

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI



PERIZIA DI STIMA

LOTTI DA 1 A 8

Esecuzione Immobiliare | **326/2023 R.G.E.**

Giudice | **Dott. Attilio Burti**

Creditore procedente | **BCC NPLS 2020 S.R.L.**

Parte esecutata | **[REDACTED]**

Esperto Stimatore

Arch. ANDREA ZENARETTI - studio@andreazenarettiarchitetto.it – 045 2242561

Custode Giudiziario

Avv. ROBERTA GARZATTI – avv.robtagarzatti@gmail.com



Arch. Andrea Zenaretti
Viale Andrea Palladio n° 29/A – 37138 – Verona
c.f. ZNRNDR87T21L781D – P.IVA 04281640237
email: studio@andreazenarettiarchitetto.it – pec: andreazenaretti@archiworldpec.it



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICHE DI RIEPILOGO	3
A.1.	SCHEDA SINTETICA LOTTO 1	3
A.2.	SCHEDA SINTETICA LOTTO 2	4
A.3.	SCHEDA SINTETICA LOTTO 3	5
A.4.	SCHEDA SINTETICA LOTTO 4	6
A.5.	SCHEDA SINTETICA LOTTO 5	7
A.6.	SCHEDA SINTETICA LOTTO 6	8
A.7.	SCHEDA SINTETICA LOTTO 7	9
A.8.	SCHEDA SINTETICA LOTTO 8	10
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	11
C.	DIVISIONI IN LOTTI	11
D.	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI	12
D.1.	LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA UNITA' D'ITALIA N. 38A.....	12
D.2.	LOTTO 2 – IMMOBILI SITI IN VIA UNITA' D'ITALIA N. 38	36
D.3.	LOTTO 3 – IMMOBILI SITI IN VIA RONCISVALLE N. 50A	58
D.4.	LOTTO 4 – IMMOBILI SITI IN VIA MERANO N. 17	76
D.5.	LOTTO 5 – IMMOBILI SITI IN VIA LAZISE N. 9	93
D.6.	LOTTO 6 – IMMOBILI SITI IN VIA QUATTRO RUSTEGHI N. 3	112
D.7.	LOTTO 7 – IMMOBILI SITI IN VIA BRIGATA ACQUI N. 1B	127
D.8.	LOTTO 8 – IMMOBILI SITI IN VIA GHETTO N. 77	145
E.	ALLEGATI	160

A. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

A.1. SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Procedura	R.G.E. N° 326/2023
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Appartamento
Ubicazione	Verona (VR), Via Unità d'Italia n° 38/A
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR) Foglio 275 – Particella 789 - sub. 2 Foglio 275 – Particella 541 - sub. 5
- VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni pari alla quota di 1/1	€ 39.000
Stato di occupazione	In stato di abbandono - inagibile
Irregolarità edilizie	Non verificabile. Non sono presenti concessioni edilizie e agibilità – abitabilità come da comunicazione dell'ufficio accesso atti del Comune di Verona.
Irregolarità catastali	Presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



Foglio 275 – Particella 789 - sub. 2.



Foglio 275 – Particella 541 - sub. 5

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. 326/23 R.G.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Roberta Garzatti

A.2. SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

Procedura	R.G.E. N° 326/2023
Lotto	2
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Appartamento
Ubicazione	Verona (VR), Via Unità d'Italia n° 38
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR) Foglio 275 – Particella 541 - sub. 6 Foglio 275 – Particella 789 - sub. 4
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni pari alla quota di 1/1	€ 30.000
Stato di occupazione	In stato di abbandono - inagibile
Irregolarità edilizie	Non verificabile. Non sono presenti concessioni edilizie e agibilità – abitabilità come da comunicazione dell'ufficio accesso atti del Comune di Verona.
Irregolarità catastali	Presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



Foglio 275 – Particella 541 - sub. 6



Foglio 275 – Particella 789 - sub. 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.

Tribunale di Verona E.I. n. 326/23 R.G.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Roberta Garzatti

A.3. SCHEDA SINTETICA LOTTO 3

Procedura	R.G.E. N° 326/2023
Lotto	3
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero in regime di separazione dei beni
Tipologia immobile	Magazzino – Locale di deposito
Ubicazione	Verona (VR), Via Roncisvalle n° 50A
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR) Foglio 350 - Particella 234 - sub. 6 / Particella 237 sub 2
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni pari alla quota di 1/1	€ 17.000
Stato di occupazione	Utilizzato senza contratto di locazione dall'inquilino dell'appartamento al piano superiore.
Irregolarità edilizie	Presenti
Irregolarità catastali	Presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



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

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

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

Tribunale di Verona E.I. n. 326/23 R.G.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Roberta Garzatti

A.4. SCHEDA SINTETICA LOTTO 4

Procedura	R.G.E. N° 326/2023
Lotto	4
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero in regime di separazione dei beni
Tipologia immobile	Laboratorio
Ubicazione	Verona (VR), Via Merano n° 17
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 332 – Particella 248 - sub. 7
- VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni pari alla quota di 1/1	€ 27.000
Stato di occupazione	Utilizzato senza contratto di locazione dall'inquilino dell'appartamento al piano superiore.
Irregolarità edilizie	Presenti
Irregolarità catastali	Presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	Spese condominiali insolute



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. 326/23 R.G.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Roberta Garzatti

A.5. SCHEDA SINTETICA LOTTO 5

Procedura	R.G.E. N° 326/2023
Lotto	5
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero in regime di separazione dei beni
Tipologia immobile	Appartamento
Ubicazione	Verona (VR), Via Lazise n° 9
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 296 – Particella 294 - sub. 5
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni pari alla quota di 1/1	€ 25.000
Stato di occupazione	Non utilizzato - Libero
Irregolarità edilizie	Presenti
Irregolarità catastali	Presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	Spese condominiali insolute



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. 326/23 R.G.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Roberta Garzatti

A.6. SCHEDA SINTETICA LOTTO 6

Procedura	R.G.E. N° 326/2023
Lotto	6
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero in regime di separazione dei beni
Tipologia immobile	Soffitta – Locale di deposito
Ubicazione	Verona (VR), Via Quattro Rusteghi n° 3
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 299 – Particella 525 - sub. 38
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni pari alla quota di 1/1	€ 6.000
Stato di occupazione	Non utilizzato - Libero
Irregolarità edilizie	Non verificabile. Come da comunicazione dell'ufficio accesso atti del Comune di Verona la pratica SK 5298/67 al momento non è reperibile.
Irregolarità catastali	Presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	Spese condominiali insolute



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. 326/23 R.G.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Roberta Garzatti

A.7. SCHEDA SINTETICA LOTTO 7

Procedura	R.G.E. N° 326/2023
Lotto	7
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero in regime di separazione dei beni
Tipologia immobile	Magazzino – Locale di deposito
Ubicazione	Verona (VR), Via Brigata Acqui n° 1B
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 290 – Particella 221 - sub. 10
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni pari alla quota di 1/1	€ 18.000
Stato di occupazione	Occupato
Irregolarità edilizie	Presenti
Irregolarità catastali	Presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



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

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

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

Tribunale di Verona E.I. n. 326/23 R.G.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Roberta Garzatti

A.8. SCHEDA SINTETICA LOTTO 8

Procedura	R.G.E. N° 326/2023
Lotto	8
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero in regime di separazione dei beni
Tipologia immobile	Cantina - Locale di deposito
Ubicazione	Verona (VR), Via Ghetto n° 77
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 292 – Particella 284 - sub. 5
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni pari alla quota di 1/1	€ 3.500
Stato di occupazione	Libero alla data del sopralluogo
Irregolarità edilizie	Non verificabile. Come da comunicazione dell'ufficio accesso atti del Comune di Verona non sono stati reperiti titoli edilizi ad eccezione del certificato di abitabilità.
Irregolarità catastali	Presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



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

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

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

Tribunale di Verona E.I. n. 326/23 R.G.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Roberta Garzatti

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

I beni oggetto di perizia sono situati all'interno del **Comune di Verona**, e risultano attualmente intestati per l'intera quota [REDACTED]

[REDACTED]

C. DIVISIONI IN LOTTI

Vista la tipologia e le caratteristiche dei beni oggetto di esecuzione, si ritiene opportuna la formazione di otto lotti di vendita per una più agevole e conveniente collocazione sul mercato immobiliare.

I lotti proposti vengono di seguito riportati:

Lotto 1 – Via Unità d'Italia n° 38/A:

- Foglio 275 – particella 789 – sub. 2 – categoria catastale A/4
- Foglio 275 – particella 541 – sub 5 – categoria catastale A/4

Lotto 2 – Via Unità d'Italia n° 38:

- Foglio 275 – particella 541 – sub. 6 – categoria catastale A/4
- Foglio 275 – particella 789 – sub 4 – categoria catastale A/4

Lotto 3 – Via Roncisvalle n° 50A:

- Foglio 350 – particella 234 – sub. 6 – categoria catastale C/2

Lotto 4 – Via Merano n° 17:

- Foglio 332 – particella 248 – sub. 7 – categoria catastale C/3

Lotto 5 – Via Lazise n° 9:

- Foglio 296 – particella 294 – sub. 5 – categoria catastale A/2

Lotto 6 – Via Quattro Rusteghi n° 3:

- Foglio 299 – particella 525 – sub. 38 – categoria catastale C/2

Lotto 7 – Via Brigata Acqui n° 1B:

- Foglio 290 – particella 221 – sub. 10 – categoria catastale A/3

Lotto 8 – Via Ghetto n° 77:

- Foglio 292 – particella 284 – sub. 5 – categoria catastale C/2

D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI**D.1. LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA UNITA' D'ITALIA N°38/A****D.1.1. Proprietà**

I beni appartenenti al lotto 1 sono situati all'interno nel Comune di Verona e secondo le opportune ricerche, risultano attualmente intestati per l'intera quota [REDACTED]

I beni sono pervenuti [REDACTED] per la rispettiva quota di 1/1 secondo atto di compravendita del 05/05/1999 – repertorio n. 55800 – Notaio in Verona Dott. Tucci Giuseppe e trascritto a Verona in data 11/05/1999 al n. 10363 a favore [REDACTED]

contro [REDACTED] per il diritto di ½ di piena proprietà e [REDACTED] per la restante quota di ½ di piena proprietà.

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

In seguito alle opportune ricerche e alla richiesta del Certificato contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia presso l'anagrafe del Comune di Lazise e Pescantina si riportano i seguenti dati:



Tribunale di Verona E.I. n. 326/23 R.G.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Roberta Garzatti



Tribunale di Verona E.I. n. 326/23 R.G.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Roberta Garzatti

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

A - Abitazione:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 11/12/2023 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Verona (VR):

FOGLIO 275 – PARTICELLA 789 – SUB. 2 – Categoria A/4 – Classe 2 – Consistenza 3,5 vani – Superficie catastale 61 mq. - totale escluse aree scoperte 57 mq. – Rendita 216,91 €.

NOTA: Si fa presente che l'indirizzo inserito all'interno delle visure catastali è privo di numero civico. L'indirizzo corretto è Via Unità d'Italia n° 38/A.

Storia catastale:

Variazione toponomastica del 27/11/2019 pratica n. vr0182008 in atti dal 27/11/2019
variazione di toponomastica- variazione toponomastica d'ufficio (n. 76916.1/2019)

FOGLIO 275 – PARTICELLA 789 – SUB. 2 – Categoria A/4 – Classe 2 – Consistenza 3,5 vani – Superficie catastale 61 mq. - totale escluse aree scoperte 57 mq. – Rendita 216,91 €.

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

FOGLIO 275 – PARTICELLA 789 – SUB. 2 – Categoria A/4 – Classe 2 – Consistenza 3,5 vani – Superficie catastale 61 mq. - totale escluse aree scoperte 57 mq. – Rendita 216,91 €.

Variazione del 22/04/2014 Pratica n. VR0109511 in atti dal 22/04/2014 bonifica
identificativo catastale (n. 56417.1/2014)

FOGLIO 275 – PARTICELLA 789 – SUB. 2 – Categoria A/4 – Classe 2 – Consistenza 3,5 vani – Rendita 216,91 €.

Variazione toponomastica del 03/12/2013 pratica n. Vr0396345 in atti dal 03/12/2013
variazione di toponomastica (n. 229503.1/2013)

FOGLIO 275 – PARTICELLA 542 – SUB. 2 – Categoria A/4 – Classe 2 – Consistenza 3,5 vani – Rendita 216,91 €.

Variazione nel classamento del 10/04/2000 pratica n. 62686 in atti dal 10/04/2000
variazione di classamento (n. 3385.1/2000)

FOGLIO 275 – PARTICELLA 542 – SUB. 2 – Categoria A/4 – Classe 2 – Consistenza 3,5 vani – Rendita 216,91 € L. 420.000.

Variazione del 09/04/1999 in atti dal 09/04/1999 divisione diversa distribuzione degli
spazi interni (n. H01013.1/1999)

FOGLIO 275 – PARTICELLA 542 – SUB. 2 – Categoria A/4 – Classe 2 – Consistenza 3,5 vani – Rendita L. 420.000.

Variazione d'ufficio del 01/01/1994 in atti dal 10/03/1994 rettifica zona censuaria - art.2
legge del 24/3/93 n. 75 (n. 100000.1/1994)

FOGLIO 275 – PARTICELLA 542/541 – SUB. 2 – Categoria A/4 – Classe 2 – Consistenza 8 vani – Rendita L. 960.000.

Tribunale di Verona E.I. n. 326/23 R.G.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Roberta Garzatti

Variazione Del 01/01/1992 Variazione Del Quadro Tariffario

FOGLIO 275 – PARTICELLA 542/541 – SUB. 2 – Categoria A/4 – Classe 2 – Consistenza 8 vani – Rendita L. 1.080.000.

Impianto meccanografico del 30/06/1987

FOGLIO 275 – PARTICELLA 542/541 – SUB. 2 – Categoria A/4 – Classe 2 – Consistenza 8 vani – Rendita L. 1.160.000.

B - Abitazione:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 11/12/2023 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Verona (VR):

FOGLIO 275 – PARTICELLA 541 – SUB. 5 – Zona Cens. 3 – Categoria A/4 – Classe 3 – Consistenza 2,5 vani – Superficie catastale 40 mq. - totale escluse aree scoperte 38 mq. – Rendita 187,22 €.

NOTA: Si fa presente che l'indirizzo inserito all'interno delle visure catastali è privo di numero civico. L'indirizzo corretto è Via Unità d'Italia n° 38.

Storia catastale:

Variazione toponomastica del 27/11/2019 pratica n. Vr0180811 in atti dal 27/11/2019 variazione di toponomastica- variazione toponomastica d'ufficio (n. 75721.1/2019)

FOGLIO 275 – PARTICELLA 541 – SUB. 5 – Zona Cens. 3 – Categoria A/4 – Classe 3 – Consistenza 2,5 vani – Superficie catastale 40 mq. - totale escluse aree scoperte 38 mq. – Rendita 187,22 €.

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

FOGLIO 275 – PARTICELLA 541 – SUB. 5 – Zona Cens. 3 – Categoria A/4 – Classe 3 – Consistenza 2,5 vani – Superficie catastale 40 mq. - totale escluse aree scoperte 38 mq. – Rendita 187,22 €.

Variazione toponomastica del 03/12/2013 pratica n. Vr0396343 in atti dal 03/12/2013 variazione di toponomastica (n. 229501.1/2013)

FOGLIO 275 – PARTICELLA 541 – SUB. 5 – Zona Cens. 3 – Categoria A/4 – Classe 3 – Consistenza 2,5 vani – Rendita 187,22 €.

Variazione del 13/07/1999 in atti dal 13/07/1999 divisione diversa distribuzione degli spazi interni (n. H02095.1/1999)

FOGLIO 275 – PARTICELLA 541 – SUB. 5 – Zona Cens. 3 – Categoria A/4 – Classe 3 – Consistenza 2,5 vani – Rendita 187,22 € - L. 365.500.

Variazione del 09/04/1999 in atti dal 09/04/1999 divisione diversa distribuzione degli spazi interni (n. H01013.1/1999)

FOGLIO 275 – PARTICELLA 541 – SUB. 2 – Zona Cens. 3 – Categoria A/4 – Classe 3 – Consistenza 5,5 vani – Rendita L. 797.500.

Tribunale di Verona E.I. n. 326/23 R.G.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Roberta Garzatti

Variazione d'ufficio del 01/01/1994 in atti dal 10/03/1994 rettifica zona censuaria - art.2 legge del 24/3/93 n. 75 (n. 100000.1/1994)

FOGLIO 275 – PARTICELLA 542/541 – SUB. 2 – Categoria A/4 – Classe 2 – Consistenza 8 vani – Rendita L. 960.000.

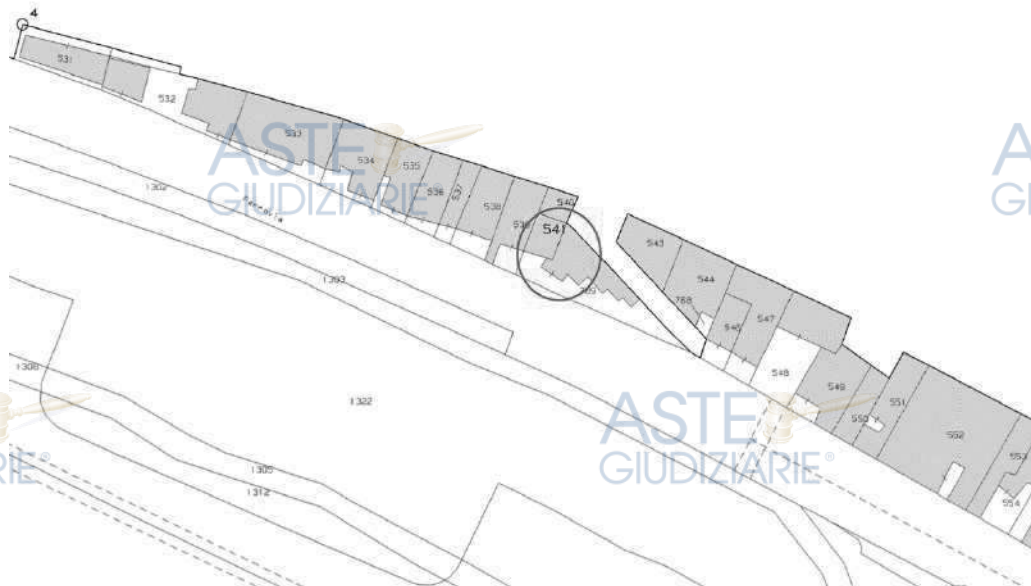
Variazione Del 01/01/1992 Variazione Del Quadro Tariffario

FOGLIO 275 – PARTICELLA 542/541 – SUB. 2 – Categoria A/4 – Classe 2 – Consistenza 8 vani – Rendita L. 1.080.000.

Impianto meccanografico del 30/06/1987

FOGLIO 275 – PARTICELLA 542/541 – SUB. 2 – Categoria A/4 – Classe 2 – Consistenza 8 vani – Rendita L. 1.160.000.

I beni oggetto di perizia confinano a nord in parte con il mappale 540 e con la via Unità d'Italia, ad ovest con il mappale 539 e a sud direttamente con la ferrovia.



Estratto di mappa

I beni oggetto di esecuzione immobiliare si trovano nel Comune di Verona (VR) in via Unità d'Italia, n°38 – 38/A.

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Il lotto oggetto di vendita, si trova in un territorio prevalentemente pianeggiante ed è circondato da edifici a destinazione residenziale e commerciale di analoga fattura. Si trova a ridosso della ferrovia e in posizione leggermente decentrata rispetto al quartiere di San

Tribunale di Verona E.I. n. 326/23 R.G.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Roberta Garzatti

Michele Extra. I servizi rilevanti come scuole, parchi, supermercati e ufficio postale sono collocati, per la maggior parte, nelle vicinanze e sono facilmente raggiungibili in macchina e a piedi.

I principali collegamenti pubblici sono:

- Autostrada casello di Verona Est distante circa 5 km
- Aeroporto di Verona Valerio Catullo distante 17 km
- Stazione ferroviaria di Verona Porta Nuova distante 6 km

La zona risulta essere discretamente servita sia da un punto di vista delle urbanizzazioni primarie che delle secondarie.



