



Esecuzione Immobiliare

145/2023 R.E.

Giudice

Dott.ssa Paola Salmaso

Creditore procedente

Parte eseguita

Custode Giudiziario

IVG

Esperto Estimatore

Arch. Lorenzo Marconato



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	4
B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	5
C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	5
D. DESCRIZIONE DEL LOTTO	5
D.1. LOTTO UNICO	5
D.1.1. proprietà	5
D.1.1.1. ricerche presso gli uffici anagrafici – CCAA	6
D.1.2. identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	6
D.1.3. descrizione dei beni	7
D.1.3.1. contesto	7
D.1.3.2. descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	8
D.1.3.3. individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	11
D.1.3.4. individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	13
D.1.4. situazione urbanistica della zona	13
D.1.5. situazione catastale dell'immobile	14
D.1.6. situazione edilizia dell'immobile	14
D.1.7. stato di occupazione dell'immobile	16
D.1.7.1. stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti	16
D.1.7.2. opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	16
D.1.8. vincoli ed oneri giuridici	17
D.1.8.1. vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	17
D.1.8.2. vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	17
D.1.8.3. accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	17
D.1.8.4. accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	18
D.1.9. indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	18
D.1.10. indicazioni utili al fine del regime fiscale della vendita	18
D.1.11. immobile in regime di edilizia convenzionata	18
D.1.12. separazione in natura e progetto divisionale	18
D.1.13. valutazione del lotto	19





D.1.13.1. consistenza



19

D.1.13.2. criteri di stima

19

D.1.13.3. stima

20

D.1.13.4. adeguamenti e correzioni della stima

22

D.1.13.5. valore di stima al netto delle decurtazioni

23

E. allegati lotto unico

25



3



Procedura	RGE 145/2023
Lotto	1 (unico)
Diritto oggetto di vendita	Proprietà della quota di 1/2
Tipologia immobile	Unità di abitazione con cortile e terreno agricolo adiacente Sup. commerciale 301,91 mq (fabbricati) e 3.371 mq (terreni)
Ubicazione	Verona (VR), fraz. Mizzole, Via Prove n° 10
Dati catastali	C.F. Comune di Verona (VR), Foglio 89 mapp. n° 9 sub 1,2,3 C.T. Comune di Verona (VR), Foglio 89 mapp. n° 14,257,261, 367,372
Valore di stima al netto delle decurtazioni	€ 550.000,00 (quota 1/1)
Stato di occupazione	Abitato dall'esecutato [REDACTED] [REDACTED]
Irregolarità edilizie	Presenti - Costi di regolarizzazione € 12.000 (già scomputati nel valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	Costi per completamento opere edilizie e risanamento danni infiltrazioni totali € 28.000 (già scomputati nel valore di stima al netto delle decurtazioni)

4





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

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

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

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

- 5 Il diritto oggetto della presente esecuzione immobiliare consta nella proprietà per la quota di 1/2 di tutti beni immobili di seguito individuati.

C. DIVISIONE IN LOTTI / LOTTO UNICO

Gli immobili oggetto di esecuzione sono costituiti da: un'unica unità edilizia residenziale (due sub catastali) disposta su due livelli e non completa di finiture in alcune sue parti; di un cortile di pertinenza esclusiva e di un piccolo terreno agricolo adiacente.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

I beni oggetto di esecuzione ed individuati catastalmente al C.F. del Comune di Verona Fg. 89 Mapp. 9 sub 1 e 2 e C.T. Fg. 89 Mapp. 14, 257, 261, 367, 372, sono pervenuti in quota pari a 1/2 in regime di separazione dei beni, [REDACTED], mediante la sottoscrizione dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Maurizio Marino di Verona, stipulato in data 22.02.2006 – rep. 61777 – racc. 15079 – registrato all'Agenzia delle Entrate di Verona il 09.03.2006 al n° 3311 A.P. – Serie 1T – e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Verona il 10.03.2006 al n° 10893 R.G. e al n° 6633 R.P.



I precedenti titoli di provenienza (due) citati nella relazione notarile Art. 567 CPC sono allegati alla presente relazione.

Nota: Alla data di stipula dell'atto di cui sopra il [REDACTED] risultava coniugato in regime di comunione dei beni, come riportato sull'atto stesso, con la [REDACTED], con Verbale di separazione consensuale del Tribunale di Verona e successivo Decreto n° 13901/2013 del 19.05.2014, la richiamata comunione dei beni degli ex coniugi veniva meno. Vedasi anche quanto riportato nel successivo capitolo di perizia D.1.5. Situazione catastale dell'immobile

D.1.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici – CCAA

[REDACTED], da quanto dedotto dalle certificazioni anagrafiche allegate, risulta nato a Verona il 04.08.1961 ed attualmente residente in Verona, fraz. Mizzole, via Prove n° 10.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

6

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I fabbricati sono così descritti, giuste le risultanze catastali, al C.F. del Comune di Verona:

Foglio n° 89

particella m n° 9 – sub 1 – ZC3 – via San Fenzo n. 10 – P.T.1 – cat. A/2 – classe 2 – cons. 4,5 vani – sup. cat. 114 mq – R.C. € 499,67

particella m n° 9 – sub 2 – ZC3 – via San Fenzo n. 10 – P.T.1 – cat. A/2 – classe 2 – cons. 4,5 vani – sup. cat. 114 mq – R.C. € 499,67

Intestazione:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Nota: E' da ritenersi incluso negli immobili oggetto di esecuzione anche il bene distinto dal sub 3 b.c.n.c. corte comune ai sub 1 e 2 (vedi elaborato planimetrico).



