica della zona

Il bene oggetto di perizia ricade in "Zona A" – Centro Storico – con disciplina specifica con riferimento nel Repertorio Normativo allegato alle NTO art. 56.



Comune di Villafranca - Piano interventi

Art. 56. Zona A

#### D.4.5 Situazione catastale dell'immobile

La planimetria non risulta conforme allo stato dei luoghi, per difformità interne ed esterne, le stesse riscontrate nella conformità edilizia come viene descritto nel paragrafo seguente D.4.6. Inoltre è stata indicata l'altezza interna in 2,80 mt che dal rilievo risulta 2,74 mt. Per regolarizzare la situazione catastale bisognerà provvedere ad una rettifica della planimetria per un costo di € 500,00. La correzione catastale potrà essere fatta solo dopo la regolarizzazione edilizia.

#### D.4.6 Situazione edilizia dell'immobile

La scrivente ha effettuato accessi presso gli Uffici della Pubblica Amministrazione del Comune di Villafranca - settore Edilizia Privata e tramite istanza di accesso agli atti presso lo stesso ente ha reperito il seguente Titolo edilizio (All. E10):

- Permesso di costruire in sanatoria n. 33790 del 09/10/2006

Si premette che da quanto risulta dalla documentazione reperita il fabbricato non è nota la data di costruzione dello stesso-

Dal confronto con la documentazione grafica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villafranca e lo stato dei luoghi si rilevano lievi difformità planimetriche interne tra il soggiorno, il bagno e la camera.

Il Tecnico dell'Ufficio Comunale ha confermato alla sottoscritta che il sopracitato titolo edilizio ha regolarizzato la situazione urbanistica/edilizia del compendio, ma, come sopraesposto, sono state riscontrate alcune difformità rispetto al progetto assentito che sono sanabili con pratica Edilizia in sanatoria (CILA/SCIA) il cui costo stimato è pari a circa € 3.000,00 comprensivo di spese tecniche, diritti di segreteria e sanzioni amministrative.

1) Nota in ordine alle spese per le pratiche edilizie: Gli importi sopra esposti devono considerarsi indicativi in quanto i costi esatti necessari per la regolarizzazione potranno essere definiti dall'Ufficio competente solo al momento dell'effettiva presentazione della pratica.

2) Nota in ordine alla documentazione amministrativa: La scrivente ha effettuato l'analisi documentale basandosi sulla documentazione fornita dal personale della pubblica Amministrazione a seguito della richiesta di accesso agli atti senza potere visionare personalmente i fascicoli d'archivio; pertanto non è possibile sapere se vi siano ulteriori documenti.

#### **D.4.7 Stato di occupazione dell'immobile**

##### **D.4.7.1 Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti**

L'immobile è locato con contratto di locazione a canone agevolato della durata di tre anni (dal 01/05/2023 al 30/04/2026) più due, registrato in data 28/04/2023 (All. E.9).

Al momento del sopralluogo il bene risultava arredato (il contratto prevede che *"l'immobile concesso in locazione risulta essere completamente ammobiliato come da foto o distinta sottoscritta a parte"* che non sono state consegnate alla sottoscritta) e occupato dalla signora [REDACTED] come risulta dal



contratto di locazione registrato a Verona. (All. E.9).

#### **D.4.7.2 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile**

Il contratto di locazione non è opponibile alla procedura in quanto risulta registrato presso AGENZIA DELLE ENTRATE – VERONA l. 28/04/2023 mentre il verbale di di pignoramento immobiliare è stato notificato il 28/01/2023 e trascritto il 08/03/2023. Pertanto il Custode ha provveduto a richiedere l'autorizzazione alla liberazione dell'unità immobiliare.

#### **D.4.8 Vincoli ed oneri giuridici**

A seguito di controlli eseguiti presso l'ufficio dell'agenzia delle entrate risultano le seguenti formalità:

1. IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo per complessivi € 450.000,00 erogato da VENETO BANCA S.C.P.A. iscritta il 20/11/2013 ai nn. 38584 RG e 5224 RP (Pubblico ufficiale RAINALDI MARINO Repertorio 5239 del 15/11/2013).
2. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il 08/03/2023 ai nn. 8909 RP e 6488 RG su istanza di Amco - Asset Management Company Spa (Pubblico ufficiale UNEP DI VERONA Repertorio n. 726 del 28/01/2023) (all. E 8).

#### **D.4.8.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

1. IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo per complessivi € 450.000,00 erogato da VENETO BANCA S.C.P.A. iscritta il 20/11/2013 ai nn. 38584 RG e 5224 RP (Pubblico ufficiale RAINALDI MARINO Repertorio 5239 del 15/11/2013).
2. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il 08/03/2023 ai nn. 8909 RP e 6488 RG su istanza di Amco - Asset Management Company Spa (Pubblico ufficiale UNEP DI VERONA Repertorio n. 726 del 28/01/2023) (all. E 8).

#### **D.4.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

Non sono presenti vincoli o oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

#### **D.4.8.3 Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili**

Come più sopra evidenziato, si ricorda che l'accesso al bene avviene dalla

“corte” o strada privata all'altezza di via Messedaglia n. 271, gravata da una servitù di passo a favore del confinante mappale n. 141, descritta nell'atto di compravendita Rep. N. 55064 del 26/02/1992 del notaio Luigi Tuccillo (All. E.1).

#### D.4.8.4 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non sono presenti diritti di prelazione da parte di soggetti terzi.

#### D.4.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Non è costituito un condominio e pertanto non sono presenti spese condominiali.

#### D.4.10 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

#### D.4.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

I beni non sono stati costruiti in regime di edilizia convenzionata pubblica.