Ortofoto fonte forMaps

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

I beni appartenenti al lotto 1 si identificano in due appartamenti di piccole dimensioni in pessimo stato conservativo. È stato necessario realizzare un lotto comprendente due unità immobiliari che dovranno essere unite, in quanto il bene censito al foglio 275 – particella 541 – sub. 5 non rispetta le dimensioni minime concesse dal regolamento edilizio per unità abitativa. L'accesso all'unità censita al foglio 275 – particella 789 – sub. 2 avviene tramite

Tribunale di Verona E.I. n. 326/23 R.G.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Roberta Garzatti

una passerella posizionata alla quota strada che collega il marciapiede pubblico si via Unità d'Italia fino all'ingresso dell'abitazione. L'accesso invece all'unità censita al foglio 275 – particella 541 – sub. 5, avviene da un vano scala condominiale posizionato alla quota inferiore che conduce direttamente all'appartamento posizionato al piano primo (quota strada rispetto alla via Unità d'Italia).

Attualmente i beni risultano in pessimo stato manutentivo e in situazioni igieniche pessime. Tali beni necessitano di interventi di manutenzione e sistemazione anche statica urgente in quanto presentano solai in situazioni precarie.

Nell'anno 2015 i tecnici del Comune di Verona hanno effettuato un sopralluogo per verificare lo stato dei luoghi in seguito a una segnalazione da parte dei VV.FF di Verona e hanno riscontrato l'inagibilità dei beni, come da relazione di sopralluogo per accertamento di situazione di pericolo allegata.

Le due abitazioni sono collocate al piano primo (quota strada rispetto alla via Unità d'Italia) con una quota leggermente diversa tra le due porzioni.

L'appartamento censito al foglio 275 – particella 541 – sub. 5 gode di una SUL nettamente inferiore ai 45 mq. consentiti dal regolamento edilizio ed è composto da un locale cucina, un bagno collegato direttamente con il locale cucina e privo di antibagno, una camera da letto ed un balcone che si affaccia sulla ferrovia posizionata a confine con la proprietà.

L'appartamento censito al foglio 275 – particella 789 – sub. 2 è dotato di un locale cucina, due camere da letto e un bagno non a norma. Si sottolinea che tutti i locali che compongono l'appartamento non rientro nei parametri richiesti dal regolamento edilizio del Comune di Verona e da quanto richiesto dall' "Art. 38 - Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici".

Infine, si sottolinea che l'altezza interna dei locali è nettamente inferiore ai 270 cm. minimi consentiti dalle attuali normative vigenti.

Di seguito vengono riportate alcune immagini dell'appartamento censito al foglio 275 – particella 789 – sub. 2.



Vista dell'ingresso



Vista del locale cucina - ingresso



Vista della camera



Vista della camera



Vista della camera



Vista del solaio



Vista del disimpegno



Vista del bagno

Di seguito vengono riportate alcune immagini dell'appartamento censito al foglio 275 –
particella 541 – sub. 5.



Tribunale di Verona E.I. n. 326/23 R.G.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Roberta Garzatti

Calcolo superfici LOTTO 1

Destinazione	Sup. Commerciale	Coefficiente	Sup. ragguagliata
Foglio 275 – particella 789 – sub. 2			
Locale ingresso - cucina	23,60 mq.	1	23,60 mq.
Disimpegno	2,40 mq.	1	2,40 mq.
Bagno	3,75 mq.	1	3,75 mq.
Camera	15,65 mq.	1	15,65 mq.
Camera	12,80 mq.	1	12,80 mq.
<i>Totale parziale</i>			58,20 mq.
Foglio 275 – particella 541 – sub. 5			
Locale ingresso - cucina	14,20 mq.	1	14,20 mq.
Camera	15,10 mq.	1	15,10 mq.
Bagno	2,05 mq.	1	2,05 mq.
Balcone	4,90 mq.	0,25	1,22 mq.
<i>Totale parziale</i>			32,57 mq.
Totale superficie commerciale			90,77 mq.

Schema per coefficienti di adeguamento utilizzati:

- Balconi e lastrici solari	coefficiente	25%
- Terrazzi e Logge	coefficiente	35%
- Portici e patii	coefficiente	35%
- Corti e cortili	coefficiente	10%
- Giardini e aree di pertinenza fino a 25 mq	coefficiente	10%
L'ecceденza	coefficiente	5%
- Cantine e locali accessori (non collegati)	coefficiente	20% / 30%

Tribunale di Verona E.I. n. 326/23 R.G.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Roberta Garzatti

- Locali accessori collegati	coefficiente	35%
- Locali tecnici	coefficiente	15%
- Box (non collegato ai vani principali)	coefficiente	50%
- Box (collegato ai vani principali)	coefficiente	60%
- Posti auto scoperti	coefficiente	20%
- Posti auto coperti	coefficiente	35%
- Sottotetti non abitabili con altezza < 1,50m	coefficiente	15%
- Soppalchi abitabili	coefficiente	80%
- Verande	coefficiente	80%
- Taverne e locali seminterrati (collegati ai vani principali)	coefficiente	60%

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Descrizione	Tipologia	Condizioni
Strutture verticali	Murature e calcestruzzo	Pessime
Copertura	Copertura a falde	Pessime
Manto di copertura	Coppi	Pessime
Scale interne	Cemento e ceramica	Pessime

Caratteristiche edilizie e costruttive:

Descrizione	Tipologia	Condizioni
Porta d'ingresso	Legno	Pessime
Infissi interni	Legno	Pessime
Infissi esterni	Legno e vetro	Pessime
	Alluminio e vetro	Pessime
Protezione infissi esterni	Scuretti in legno marrone in parte assenti	Pessime

Tribunale di Verona E.I. n. 326/23 R.G.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Roberta Garzatti

Pareti interne	Da sistemare	Pessime
Pavimentazioni interne	Piastrelle di ceramica	Pessime
Pav. e rivestimenti bagno	Piastrelle di ceramica	Pessime

Caratteristiche degli impianti:

Descrizione	Tipologia	Condizioni	Conformità
Gas	Gas metano di rete	Pessime	Non a norma
Elettrico	Danneggiato e privo di frutti e scatole incassate	Pessime	Non a norma
Idrico	Danneggiato	Pessime	Non a norma
Citofonico	Presente	Pessime	Non a norma
Telefonico	Non presente	-	-
Condizionamento	Non presente	-	-
Riscaldamento	Danneggiato e non funzionante	Pessime	Non a norma
Antifurto	Non presente	-	-
Impianto TV	Non presente	-	-

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

Le pertinenze dei beni appartenenti al lotto 1, si identificano nel vano scala condominiale.

Si precisa che non è presente un elaborato planimetrico che indica i rispettivi beni comuni non censibili.

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

L'accesso all'unità censita al foglio 275 – particella 789 – sub. 2 avviene tramite una passerella posizionata alla quota strada che conduce collega il marciapiede pubblico su via Unità d'Italia fino all'ingresso dell'abitazione. L'accesso invece all'unità censita al foglio

275 – particella 541 – sub. 5, avviene da un vano scala condominiale posizionato alla quota inferiore che conduce direttamente all'appartamento posizionato al piano primo (quota strada rispetto alla via Unità d'Italia).

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

I beni oggetto di esecuzione, secondo quanto riportato negli elaborati del Comune di Verona, risultano essere interessati dai seguenti vincoli e previsioni urbanistiche.

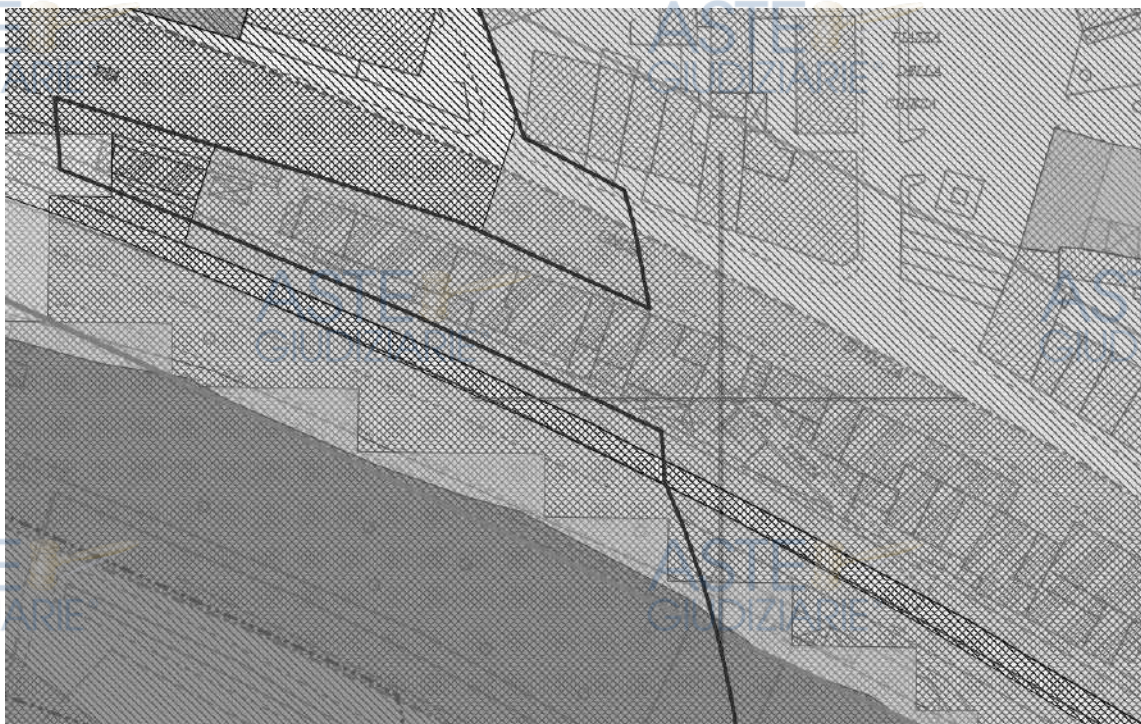


Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione
Vincoli Paesaggistici
PI NTO Art. 27

Vincolo	Vincolo art. 136 Digs 42 2004 Beni Paesaggistici
Lettera	c)
Descrizione	Ville Liberty
Dati	D.G.R. N. 540 02/03/1999 (Ville Liberty) B.U.R. 30/03/1999 n.29
Testo Decreto	<u>Documento</u>
Schedatura Soprintendenza	<u>Documento</u>

Livello: Piano degli Interventi
Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione

Norme Generali
Art. 26 - Disposizioni Generali sulle Fasce di Rispetto

Vincolo	Art. 31 - Vincolo Sismico Classe 2
PI NTO	<u>ART 31</u>

Livello: Piano degli Interventi
Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione

Norme Generali
Art. 26 - Disposizioni Generali sulle Fasce di Rispetto

Vincolo	Art. 37 - Strade Romane/Fasce di rispetto
PI NTO	<u>ART_37</u>

Livello: Piano degli Interventi
Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione

Norme Generali
Art. 26 - Disposizioni Generali sulle Fasce di Rispetto

Vincolo	Art. 39 - Aree di ricarica degli Acquiferi
PI NTO	<u>ART_39</u>

Livello: Piano degli Interventi
Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione

Norme Generali
Art. 26 - Disposizioni Generali sulle Fasce di Rispetto

Vincolo	Art. 43 - Vulnerabilità Intrinseca degli Acquiferi
Unità Geoambientale	UNITA A: alta di pianura e fondovalle
PI NTO	<u>ART_43</u>

Livello: Piano degli Interventi
Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione

Norme Generali
Art. 26 - Disposizioni Generali sulle Fasce di Rispetto

Vincolo	Art. 52 - Infrastrutture della mobilità: corridoio di salvaguardia - vincolo urbanistico artt. 165 e 166 D.Lgs. 163/2006
PI NTO	<u>ART_52</u>

Livello: Piano degli Interventi
Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione

Norme Generali
Art. 26 - Disposizioni Generali sulle Fasce di Rispetto

Vincolo	Art. 52 - Ferrovia fasce di rispetto
PI NTO	<u>ART_52</u>



Livello: Piano degli Interventi
Tavola 4B - Disciplina Regolativa
Centri Storici Minori - Unità Edilizia

Repertorio Normativo
Sezione 4 Centri Storici Minori

Norme Generali
Art. 71 - Norme specifiche valide per tutti interventi
Art. 85 - Destinazioni d'Uso Regolate

Unità Edilizia	12140012A
Categoria di Intervento	A.5 - Edifici sostanzialmente modificati con tracce dell'impianto originario, e assimilabili. Edifici recenti privi di valore
PI NTO	ART 75
Determina Nuova Categoria Validata	
Elementi Percettivo Morfologici	Edifici costituenti il tessuto insediativo complementare
PI NTO	ART 76
Nr Repertorio	
Altre Indicazioni Progettuali	
Tipologia	CASA IN LINEA
Età	1817 - 1907
Numero Piani	3 PIANI
Scheda B	Documento
Da Norma	
Quadro Conoscitivo	

Livello: Piano degli Interventi
Tavola 4A-B - Disciplina Regolativa
Unità d'Intervento

Norme Generali
Art. 71 - Norme specifiche valide per tutti gli interventi

Unità d'Intervento	12140012
--------------------	----------

Livello: Piano degli Interventi
Tavola 4/4A/4B - Disciplina Regolativa
La Città Storica

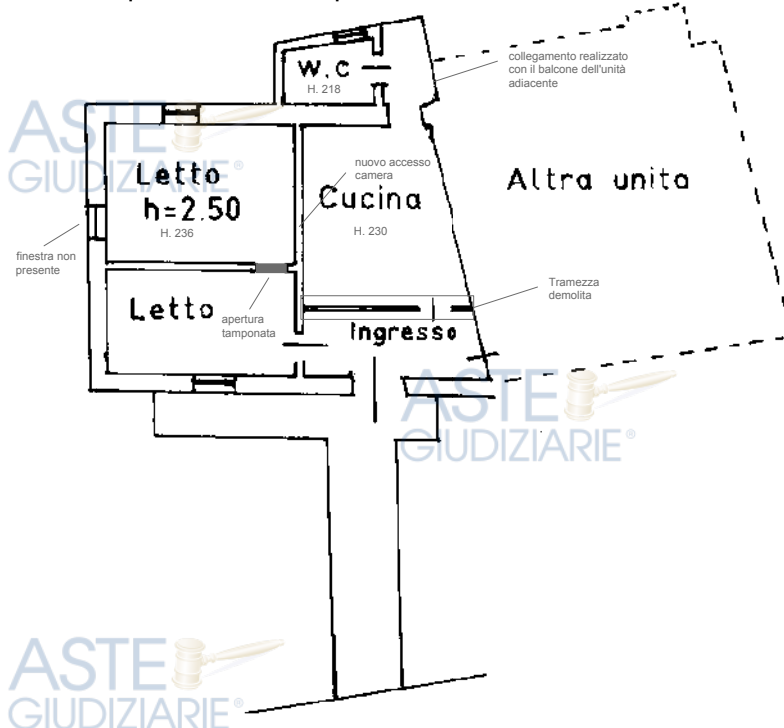
Centro Storico	12 - SAN MICHELE EXTRA
PI NTO	ART 84
Accedi	

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Il sopralluogo effettuato in data 01/02/2024, per quanto riguarda l'unità censita al foglio 275 – particella 789 – sub. 2, ha evidenziato le seguenti difformità catastali:

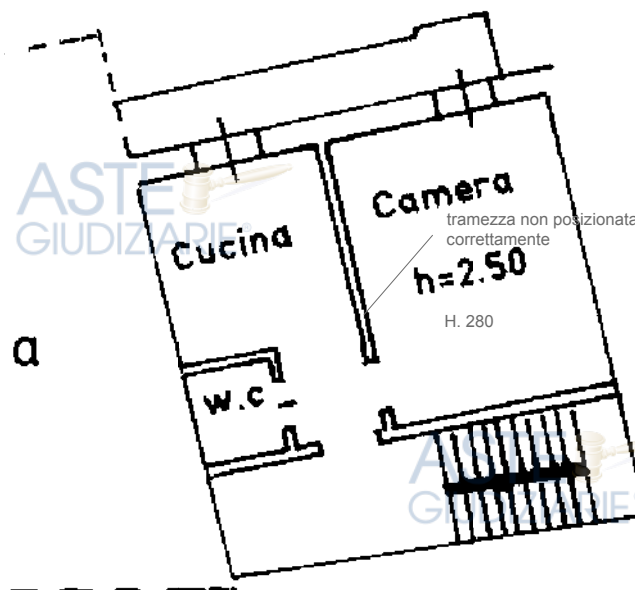
- E' stata realizzata una diversa distribuzione eliminando la tramezza d'ingresso e modificando gli accessi alle camere;
- Le altezze riportate all'interno della planimetria catastale non sono corrette
- All'interno della camera prospiciente la ferrovia è stata rimossa una finestra

PIANO PRIMO (SU STRADA)



Il sopralluogo effettuato in data 01/02/2024, per quanto riguarda l'unità censita al foglio 275 – particella 541 – sub. 5, ha evidenziato le seguenti difformità catastali:

- La tramezza di divisione tra la camera e la cucina non risulta in posizione corretta
- Le altezze riportate all'interno della planimetria catastale non sono corrette



In seguito alla presentazione e all'ottenimento di un parere favorevole della pratica edilizia, sarà necessario presentare una pratica Docfa per l'aggiornamento della documentazione depositata e la fusione delle due unità abitative. Il costo ipotizzato per la presentazione della pratica da parte di un tecnico abilitato è pari a € 900,00.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

In seguito alla richiesta, al Comune di Verona, di accesso alla documentazione dei beni oggetto di perizia è emerso che non risultano progetti depositati e non è presente un certificato di agibilità dell'immobile.

Da un controllo più approfondito con i tecnici del Comune di Verona, è emerso che è presente una pratica n. 06.03/006292 Anno 2015 per relazione di sopralluogo per l'accertamento di situazione di pericolo.

Tale sopralluogo, come indicato all'interno del documento, è stato richiesto da parte dei VV.FF. di Verona.

Come evidenziato all'interno dei documenti, viene dichiarata l'inagibilità dei beni appartenenti al lotto 1.

NOTA: Si sottolinea che l'analisi dei documenti svolta dal sottoscritto è stata sviluppata sulla base dei documenti che, con richiesta di accesso agli atti, è stata fornita dal P.A. I documenti forniti vengono ricercati dall'Ufficio Tecnico preposto e forniti al Perito senza che lo stesso possa accedere direttamente all'archivio, e quindi non è possibile sapere se vi siano eventuali ulteriori documenti.

Vista l'assenza di un progetto depositato presso il Comune di Verona, risulta molto difficile verificare la regolarità edilizia dei beni.

Si fa comunque presente che sono necessari interventi urgenti di risanamento conservativo delle murature, dei solai che risultano essere in pessimo stato manutentivo e di sistemazione e messa in sicurezza dell'impianto elettrico attualmente caratterizzato

da fili volanti che fuoriescono dalle murature. Inoltre, le due porzioni appartenenti al lotto 1 dovranno essere unite al fine di garantire il rispetto delle SUL minime richieste dal Comune di Verona. Il bene censito al foglio 275 – particella 541 – sub. 5 gode di una SUL pari a 31,32 mq, nettamente inferiore ai 45 mq. di SUL minima richiesti dal regolamento edilizio del Comune di Verona.

Si fa presente che il bene censito al foglio 275 – particella 789 – sub. 2 risulta posizionato ad una quota leggermente diversa dall'adiacente appartamento e le sue altezze interne risultano nettamente inferiori al limite minimo di 270 cm. per i locali abitabili e 240 cm. per i locali accessori.

Il Comune informa il sottoscritto, che dovrà essere presentata una pratica edilizia con opere per garantire un risanamento delle unità, un rifacimento degli impianti e il rispetto delle normative igienico sanitarie. Vista la presenza di una porzione con altezze inferiori e rapporti aeroilluminanti inferiori ai termini di legge sarà necessario presentare una richiesta in deroga all'Ulss al fine di ottenere parere al riguardo. Tale pratica sarà oggetto di valutazione da parte dei tecnici dell'Ulss e dell'edilizia privata del Comune di Verona e sarà fondamentale ottenere un parere favore al fine della fruibilità dell'abitazione. Solamente in seguito all'ottenimento di tutti i pareri necessari e allo svolgimento delle opere richieste per il risanamento delle unità sarà possibile richiedere un nuovo certificato di agibilità.

Il costo ipotizzato per la presentazione della pratica da parte di un tecnico abilitato è pari a circa € 3500,00.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

I beni appartenenti al lotto 1 risultavano, alla data del sopralluogo, non utilizzati, ma erano presenti materiali di vario tipo abbandonato, come visibile dalle foto allegate alla presente perizia.

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

Sono state effettuate le opportune verifiche presso l'Agenzia delle Entrate e non sono stati individuati contratti di locazione.