I terreni sono così descritti, giuste le risultanze catastali, al C.T. del Comune di Verona:

Foglio n° 89

particella m n° 14 – seminativo – classe 3 – Sup. Ha 00.02.67 – R.D. € 1,65 – R.A. € 1,24

particella m n° 257 – uliveto – classe 2 – Sup. Ha 00.00.48 – R.D. € 0,14 – R.A. € 0,07

particella m n° 261 – uliveto – classe 3 – Sup. Ha 00.07.24 – R.D. € 1,50 – R.A. € 0,93

particella m n° 367 – uliveto – classe 2 – Sup. Ha 00.23.80 – R.D. € 6,76 – R.A. € 3,69

particella m n° 372 – relitto stradale – Sup. Ha 00.00.54

Intestazione:

████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████ -
proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni

████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████ -
proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

L'edificio si trova in zona periferica isolata nella frazione Mizzole del Comune di Verona; l'area ha destinazione funzionale agricolo-boschiva ed è sufficientemente fornita di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, in ragione della posizione (vedi aerofotogrammetria). L'edificio che accoglie l'abitazione ha carattere di costruzione rurale destinata a residenza ed è composto di più proprietà adiacenti, che formano una costruzione in linea parallela al versante collinare. L'agglomerato edilizio risulta posizionato in prossimità della strada comunale (via Prove), che si dirama dalla strada principale che mette in comunicazione la frazione di Mizzole (sud-est) con la località di Pigozzo (est). L'area della frazione si trova al limite nord-est del territorio comunale di Verona ed è ben collegata con il centro urbano.

La costruzione nel suo complesso risale alla prima metà dell'Ottocento, probabilmente come presidio di un'attività agricola. In epoca recente, ovvero subito dopo l'acquisto da parte degli attuali proprietari (2006), è stata oggetto di un importante progetto di ristrutturazione integrale, sino ad assumere l'attuale conformazione e destinazione residenziale.

Su ambo i fronti est ed ovest, oltre che sul fronte sud, l'unità di abitazione oggetto di esecuzione è dotata di un cortile di pertinenza esclusiva.

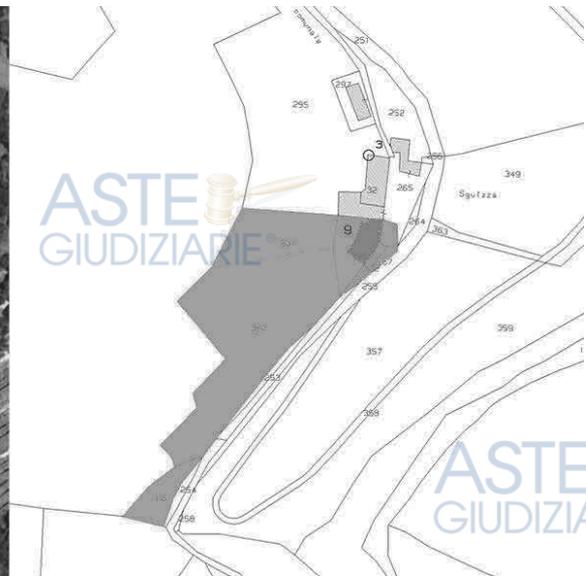


In adiacenza al fabbricato, giacente sul Mapp. 9, vi sono due piccolissimi appezzamenti di terreno, distinti dai Mapp. 257 e 372, che di fatto costituiscono parte della corte di pertinenza del fabbricato (vedi estratto di mappa). Inoltre, in adiacenza al Mapp. 9, in direzione sud ovest, è collocato un altro piccolo terreno agricolo, per lo più ad uliveto, posizionato su un versante con cospicua pendenza; il terreno è distinto dai Mapp. 14, 261 e 367.

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

Trattasi di un compendio immobiliare costituito da un'unità di abitazione indipendente, dislocato tre livelli (piano interrato, terra e primo), dotato di corte esclusiva ed adiacente terreno agricolo di piccole dimensioni. L'unità fa parte di un fabbricato composto di poche unità aggregate in linea. Gli immobili (fabbricati) costituenti il lotto sono siti nel Comune di Verona, frazione Mizzole, in via Prove al civico numero 10. Il terreno agricolo è posto in adiacenza alla corte di pertinenza del fabbricato.