#### D.4.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Nessuna quota indivisa.

#### D.4.13 Valutazione del lotto

La stima viene fatta attenendosi scrupolosamente alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ. avendo cura di precisare i dati comparativi assunti.

##### D.4.13.1 Consistenza

CONSISTENZA E DESTINAZIONE D'USO					
Identificazione catastale	destinazione	parametro	Valore Reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Fg 52 mapp. 332 sub 4	Abitazione	superficie	40,00	1	40,00
<b>Superficie commerciale complessiva mq</b>					<b>40,00</b>

Schema per coefficienti di adeguamento utilizzato:

- Cantine e soffitte non collegate da 0,10 a 0,25
- Cantine e soffitte collegate da 0,25 a 0,50
- balconi scoperti fino a 10 mq: da 0,20 a 0,50

Tribunale di Verona E.I. n. 63/2023 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch Elisabetta Piccoli

Custode: IGV - Istituto vendite giudiziarie di Verona

logge coperte sino a 18 mq: da 0,30 a 0,50

terrazze oltre 30 mq da 0,05 a 0,10 (tali coefficienti sono applicabili fino alla superficie pari alla proiezione orizzontali della superficie coperta, per la superficie eccedente si calcola un coefficiente pari a 0,02)

autorimesse 0,50

#### D.4.13.2 Criteri di stima

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

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri delle norma UNI 10750/2005 "modalità di calcolo per le superfici commerciali" e D.P.R. 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - Allegato C, sulla base di riscontro geometrico e fotografico da parte della scrivente CTU in fase di sopralluogo, in raffronto agli elaborati grafici dei titoli edilizi degli archivi del Comune di Villafranca - Edilizia Privata.

I valori determinati, sulla base di informazioni assunte presso gli osservatori del Mercato Immobiliare più aggiornati della zona specifica e gli operatori immobiliari locali, si riferiscono a quelli attuali e di mercato per beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia a quelli oggetto della presente stima. Si precisa che sono da considerarsi comprese le quote di comproprietà delle pertinenze e i beni comuni non censibili così come determinato dall'art. 1117 CC e dai titoli di provenienza.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato al periodo temporale in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita, dipendente dai fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Tribunale di Verona E.I. n. 63/2023 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Elisabetta Piccoli

Custode: IGV - Istituto vendite giudiziarie di Verona





(VR). Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, circa recenti ed analoghe transazioni, si ritiene di ponderare il valore OMI al fine di ottenere il valore più realistico possibile in un immobile in stato di normale conservazione

lotto unico							
	Sup. Reale mq	Sup. Coeff. Coeff.	Sup. Equivalente mq	Quota Prop.	Totale mq	€/mq	€
<b>Abitazione</b>	40,00	1,00	40,00	1/1	40,00	1.600,00	64.000,00
<b>totale</b>	<b>40,00</b>		<b>40,00</b>		<b>40,00</b>	<b>1.600,00</b>	<b>64.000,00</b>

#### D.4.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Decremento per assenza di garanzie e vizi 10%	€ 6.400,00
Regolarizzazione edilizia - catastale	€ 3.000,00
Opere da eseguire la conformità dell'immobile	€ 600,00
<b>Totale decurtazioni</b>	<b>€ 10.000,00</b>

#### D.4.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 54.000,00

\*\*\*. \*\*\*. \*\*\*

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente - a propria cura - verificare il bene sotto ogni profilo.

Verona, 13/08/2024

Il perito estimatore

Arch. Elisabetta Piccoli

Tribunale di Verona E.I. n. 63/2023 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Elisabetta Piccoli

Custode: IGV - Istituto vendite giudiziarie di Verona

**E ALLEGATI GENERALI (COMUNI A TUTTI I LOTTI)**

- E.1 ATTI DI PROVENIENZA
- E.2 ESTRATTO PER SUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DELL'ESECUTATO
- E.3 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO
- E.4 STATO DI FAMIGLIA STORICO
- E.6 PLANIMETRIE CATASTALI
- E.8 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE
- E.10 TITOLI ABILITATIVI
- E.13 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI
- E.14 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE

**F ALLEGATI PER SINGOLI LOTTI**

**LOTTO 1 – IMMOBILE IN VIA MESSEDAGLIA 275 PIANO T – SUB. 1**

- F.1.6 PLANIMETRIE CATASTALI
- F.1.7 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO
- F.1.11 CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE È OCCUPATO DA UN TERZO  
(LOCAZIONE, COMODATO, AFFITTO)
- F.1.12 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI

**LOTTO 2 – IMMOBILE IN VIA MESSEDAGLIA 275 PIANO T – SUB. 2**

- F.2.6 PLANIMETRIE CATASTALI
- F.2.7 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO
- F.2.12 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI

**LOTTO 3 – IMMOBILE IN VIA MESSEDAGLIA 275 - PIANO 1 – SUB. 3**

- F.3.6 PLANIMETRIE CATASTALI
- F.3.7 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO
- F.3.11 CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE È OCCUPATO DA UN TERZO  
(LOCAZIONE, COMODATO, AFFITTO)





F.3.12 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI



LOTTO 4 – IMMOBILE IN VIA MESSEDAGLIA 275 - PIANO 1 – SUB. 4

F.4.6 PLANIMETRIE CATASTALI

F.4.7 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO

F.4.11 CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE È OCCUPATO DA UN TERZO  
(LOCAZIONE, COMODATO, AFFITTO)

F.4.12 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI



Tribunale di Verona E.I. n. 63/2023 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch Elisabetta Piccoli

Custode:IGV – Istituto vendite giudiziarie di Verona