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

ISCRIZIONE del 19/12/2008 - Registro Particolare 10511 Registro Generale 53559
ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito - Notaio
Dott. Tucci Giuseppe - Repertorio 64361/14583 del 18/12/2008 a favore di Credito
Valtellinese Società Cooperativa con sede in Sondrio [REDACTED]

[REDACTED]
(Cessione dell'ipoteca)

ISCRIZIONE del 26/03/2012 - Registro Particolare 1400 Registro Generale 10445
ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – Pubblico ufficiale Tribunale di Verona
– repertorio n. 986 del 08/03/2012 a favore di Banca della Antonveneta SPA con sede in
Padova contro [REDACTED]

ISCRIZIONE del 17/10/2012 - Registro Particolare 4742 Registro Generale 34823
ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – Pubblico ufficiale Giudice di Pace di
Verona – repertorio n. 3538/2009 del 11/11/2009 a favore di Condominio Centro con
sede in Verona contro [REDACTED]

ISCRIZIONE del 13/11/2013 - Registro Particolare 5101 Registro Generale 37712
ipoteca legale derivante da ruolo – Pubblico ufficiale Equitalia Nord Spa – repertorio n.
464/12213 del 05/11/2013 a favore di Equitalia Nord Spa con sede in Verona contro
[REDACTED]

ISCRIZIONE del 12/10/2015 - Registro Particolare 5851 Registro Generale 35418
ipoteca giudiziale derivante da sentenza di divorzio - Repertorio 1765/2011 del
14/06/2011 a favore di [REDACTED] contro
[REDACTED]

ISCRIZIONE del 06/06/2017 - Registro Particolare 3607 Registro Generale 22516
ipoteca legale derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo – Pubblico ufficiale
Equitalia Servizi di Riscossione spa con sede a Roma - Repertorio 1545/12217 del
29/05/2017 a favore di Equitalia Servizi di Riscossione spa con sede a Roma contro

[REDACTED]

ISCRIZIONE del 14/10/2019 - Registro Particolare 7046 Registro Generale 40859
ipoteca legale derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo – Pubblico ufficiale
Agenzia delle Entrate - Riscossione - Repertorio 2992/12219 del 11/10/2019 a favore di
Agenzia delle Entrate - Riscossione con sede a Roma contro

[REDACTED]

TRASCRIZIONE del 22/11/2023 - Registro Particolare 35695 Registro Generale 47701
Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili – Pubblico ufficiale UNEP
c/o Tribunale di Verona - Repertorio 6787 del 09/10/2023 a favore di BCC NPLS 2020 srl
con sede a Conegliano contro

[REDACTED]

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

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

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

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

La proprietà non essendo reperibile non ha fornito indicazioni al sottoscritto in merito alla
presenza di un amministratore condominiale. Esternamente alla porta di accesso ai beni
non sono presenti targhe contenenti i riferimenti di amministratori condominiali.

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

Il bene risulta essere un edificio residenziale adibito ad abitazione.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

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

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Il lotto 1 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

Calcolo superfici LOTTO 1

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Commerciale</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Sup. ragguagliata</i>
Foglio 275 – particella 789 – sub. 2			
<i>Locale ingresso - cucina</i>	23,60 mq.	1	23,60 mq.
<i>Disimpegno</i>	2,40 mq.	1	2,40 mq.
<i>Bagno</i>	3,75 mq.	1	3,75 mq.
<i>Camera</i>	15,65 mq.	1	15,65 mq.
<i>Camera</i>	12,80 mq.	1	12,80 mq.
<i>Totale parziale</i>			58,20 mq.
Foglio 275 – particella 541 – sub. 5			
<i>Locale ingresso - cucina</i>	14,20 mq.	1	14,20 mq.
<i>Camera</i>	15,10 mq.	1	15,10 mq.
<i>Bagno</i>	2,05 mq.	1	2,05 mq.
<i>Balcone</i>	4,90 mq.	0,25	1,22 mq.
<i>Totale parziale</i>			32,57 mq.
<i>Totale superficie commerciale (arrotondato)</i>			91,00 mq.

D.1.13.2. Criteri di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile oggetto di procedura è il suo valore di mercato. La valutazione, una volta definite le

caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere definita o con un procedimento analitico, per capitalizzazione del reddito netto, o con una procedura di tipo sintetico-comparativo. La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone saggi di capitalizzazione e redditi netti abbastanza costanti, ma nella situazione attuale economica e soprattutto di mercato, a parere dello scrivente, non porta a risultati attendibili. Quindi alla luce delle considerazioni sopra esposte, il perito procede per valutazione di tipo sintetico-comparativa, che si ritiene il metodo più idoneo in questo specifico caso trattato. Basandosi su valori medi di mercato riferiti a beni simili, oggetto di compravendita in epoche recenti in modo da individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura. Questa valutazione tiene debitamente conto della specificità delle caratteristiche generali dell'immobile.

Il procedimento di valutazione sintetico-comparativo, operato della presente perizia sulla stima dell'immobile, deve tenere in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che influiscono sulla determinazione economica del bene, e in particolare: la situazione urbanistica nella quale è inserito l'immobile, l'ubicazione all'interno del contesto edilizio circostante, la tipologia della costruzione, la sua esposizione, la superficie complessiva di utilizzo, eventuali spazi esterni di pertinenza, la tipologia degli impianti presenti e il loro stato di manutenzione, le finiture e i materiali utilizzati per la realizzazione ed infine la sua vetustà ed il complessivo stato di manutenzione e conservazione.

D.1.13.3. Stima

Nella ricerca del valore di mercato si è preso in considerazione il più probabile valore unitario a metro quadro, in riferimento agli attuali valori di mercato e alle considerazioni sopra descritte. Tale valore verrà applicato alle superfici commerciali lorde degli immobili oggetto di stima, compreso muri esterni e la mezzeria dei muri di confine. Attraverso il rilevamento presso alcuni operatori economici della zona, la consultazione di pubblicazioni e siti internet recanti annunci immobiliari, è stata condotta una rilevazione dei valori di mercato per residenze simili a quella dell'oggetto di stima.

Nella valutazione dei beni oggetto di esecuzione immobiliare si è tenuto in considerazione dello stato pessimo in cui si trovano, delle loro relative dotazioni impiantistiche e di eventuali problematiche non riscontrabili durante le operazioni di sopralluogo. Pertanto, il valore di mercato che verrà indentificato, sarà frutto delle valutazioni sopra descritte e verrà considerato come valore di mercato ai fini della vendita coatta giudiziaria, come base di vendita dell'asta competitiva.

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Descrizione	Superficie commerciale (mq)	Valore al €/mq	Valore complessivo
Abitazione	91,00	480	€ 43.680,00

DEPREZZAMENTO	Valore del deprezzamento
Detrazione per spese tecniche per pratica Docfa	- €900,00
Detrazione per presentazione pratica edilizia	- €3.500,00
TOTALE DEPREZZAMENTO	- €4.400,00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile arrotondato e al netto delle decurtazioni € 39.000,00

D.2. LOTTO 2 – IMMOBILI SITI IN VIA UNITA' D'ITALIA N°38**D.2.1. Proprietà**

I beni appartenenti al lotto 2 sono situati all'interno nel Comune di Verona e secondo le opportune ricerche, risultano attualmente intestati per l'intera quota [REDACTED].

Il bene censito al foglio 275 particella 541 sub 6 è pervenuto al [REDACTED] per la rispettiva quota di 1/1 secondo atto di compravendita del 05/05/1999 – repertorio n. 55800 – Notaio in Verona Dott. Tucci Giuseppe e trascritto a Verona in data 11/05/1999 al n. 10363 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per il diritto di ½ di piena proprietà e [REDACTED] per la restante quota di ½ di piena proprietà.

Il bene censito al foglio 275 particella 789 sub 4 è pervenuto al [REDACTED] per la rispettiva quota di 1/1 secondo atto di compravendita del 26/01/2001 – repertorio n. 228534 – Notaio in Verona Dott.ssa Mazza Paola e trascritto a Verona in data 16/02/2001 al n. 4202 a [REDACTED] contro Maggi Vincenzo nato a Bisceglie il 15/05/1957.

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

In seguito alle opportune ricerche e alla richiesta del Certificato contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia presso l'anagrafe del Comune di Lazise e Pescantina si riportano i seguenti dati:



Tribunale di Verona E.I. n. 326/23 R.G.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Roberta Garzatti

D.2.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 11/12/2023 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Verona (VR):

FOGLIO 275 – PARTICELLA 789 – SUB. 4 – Zona Cens. 3 – Categoria A/4 – Classe 1 –
Consistenza 2,5 vani – Superficie catastale 53 mq. - totale escluse aree scoperte 53 mq.
– Rendita 135,57 €.

NOTA: Si fa presente che l'indirizzo inserito all'interno delle visure catastali è privo di numero civico. L'indirizzo corretto è Via Unità d'Italia n° 38.

Storia catastale:

Variazione toponomastica del 27/11/2019 pratica n. vr0182009 in atti dal 27/11/2019
variazione di toponomastica- variazione toponomastica d'ufficio (n. 76917.1/2019)

FOGLIO 275 – PARTICELLA 789 – SUB. 4 – Zona Cens. 3 – Categoria A/4 – Classe 1 – Consistenza 2,5 vani – Superficie
catastale 53 mq. - totale escluse aree scoperte 53 mq. – Rendita 135,57 €.

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

FOGLIO 275 – PARTICELLA 789 – SUB. 4 – Zona Cens. 3 – Categoria A/4 – Classe 1 – Consistenza 2,5 vani – Superficie
catastale 53 mq. - totale escluse aree scoperte 53 mq. – Rendita 135,57 €.

Variazione del 22/04/2014 Pratica n. VR0109511 in atti dal 22/04/2014 bonifica
identificativo catastale (n. 56418.1/2014)

FOGLIO 275 – PARTICELLA 789 – SUB. 4 – Zona Cens. 3 – Categoria A/4 – Classe 1 – Consistenza 2,5 vani – Rendita
135,57 €.

Variazione toponomastica del 03/12/2013 pratica n. Vr0396346 in atti dal 03/12/2013
variazione di toponomastica (n. 229504.1/2013)

FOGLIO 275 – PARTICELLA 542 – SUB. 4 – Zona Cens. 3 – Categoria A/4 – Classe 1 – Consistenza 2,5 vani – Rendita
135,57 €.

Variazione del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario

FOGLIO 275 – PARTICELLA 542 – SUB. 4 – Zona Cens. 3 – Categoria A/4 – Classe 1 – Consistenza 2,5 vani – Rendita
135,57 € - L. 262.500

Classamento del 04/01/1985 in atti dal 28/07/1998 in data 21-07-98 (n. 18.1/1985)

FOGLIO 275 – PARTICELLA 542 – SUB. 4 – Zona Cens. 3 – Categoria A/4 – Classe 1 – Consistenza 2,5 vani

Variazione del 04/01/1985 in atti dal 29/12/1993 var cons , (n. 18/1985)

FOGLIO 275 – PARTICELLA 542 – SUB. 4

Impianto meccanografico del 30/06/1987

FOGLIO 275 – PARTICELLA 541-542 – SUB. 1 – Categoria A/4 – Classe 2 – Consistenza 6,5 vani – L. 942

Tribunale di Verona E.I. n. 326/23 R.G.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Roberta Garzatti

B - Abitazione:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 11/12/2023 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Verona (VR):

FOGLIO 275 – PARTICELLA 541 – SUB. 6 – Zona Cens. 3 – Categoria A/4 – Classe 3 –

Consistenza 2,5 vani – Superficie catastale 39 mq. - totale escluse aree scoperte 39 mq.

– Rendita 187,22 €.

NOTE: Si fa presente che l'indirizzo inserito all'interno delle visure catastali è privo di numero civico. L'indirizzo corretto è Via Unità d'Italia n° 38.

Storia catastale:

Variazione toponomastica del 27/11/2019 pratica n. Vr0180812 in atti dal 27/11/2019

variazione di toponomastica- variazione toponomastica d'ufficio (n. 75722.1/2019)

FOGLIO 275 – PARTICELLA 541 – SUB. 6 – Zona Cens. 3 – Categoria A/4 – Classe 3 – Consistenza 2,5 vani – Superficie catastale 39 mq. - totale escluse aree scoperte 39 mq. – Rendita 187,22 €.

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

FOGLIO 275 – PARTICELLA 541 – SUB. 6 – Zona Cens. 3 – Categoria A/4 – Classe 3 – Consistenza 2,5 vani – Superficie catastale 39 mq. - totale escluse aree scoperte 39 mq. – Rendita 187,22 €.

Variazione toponomastica del 03/12/2013 pratica n. Vr0396344 in atti dal 03/12/2013

variazione di toponomastica (n. 229502.1/2013)

FOGLIO 275 – PARTICELLA 541 – SUB. 6 – Zona Cens. 3 – Categoria A/4 – Classe 3 – Consistenza 2,5 vani – Superficie catastale 39 mq. - totale escluse aree scoperte 39 mq. – Rendita 187,22 €.

Variazione del 13/07/1999 in atti dal 13/07/1999 divisione diversa distribuzione degli spazi interni (n. H02095.1/1999)

FOGLIO 275 – PARTICELLA 541 – SUB. 6 – Zona Cens. 3 – Categoria A/4 – Classe 3 – Consistenza 2,5 vani – Superficie catastale 39 mq. - totale escluse aree scoperte 39 mq. – Rendita 187,22 € - L. 362.500.

Variazione del 09/04/1999 in atti dal 09/04/1999 divisione diversa distribuzione degli spazi interni (n. H01013.1/1999)

FOGLIO 275 – PARTICELLA 541 – SUB. 2 – Zona Cens. 3 – Categoria A/4 – Classe 3 – Consistenza 5,5 vani – Rendita L. 797.500.

Variazione d'ufficio del 01/01/1994 in atti dal 10/03/1994 rettifica zona censuaria - art.2 legge del 24/3/93 n. 75 (n. 100000.1/1994)

FOGLIO 275 – PARTICELLA 541-542 – SUB. 2 – Zona Cens. 3 – Categoria A/4 – Classe 2 – Consistenza 8 vani – Rendita L. 960.000.

Variazione Del 01/01/1992 Variazione Del Quadro Tariffario

Tribunale di Verona E.I. n. 326/23 R.G.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Roberta Garzatti

FOGLIO 275 – PARTICELLA 541-542 – SUB. 2 – Zona Cens. 3 – Categoria A/4 – Classe 2 – Consistenza 8 vani – Rendita L. 1.080.000.

Impianto meccanografico del 30/06/1987

FOGLIO 275 – PARTICELLA 541-542 – SUB. 2 – Zona Cens. 3 – Categoria A/4 – Classe 2 – Consistenza 8 vani – Rendita L. 1.160



Estratto di mappa

I beni oggetto di esecuzione immobiliare si trovano nel Comune di Verona (VR) in via Unità d'Italia, n°38.

D.2.3. Descrizione dei beni

D.2.3.1. Contesto

Il lotto oggetto di vendita, si trova in un territorio prevalentemente pianeggiante ed è circondato da edifici a destinazione residenziale e commerciale di analoga fattura. Si trova a ridosso della ferrovia e in posizione leggermente decentrata rispetto al quartiere di San Michele Extra. I servizi rilevanti come scuole, parchi, supermercati e ufficio postale sono collocati, per la maggior parte, nelle vicinanze e sono facilmente raggiungibili in macchina e a piedi.

I principali collegamenti pubblici sono:

- Autostrada casello di Verona Est distante circa 5 km

- Aeroporto di Verona Valerio Catullo distante 17 km
- Stazione ferroviaria di Verona Porta Nuova distante 6 km

La zona risulta essere discretamente servita sia da un punto di vista delle urbanizzazioni primarie che delle secondarie.



Ortofoto fonte forMaps

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

I beni appartenenti al lotto 2 si identificano in due appartamenti di piccole dimensioni in pessimo stato conservativo. È stato necessario realizzare un lotto comprendente due unità immobiliari che dovranno essere unite, in quanto il bene censito al foglio 275 – particella 541 – sub. 6 non rispetta le dimensioni minime concesse dal regolamento edilizio per unità abitativa. L'accesso alle due unità avviene da un vano scala condominiale posizionato alla quota inferiore che conduce direttamente all'appartamento posizionato al piano secondo (piano primo conteggiando dalla quota strada).

Attualmente i beni risultano in pessimo stato manutentivo e in situazioni igieniche pessime.

Tali beni necessitano di interventi di manutenzione e sistemazione anche statica urgente in quanto presentano solai in situazioni precarie.

Nell'anno 2015 i tecnici del Comune di Verona hanno effettuato un sopralluogo per verificare lo stato dei luoghi in seguito a una segnalazione da parte dei VV.FF di Verona e

hanno riscontrato l'inagibilità dei beni, come da relazione di sopralluogo per accertamento di situazione di pericolo allegata.

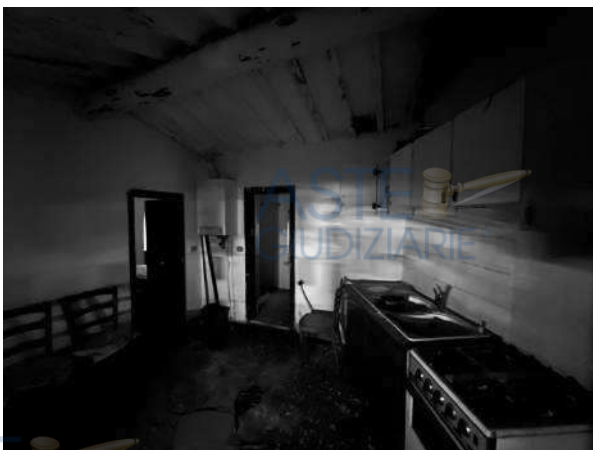
Le due abitazioni sono collocate al piano secondo (piano primo conteggiando dalla quota strada).

L'appartamento censito al foglio 275 – particella 541 – sub. 6 gode di una SUL nettamente inferiore ai 45 mq. consentiti dal regolamento edilizio ed è composto da un locale cucina, un bagno collegato direttamente con il locale cucina e privo di antibagno, una camera da letto. L'appartamento si affaccia direttamente sulla ferrovia posizionata a confine con la proprietà.

L'appartamento censito al foglio 275 – particella 789 – sub. 4 è dotato di un locale cucina, una camere da letto e un bagno non a norma. Si sottolinea che tutti i locali che compongono l'appartamento non rientro nei parametri richiesti dal regolamento edilizio del Comune di Verona e da quanto richiesto dall' "Art. 38 - Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici".

Infine, si sottolinea che l'altezza interna dei locali è nettamente inferiore ai 270 cm. minimi consentiti dalle attuali normative vigenti.

Di seguito vengono riportate alcune immagini dell'appartamento censito al foglio 275 – particella 789 – sub. 4.





Di seguito vengono riportate alcune immagini dell'appartamento censito al foglio 275 –
particella 541 – sub. 6.



Tribunale di Verona E.I. n. 326/23 R.G.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Roberta Garzatti

Calcolo superfici LOTTO 2

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Commerciale</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Sup. ragguagliata</i>
Foglio 275 – particella 789 – sub. 4			
<i>Locale ingresso - cucina</i>	15,90 mq.	1	15,90 mq.
<i>Bagno</i>	4,46 mq.	1	4,46 mq.
<i>Camera</i>	12,40 mq.	1	12,40 mq.
<i>Camera</i>	11,20 mq.	1	11,20 mq.
<i>Totale parziale</i>			43,96 mq.
Foglio 275 – particella 541 – sub. 6			
<i>Locale ingresso - cucina</i>	8,36 mq.	1	8,36 mq.
<i>Camera</i>	14,70 mq.	1	14,70 mq.
<i>Bagno</i>	1,94 mq.	1	1,94 mq.
<i>Totale parziale</i>			25,00 mq.
<i>Totale superficie commerciale</i>			68,96 mq.