8



L'ingresso pedonale alla corte ove giace il fabbricato di abitazione avviene da un cancello metallico posto su via Prove, a livello della strada. Dal cancello si accede, tramite una piccola scaletta esterna, alla corte di proprietà esclusiva definita dal Mapp. 9 (sub 1 e 3) e dai Mapp. 257 e 372, cui a sua volta è collegato il terreno agricolo, definito dai Mapp. 14, 261, 367. Al centro della corte è collocato il fabbricato di abitazione, peraltro adiacente ad un corpo di fabbrica

similare sul lato nord (vedi cartografia e orthofoto). Il piccolo appezzamento di terreno agricolo, in forte pendenza sul crinale, è più facilmente raggiungibile, anche con piccoli mezzi agricoli, da una sorta di stradello in terra battuta che si dirama direttamente da via Prove, qualche decina di metri più a sud dell'ingresso alla corte (vedi foto).

La corte di pertinenza esclusiva del fabbricato, per lo più disposta in piano, ha una superficie di circa 330 mq, mentre i terreni agricoli annessi, in forte pendenza ed in gran parte piantumati con ulivi, hanno una superficie di 3.371 mq (sup. catastale corrispondente a quella reale).

Il fabbricato, secondo l'ultimo progetto autorizzato dal Comune di Verona nel 2013 (DIA n° 06.03/10916/2013), avrebbe dovuto essere suddiviso in due unità residenziali sovrapposte ed indipendenti, ma, nello stato di fatto, esse sono accorpate in un'unica unità distribuita su due piani, più una piccola cantina all'interrato. Una parte dell'abitazione, oggetto di recenti e mai completati lavori di ristrutturazione, collocata al pian terreno, risulta priva di opere di finitura e parzialmente di impianti tecnologici.

Al piano terra l'abitazione risulta costituita da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre bagni, due camere da letto (utilizzate come deposito), un secondo vano soggiorno (utilizzato come deposito). L'altezza interna dei locali abitabili al piano terra varia da 250 a 290 cm. Dal piano terra si dipartono due rampe di scala interne: una delle quali conduce alle cantine dell'interrato, ed una che porta al piano superiore. Al primo piano si distinguono invece: un soppalco, corridoio, un ripostiglio, due bagni, una cabina armadio e due camere da letto. L'altezza interna dei locali al piano primo varia da 210 a 350 cm.

Quelle innanzi elencate sono le destinazioni d'uso dei locali attuali, ma non quelle del progetto autorizzato.

Nella porzione ultimata dell'unità abitativa le superfici parietali interne dell'unità sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti sono realizzati in piastrelle di gres ceramico o cotto al piano terra ed in parquet al piano primo; nei bagni (tutti inclusi quelli della porzione non ultimata) invece sono realizzati con piastrelle di ceramica smaltata, che rivestono anche le pareti. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, mentre gli oscuranti sono costituiti da ante oscuranti in legno verniciato (solo al piano primo zona notte). Le porte interne, presenti solo nella parte ultimata, sono di tipo tamburato cieco pantografato, con cornici e



pannellature in legno verniciato. Tutti i bagni dell'abitazione sono dotati di lavabo, bidet, vaso, e piatto doccia (box presente solo in un bagno al P1); un bagno è dotato di vasca in luogo della doccia. L'unità è provvista di un solo balcone.

Esternamente tutti i lavori di ristrutturazione previsti sul fabbricato sono stati apparentemente ultimati.

Le dotazioni degli impianti tecnologici dell'unità sono di tipo medio-elevato.

L'impianto elettrico sottotraccia con tensione 220 v. è allacciato, tramite contatore, alla rete di fornitura pubblica. L'impianto idro-termo-sanitario alimenta con acqua calda e fredda la cucina e i bagni. L'impianto termo-sanitario è

costituito da un generatore (caldaia a gas), posto in cantina, con accumulo e

pannelli solari per ACS in copertura, e come terminali riscaldanti ha pannelli radianti a pavimento in tutti i vani abitabili. Il piano cottura è alimentato da linea gas indipendente. Il fabbricato risulta allacciato, per la fornitura d'acqua, di

energia elettrica e gas alla rete pubblica. Gli scarichi delle acque nere invece convogliano in un pozzo perdente collocato nella corte esclusiva. Per quanto

concerne la conformità di tutti gli impianti sopra descritti, non essendo stati completati i lavori di ristrutturazione previsti dalle autorizzazioni rilasciate, si

specifica che non è mai stato rilasciato un certificato di agibilità e non è dato sapere se esistano delle certificazioni di conformità degli impianti realizzati.

Gli elementi portanti verticali del fabbricato sono costituiti da setti in muratura di pietrame. I solai intermedi hanno struttura realizzata in legno con soletta

collaborante in CA. La copertura, a più falde inclinate, ha pure struttura in legno,

isolamento termico, guaina impermeabilizzante e manto in coppi. Anche le pareti

perimetrali dell'immobile sono state isolate con sistema a cappotto esterno. Le

strutture risultano complessivamente in ottime condizioni di manutenzione,

essendo stato il fabbricato appena ristrutturato.