Schema per coefficienti di adeguamento utilizzati:

- Balconi e lastrici solari	coefficiente	25%
- Terrazzi e Logge	coefficiente	35%
- Portici e patii	coefficiente	35%
- Corti e cortili	coefficiente	10%
- Giardini e aree di pertinenza fino a 25 mq	coefficiente	10%
L'ecceденza	coefficiente	5%
- Cantine e locali accessori (non collegati)	coefficiente	20% / 30%
- Locali accessori collegati	coefficiente	35%
- Locali tecnici	coefficiente	15%
- Box (non collegato ai vani principali)	coefficiente	50%
- Box (collegato ai vani principali)	coefficiente	60%

Tribunale di Verona E.I. n. 326/23 R.G.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Roberta Garzatti

- Posti auto scoperti	coefficiente	20%
- Posti auto coperti	coefficiente	35%
- Sottotetti non abitabili con altezza < 1,50m	coefficiente	15%
- Soppalchi abitabili	coefficiente	80%
- Verande	coefficiente	80%
- Taverne e locali seminterrati (collegati ai vani principali)	coefficiente	60%

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Descrizione	Tipologia	Condizioni
Strutture verticali	Murature e calcestruzzo	Pessime
Copertura	Copertura a falde	Pessime
Manto di copertura	Coppi	Pessime
Scale interne	Cemento e ceramica	Pessime

Caratteristiche edilizie e costruttive:

Descrizione	Tipologia	Condizioni
Porta d'ingresso	Legno	Pessime
Infissi interni	Legno	Pessime
Infissi esterni	Legno e vetro	Pessime
	Alluminio e vetro	Pessime
Protezione infissi esterni	Scuretti in legno marrone in parte assenti	Pessime
Pareti interne	Da sistemare	Pessime
Pavimentazioni interne	Piastrelle di ceramica	Pessime
Pav. e rivestimenti bagno	Piastrelle di ceramica	Pessime

Tribunale di Verona E.I. n. 326/23 R.G.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Roberta Garzatti

Caratteristiche degli impianti:

Descrizione	Tipologia	Condizioni	Conformità
Gas	Gas metano di rete	Pessime	Non a norma
Elettrico	Danneggiato e privo di frutti e scatole incassate	Pessime	Non a norma
Idrico	Danneggiato	Pessime	Non a norma
Citofonico	Presente	Pessime	Non a norma
Telefonico	Non presente	-	-
Condizionamento	Non presente	-	-
Riscaldamento	Danneggiato e non funzionante	Pessime	Non a norma
Antifurto	Non presente	-	-
Impianto TV	Non presente	-	-

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

Le pertinenze dei beni appartenenti al lotto 2, si identificano nel vano scala condominiale.

Si precisa che non è presente un elaborato planimetrico che indica i rispettivi beni comuni non censibili.

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

L'accesso alle due unità avviene da un vano scala condominiale posizionato alla quota inferiore che conduce direttamente all'appartamento posizionato al piano secondo (piano primo conteggiando dalla quota strada).

D.2.4 Situazione urbanistica della zona

I beni oggetto di esecuzione, secondo quanto riportato negli elaborati del Comune di Verona, risultano essere interessati dai seguenti vincoli e previsioni urbanistiche.

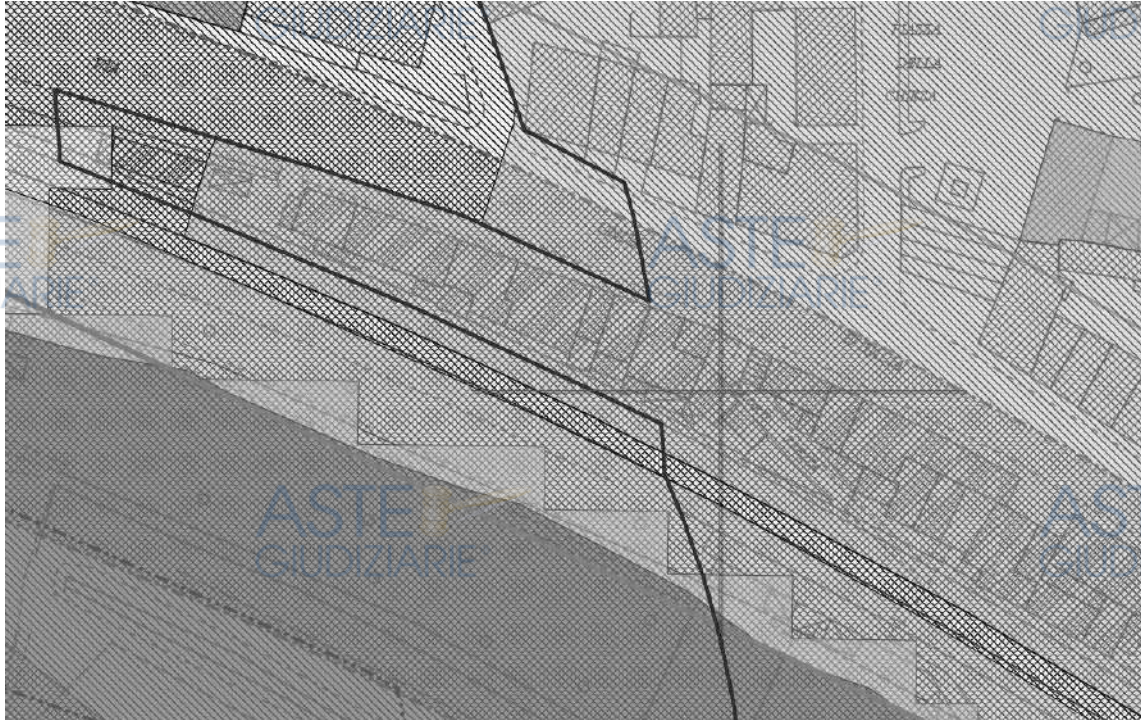


Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione
Vincoli Paesaggistici
PI NTO Art. 27

Vincolo	Vincolo art. 136 Dlgs 42 2004 Beni Paesaggistici
Lettera	c)
Descrizione	Ville Liberty
Dati	D.G.R. N. 540 02/03/1999 (Ville Liberty) B.U.R. 30/03/1999 n.29
Testo Decreto	<u>Documento</u>
Schedatura Soprintendenza	<u>Documento</u>

Livello: Piano degli Interventi
Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione

Norme Generali
Art. 26 - Disposizioni Generali sulle Fasce di Rispetto

Vincolo	Art. 31 - Vincolo Sismico Classe 2
PI NTO	<u>ART 31</u>

Livello: Piano degli Interventi
Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione

Norme Generali
Art. 26 - Disposizioni Generali sulle Fasce di Rispetto

Vincolo	Art. 37 - Strade Romane/Fasce di rispetto
PI NTO	<u>ART_37</u>

Livello: Piano degli Interventi
Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione

Norme Generali
Art. 26 - Disposizioni Generali sulle Fasce di Rispetto

Vincolo	Art. 39 - Aree di ricarica degli Acquiferi
PI NTO	<u>ART_39</u>

Livello: Piano degli Interventi
Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione

Norme Generali
Art. 26 - Disposizioni Generali sulle Fasce di Rispetto

Vincolo	Art. 43 - Vulnerabilità Intrinseca degli Acquiferi
Unità Geoambientale	UNITA A: alta di pianura e fondovalle
PI NTO	<u>ART_43</u>

Livello: Piano degli Interventi
Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione

Norme Generali
Art. 26 - Disposizioni Generali sulle Fasce di Rispetto

Vincolo	Art. 52 - Infrastrutture della mobilità: corridoio di salvaguardia - vincolo urbanistico artt. 165 e 166 D.Lgs. 163/2006
PI NTO	<u>ART_52</u>

Livello: Piano degli Interventi
Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione

Norme Generali
Art. 26 - Disposizioni Generali sulle Fasce di Rispetto

Vincolo	Art. 52 - Ferrovia fasce di rispetto
PI NTO	<u>ART_52</u>



Livello: Piano degli Interventi
Tavola 4B - Disciplina Regolativa
Centri Storici Minori - Unità Edilizia

Repertorio Normativo
Sezione 4 Centri Storici Minori

Norme Generali
Art. 71 - Norme specifiche valide per tutti interventi
Art. 85 - Destinazioni d'Uso Regolate

Unità Edilizia	12140012A
Categoria di Intervento	A.5 - Edifici sostanzialmente modificati con tracce dell'impianto originario, e assimilabili. Edifici recenti privi di valore
PI NTO	<u>ART 75</u>
Determina Nuova Categoria Validata	
Elementi Percettivo Morfologici	Edifici costituenti il tessuto insediativo complementare
PI NTO	<u>ART 76</u>
Nr Repertorio	
Altre Indicazioni Progettuali	
Tipologia	CASA IN LINEA
Età	1817 - 1907
Numero Piani	3 PIANI
Scheda B	<u>Documento</u>
Da Norma	
Quadro Conoscitivo	

Livello: Piano degli Interventi
Tavola 4A-B - Disciplina Regolativa
Unità d'Intervento

Norme Generali
Art. 71 - Norme specifiche valide per tutti gli interventi

Unità d'Intervento	12140012
---------------------------	----------

Livello: Piano degli Interventi
Tavola 4/4A/4B - Disciplina Regolativa
La Città Storica

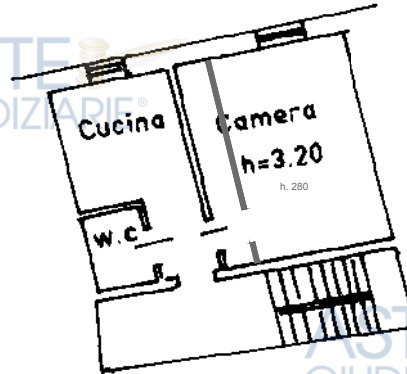
Centro Storico	12 - SAN MICHELE EXTRA
PI NTO	<u>ART 84</u>
<small>Accedi</small>	

D.2.5. Situazione catastale dell'immobile

Il sopralluogo effettuato in data 15/02/2024, per quanto riguarda l'unità censita al foglio 275 – particella 541 – sub. 6, ha evidenziato le seguenti difformità catastali:

- La tramezza di divisione tra la camera e la cucina non risulta in posizione corretta
- Le altezze riportate all'interno della planimetria catastale non sono corrette

PIANO SECONDO



In seguito alla presentazione e all'ottenimento di un parere favorevole della pratica edilizia, sarà necessario presentare una pratica Docfa per l'aggiornamento della documentazione depositata e la fusione delle due unità abitative. Il costo ipotizzato per la presentazione della pratica da parte di un tecnico abilitato è pari a € 900,00.

D.2.6 Situazione edilizia dell'immobile

In seguito alla richiesta, al Comune di Verona, di accesso alla documentazione dei beni oggetto di perizia è emerso che non risultano progetti depositati e non è presente un certificato di agibilità dell'immobile.

Da un controllo più approfondito con i tecnici del Comune di Verona, è emerso che è presente una pratica n. 06.03/006292 Anno 2015 per relazione di sopralluogo per l'accertamento di situazione di pericolo.

Tale sopralluogo, come indicato all'interno del documento, è stato richiesto da parte dei VV.FF. di Verona.

Come evidenziato all'interno dei documenti, viene dichiarata l'inagibilità dei beni appartenenti al lotto 2.

NOTA: Si sottolinea che l'analisi dei documenti svolta dal sottoscritto è stata sviluppata sulla base dei documenti che, con richiesta di accesso agli atti, è stata fornita dal P.A. I

documenti forniti vengono ricercati dall'Ufficio Tecnico preposto e forniti al Perito senza che lo stesso possa accedere direttamente all'archivio, e quindi non è possibile sapere se vi siano eventuali ulteriori documenti.

Vista l'assenza di un progetto depositato presso il Comune di Verona, risulta molto difficile verificare la regolarità edilizia dei beni.

Si fa comunque presente che sono necessari interventi urgenti di risanamento conservativo delle murature, dei solai che risultano essere in pessimo stato manutentivo e di sistemazione e messa in sicurezza dell'impianto elettrico attualmente caratterizzato da fili volanti che fuoriescono dalle murature. Inoltre, le due porzioni appartenenti al lotto 2 dovranno essere unite al fine di garantire il rispetto delle SUL minime richieste dal Comune di Verona. Il bene censito al foglio 275 – particella 541 – sub. 6 gode di una SUL pari a 25,00 mq, nettamente inferiore ai 45 mq. di SUL minima richiesti dal regolamento edilizio del Comune di Verona.

Si fa presente che il bene censito al foglio 275 – particella 789 – sub. 4 ha altezze interne nettamente inferiori al limite minimo di 270 cm. per i locali abitabili e 240 cm. per i locali accessori.

Il Comune informa il sottoscritto, che dovrà essere presentata una pratica edilizia con opere per garantire un risanamento delle unità, un rifacimento degli impianti e il rispetto delle normative igienico sanitarie. Vista la presenza di una porzione con altezze inferiori e rapporti aeroilluminanti inferiori ai termini di legge sarà necessario presentare una richiesta in deroga all'Ulss al fine di ottenere parere al riguardo. Tale pratica sarà oggetto di valutazione da parte dei tecnici dell'Ulss e dell'edilizia privata del Comune di Verona e sarà fondamentale ottenere un parere favore al fine della fruibilità dell'abitazione. Solamente in seguito all'ottenimento di tutti i pareri necessari e allo svolgimento delle opere richieste per il risanamento delle unità sarà possibile richiedere un nuovo certificato di agibilità.

Il costo ipotizzato per la presentazione della pratica da parte di un tecnico abilitato è pari a circa € 3500,00.

D.2.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

I beni appartenenti al lotto 2 risultavano, alla data del sopralluogo, non utilizzati, ma erano presenti materiali di vario tipo abbandonato, come visibile dalle foto allegate alla presente perizia.

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

Sono state effettuate le opportune verifiche presso l'Agenzia delle Entrate e non sono stati individuati contratti di locazione.

D.2.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

ISCRIZIONE del 19/12/2008 - Registro Particolare 10511 Registro Generale 53559
ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito - Notaio
Dott. Tucci Giuseppe - Repertorio 64361/14583 del 18/12/2008 a favore di Credito
Valtellinese Società Cooperativa con sede in Sondrio contro [REDACTED]
[REDACTED].
(Cessione dell'ipoteca)

ISCRIZIONE del 26/03/2012 - Registro Particolare 1400 Registro Generale 10445
ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – Pubblico ufficiale Tribunale di Verona
– repertorio n. 986 del 08/03/2012 a favore di Banca della Antonveneta SPA con sede in
Padova contro G.e.s.i. srl con sede a Verona e [REDACTED]
[REDACTED].

ISCRIZIONE del 17/10/2012 - Registro Particolare 4742 Registro Generale 34823

ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – Pubblico ufficiale Giudice di Pace di Verona – repertorio n. 3538/2009 del 11/11/2009 a favore di Condominio Centro con sede in Verona contro [REDACTED].

ISCRIZIONE del 13/11/2013 - Registro Particolare 5101 Registro Generale 37712
ipoteca legale derivante da ruolo – Pubblico ufficiale Equitalia Nord Spa – repertorio n. 464/12213 del 05/11/2013 a favore di Equitalia Nord Spa con sede in Verona contro [REDACTED].

ISCRIZIONE del 12/10/2015 - Registro Particolare 5851 Registro Generale 35418
ipoteca giudiziale derivante da sentenza di divorzio - Repertorio 1765/2011 del 14/06/2011 a favore [REDACTED].

ISCRIZIONE del 06/06/2017 - Registro Particolare 3607 Registro Generale 22516
ipoteca legale derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo – Pubblico ufficiale Equitalia Servizi di Riscossione spa con sede a Roma - Repertorio 1545/12217 del 29/05/2017 a favore di Equitalia Servizi di Riscossione spa con sede a Roma contro [REDACTED].

ISCRIZIONE del 14/10/2019 - Registro Particolare 7046 Registro Generale 40859
ipoteca legale derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo – Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate - Riscossione - Repertorio 2992/12219 del 11/10/2019 a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione con sede a Roma [REDACTED].

TRASCRIZIONE del 22/11/2023 - Registro Particolare 35695 Registro Generale 47701
Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili – Pubblico ufficiale UNEP
c/o Tribunale di Verona - Repertorio 6787 del 09/10/2023 a favore di BCC NPLS 2020 srl
con sede a Conegliano contro [REDACTED].

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

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

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

D.2.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

La proprietà non essendo reperibile non ha fornito indicazioni al sottoscritto in merito alla presenza di un amministratore condominiale. Esternamente alla porta di accesso ai beni non sono presenti targhe riportanti i riferimenti di amministratori condominiali.

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

Il bene risulta essere un edificio residenziale adibito ad abitazione.

D.2.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

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

D.2.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Il lotto 2 non necessita di progetti divisionali

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

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Commerciale</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Sup. ragguagliata</i>
Foglio 275 – particella 789 – sub. 4			
<i>Locale ingresso - cucina</i>	15,90 mq.	1	15,90 mq.

Bagno	4,46 mq.	1	4,46 mq.
Camera	12,40 mq.	1	12,40 mq.
Camera	11,20 mq.	1	11,20 mq.
<i>Totale parziale</i>			43,96 mq.
Foglio 275 – particella 541 – sub. 6			
Locale ingresso - cucina	8,36 mq.	1	8,36 mq.
Camera	14,70 mq.	1	14,70 mq.
Bagno	1,94 mq.	1	1,94 mq.
<i>Totale parziale</i>			25,00 mq.
<i>Totale superficie commerciale (arrotondato)</i>			69,00 mq.

D.2.13.2. Criteri di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile oggetto di procedura è il suo valore di mercato. La valutazione, una volta definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere definita o con un procedimento analitico, per capitalizzazione del reddito netto, o con una procedura di tipo sintetico-comparativo. La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone saggi di capitalizzazione e redditi netti abbastanza costanti, ma nella situazione attuale economica e soprattutto di mercato, a parere dello scrivente, non porta a risultati attendibili. Quindi alla luce delle considerazioni sopra esposte, il perito procede per valutazione di tipo sintetico-comparativa, che si ritiene il metodo più idoneo in questo specifico caso trattato. Basandosi su valori medi di mercato riferiti a beni simili, oggetto di compravendita in epoche recenti in modo da individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura. Questa valutazione tiene debitamente conto della specificità delle caratteristiche generali dell'immobile.

Il procedimento di valutazione sintetico-comparativo, operato della presente perizia sulla stima dell'immobile, deve tenere in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che influiscono sulla determinazione economica del bene, e in particolare: la situazione urbanistica nella quale è inserito l'immobile, l'ubicazione all'interno del

contesto edilizio circostante, la tipologia della costruzione, la sua esposizione, la superficie complessiva di utilizzo, eventuali spazi esterni di pertinenza, la tipologia degli impianti presenti e il loro stato di manutenzione, le finiture e i materiali utilizzati per la realizzazione ed infine la sua vetustà ed il complessivo stato di manutenzione e conservazione.

D.2.13.3. Stima

Nella ricerca del valore di mercato si è preso in considerazione il più probabile valore unitario a metro quadro, in riferimento agli attuali valori di mercato e alle considerazioni sopra descritte. Tale valore verrà applicato alle superfici commerciali lorde degli immobili oggetto di stima, compreso muri esterni e la mezzeria dei muri di confine. Attraverso il rilevamento presso alcuni operatori economici della zona, la consultazione di pubblicazioni e siti internet recanti annunci immobiliari, è stata condotta una rilevazione dei valori di mercato per residenze simili a quella dell'oggetto di stima.

Nella valutazione dei beni oggetto di esecuzione immobiliare si è tenuto in considerazione dello stato pessimo in cui si trovano, delle loro relative dotazioni impiantistiche e di eventuali problematiche non riscontrabili durante le operazioni di sopralluogo. Pertanto, il valore di mercato che verrà indentificato, sarà frutto delle valutazioni sopra descritte e verrà considerato come valore di mercato ai fini della vendita coatta giudiziaria, come base di vendita dell'asta competitiva.

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Descrizione	Superficie commerciale (mq)	Valore al €/mq	Valore complessivo
Abitazione	69,00	495	€ 34.155,00

DEPREZZAMENTO	Valore del deprezzamento
Detrazione per spese tecniche per pratica Docfa	- €900,00

Detrazione per presentazione pratica edilizia	- €3.500,00
TOTALE DEPREZZAMENTO	- €4.400,00

D.2.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile arrotondato al netto delle decurtazioni € 30.000,00

D.3. LOTTO 3 – IMMOBILI SITI IN VIA RONCISVALLE N°50/A**D.3.1. Proprietà**

Il bene appartenenti al lotto 3 è situato all'interno nel Comune di Verona e secondo le opportune ricerche, risultano attualmente intestati per l'intera quota in regime di separazione dei beni [REDACTED]

Il bene è pervenuto [REDACTED] per la rispettiva quota di 1/1 secondo atto di compravendita del 30/03/2004 – repertorio n. 253445 – Notaio in Verona Dott.ssa Mazza Paola e trascritto a Verona in data 27/04/2004 al n. 10363 a [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di 1/2 della piena proprietà e [REDACTED] per i restante diritti di 1/2 della piena proprietà.

È presente un contratto preliminare trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Verona in data 24/03/2010 al numero di formalità 7029 – Notaio in Cordenons Dott. Paolo Vuolo – repertorio 3867/2862 del 03/03/2010 a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

D.3.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

In seguito alle opportune ricerche e alla richiesta del Certificato contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia presso l'anagrafe del Comune di Lazise e Pescantina si riportano i seguenti dati:

Tribunale di Verona E.I. n. 326/23 R.G.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Roberta Garzatti

D.3.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 11/12/2023 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Verona (VR):

FOGLIO 350 – PARTICELLA 234 SUB. 6 e PARTICELLA 237 SUB. 2 graffate – Zona Cens. 3 – Categoria C/2 – Classe 5 – Consistenza 38 mq. – Superficie catastale 57 mq. – Rendita 141,30 €.

Storia catastale:

Divisione del 29/01/2004 pratica n. Vr0025031 in atti dal 29/01/2004 divisione (n. 1363.1/2004)

FOGLIO 350 – PARTICELLA 234 SUB. 6 e PARTICELLA 237 SUB. 2 graffate – Zona Cens. 3 – Categoria C/2 – Classe 5 – Consistenza 38 mq. – Superficie catastale 57 mq. – Rendita 141,30 €.

Variazione d'ufficio del 01/01/1994 in atti dal 10/03/1994 rettifica zona censuaria - art.2 legge del 24/3/93 n. 75 (n. 100000.1/1994)

FOGLIO 350 – PARTICELLA 234 SUB. 6 e PARTICELLA 237 graffate – Zona Cens. 3 – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 6 vani – Rendita 557,77,30 € - L. 1.080.000.

Variazione Del 01/01/1992 Variazione Del Quadro Tariffario

FOGLIO 350 – PARTICELLA 234 SUB. 6 e PARTICELLA 237 graffate – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 6 vani – Rendita 1.053,57,30 € - L. 2.040.000.

Impianto meccanografico del 30/06/1987

FOGLIO 350 – PARTICELLA 234 SUB. 6 e PARTICELLA 237 graffate – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 6 vani – Rendita L. 1.590.



Estratto di mappa

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare si trovano nel Comune di Verona (VR) in via Roncisvalle, n°50/A. Si sottolinea che il civico indicato all'interno della visura catastale è errato.

D.3.3. Descrizione dei beni

D.3.3.1. Contesto

Il bene appartenente al lotto 3 si identifica in un locale di deposito posizionato al piano seminterrato e si trova all'interno del territorio della Zai di Verona. Trattasi di un tessuto produttivo caratterizzato da edifici industriali, commerciali e residenziali. Il bene si trova nelle vicinanze dell'ingresso autostradale di Verona Sud e in posizione leggermente decentrata rispetto al grande centro commerciale Adigeo. I servizi rilevanti come scuole, parchi, supermercati e ufficio postale sono collocati, per la maggior parte, nelle vicinanze e sono facilmente raggiungibili in macchina e a piedi.

I principali collegamenti pubblici sono:

- Autostrada casello di Verona Sud distante circa 1,5 km
- Aeroporto di Verona Valerio Catullo distante 10 km
- Stazione ferroviaria di Verona Porta Nuova distante 4 km

La zona risulta essere discretamente servita sia da un punto di vista delle urbanizzazioni primarie che delle secondarie.



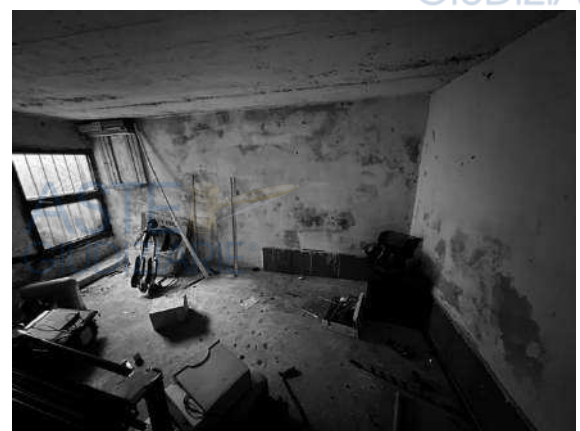
Ortofoto fonte forMaps

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

Il bene appartenente al lotto 3 si identifica in un locale di deposito posizionato al piano seminterrato in scarso stato conservativo. L'accesso avviene tramite un cancelletto pedonale o in alternativa un cancello carrabile posizionato sulla corte esterna esclusiva indicata con il mappale 237.

Dalla corte esclusiva si accede ad una scaletta che conduce al piano seminterrato ove si distribuisce il locale di deposito. Il bene risulta composto da un primo locale con altezze pari a 227 cm., un piccolo disimpegno che distribuisce ad un bagno non autorizzato e ad un secondo locale di deposito con altezze nettamente inferiori ai limiti consentiti e precisamente pari a 179 cm.

Di seguito vengono riportate alcune immagini del magazzino – locale di deposito.





Calcolo superfici LOTTO 3

Destinazione	Sup. Commerciale	Coefficiente	Sup. raggugiata
Locale di deposito	40,00 mq.	1	40,00 mq.
Corte esclusiva fino a 25 mq.	25,00 mq.	0,10	2,50 mq.
Corte esclusiva oltre a 25 mq.	101,00 mq.	0,05	5,05 mq.
Totale superficie commerciale (arrotondato)			48,00 mq.

Schema per coefficienti di adeguamento utilizzati:

- Balconi e lastrici solari	coefficiente	25%
- Terrazzi e Logge	coefficiente	35%
- Portici e patii	coefficiente	35%
- Corti e cortili	coefficiente	10%
- Giardini e aree di pertinenza fino a 25 mq	coefficiente	10%

Tribunale di Verona E.I. n. 326/23 R.G.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Roberta Garzatti

L'ecceденza	coefficiente	5%
- Cantine e locali accessori (non collegati)	coefficiente	20% / 30%
- Locali accessori collegati	coefficiente	35%
- Locali tecnici	coefficiente	15%
- Box (non collegato ai vani principali)	coefficiente	50%
- Box (collegato ai vani principali)	coefficiente	60%
- Posti auto scoperti	coefficiente	20%
- Posti auto coperti	coefficiente	35%
- Sottotetti non abitabili con altezza < 1,50m	coefficiente	15%
- Soppalchi abitabili	coefficiente	80%
- Verande	coefficiente	80%
- Taverne e locali seminterrati (collegati ai vani principali)	coefficiente	60%

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Descrizione	Tipologia	Condizioni
Strutture verticali	Murature e calcestruzzo	Mediocri
Copertura	Copertura a falde	Non verificabile
Manto di copertura	Coppi	Non verificabile
Scale	Cemento e ceramica	Scarse

Caratteristiche edilizie e costruttive:

Descrizione	Tipologia	Condizioni
Porta d'ingresso	Alluminio e vetro	Scarse
Infissi interni	Legno	Pessime
Protezione infissi esterni	Assenti	-

Pareti interne	Da sistemare	Pessime
Pavimentazioni interne	Piastrelle di ceramica e battuto di cemento	Pessime
Pav. e rivestimenti bagno	Piastrelle di ceramica	Pessime

Caratteristiche degli impianti:

Descrizione	Tipologia	Condizioni	Conformità
Gas	Non presente	-	-
Elettrico	Danneggiato con scatole in parte incassate e in parte sottotraccia	Pessime	Non a norma
Idrico	Danneggiato	Pessime	Non a norma
Citofonico	Non presente	-	-
Telefonico	Non presente	-	-
Condizionamento	Non presente	-	-
Riscaldamento	Non presente	-	-
Antifurto	Non presente	-	-
Impianto TV	Non presente	-	-

Si fa presente che l'impianto elettrico risulta collegato direttamente con l'appartamento posizionato al piano superiore. Sarà necessario quindi rendere il bene autonomo eliminando il collegamento con l'abitazione e richiedendo un nuovo contatore a specifico servizio dell'unità.

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

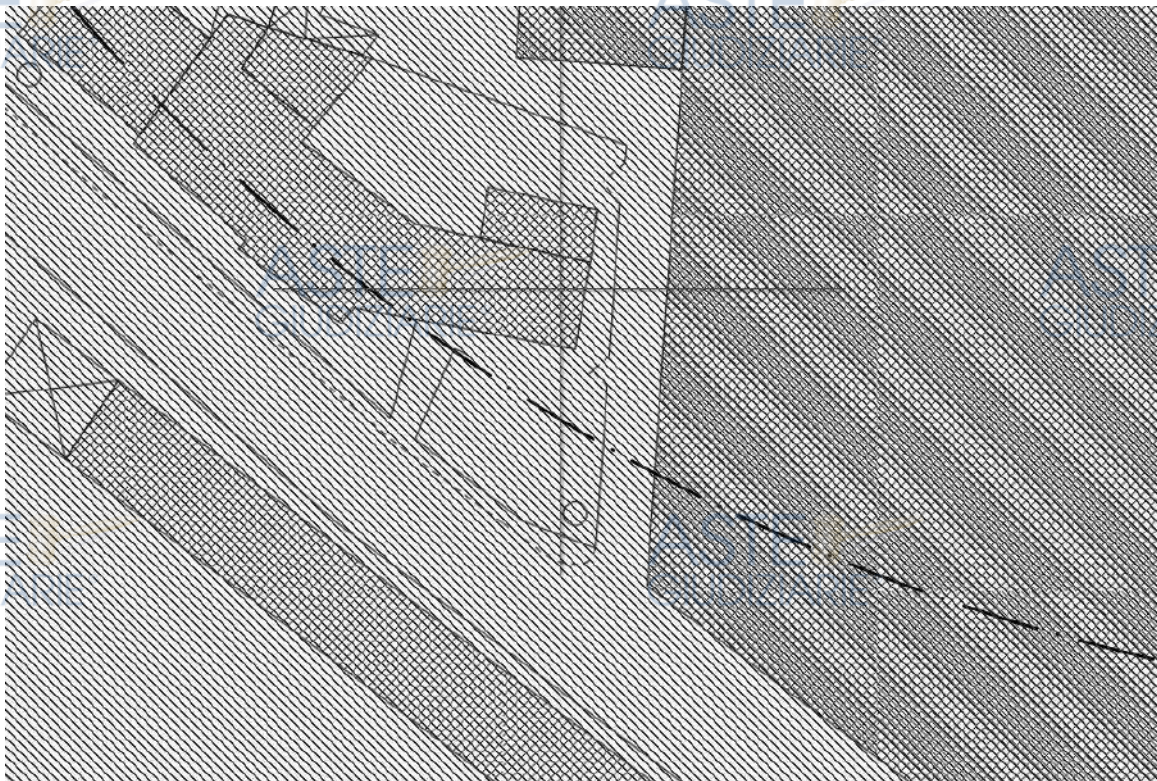
Si precisa che non è presente un elaborato planimetrico che indica i rispettivi beni comuni non censibili.

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

L'accesso avviene tramite un cancelletto pedonale o in alternativa un cancello carrabile posizionato sulla corte esterna esclusiva indicata con il mappale 237.

D.3.4 Situazione urbanistica della zona

I beni oggetto di esecuzione, secondo quanto riportato negli elaborati del Comune di Verona, risultano essere interessati dai seguenti vincoli e previsioni urbanistiche.



Livello: Piano degli Interventi
Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione

Norme Generali
Art. 26 - Disposizioni Generali sulle Fasce di Rispetto

Vincolo	Art. 31 - Vincolo Sismico Classe 2
PI NTO	<u>ART 31</u>

Livello: Piano degli Interventi
Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione

Norme Generali
Art. 26 - Disposizioni Generali sulle Fasce di Rispetto

Vincolo	Art. 39 - Aree di ricarica degli Acquiferi
PI NTO	<u>ART 39</u>

Livello: Piano degli Interventi
Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione

Norme Generali
Art. 26 - Disposizioni Generali sulle Fasce di Rispetto

Vincolo	Art. 43 - Vulnerabilità Intrinseca degli Acquiferi
Unità Geoambientale	UNITA A: alta di pianura e fondovalle
PI NTO	ART 43

Livello: Piano degli Interventi
Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione

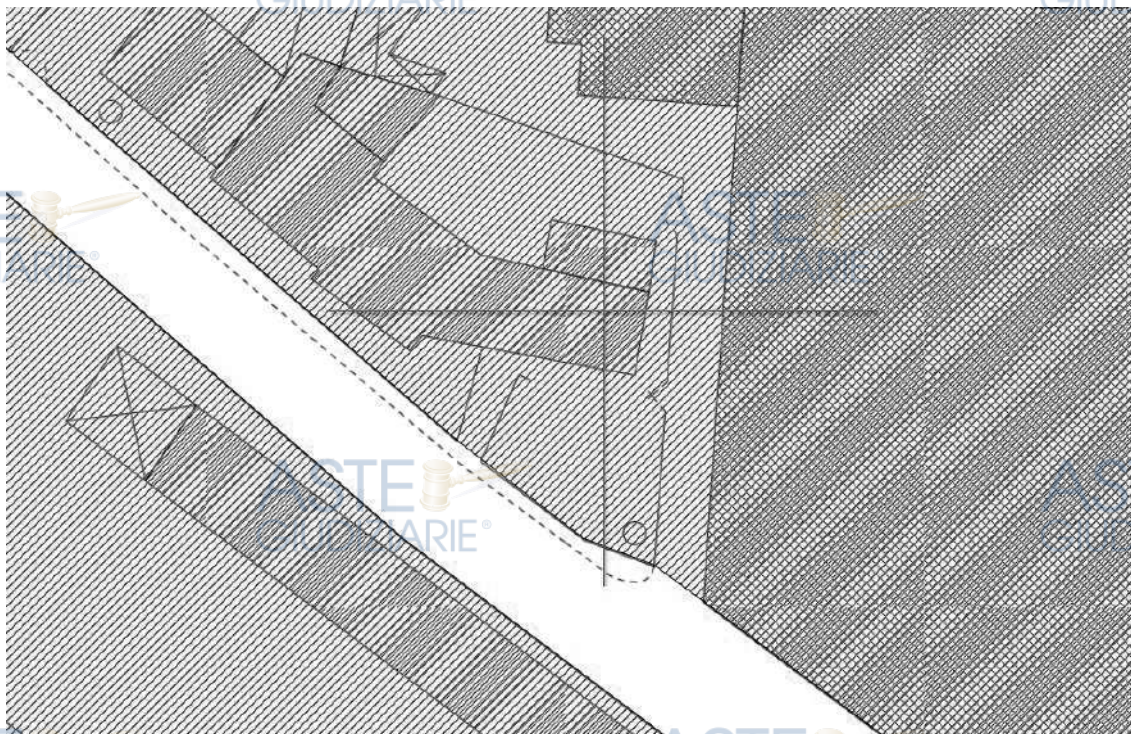
Norme Generali
Art. 26 - Disposizioni Generali sulle Fasce di Rispetto

Vincolo	Art. 52 - Aeroporti fasce di rispetto
PI NTO	ART 52

Livello: Piano degli Interventi
Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione

Norme Generali
Art. 26 - Disposizioni Generali sulle Fasce di Rispetto

Vincolo	Art. 55 - Impianti generanti campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici - Fascia di Rispetto 150 metri
PI NTO	ART 55

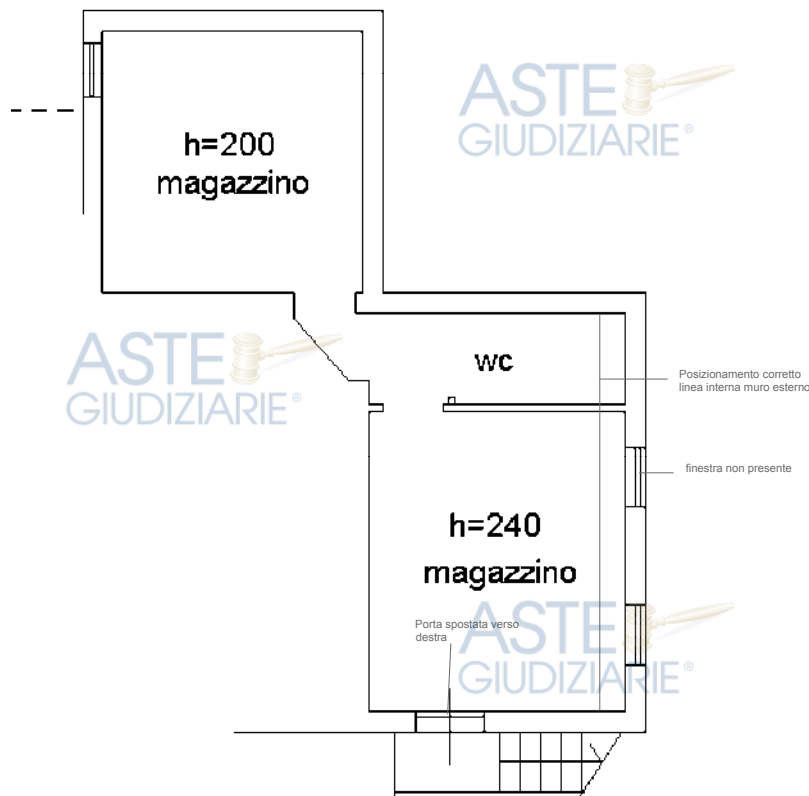


Livello: Piano degli Interventi Tavola 4 - Disciplina Regolativa Città Esistente - Tessuti		Livello: Piano degli Interventi Tavola 4 - Disciplina Regolativa Città Esistente - Tessuti	
Norme Generali <u>Art. 13 - Usi del Territorio</u>		Norme Generali <u>Art. 13 - Usi del Territorio</u>	
Tessuto	Tessuto Produttivo della ZAI Storica: Ambito I	Tessuto	Delimitazione della ZAI Storica - Ambito 1
ZTO del DM 1444/68	Zona "D" (Completamento)	ZTO del DM 1444/68	Zona "D" (Completamento)
PI NTO	<u>ART 113</u>	PI NTO	<u>ART 113</u>
Codice PUA		Codice PUA	

D.3.5. Situazione catastale dell'immobile

Il sopralluogo effettuato in data 01/02/2024 ha evidenziato le seguenti difformità catastali:

- Il locale d'ingresso del magazzino risulta più stretto
- Le altezze riportate all'interno della planimetria catastale non sono corrette. Per il locale magazzino in ingresso l'altezza è pari a 227 cm. mentre per il locale magazzino sul retro l'altezza interna è pari a 179 cm.
- La porta d'ingresso risulta non correttamente posizionata e la finestra sul fronte est risulta assente
- Infine il wc dovrà essere eliminato poiché non autorizzato



In seguito alla presentazione e all'ottenimento di un parere favorevole della pratica edilizia in sanatoria, sarà necessario presentare una pratica Docfa per l'aggiornamento della documentazione depositata. Il costo ipotizzato per la presentazione della pratica da parte di un tecnico abilitato è pari a € 500,00.

D.3.6 Situazione edilizia dell'immobile

In seguito alla richiesta, al Comune di Verona, di accesso alla documentazione dei beni oggetto di perizia è emersa la seguente documentazione:

- Condono edilizio n. 18738 del 14/04/1986

NOTA: Si sottolinea che l'analisi dei documenti svolta dal sottoscritto è stata sviluppata sulla base dei documenti che, con richiesta di accesso agli atti, è stata fornita dal P.A. I documenti forniti vengono ricercati dall'Ufficio Tecnico preposto e forniti al Perito senza che lo stesso possa accedere direttamente all'archivio, e quindi non è possibile sapere se vi siano eventuali ulteriori documenti.

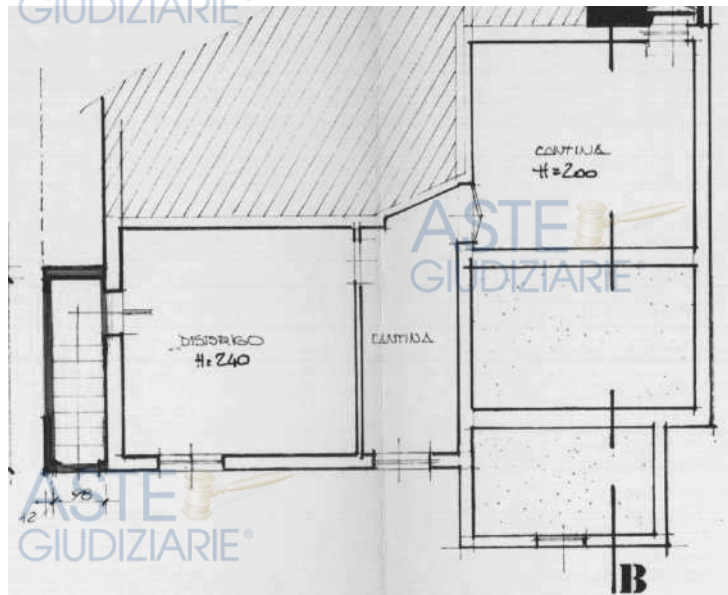
Si fa comunque presente che le dimensioni interne dei locali specialmente del locale ingresso non corrispondono e gli ambienti risultano da rilievo di larghezza inferiore rispetto a quanto rappresentato in planimetria. Inoltre, le altezze interne sono nettamente inferiori a quanto rappresentato all'interno della planimetria. Per il locale magazzino in ingresso l'altezza è pari a 227 cm. mentre per il locale magazzino sul retro l'altezza interna è pari a 179 cm. Il bagno dovrà essere eliminato poiché non gode dei requisiti minimi richiesti.