Riguardo le condizioni di manutenzione dell'intero immobile, è bene ribadire che

buona parte dei locali del pian terreno (nell'elaborato grafico allegato quelli identificati dalla croce di colore giallo) non sono stati ultimati. Mancano le pitture

murali, le porte interne, la finitura dell'impianto elettrico e i battiscopa. In alcune

delle stanze del pian terreno, verso il fronte ovest, ma anche in una delle stanze al

primo piano, si sono peraltro verificati alcuni fenomeni infiltrativi importanti, che hanno generato un visibile degrado dei paramenti interni.



Ad oggi, come meglio testimonia la relazione fotografica allegata, i locali ove i lavori non sono stati ultimati, sono per lo più utilizzati dagli occupanti come depositi, mentre le altre stanze che compongono l'edificio sono spesso ingombre di suppellettili di qualsiasi genere e mantenute in uno stato di scarso decoro, tanto da essere difficilmente ispezionabili in taluni casi. La scadente manutenzione dei paramenti costituenti l'edificio, pur rinnovato di recente, potrebbe portarne ad un più rapido degrado.

11



Nota: le planimetrie catastali e gli elaborati grafici redatti dal perito, per questioni attinenti alla disponibilità dello spazio grafico nel testo della perizia di stima, vengono riportate esclusivamente in allegato alla stessa.

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



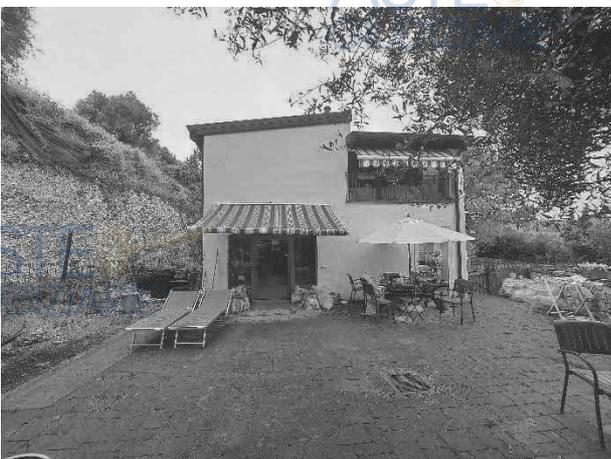
Come in precedenza indicato, l'unità residenziale oggetto di esecuzione è dotata di alcune pertinenze di proprietà esclusiva.

Innanzitutto la corte circostante l'edificio, costituita dai sub 1 e 3 del Mapp. 9 e dai Mapp. 357 e 372, per lo più piana, accessibile attraverso un cancello pedonale ed una scaletta esterna dal livello strada, rispetto al quale, come l'edificio, è sollevata di un paio di metri. La corte è delimitata da recinzione sul perimetro a nord, verso l'edificio confinante (proprietà di terzi) e ad est; a sud, verso il terreno agricolo di proprietà il limite è circoscritto da una siepe e da una sorta di cancello in legno; ad ovest invece vi è un'alta balza di roccia calcarea, che, secondo il progetto, avrebbe dovuto essere protetta da un muro in calcestruzzo, che però ancora non è stato realizzato. Il cortile è per la maggior superficie pavimentato con autobloccanti. La corte ha superficie di 330 mq.

Su di essa, nell'estremità a sud è stata realizzata una piscinetta fuori terra, di quelle del tipo amovibile, della dimensione di circa 260 X 760 cm. Il manufatto non è stato autorizzato e pare giacere nella corte da diverso tempo, tanto che è venuto sicuramente meno il suo carattere di temporaneità.

L'altra pertinenza dell'edificio di residenza è rappresentata dal piccolo terreno agricolo annesso a sud. Catastalmente è individuato dai Mapp. 14, 261 e 367, per un'estensione reale di 3.371 mq. Il terreno, come mostrano le fotografie, è disposto su un versante con forte pendenza, rivolto ad est, ed accessibile sia dalla strada via Prove, da cui si diparte una capezzagna che attraversa in direzione N/S il terreno, sia dalla corte. Sul terreno sono piantumate alcune (circa una quindicina) piante di olivo abbastanza giovani, apparentemente non coltivate dalla proprietà.

12





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

Come specificato al precedente punto D.1.3.2. si precisa che l'unico ingresso (solo pedonale) alla corte ed all'edificio di abitazione avviene da un cancello metallico posto su via Prove. Dal cancello, attraverso una scaletta esterna in pietra, si accede alla corte sulla quale è collocato il fabbricato.

La corte ed il terreno agricolo a sud sono adiacenti e collegati da un passaggio delimitato da una sorta di barriera/cancello in legno e da una siepe. Il terreno agricolo, come detto, è più facilmente accessibile da una capezzagna che si dirama direttamente da via Prove, poche decine di metri più a sud dell'ingresso alla corte (vedi foto).