Il Comune informa il sottoscritto, che dovrà essere presentata una pratica edilizia in sanatoria e vista la presenza di altezze interne nettamente inferiori ai termini di legge sarà necessario presentare una richiesta in deroga all'Ulss al fine di ottenere parere al riguardo.

Tale pratica sarà oggetto di valutazione da parte dei tecnici dell'Ulss e dell'edilizia privata del Comune di Verona e sarà fondamentale ottenere un parere favore al fine della fruibilità dell'abitazione. Solamente in seguito all'ottenimento di tutti i pareri necessari e allo

svolgimento delle opere richieste per il risanamento delle unità sarà possibile richiedere un nuovo certificato di agibilità.

Il costo ipotizzato per la presentazione della pratica da parte di un tecnico abilitato è pari a circa € 2200,00.



Planimetria del condono

D.3.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Il bene appartenente al lotto 3 risultava non utilizzato alla data del sopralluogo. All'interno dei locali sono presenti solamente alcuni oggetti abbandonati.

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

Sono state effettuate le opportune verifiche presso l'Agenzia delle Entrate e non sono stati individuati contratti di locazione.

D.3.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

TRASCRIZIONE del 31/12/2004 - Registro Particolare 35943 Registro Generale 59472

Tribunale di Verona E.I. n. 326/23 R.G.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Roberta Garzatti

Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili – Pubblico ufficiale

Tribunale di Verona - Repertorio 8519/2004 del 13/12/2004 a favore di [REDACTED] con
sede a Verona [REDACTED]

ISCRIZIONE del 26/03/2012 - Registro Particolare 1400 Registro Generale 10445

ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – Pubblico ufficiale Tribunale di Verona
– repertorio n. 986 del 08/03/2012 a favore di Banca della Antonveneta SPA con sede in
Padova contro [REDACTED] e [REDACTED]

ISCRIZIONE del 17/10/2012 - Registro Particolare 4742 Registro Generale 34823

ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – Pubblico ufficiale Giudice di Pace di
Verona – repertorio n. 3538/2009 del 11/11/2009 a favore di Condominio Centro con
sede in Verona contro [REDACTED]

ISCRIZIONE del 12/10/2015 - Registro Particolare 5851 Registro Generale 35418

ipoteca giudiziale derivante da sentenza di divorzio - Repertorio 1765/2011 del
14/06/2011 a favore di [REDACTED] contro
[REDACTED]

ISCRIZIONE del 06/06/2017 - Registro Particolare 3607 Registro Generale 22516

ipoteca legale derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo – Pubblico ufficiale
Equitalia Servizi di Riscossione spa con sede a Roma - Repertorio 1545/12217 del
29/05/2017 a favore di Equitalia Servizi di Riscossione spa con sede a Roma contro
[REDACTED].

ISCRIZIONE del 14/10/2019 - Registro Particolare 7046 Registro Generale 40859

ipoteca legale derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo – Pubblico ufficiale
Agenzia delle Entrate - Riscossione - Repertorio 2992/12219 del 11/10/2019 a favore di
Agenzia delle Entrate - Riscossione con sede a Roma [REDACTED]

TRASCRIZIONE del 22/11/2023 - Registro Particolare 35695 Registro Generale 47701

Tribunale di Verona E.I. n. 326/23 R.G.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Roberta Garzatti

Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili – Pubblico ufficiale UNEP
c/o Tribunale di Verona - Repertorio 6787 del 09/10/2023 a favore di BCC NPLS 2020 srl
con sede a Conegliano [REDACTED]

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

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

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

D.3.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

La proprietà non essendo reperibile non ha fornito indicazioni al sottoscritto in merito alla presenza di un amministratore condominiale. Esternamente alla porta di accesso ai beni non sono presenti targhe portante i riferimenti di amministratori condominiali.

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

Il bene risulta essere un edificio residenziale adibito ad abitazione.

D.3.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

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

D.3.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Il lotto 3 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

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Commerciale</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Sup. ragguagliata</i>
<i>Locale di deposito</i>	<i>40,00 mq.</i>	<i>1</i>	<i>40,00 mq.</i>
<i>Corte esclusiva fino a 25 mq.</i>	<i>25,00 mq.</i>	<i>0,10</i>	<i>2,50 mq.</i>

<i>Corte esclusiva oltre a 25 mq.</i>	<i>101,00 mq.</i>	<i>0,05</i>	<i>5,05 mq.</i>
<i>Totale superficie commerciale (arrotondato)</i>			<i>48,00 mq.</i>

D.3.13.2. Criteri di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile oggetto di procedura è il suo valore di mercato. La valutazione, una volta definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere definita o con un procedimento analitico, per capitalizzazione del reddito netto, o con una procedura di tipo sintetico-comparativo. La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone saggi di capitalizzazione e redditi netti abbastanza costanti, ma nella situazione attuale economica e soprattutto di mercato, a parere dello scrivente, non porta a risultati attendibili. Quindi alla luce delle considerazioni sopra esposte, il perito procede per valutazione di tipo sintetico-comparativa, che si ritiene il metodo più idoneo in questo specifico caso trattato. Basandosi su valori medi di mercato riferiti a beni simili, oggetto di compravendita in epoche recenti in modo da individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura. Questa valutazione tiene debitamente conto della specificità delle caratteristiche generali dell'immobile.

Il procedimento di valutazione sintetico-comparativo, operato della presente perizia sulla stima dell'immobile, deve tenere in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che influiscono sulla determinazione economica del bene, e in particolare: la situazione urbanistica nella quale è inserito l'immobile, l'ubicazione all'interno del contesto edilizio circostante, la tipologia della costruzione, la sua esposizione, la superficie complessiva di utilizzo, eventuali spazi esterni di pertinenza, la tipologia degli impianti presenti e il loro stato di manutenzione, le finiture e i materiali utilizzati per la realizzazione ed infine la sua vetustà ed il complessivo stato di manutenzione e conservazione.

D.3.13.3. Stima

Nella ricerca del valore di mercato si è preso in considerazione il più probabile valore unitario a metro quadro, in riferimento agli attuali valori di mercato e alle considerazioni sopra descritte. Tale valore verrà applicato alle superfici commerciali lorde degli immobili oggetto di stima, compreso muri esterni e la mezzeria dei muri di confine. Attraverso il rilevamento presso alcuni operatori economici della zona, la consultazione di pubblicazioni e siti internet recanti annunci immobiliari, è stata condotta una rilevazione dei valori di mercato per residenze simili a quella dell'oggetto di stima.

Nella valutazione dei beni oggetto di esecuzione immobiliare si è tenuto in considerazione dello stato pessimo in cui si trovano, delle loro relative dotazioni impiantistiche e di eventuali problematiche non riscontrabili durante le operazioni di sopralluogo. Pertanto, il valore di mercato che verrà indentificato, sarà frutto delle valutazioni sopra descritte e verrà considerato come valore di mercato ai fini della vendita coatta giudiziaria, come base di vendita dell'asta competitiva.

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Descrizione	Superficie commerciale (mq)	Valore al €/mq	Valore complessivo
Locale di deposito	48,00	410	€ 19.680,00

DEPREZZAMENTO	Valore del deprezzamento
Detrazione per spese tecniche per pratica Docfa	- €500,00
Detrazione per presentazione pratica edilizia	- €2.200,00
TOTALE DEPREZZAMENTO	- €2.700,00

D.3.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile arrotondato al netto delle decurtazioni € 17.000,00

D.4. LOTTO 4 – IMMOBILE SITO IN VIA MERANO N°17**D.4.1. Proprietà**

Il bene appartenenti al lotto 4 è situato all'interno nel Comune di Verona e secondo le opportune ricerche, risulta attualmente intestato per l'intera quota in regime di separazione dei beni [REDACTED]

Il bene è pervenuto al sig. [REDACTED] per la rispettiva quota di 1/1 secondo atto di compravendita del 01/06/2004 – ai n. di formalità 16905 – Notaio in Verona Dott.ssa Mazza Paola e trascritto a Verona in data 29/06/2004 al n. 10363 a favore [REDACTED]

contro [REDACTED] per la quota di 3725/10000 di piena proprietà, [REDACTED] per la quota di 2025/10000, [REDACTED] per la quota di 2225/10000, [REDACTED] per la quota di 2025/10000.

Precedentemente il bene era pervenuto [REDACTED] per la quota di 3725/10000 di piena proprietà, [REDACTED] per la quota di 2025/10000, [REDACTED] per la quota di 2225/10000, [REDACTED] per la quota di 2025/10000, secondo atto di assegnazione a socio del 28/04/2003 – repertorio n. 317170 – Notaio a Verona dott.ssa Buoninconti Maria Maddalena e trascritto presso l'Agenzia del territorio – servizio di Pubblicità immobiliare di Verona il 30/04/2003 al n. 11294.

È presente un contratto preliminare trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Verona in data 24/03/2010 al numero di formalità 7029 – Notaio in Cordenons Dott. Paolo Vuolo – repertorio 3867/2862 del 03/03/2010 a favore [REDACTED]

[REDACTED]

D.4.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

Tribunale di Verona E.I. n. 326/23 R.G.E.

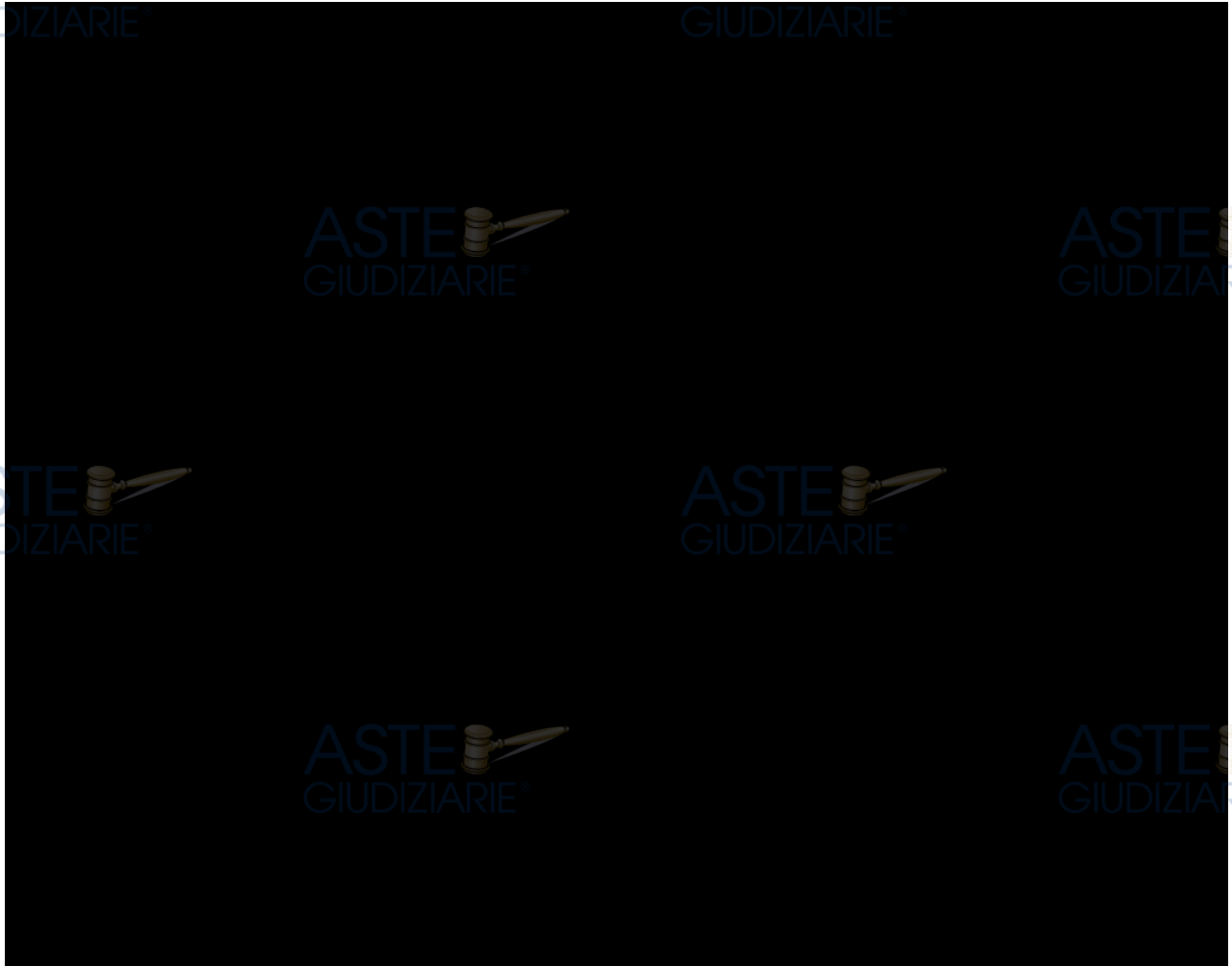
Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Roberta Garzatti

In seguito alle opportune ricerche e alla richiesta del Certificato contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia presso l'anagrafe del Comune di Lazise e Pescantina si riportano i seguenti dati:





D.4.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 11/12/2023 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Verona (VR):

FOGLIO 332 – PARTICELLA 248 – SUB. 7 – Zona Cens. 3 – Categoria C/3 – Classe 2 –

Consistenza 57 mq. – Superficie catastale 57 mq. – Rendita 209,01 €.

Storia catastale:

Variazione toponomastica del 20/02/2018 pratica n. Vr0028148 in atti dal 20/02/2018
variazione toponomastica d'ufficio (n. 10305.1/2018)

FOGLIO 332 – PARTICELLA 248 – SUB. 7 – Zona Cens. 3 – Categoria C/3 – Classe 2 – Consistenza 57 mq. – Superficie
catastale 57 mq. – Rendita 209,01 €.

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

FOGLIO 332 – PARTICELLA 248 – SUB. 7 – Zona Cens. 3 – Categoria C/3 – Classe 2 – Consistenza 57 mq. – Superficie
catastale 57 mq. – Rendita 209,01 €.

Tribunale di Verona E.I. n. 326/23 R.G.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Roberta Garzatti

Variazione del 12/08/2003 pratica n. 258375 in atti dal 12/08/2003 convalida class.d`uff.

Del 12/08/03 (n. 11027.1/2003)

FOGLIO 332 – PARTICELLA 248 – SUB. 7 – Zona Cens. 3 – Categoria C/3 – Classe 2 – Consistenza 57 mq. – Rendita 209,01 €.

Frazionamento del 09/07/2003 pratica n. 227938 in atti dal 09/07/2003 frazionamento per trasferimento di diritti (n. 9265.1/2003)

FOGLIO 332 – PARTICELLA 248 – SUB. 7 – Zona Cens. 3 – Categoria C/3 – Classe 2 – Consistenza 49 mq. — Rendita 179,68 €.

Variazione del 11/10/2001 pratica n. 374948 in atti dal 11/10/2001 rett.

Class.Commissione 1 gr. (n. 11512.1/2001)

FOGLIO 332 – PARTICELLA 248 – SUB. 1 – Zona Cens. 3 – Categoria C/3 – Classe 2 – Consistenza 220 mq. — Rendita 806,70 € L. 1.562.000.

Variazione Del 01/01/1994 Variazione Del Quadro Tariffario

FOGLIO 332 – PARTICELLA 248 – SUB. 1 – Zona Cens. 3 – Categoria C/3 – Classe 4 – Consistenza 220 mq. — Rendita 1.102,12 € L. 2.134.000.

Frazionamento del 18/05/1987 in atti dal 27/05/1997 classamento in data 05/05/97- comprende i prot. LLI da 11235 a 11239 del 18/05/87 (n. 11235.1/1987)

FOGLIO 332 – PARTICELLA 248 – SUB. 1 – Zona Cens. 3 – Categoria C/3 – Classe 4 – Consistenza 220 mq.



Estratto di mappa catastale

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare si trovano nel Comune di Verona (VR) in via Merano, n°17.

Tribunale di Verona E.I. n. 326/23 R.G.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Roberta Garzatti

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

Il bene appartenente al lotto 4 si identifica in un locale destinato catastalmente a laboratorio e posizionato al piano terra – quota strada con accesso da un portone in ferro posizionato direttamente sulla via Merano al civico n° 17.

Il bene in oggetto originariamente faceva parte di una porzione più ampia e comprendeva la porzione di fabbricato retrostante. Tale porzione in origine fungeva da androne per l'ampio laboratorio posizionato sul retro dello stabile.

La porzione appartenente al lotto 4 si identifica in un locale di forma rettangolare attualmente utilizzato come autorimessa e deposito dotato di un controsoffitto a listelli in lamiera e di un portone di accesso in ferro in scarso stato manutentivo. Non sono presenti altre finestre o punti aereo illuminati ad eccezione del portone di accesso.

Di seguito vengono riportate alcune immagini del laboratorio – locale di deposito.



Calcolo superfici LOTTO 4

Destinazione	Sup. Commerciale	Coefficiente	Sup. ragguagliata
Laboratorio - Locale di deposito	54,00 mq.	1	54,00 mq.
Totale superficie commerciale			54,00 mq.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Descrizione	Tipologia	Condizioni
Strutture verticali	Murature e calcestruzzo	Discrete
Copertura	Copertura a falde	Non verificabile
Manto di copertura	Coppi	Non verificabile

Caratteristiche edilizie e costruttive:

Descrizione	Tipologia	Condizioni
Porta d'ingresso	Ferro	Scarse
Infissi interni	Non presenti	-
Protezione infissi esterni	Non presenti	-
Pareti interne	Intonacate di colore bianco	Mediocri
Pavimentazioni interne	Piastrelle di ceramica	Mediocri

Caratteristiche degli impianti:

Descrizione	Tipologia	Condizioni	Conformità
Gas	Non presente	-	-

Elettrico	Presente	Da verificare	Non a norma
Idrico	Danneggiato	Pessime	Non a norma
Citofonico	Non presente	-	-
Telefonico	Non presente	-	-
Condizionamento	Non presente	-	-
Riscaldamento	Non presente	-	-
Antifurto	Non presente	-	-
Impianto TV	Non presente	-	-

Si fa presente che, vista l'irreperibilità dell'esecutato, non è stato possibile chiarire alcuni aspetti riguardo l'impianto elettrico e precisamente se esso risulta autonomo o risulta ancora ad oggi collegato con la porzione retrostante. Non è stato possibile individuare né all'interno dell'unità né esternamente un contatore per l'impianto elettrico. Sarà necessario quindi rendere il bene autonomo eliminando l'eventuale collegamento con l'unità adiacente e richiedendo un nuovo contatore a specifico servizio dell'unità.

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

Non sono presenti pertinenze condominiali in condivisione con altre unità come visibile dall'elaborato planimetrico allegato.

D.4.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso avviene tramite un portone in ferro posizionato direttamente sulla via Merano.

D.4.4 Situazione urbanistica della zona

I beni oggetto di esecuzione, secondo quanto riportato negli elaborati del Comune di Verona, risultano essere interessati dai seguenti vincoli e previsioni urbanistiche.