D.1.4. Situazione urbanistica della zona

L'area su cui sorge il fabbricato di abitazione, così come anche la corte ed il terreno agricolo, stando alle indicazioni desunte dalla cartografia del PAT e PI del Comune di Verona, e come verificabile dall'allegato CDU n° 06.02/352/2024, si trova in zona agricola denominata "parco delle colline veronesi - C.2":

- TAV 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale – Artt. 27 (DLgs 42/2004 Art. 142 lettera G),30,31,43 (unità C),52
- TAV 2.1 – Tutela del paesaggio – Artt. 27,45,57 (elementi di natura storica),137
- TAV 2.2 – Unità di paesaggio – Artt. 4,57,137
- TAV 3.1 – Rete ecologica – Artt. 58 (zone boscate)
- TAV. 3.2 – Rete ecologica – Artt. 58,61
- TAV 4 – Disciplina regolativa – Artt. 26,137 (parco delle colline veronesi)

D.1.5. Situazione catastale dell'immobile

L'intestazione di tutti i beni oggetto di esecuzione, distinti al C.F. e C.T. del Comune di Verona Fg. 89 Mapp. 9 sub 1,2,3 e Fg. 89 Mapp. 14, 257, 261, 367, 372 risulta coerente con il titolo di provenienza. Si rileva però che il regime patrimoniale risulta ancora quello della "comunione dei beni", quindi non aggiornato a seguito della separazione dei due coniugi (vedi capitolo D.1.1. Proprietà)

Le planimetrie catastali del fabbricato distinto ai sub 1 e 2 del Mapp. 9, che risalgono al 2005, cioè all'epoca della compravendita con la quale gli attuali proprietari sono venuti in possesso dei beni, non rappresentano correttamente gli immobili nello stato in cui sono oggi rilevabili, essendo stati gli stessi oggetto di un intervento di ristrutturazione edilizia, come di seguito illustrato.

Dal momento in cui l'intervento di ristrutturazione non è ancora stato completato e un aggiornamento (variazione) catastale dovrà essere presentato a chiusura dell'iter amministrativo edilizio, il perito, pur ravvisando la difformità catastale, non ritiene utile di procedere con l'aggiornamento Docfa contestualmente alla redazione della stima. Qualora il Professionista Delegato della vendita o il Giudice dell'Esecuzione diversamente ritenessero indispensabile operare la prospettata variazione per cristallizzare lo stato catastale dei beni, prima che gli immobili vengano messi in vendita, il perito estimatore resta a disposizione per predisporre e depositare la pratica Docfa di aggiornamento.

14

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Il fabbricato di abitazione oggetto della presente esecuzione è stato edificato antecedentemente al 1942 e successivamente modificato secondo le seguenti autorizzazioni, rilasciate dal Comune di Verona:

- Condono Edilizio/Agibilità n° 5503/02/00 del 20.01.1999 (*)
- Autorizzazione Paesaggistica n° 06.03/5965 del 21.09.2007
- DIA prot. n° 10138 del 19.12.2007
- Accertamento di Compatibilità Ambientale n° 06.03/7237 del 07.01.2009
- Permesso di Costruire in Sanatoria n° 06.03/7237 del 07.01.2009
- DIA Piano Casa prot. n° 230510 del 07.10.2009
- Autorizzazione Paesaggistica n° 06.03/6510 del 10.11.2010
- DIA Piano Casa per completamento opere n° 315351 del 18.11.2013
- Autorizzazione Paesaggistica n° 06.03/10916 del 19.02.2014



(*) documentazione richiesta ma non fornita dal Comune di Verona

L'immobile, nel suo stato attuale non risulta conforme all'ultimo progetto approvato, ovvero alla DIA Piano Casa per completamento opere n° 315351 del 18.11.2013 e all'Autorizzazione Paesaggistica n° 06.03/10916 del 19.02.2014. Inoltre l'iter amministrativo aperto nel 2007, non essendo mai stati completati i lavori previsti dal progetto autorizzato nel 2014, non è mai stato completato e non è per giunta mai stato rilasciato alcun certificato di agibilità/fine lavori.

In sintesi le difformità riscontrate negli immobili sono le seguenti:

- Accorpamento delle due unità residenziali previste dal progetto in una sola unità residenziale;
- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Modifica di alcuni elementi portanti verticali (muro di spina tra soggiorno e cucina) ed orizzontali (posizione solaio ovest);
- Differenze di quotatura dei locali interni che eccedono la soglia del limite di tolleranza del 2% stabilito dal DPR 380/2001;
- Mancata realizzazione di una finestra a tetto in copertura;
- Lievi modifiche dei prospetti esterni senza rilievo edilizio, ma soltanto paesaggistico;
- Realizzazione di una piscina fuori terra permanente nell'area di corte (manufatto facilmente amovibile);

Fatte salve altre difformità allo stato attuale non verificabili, stando alla norma edilizia vigente ed a quanto indicato dagli uffici Edilizia Privata del Comune di Verona nell'incontro del 22.05.2024, il perito ritiene di poter affermare che le discrepanze tra il progetto autorizzato e lo stato dei luoghi siano da ritenersi sanabili mediante il rilascio di un'autorizzazione in sanatoria (SCIA o PdC) da parte del Comune. Non sanabile è soltanto l'installazione della piscina innanzi richiamata, che andrà comunque rimossa.

Contestualmente alla richiesta di sanatoria, limitatamente agli aspetti di ordine paesaggistico dovrà essere richiesto un accertamento di compatibilità paesaggistica.



Successivamente al rilascio delle autorizzazioni in sanatoria, al fine di poter completare le opere di ristrutturazione del fabbricato e di ottenere l'agibilità del medesimo, andrà presentata una nuova SCIA cosiddetta "di completamento opere" e naturalmente andranno eseguite le opere previste dal progetto.

Sarà necessario in fine eseguire il collaudo statico delle strutture, degli impianti, con rilascio delle certificazioni di conformità, ed andrà depositata la pratica SCA (agibilità).

La quantificazione economica degli oneri necessari ad eseguire le operazioni innanzi descritte è meglio illustrata al successivo capitolo "D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima".

D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile

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

Gli immobili oggetto della presente stima risultano attualmente occupati dal debitore esecutato, che ivi risiede, come testimoniano i certificati anagrafici in allegato.

L'abitazione (C.F. Fg. 89 Mapp. 9 sub 1 e 2), in quanto "casa coniugale" fu assegnata [REDACTED], con il figlio [REDACTED], in data 09.04.2014, con Verbale di separazione consensuale del Tribunale di Verona e successivo Decreto n° 13901/2013 del 19.05.2014. Il provvedimento di assegnazione della casa coniugale menzionata è poi stato revocato con Decreto del Tribunale di Verona n° 8547/2016 del 04.11.2016.

Attualmente nell'immobile, assieme [REDACTED] risiede anche la Sig.ra [REDACTED].

I fabbricati contengono al loro interno, in grande quantità, arredi e suppellettili di proprietà degli occupanti, a quanto dichiarato dagli stessi.

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

Essendo stato revocato, con Decreto del Tribunale di Verona n° 8547/2016 del 04.11.2016, il precedente provvedimento di assegnazione della casa coniugale al [REDACTED], e non risultando dalle ispezioni ipotecarie altri titoli specifici, il perito non ritiene che sussistano sugli immobili vincoli opponibili allo stato di occupazione degli stessi.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici**D.1.8.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramento gravanti sugli immobili descritti nella presente stima:

Trascrizioni

- Decreto di sequestro conservativo, iscritto in dipendenza di atto giudiziario del Tribunale di Verona n° 6678/2021, trascritto a Verona in data 31.05.2021 al n° 23591 R.G. e al n° 17010 R.P. a favore [REDACTED] a carico di [REDACTED], innanzi identificato. La trascrizione di cui sopra riguarda per la quota di 1/2 tutti i beni facenti parte dell'unica unità negoziale qui identificata come Lotto 1.
- Annotazione alla trascrizione del decreto di sequestro conservativo di cui al precedente punto per sentenza di condanna esecutiva, iscritta in dipendenza di atto giudiziario del Tribunale di Verona n° 1268/2023, trascritto a Verona in data 10.05.2023 al n° 18495 R.G. e al n° 2099 R.P. a favore di [REDACTED] – ed a carico di [REDACTED], innanzi identificato. La trascrizione di cui sopra riguarda tutti i beni facenti parte dell'unica unità negoziale qui identificata come Lotto 1.

Iscrizioni

- Nessuna

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

Le ispezioni ipotecarie effettuate sui beni oggetto di esecuzione, come anche la relazione notarile sostitutiva stilata e depositata in Cancelleria ai sensi della L. 302/1998, non hanno evidenziato la presenza di vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente al termine della presente procedura.

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

Attualmente non risultano esistere vincoli o oneri giuridici opponibili alla presente procedura esecutiva.



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

Dagli accertamenti effettuati sui beni oggetto di esecuzione non è emersa l'esistenza di diritti di prelazione.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'unità abitativa oggetto di esecuzione non risulta facente parte di un edificio condominiale, ma è del tutto indipendente. Non esistono quindi oneri di tipo condominiale.

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

Il fabbricato oggetto di esecuzione ha destinazione residenziale e non risulta strumentale all'esercizio di alcuna attività d'impresa. Assieme ai terreni censiti al C.T., anch'essi non strumentali ad alcuna attività, è pervenuto agli attuali proprietari [REDACTED] (esecutato) [REDACTED] (precedente), ciascuno per la quota pari a 1/2, in data 22.02.2006.

18

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'edificio oggetto della presente esecuzione, di antica origine, non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica. Le recenti opere di ristrutturazione non sono state sovvenzionate attraverso l'erogazione di finanziamenti pubblici.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Gli immobili (fabbricato e terreni) costituenti il lotto unico della presente stima non risultano allo stato dei luoghi divisibili, poiché i terreni, se venissero separati rispetto al fabbricato, anche se funzionalmente indipendenti, risulterebbero davvero poco appetibili al mercato. Visto l'esiguità della consistenza dei terreni, come del conseguente valore di mercato, il perito ritiene vantaggioso ai fini della vendita non separarli dal fabbricato e dalla corte.

Anche il fabbricato, che secondo il progetto autorizzato avrebbe dovuto essere composto di due unità residenziali sovrapposte, è stato invece ristrutturato costituendo una sola unità di residenza. Questa, in ragione della nuova conformazione planimetrica, ma soprattutto per questioni di ordine impiantistico, non risulta oggi più facilmente dividibile in due unità del tutto indipendenti, se non attraverso la realizzazione di importanti opere edili/impiantistiche.