Livello: Piano degli Interventi
Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione

Norme Generali
Art. 26 - Disposizioni Generali sulle Fasce di Rispetto

Vincolo	Art. 31 - Vincolo Sismico Classe 2
PI	ART 31
NTO	

Livello: Piano degli Interventi
Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione

Norme Generali
Art. 26 - Disposizioni Generali sulle Fasce di Rispetto

Vincolo	Art. 39 - Aree di ricarica degli Acquiferi
PI	ART 39
NTO	

Livello: Piano degli Interventi
Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione

Norme Generali
Art. 26 - Disposizioni Generali sulle Fasce di Rispetto

Vincolo	Art. 43 - Vulnerabilità Intrinseca degli Acquiferi
Unità Geoambientale	UNITA A: alta di pianura e fondovalle
PI NTO	ART 43

Livello: Piano degli Interventi
Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione

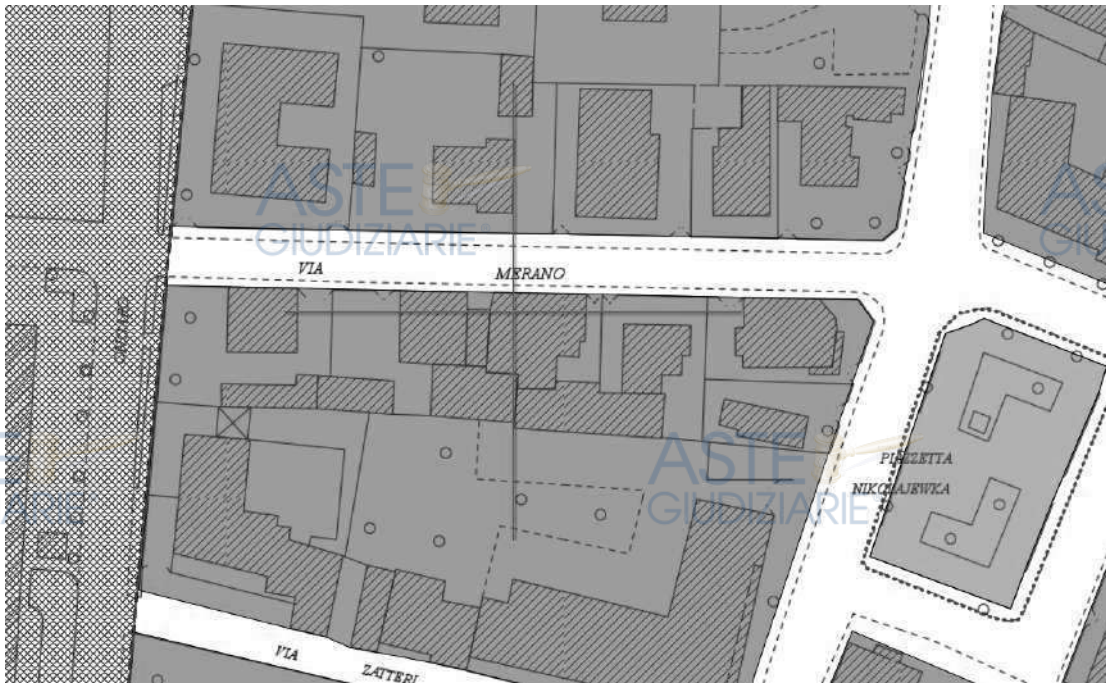
Norme Generali
Art. 26 - Disposizioni Generali sulle Fasce di Rispetto

Vincolo	Art. 52 - Aeroporti fasce di rispetto
PI	ART 52
NTO	

Livello: Piano degli Interventi
Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione

Norme Generali
Art. 26 - Disposizioni Generali sulle Fasce di Rispetto

Vincolo	Art. 55 - Impianti generanti campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici - Fascia di Rispetto 150 metri
PI	ART 55
NTO	



Livello: Piano degli Interventi
Tavola 4 - Disciplina Regolativa
La Città Esistente - Tessuti

Norme Generali

Art. 09 - Definizioni edilizie-ambientali

Art. 13 - Usi del Territorio

Art. 101 - Tipologie d'Intervento

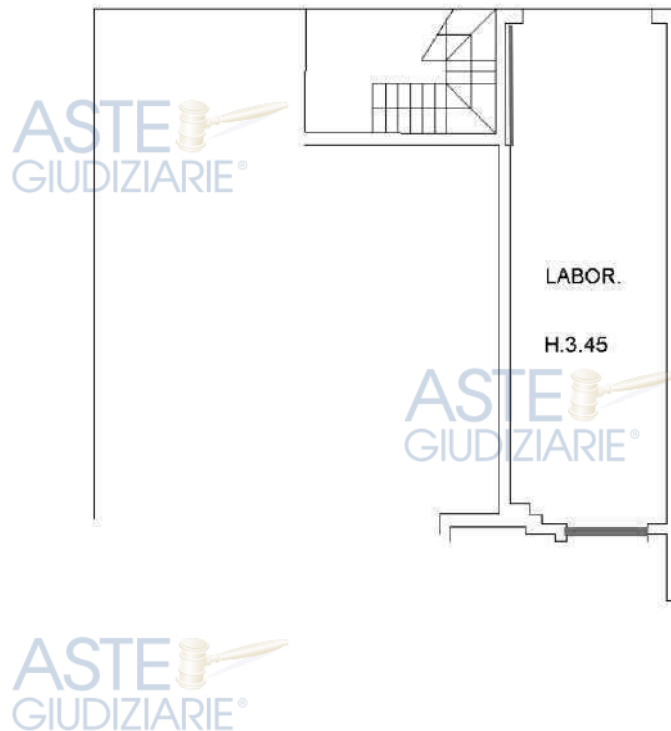
Art. 102 - Allineamenti Urbani

Tessuto	TCb2 - Tessuto con edificazione mista con Densità MEDIA da 2 a 4 piani
PINTO	ART 104
Tipo	
Codice PUA	
Repertorio	
Note	
Superficie	6848,93

D.4.5. Situazione catastale dell'immobile

Il sopralluogo effettuato in data 01/02/2024 ha evidenziato le seguenti difformità catastali:

- Sul retro del locale non è presente l'apertura di collegamento con l'unità retrostante ed è stata tamponata
- Non è presente la nicchia sul lato sinistro. Il muro prosegue in linea retta senza la rientranza rappresentata in planimetria



In seguito alla presentazione e all'ottenimento di un parere favorevole della pratica edilizia in sanatoria, sarà necessario presentare una pratica Docfa per l'aggiornamento della documentazione depositata. Il costo ipotizzato per la presentazione della pratica da parte di un tecnico abilitato è pari a € 500,00.

D.4.6 Situazione edilizia dell'immobile

In seguito alla richiesta, al Comune di Verona, di accesso alla documentazione dei beni oggetto di perizia è emersa la seguente documentazione:

- SK n° 962 del 1988 per la ristrutturazione di una porzione di fabbricato artigianale ed uffici in via Murano n° 17.
- SK n° 4022 del 1989 per la ristrutturazione di una porzione di fabbricato in via Murano n° 17.

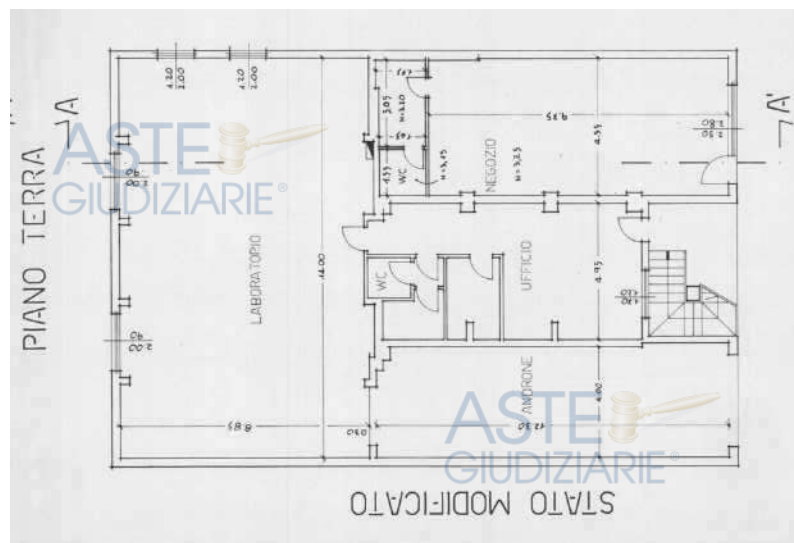
NOTA: Si sottolinea che l'analisi dei documenti svolta dal sottoscritto è stata sviluppata sulla base dei documenti che, con richiesta di accesso agli atti, è stata fornita dal P.A. I documenti forniti vengono ricercati dall'Ufficio Tecnico preposto e forniti al Perito senza che lo stesso possa accedere direttamente all'archivio, e quindi non è possibile sapere se vi siano eventuali ulteriori documenti.

Come visibile nell'immagine sottostante l'ultimo progetto depositato per la porzione appartenente al lotto 4 risulta ad oggi ancora in connessione con il laboratorio posizionato sul retro e la sua destinazione d'uso indicata in planimetria è "androne".

Nell'anno 2003 quando è stato eseguito il frazionamento catastale, non è stata presentata alcuna pratica edilizia allo sportello edilizia del Comune di Verona.

In seguito ad un colloquio con i tecnici dell'edilizia privata del Comune di Verona per la porzione interessata si dovrà presentata una pratica edilizia in sanatoria con divisione – frazionamento dell'unità e cambio d'uso. Tale pratica sarà oggetto di valutazione da parte dei tecnici dell'edilizia privata del Comune di Verona e sarà fondamentale ottenere un parere favore al fine della fruibilità dell'unità. Solamente in seguito all'ottenimento di tutti i pareri necessari sarà possibile richiedere un nuovo certificato di agibilità ad oggi non presente.

Il costo ipotizzato per la presentazione della pratica da parte di un tecnico abilitato è pari a circa € 2500,00.



D.4.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Il bene appartenente al lotto 4 risultava utilizzato senza contratto di locazione da persone che risiedono nelle abitazioni posizionate al piano superiore. All'interno dei locali alla data del sopralluogo erano presenti oggetti di vario tipo e un'auto.

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

Sono state effettuate le opportune verifiche presso l'Agenzia delle Entrate e non sono stati individuati contratti di locazione.

D.4.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

ISCRIZIONE del 19/12/2008 - Registro Particolare 10511 Registro Generale 53559
ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito - Notaio
Dott. Tucci Giuseppe - Repertorio 64361/14583 del 18/12/2008 a favore di Credito
Valtellinese Società Cooperativa con sede in Sondrio [REDACTED]

(Cessione dell'ipoteca)

ISCRIZIONE del 26/03/2012 - Registro Particolare 1400 Registro Generale 10445
ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – Pubblico ufficiale Tribunale di Verona
– repertorio n. 986 del 08/03/2012 a favore di Banca della Antonveneta SPA con sede in
Padova contro [REDACTED]

ISCRIZIONE del 17/10/2012 - Registro Particolare 4742 Registro Generale 34823

ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – Pubblico ufficiale Giudice di Pace di Verona – repertorio n. 3538/2009 del 11/11/2009 a favore di Condominio Centro con sede in Verona [REDACTED]

ISCRIZIONE del 12/10/2015 - Registro Particolare 5851 Registro Generale 35418

ipoteca giudiziale derivante da sentenza di divorzio - Repertorio 1765/2011 del 14/06/2011 a [REDACTED]

ISCRIZIONE del 06/06/2017 - Registro Particolare 3607 Registro Generale 22516

ipoteca legale derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo – Pubblico ufficiale Equitalia Servizi di Riscossione spa con sede a Roma - Repertorio 1545/12217 del 29/05/2017 a favore di Equitalia Servizi di Riscossione spa con sede a Roma contro [REDACTED]

ISCRIZIONE del 14/10/2019 - Registro Particolare 7046 Registro Generale 40859

ipoteca legale derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo – Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate - Riscossione - Repertorio 2992/12219 del 11/10/2019 a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione con sede a Roma [REDACTED]

TRASCRIZIONE del 22/11/2023 - Registro Particolare 35695 Registro Generale 47701

Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili – Pubblico ufficiale UNEP c/o Tribunale di Verona - Repertorio 6787 del 09/10/2023 a favore di BCC NPLS 2020 srl con sede a Conegliano [REDACTED]

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

Spese condominiali insolute, come da prospetto allegato alla presente perizia.

D.4.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili**D.4.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile****D.4.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali**

Le spese condominiali insolute come da prospetto rilasciato dall'amministratore di Condominio risultano essere pari ad un arretrato di 7.748,28 € di cui 696,57€ risalenti all'ultimo bilancio preventivo (01/01/2023 – 31/12/2024)

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

Il bene risulta essere una porzione edificio adibito a laboratorio – locale di deposito.

D.4.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

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

D.4.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Il lotto 4 non necessita di progetti divisionali

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

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Commerciale</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Sup. ragguagliata</i>
<i>Laboratorio - deposito</i>	<i>54,00 mq.</i>	<i>1</i>	<i>54,00 mq.</i>
<i>Totale superficie commerciale</i>			<i>54,00 mq.</i>

D.4.13.2. Criteri di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile oggetto di procedura è il suo valore di mercato. La valutazione, una volta definite le

caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere definita o con un procedimento analitico, per capitalizzazione del reddito netto, o con una procedura di tipo sintetico-comparativo. La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone saggi di capitalizzazione e redditi netti abbastanza costanti, ma nella situazione attuale economica e soprattutto di mercato, a parere dello scrivente, non porta a risultati attendibili. Quindi alla luce delle considerazioni sopra esposte, il perito procede per valutazione di tipo sintetico-comparativa, che si ritiene il metodo più idoneo in questo specifico caso trattato. Basandosi su valori medi di mercato riferiti a beni simili, oggetto di compravendita in epoche recenti in modo da individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura. Questa valutazione tiene debitamente conto della specificità delle caratteristiche generali dell'immobile.

Il procedimento di valutazione sintetico-comparativo, operato della presente perizia sulla stima dell'immobile, deve tenere in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che influiscono sulla determinazione economica del bene, e in particolare: la situazione urbanistica nella quale è inserito l'immobile, l'ubicazione all'interno del contesto edilizio circostante, la tipologia della costruzione, la sua esposizione, la superficie complessiva di utilizzo, eventuali spazi esterni di pertinenza, la tipologia degli impianti presenti e il loro stato di manutenzione, le finiture e i materiali utilizzati per la realizzazione ed infine la sua vetustà ed il complessivo stato di manutenzione e conservazione.

D.4.13.3. Stima

Nella ricerca del valore di mercato si è preso in considerazione il più probabile valore unitario a metro quadro, in riferimento agli attuali valori di mercato e alle considerazioni sopra descritte. Tale valore verrà applicato alle superfici commerciali lorde degli immobili oggetto di stima, compreso muri esterni e la mezzeria dei muri di confine. Attraverso il rilevamento presso alcuni operatori economici della zona, la consultazione di pubblicazioni e siti internet recanti annunci immobiliari, è stata condotta una rilevazione dei valori di mercato per residenze simili a quella dell'oggetto di stima.

Nella valutazione dei beni oggetto di esecuzione immobiliare si è tenuto in considerazione dello stato conservativo in cui si trovano, delle loro relative dotazioni

impiantistiche e di eventuali problematiche non riscontrabili durante le operazioni di sopralluogo. Pertanto, il valore di mercato che verrà indentificato, sarà frutto delle valutazioni sopra descritte e verrà considerato come valore di mercato ai fini della vendita coatta giudiziaria, come base di vendita dell'asta competitiva.
Alla luce di quanto descritto nei punti precedenti si ritiene opportuno valutare il bene come locale di deposito – autorimessa.

D.4.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Descrizione	Superficie commerciale (mq)	Valore al €/mq	Valore complessivo
Locale di deposito	54,00	550	€ 29.700,00

DEPREZZAMENTO	Valore del deprezzamento
Detrazione per spese tecniche per pratica Docfa	- €500,00
Detrazione per presentazione pratica edilizia	- €2.500,00
TOTALE DEPREZZAMENTO	- €3.000,00

D.4.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile arrotondato al netto delle decurtazioni € 27.000,00

D.5. LOTTO 5 – IMMOBILE SITO IN VIA LAZISE N°9**D.5.1. Proprietà**

Il bene appartenenti al lotto 5 è situato all'interno nel Comune di Verona e secondo le opportune ricerche, risulta attualmente intestato per l'intera quota in regime di separazione dei beni [REDACTED]

Il bene è pervenuto [REDACTED] per la rispettiva quota di 1/1 in regime di separazione dei beni secondo atto di compravendita del 15/02/2000 – repertorio n° 56539 – Notaio in Verona Dott. Tucci Giuseppe e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 23/02/2000 al n. 4708 [REDACTED]

È presente un contratto preliminare trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Verona in data 22/03/2010 al numero di formalità 6751 – Notaio in Cordenons Dott. Paolo Vuolo – repertorio 3864/2859 del 03/03/2010 a favore di [REDACTED]

D.5.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

In seguito alle opportune ricerche e alla richiesta del Certificato contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia presso l'anagrafe del Comune di Lazise e Pescantina si riportano i seguenti dati:



Tribunale di Verona E.I. n. 326/23 R.G.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Roberta Garzatti

D.5.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 11/12/2023 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Verona (VR):

FOGLIO 296 – PARTICELLA 294 – SUB. 5 – Zona Cens. 3 – Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 2 vani – Superficie catastale 33 mq. Totale escluse aree scoperte 32 mq. – Rendita 222,08 €.

Storia catastale:

Variazione toponomastica del 18/02/2020 pratica n. Vr0046376 in atti dal 18/02/2020 variazione toponomastica d'ufficio (n. 30598.1/2020)

FOGLIO 296 – PARTICELLA 294 – SUB. 5 – Zona Cens. 3 – Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 2 vani – Superficie catastale 33 mq. Totale escluse aree scoperte 32 mq. – Rendita 222,08 €.

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

FOGLIO 296 – PARTICELLA 294 – SUB. 5 – Zona Cens. 3 – Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 2 vani – Superficie catastale 33 mq. Totale escluse aree scoperte 32 mq. – Rendita 222,08 €.

Variazione toponomastica del 05/12/2014 pratica n. Vr0463372 in atti dal 05/12/2014 vto per eliminazione civici duplicati (n. 318880.1/2014)

FOGLIO 296 – PARTICELLA 294 – SUB. 5 – Zona Cens. 3 – Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 2 vani – Rendita 222,08 €.

Variazione modifica identificativo del 17/03/2009 pratica n. Vr0091313 in atti dal 17/03/2009 variazione per modifica identificativo (n. 9879.1/2009)

FOGLIO 296 – PARTICELLA 294 – SUB. 5 – Zona Cens. 3 – Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 2 vani – Rendita 222,08 €.

Variazione d'ufficio del 01/01/1994 in atti dal 10/03/1994 rettifica zona censuaria - art.2 legge del 24/3/93 n. 75 (n. 100000.1/1994)

SEZ E - FOGLIO 4 – PARTICELLA 1265 – SUB. 5 – Zona Cens. 3 – Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 2 vani – Rendita 222,08 € - L. 430.000.

Variazione Del 01/01/1992 Variazione Del Quadro Tariffario

SEZ E - FOGLIO 4 – PARTICELLA 1265 – SUB. 5 – Zona Cens. 3 – Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 2 vani – Rendita L. 580.



Estratto di mappa catastale

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare si trovano nel Comune di Verona (VR) in via Lazise, n°9.

D.5.3. Descrizione dei beni

D.5.3.1. Contesto

Il bene appartenente al lotto 5 si identifica in un appartamento posizionato al piano primo di un complesso condominiale costituito da diverse unità. Lo stabile è collocato all'interno del quartiere Santa Lucia del Comune di Verona e si trova a breve distanza dalla fiera di Verona. La zona è caratterizzata da un tessuto residenziale e commerciale. I servizi rilevanti come scuole, parchi, supermercati e ufficio postale sono collocati, per la maggior parte, nelle vicinanze e sono facilmente raggiungibili in macchina e a piedi.

I principali collegamenti pubblici sono:

- Autostrada casello di Verona Sud distante circa 3,5 km
- Aeroporto di Verona Valerio Catullo distante 9 km
- Stazione ferroviaria di Verona Porta Nuova distante 3 km

La zona risulta essere discretamente servita sia da un punto di vista delle urbanizzazioni primarie che delle secondarie.



Ortofoto fonte forMaps

D.5.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Il bene appartenente al lotto 5 si identifica in un appartamento posizionato al piano primo di un complesso condominiale costituito da diverse unità.

L'appartamento si affaccia sul lato nord dello stabile ed è composto da un disimpegno d'ingresso all'interno del quale è collocato un piccolo angolo cottura, un piccolo locale con balcone e un bagno che si affaccia direttamente sul locale principale e privo di antibagno. L'appartamento gode di una SUL pari a 30 mq. e risulta essere nettamente inferiore ai 45 mq. consentiti dal regolamento edilizio.

Di seguito vengono riportate alcune immagini dell'appartamento.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Calcolo superfici LOTTO 5

Destinazione	Sup. Commerciale	Coefficiente	Sup. ragguagliata
Disimpegno	9,75 mq.	1	9,75 mq.
Locale	15,50 mq.	1	15,50 mq.
Bagno	3,90 mq.	1	3,90 mq.
Balcone	2,30 mq.	0,25	0,58 mq.
Totale superficie commerciale			29,73 mq.