Il titolo pignorato è soltanto la quota di proprietà pari ad 1/2 nelle disponibilità del
XXXXXXXXXX (esecutato).

D.1.13 Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Composizione e dislocazione delle unità immobiliari e relativa superficie commerciale – Lotto 1 (unico)

A1	P.T.	abitazione	45,90 mq.
A2	P.T.	abitazione non ultimata	117,20 mq.
A3	P.I.	abitazione	140,10 mq.
A4	P.I.	balcone	1,00 mq.
A5	P.S.	cantina	21,60 mq.
A6	P.I.	cortile escl.	330,00 mq.

B1		terreno agricolo	3.371,00 mq.
----	--	------------------	--------------

D.1.13.2. Criteri di stima

Considerando lo scopo della presente relazione di accertamento peritale, finalizzata all'individuazione del più probabile "valore di mercato" ("Market Value" negli standards nazionali ed internazionali) del bene immobile in esame, secondo quanto previsto dall'Art. 568 c.p.c., in base a tutte le considerazioni sopraesposte e tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, con particolare riferimento all'ubicazione, alla tipologia, all'epoca di costruzione, alla situazione urbanistica regolamentare, il sottoscritto perito incaricato ritiene di procedere alla stima mediante il metodo di stima sintetica-comparativa, assumendo quale parametro di superficie "metro quadro" lordo vendibile ed i fattori incrementativi e decrementativi atti a calibrare i valori di riferimento alla realtà in esame.

Per "valore di mercato" si intende l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto, alla data della valutazione, tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambe i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di contrattazione, durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.



I valori determinati sulla scorta delle informazioni assunte presso l'Agenzia del Territorio, gli Uffici Tecnici del Comune di Verona, gli Osservatori del mercato immobiliare della zona e della Provincia di Verona, si riferiscono a quelli esistenti per immobili analoghi, sia per ubicazione che per tipologia, a quello oggetto della presente stima, facendo riferimento per il "valore di mercato" a trattazioni e compravendite del secondo semestre 2023. In fine, laddove gli elementi di confronto siano stati riscontrati difformi, si è provveduto a determinare gli aggiustamenti e le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione della differenza tra le caratteristiche peculiari delle proprietà che causano le variazioni dei prezzi corrisposti per le proprietà immobiliari.

D.1.13.3. Stima

Ai fini della corretta stima dei beni oggetto di esecuzione, a titolo di confronto sono stati assunti i seguenti dati:

20

Osservatorio quotazioni immobiliari del Borsino immobiliare:

Verona zona comparto nord-est frazione Mizzole

Ville e villini: min €/mq. 1.454 max €/mq. 2.291

Agenzia delle Entrate banca dati quotazioni immobiliari:

Verona zona suburbana val Squaranto

Ville e villini: min €/mq. 1.550 max €/mq. 2.300

OMI:

Verona zona Mizzole

Casa indip.: med €/mq. 1.400

valore medio minimo €/mq. 1.502

valore medio €/mq. 1.899

valore medio massimo €/mq. 2.296

Per quanto riguarda la ricerca dei valori attuali di mercato (VAM) comparabili, secondo quanto stabilito dalle linee guida edite dal CSM con delibera 11.10.2017 e da ABI nel 2018, in riferimento ai disposti degli IVS (International Valuation



Standards), si allega apposito prospetto di calcolo dei valori reperiti con verifica dei seguenti atti di compravendita:

- atto di compravendita notaio Cascone Cristiana repertorio n° 169795 del 27.02.2023 (immobile A/3 classe 4 vani 4,5)
- atto di compravendita del notaio Francesco Tinazzo repertorio n° 30243 del 08.04.2022 (immobile A/2 classe 6 vani 4,5)
- atto di compravendita del notaio Mattia Marino repertorio n° 3130 del 05.04.2023 (immobile A/3 classe 1 vani 3,5 + 2,5)

Quanto emerge da tali verifiche è che il valore di mercato più probabile (sugli ultimi 36 mesi) per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima (cat. A/2-3 – classe 1/4/6 – stato di conservazione buono) è pari a € 1.932,00 per metro quadro.

Per i terreni agricoli annessi alla proprietà si prendano i valori agricoli medi (VAM) espressi dalla Commissione per la determinazione dell'indennità di esproprio della Provincia di Verona nell'aggiornamento 2023:

zona R.A.6 – pianura veronese – comune Verona – 76.230 €/Ha

In ragione della forte pendenza del terreno, dell'esiguità dell'appezzamento, della presenza di poche piante di ulivo insistenti sullo stesso, peraltro di età piuttosto giovane, quindi non particolarmente produttive, il perito ritiene congruo assegnare un valore unitario di 6,00 €/mq (sei/00 euro) ai terreni distinti dai Mapp. 14,261,367.

Lotto 1

Proprietà per 500/1000 del compendio costituito dall'abitazione con corte esclusiva (C.F. Fg. 89 Mapp. 9 sub 1,2,3 e C.T. Fg. 89 Mapp. 257,372) ed annesso piccolo terreno agricolo ad uliveto (C.T. Fg. 89 Mapp. 14,261,367) siti nel Comune di Verona, frazione Mizzole, in via Prove n° 10.

Attribuito il valore corrente medio, per unità aventi caratteristiche analoghe, di € 1.900,00 (millenovecento/00 euro) per mq. per i fabbricati e di € 6,00 (sei/00 euro) per il terreno agricolo, si ottiene il seguente valore di stima:



	destinazione	sup.	%	sup. ragg.
A1	abitazione PT	45,90	100%	45,90
A2	abitazione non ultimata PT	117,20	80%	93,76
A3	abitazione PT	140,10	100%	140,10
A4	balcone PT	1,00	25%	0,25
A5	cantina PS	21,60	25%	5,40
A6	corte	330,00	5%	16,50
	sup. totale ragguagliata			301,91
	v valore unitario €/mq.			€ 1.900,00
	valore complessivo fabbricati Lotto 1			€ 573.629,00

Per arrotondamento si stima il valore complessivo degli immobili (quota 1000/1000) in € 570.000,00 (cinquecentosettanta/00 euro).

22

	destinazione	sup.	%	sup. ragg.
B1	terreno mapp. 14	267,00	100%	267,00
B1	terreno mapp. 261	724,00	100%	724,00
B1	terreno mapp. 367	2380,00	100%	2380,00
	sup. totale ragguagliata			3371,00
	v valore unitario €/mq.			€ 6,00
	valore complessivo terreni Lotto 1			€ 20.226,00

Per arrotondamento si stima il valore complessivo degli immobili (quota 1000/1000) in € 20.000,00 (ventimila/00 euro).

D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Ai fini della regolarizzazione edilizia degli immobili, difformi rispetto al progetto autorizzato, come anticipato al precedente capitolo D.1.6., è necessario inoltrare al Comune di Verona una richiesta di autorizzazione in sanatoria (SCIA o PdC) con



accertamento di compatibilità paesaggistica. Inoltre, per il completamento delle opere residue ed il rilascio del certificato di agibilità finale, sarà necessaria la riattivazione dell'iter amministrativo mai chiuso, con la presentazione di una nuova e distinta SCIA di completamento, per poi chiuderlo con una SCA. In via del tutto prudentiale, si stima che gli oneri derivanti da queste operazioni tecnico-amministrative, possano rappresentare un costo pari a € 12.000 (dodicimila/00 euro), incluse le sanzioni, l'aggiornamento catastale e la redazione delle certificazioni energetiche.

E' inoltre bene specificare che, avendo stimato il valore di mercato dei locali non ultimati dell'abitazione adottando un coefficiente di ragguaglio che tenesse in debito conto tale aspetto, non deve essere applicata alcuna decurtazione ulteriore del valore calcolato.

Differente è la questione che riguarda le opere di completamento/realizzazione del muro di contenimento esterno (zona ovest della corte), previsto dal progetto, e delle altre opere di adeguamento che si renderanno necessarie a chiudere positivamente l'iter amministrativo e la ristrutturazione del fabbricato, ivi includendo le opere di risanamento dei danni derivanti dalle infiltrazioni d'acqua riscontrate all'interno. Dal momento in cui allo stato attuale risulta piuttosto difficile quantificare con esattezza questi oneri accessori, il perito ritiene di poter procedere con una decurtazione percentuale del valore di mercato calcolato per i fabbricati pari al 5%, calcolata come segue: € 570.000 X 0,05 = € 28.500. Per arrotondamento quindi si assuma una specifica decurtazione di € 28.000,00 (ventottomila/00 euro).

Ciò detto, il perito valuta che l'insieme delle decurtazioni innanzi esplicitate comporta un onere di correzione della stima pari a € 40.000,00 (quarantamila/00 euro) sul totale del valore dell'intera proprietà.

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

In conseguenza di quanto sopra argomentato il valore di mercato della quota di proprietà di 500/1000 degli immobili facenti capo al Lotto 1 viene stimato con arrotondamento in **€ 275.000,00** (duecentosettantacinquemila/00 euro).



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, 28.05.2024



il perito estimatore
Dott. Arch. Lorenzo Marconato



24



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato
- E.3. Certificato storico di residenza dell'esecutato
- E.6. Planimetrie catastali
- E.7. Planimetrie di rilievo
- E.8. Estratto storico del catasto
- E.9. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.10. Certificato di Destinazione Urbanistica
- E.11. Titoli Abilitativi (*)
- E.13. Fotografie degli interni
- E.14. Fotografie degli esterni
- E.15. Dati comparativi acquisiti e fonte

(*) in ragione della vastità della documentazione edilizia raccolta, si allegano soltanto i titoli abilitativi precedenti, l'ultimo rilasciato e la documentazione grafica ritraente l'ultimo stato autorizzato. Tutta la documentazione completa viene comunque conservata in archivio dal perito estimatore e sarà resa disponibile su eventuale richiesta delle parti.