Schema per coefficienti di adeguamento utilizzati:

- Balconi e lastrici solari	coefficiente	25%
- Terrazzi e Logge	coefficiente	35%
- Portici e patii	coefficiente	35%
- Corti e cortili	coefficiente	10%
- Giardini e aree di pertinenza fino a 25 mq	coefficiente	10%
L'eccedenza	coefficiente	5%
- Cantine e locali accessori (non collegati)	coefficiente	20% / 30%
- Locali accessori collegati	coefficiente	35%
- Locali tecnici	coefficiente	15%
- Box (non collegato ai vani principali)	coefficiente	50%
- Box (collegato ai vani principali)	coefficiente	60%
- Posti auto scoperti	coefficiente	20%
- Posti auto coperti	coefficiente	35%
- Sottotetti non abitabili con altezza < 1,50m	coefficiente	15%
- Soppalchi abitabili	coefficiente	80%
- Verande	coefficiente	80%
- Taverne e locali seminterrati (collegati ai vani principali)	coefficiente	60%

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Descrizione	Tipologia	Condizioni
Strutture verticali	Murature e calcestruzzo	Discrete
Copertura	Copertura a falde	Non verificabile
Manto di copertura	Coppi	Non verificabile
Scale interne	Cemento e ceramica	Discrete

Caratteristiche edilizie e costruttive:

Descrizione	Tipologia	Condizioni
Porta d'ingresso	Legno	Scarse
Infissi interni	Legno	Pessime
Infissi esterni	Legno e vetro	Pessime
Protezione infissi esterni	Tapparelle danneggiate in legno	Pessime
Pareti interne	Intonacate - tinteggiate	Scarse
Pavimentazioni interne	Piastrelle di ceramica	Pessime
Pav. e rivestimenti bagno	Piastrelle di ceramica	Pessime

Caratteristiche degli impianti:

Descrizione	Tipologia	Condizioni	Conformità
Gas	Gas metano di rete	Pessime	Non a norma
Elettrico	Danneggiato in parte scatole incassate e in parte esterne	Pessime	Non a norma
Idrico	Danneggiato	Pessime	Non a norma
Citofonico	Presente	Pessime	Da verificare

Tribunale di Verona E.I. n. 326/23 R.G.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Roberta Garzatti

Telefonico	Presente	Pessime	Da verificare
Condizionamento	Non presente	-	-
Riscaldamento	Danneggiato e non funzionante	Pessime	Non a norma
Antifurto	Non presente	-	-
Impianto TV	Non presente	-	-

D.5.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

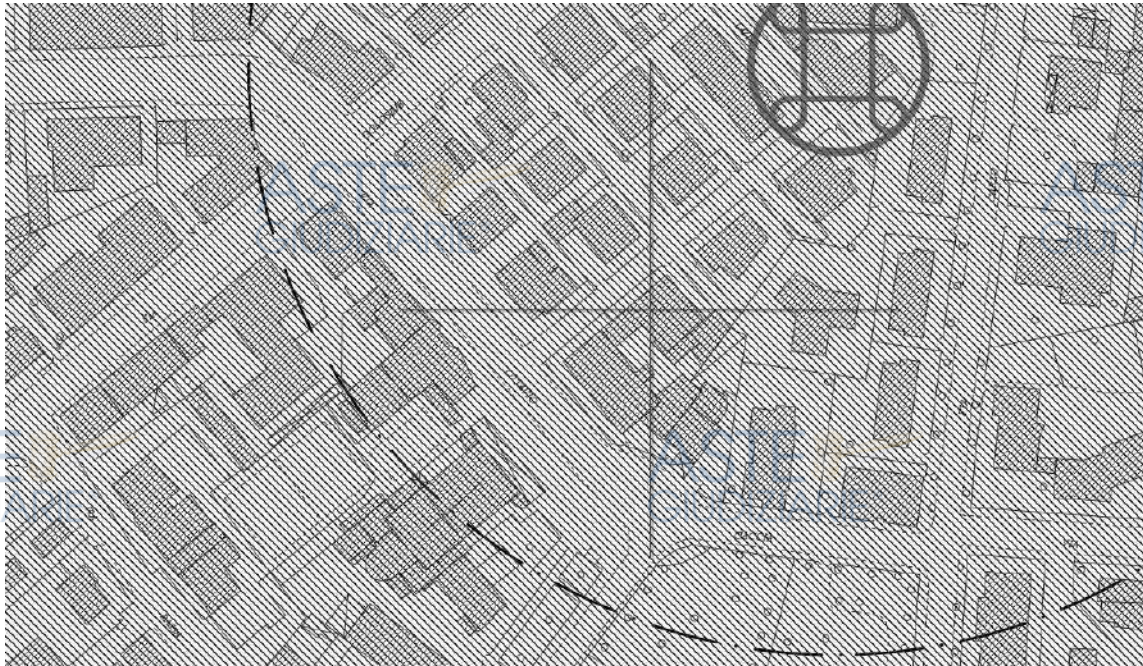
Non sono è presente alcun elaborato planimetrico per il condominio che possa identificare con precisione i beni in comune. Le pertinenze riguardano l'androne di accesso e il vano scala condominiale.

D.5.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso avviene tramite un portone in alluminio e vetro posizionato direttamente sulla via Lazise.

D.5.4 Situazione urbanistica della zona

I beni oggetto di esecuzione, secondo quanto riportato negli elaborati del Comune di Verona, risultano essere interessati dai seguenti vincoli e previsioni urbanistiche.



Livello: Piano degli Interventi
Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione

Norme Generali

Art. 26 - Disposizioni Generali sulle Fasce di Rispetto

Vincolo	Art. 31 - Vincolo Sismico Classe 2
PI NTO	ART 31

Livello: Piano degli Interventi
Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione

Norme Generali

Art. 26 - Disposizioni Generali sulle Fasce di Rispetto

Vincolo	Art. 39 - Aree di ricarica degli Acquiferi
PI NTO	ART 39

Livello: Piano degli Interventi
Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione

Norme Generali

Art. 26 - Disposizioni Generali sulle Fasce di Rispetto

Vincolo	Art. 43 - Vulnerabilità Intrinseca degli Acquiferi
Unità Geoambientale	UNITA A: alta di pianura e fondovalle
PI NTO	ART 43

Livello: Piano degli Interventi
Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione

Norme Generali

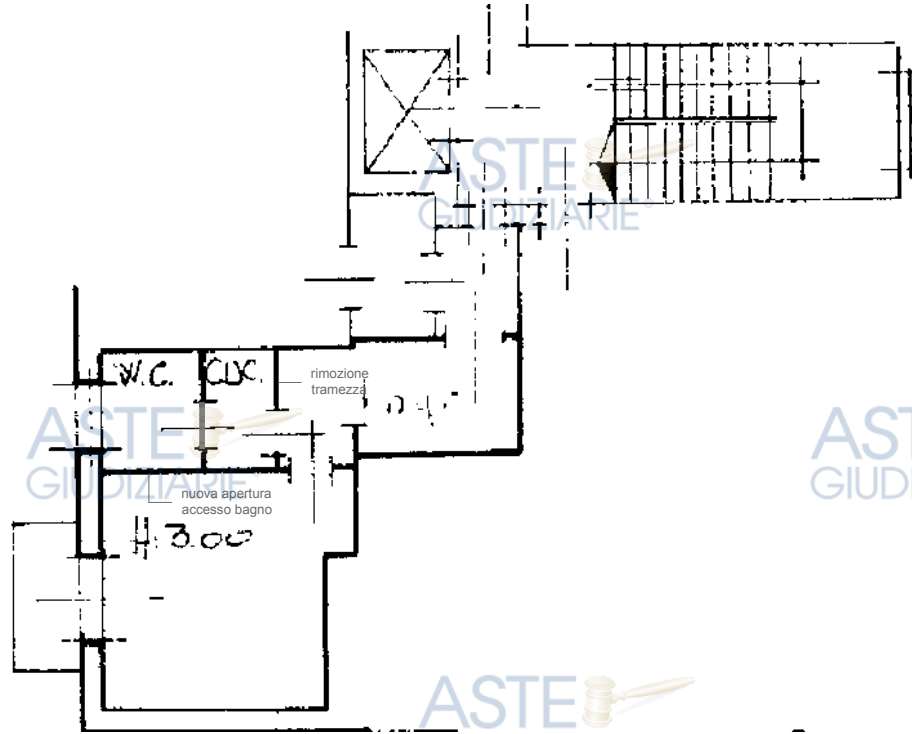
Art. 26 - Disposizioni Generali sulle Fasce di Rispetto

Vincolo	Art. 52 - Aeroporti fasce di rispetto
PI NTO	ART 52

D.5.5. Situazione catastale dell'immobile

Il sopralluogo effettuato in data 01/02/2024 ha evidenziato le seguenti difformità catastali:

- È stata rimossa una tramezza di divisione tra l'angolo cottura e il disimpegno
- È stato tamponato l'accesso del bagno indicato in planimetria e realizzato un nuovo accesso direttamente dalla zona giorno.



In seguito all'incontro con i tecnici dell'edilizia privata del Comune di Verona è emerso che tale bene non è sanabile in quanto tale appartamento non era stato autorizzato e non presenta le metrature minime (SUL) richieste dal vigente regolamento edilizio.

Si potrà presentare una pratica per esatta rappresentazione grafica mediante pratica Docfa. Il costo ipotizzato per la presentazione della pratica da parte di un tecnico abilitato è pari a € 1000,00.

D.5.6 Situazione edilizia dell'immobile

In seguito alla richiesta, al Comune di Verona, di accesso alla documentazione dei beni oggetto di perizia è emersa la seguente documentazione:

- SK n° 10741 del 1961 per la costruzione di un fabbricato
- Abitabilità del 24 Maggio 1963 n. 2800
- SK n° 1413 del 1977 per la sistemazione interna (PRATICA NON CONCESSA – RESPINTA)

NOTA: Si sottolinea che l'analisi dei documenti svolta dal sottoscritto è stata sviluppata sulla base dei documenti che, con richiesta di accesso agli atti, è stata fornita dal P.A. I documenti forniti vengono ricercati dall'Ufficio Tecnico preposto e forniti al Perito senza che lo stesso possa accedere direttamente all'archivio, e quindi non è possibile sapere se vi siano eventuali ulteriori documenti.

Si sottolinea che all'interno della pratica SK n° 10741 autorizzata per la costruzione del fabbricato, l'appartamento appartenente al lotto 5 non risulta identificabile in quanto facente parte di un altro appartamento.

Nell'anno 1977 è stata presentata una nuova pratica (SK 1413) per la realizzazione di un nuovo ingresso condominiale e la sistemazione interna di alcune unità abitative.

All'interni dell'elaborato grafico dell'SK 1413, l'appartamento oggetto di descrizione, è identificabile seppur con alcune difformità. La pratica SK 1413 però non è mai stata autorizzata ed è stata respinta dal Comune di Verona. All'interno della documentazione non è evidenziato la motivazione ma si presuppone che tale parere negativo derivi dalle metrature eccessivamente ridotte delle unità residenziali oggetto di modifica.

In seguito all'incontro con i tecnici dell'edilizia privata del Comune di Verona è emerso che tale bene **non è sanabile** in quanto l'appartamento non era stato autorizzato all'epoca e non presenta le metrature minime (SUL) richieste dal vigente regolamento edilizio.

D.5.7 Stato di occupazione dell'immobile**D.5.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti**

Il bene appartenente al lotto 5 risultava non utilizzato alla data del sopralluogo.

D.5.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Sono state effettuate le opportune verifiche presso l'Agenzia delle Entrate e non sono stati individuati contratti di locazione.

D.5.8. Vincoli ed oneri giuridici**D.5.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

ISCRIZIONE del 26/03/2012 - Registro Particolare 1400 Registro Generale 10445
ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – Pubblico ufficiale Tribunale di Verona
– repertorio n. 986 del 08/03/2012 a favore di Banca della Antonveneta SPA con sede in
Padova contro [REDACTED]

ISCRIZIONE del 17/10/2012 - Registro Particolare 4742 Registro Generale 34823
ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – Pubblico ufficiale Giudice di Pace di
Verona – repertorio n. 3538/2009 del 11/11/2009 a favore di Condominio Centro con
sede in Verona [REDACTED]

TRASCRIZIONE del 15/02/2013 - Registro Particolare 3710 Registro Generale 6082
Domanda giudiziale derivante da risoluzione di contratto – Pubblico ufficiale Tribunale di
Verona – repertorio n. 864 del 23/01/2013 a favore di Ialacqua Alessandron nato a
Pinerolo il 03/09/1982 [REDACTED]

ISCRIZIONE del 13/11/2013 - Registro Particolare 5101 Registro Generale 37712
ipoteca legale derivante da ruolo – Pubblico ufficiale Equitalia Nord Spa – repertorio n.
464/12213 del 05/11/2013 a favore di Equitalia Nord Spa con sede in Verona c/

[REDACTED]

ISCRIZIONE del 12/10/2015 - Registro Particolare 5851 Registro Generale 35418
ipoteca giudiziale derivante da sentenza di divorzio - Repertorio 1765/2011 del
14/06/2011 a favore di [REDACTED] c/

[REDACTED]

ISCRIZIONE del 06/06/2017 - Registro Particolare 3607 Registro Generale 22516
ipoteca legale derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo – Pubblico ufficiale
Equitalia Servizi di Riscossione spa con sede a Roma - Repertorio 1545/12217 del
29/05/2017 a favore di Equitalia Servizi di Riscossione spa con sede a Roma [REDACTED]

[REDACTED]

ISCRIZIONE del 09/10/2017 - Registro Particolare 6727 Registro Generale 40739
Derivante da ipoteca di riscossione – Pubblico ufficiale Solori spa - Repertorio
13113/2017 del 23/06/2017 a favore di Solori spa con sede a Verona [REDACTED]

[REDACTED]

ISCRIZIONE del 14/10/2019 - Registro Particolare 7046 Registro Generale 40859
ipoteca legale derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo – Pubblico ufficiale
Agenzia delle Entrate - Riscossione - Repertorio 2992/12219 del 11/10/2019 a favore di
Agenzia delle Entrate - Riscossione con sede a Roma [REDACTED]

[REDACTED]

TRASCRIZIONE del 22/11/2023 - Registro Particolare 35695 Registro Generale 47701
Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili – Pubblico ufficiale UNEP
c/o Tribunale di Verona - Repertorio 6787 del 09/10/2023 a favore di BCC NPLS 2020 srl
con sede a Conegliano [REDACTED]

[REDACTED]

D.5.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Spese condominiali insolute come da prospetto rilasciato dall'amministratore di Condominio.

D.5.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili**D.5.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile****D.5.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali**

Le spese condominiali insolute come da prospetto rilasciato dall'amministratore di Condominio risultano essere pari ad un arretrato di 15.289,53 € e precisamente per l'esercizio 2023 – 2024 è stata previsto un bilancio preventivo pari a 1.216,44 €; per l'esercizio 2022 – 2023 è stata previsto un bilancio consuntivo pari a 383,62 € e due esercizi straordinari pari ad un complessivo di € 430,53; per l'esercizio 2021 – 2022 è stata previsto un bilancio consuntivo pari a 2.150,15 €;

D.5.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Il bene risulta essere un edificio residenziale adibito ad abitazione.

D.5.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

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

D.5.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Il lotto 5 non necessita di progetti divisionali

D.5.13. 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.5.13.1. Consistenza

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Commerciale</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Sup. ragguagliata</i>
<i>Disimpegno</i>	9,75 mq.	1	9,75 mq.
<i>Locale</i>	15,50 mq.	1	15,50 mq.

Tribunale di Verona E.I. n. 326/23 R.G.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Roberta Garzatti

Bagno	3,90 mq.	1	3,90 mq.
Balcone	2,30 mq.	0,25	0,58 mq.
Totale superficie commerciale (arrotondato)			30,00 mq.

D.5.13.2. Criteri di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile oggetto di procedura è il suo valore di mercato. La valutazione, una volta definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere definita o con un procedimento analitico, per capitalizzazione del reddito netto, o con una procedura di tipo sintetico-comparativo. La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone saggi di capitalizzazione e redditi netti abbastanza costanti, ma nella situazione attuale economica e soprattutto di mercato, a parere dello scrivente, non porta a risultati attendibili. Quindi alla luce delle considerazioni sopra esposte, il perito procede per valutazione di tipo sintetico-comparativa, che si ritiene il metodo più idoneo in questo specifico caso trattato. Basandosi su valori medi di mercato riferiti a beni simili, oggetto di compravendita in epoche recenti in modo da individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura. Questa valutazione tiene debitamente conto della specificità delle caratteristiche generali dell'immobile.

Il procedimento di valutazione sintetico-comparativo, operato della presente perizia sulla stima dell'immobile, deve tenere in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che influiscono sulla determinazione economica del bene, e in particolare: la situazione urbanistica nella quale è inserito l'immobile, l'ubicazione all'interno del contesto edilizio circostante, la tipologia della costruzione, la sua esposizione, la superficie complessiva di utilizzo, eventuali spazi esterni di pertinenza, la tipologia degli impianti presenti e il loro stato di manutenzione, le finiture e i materiali utilizzati per la realizzazione ed infine la sua vetustà ed il complessivo stato di manutenzione e conservazione.

D.5.13.3. Stima

Nella ricerca del valore di mercato si è preso in considerazione il più probabile valore unitario a metro quadro, in riferimento agli attuali valori di mercato e alle considerazioni sopra descritte. Tale valore verrà applicato alle superfici commerciali lorde degli immobili oggetto di stima, compreso muri esterni e la mezzeria dei muri di confine. Attraverso il rilevamento presso alcuni operatori economici della zona, la consultazione di pubblicazioni e siti internet recanti annunci immobiliari, è stata condotta una rilevazione dei valori di mercato per residenze simili a quella dell'oggetto di stima.

Nella valutazione dei beni oggetto di esecuzione immobiliare si è tenuto in considerazione dello stato conservativo in cui si trovano, delle loro relative dotazioni impiantistiche e di eventuali problematiche non riscontrabili durante le operazioni di sopralluogo. Pertanto, il valore di mercato che verrà indentificato, sarà frutto delle valutazioni sopra descritte e verrà considerato come valore di mercato ai fini della vendita coatta giudiziaria, come base di vendita dell'asta competitiva.

D.5.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Descrizione	Superficie commerciale (mq)	Valore al €/mq	Valore complessivo
Locale di deposito	30,00	850	€ 25.500,00

DEPREZZAMENTO	Valore del deprezzamento
Detrazione per spese tecniche per pratica Docfa	- €1.000,00
TOTALE DEPREZZAMENTO	- €1.000,00

D.5.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni

€ 25.000,00



D.6. LOTTO 6 – IMMOBILE SITO IN VIA QUATTRO RUSTEGHI N°3

D.6.1. Proprietà

Il bene appartenenti al lotto 6 è situato all'interno nel Comune di Verona e secondo le opportune ricerche, risulta attualmente intestato per l'intera quota in regime di separazione dei beni [REDACTED]

Il bene è pervenuto al [REDACTED] per la rispettiva quota di 1/1 secondo atto di compravendita del 17/02/2003 – Notaio in Verona Dott.ssa Mazza Paola e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 27/02/2003 - n. di repertorio 247220 a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED].

È presente un contratto preliminare trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Verona in data 24/03/2010 al numero di formalità 7029 – Notaio in Cordenons Dott. Paolo Vuolo – repertorio 3867/2862 del 03/03/2010 a favore [REDACTED]

[REDACTED].

D.6.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

In seguito alle opportune ricerche e alla richiesta del Certificato contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia presso l'anagrafe del Comune di Lazise e Pescantina si riportano i seguenti dati:



Tribunale di Verona E.I. n. 326/23 R.G.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Roberta Garzatti

D.6.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 11/12/2023 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Verona (VR):

FOGLIO 299 – PARTICELLA 525 – SUB. 38 – Zona Cens. 3 – Categoria C/2 – Classe 1

– Consistenza 14 mq. – Superficie catastale 16 mq. – Rendita 27,48 €.

Storia catastale:

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

FOGLIO 299 – PARTICELLA 525 – SUB. 38 – Zona Cens. 3 – Categoria C/2 – Classe 1 – Consistenza 14 mq. – Superficie catastale 16 mq. – Rendita 27,48 €.

Variazione del 25/07/2014 pratica n. Vr0195830 in atti dal 25/07/2014 bonifica identificativo catastale (n. 102423.1/2014)

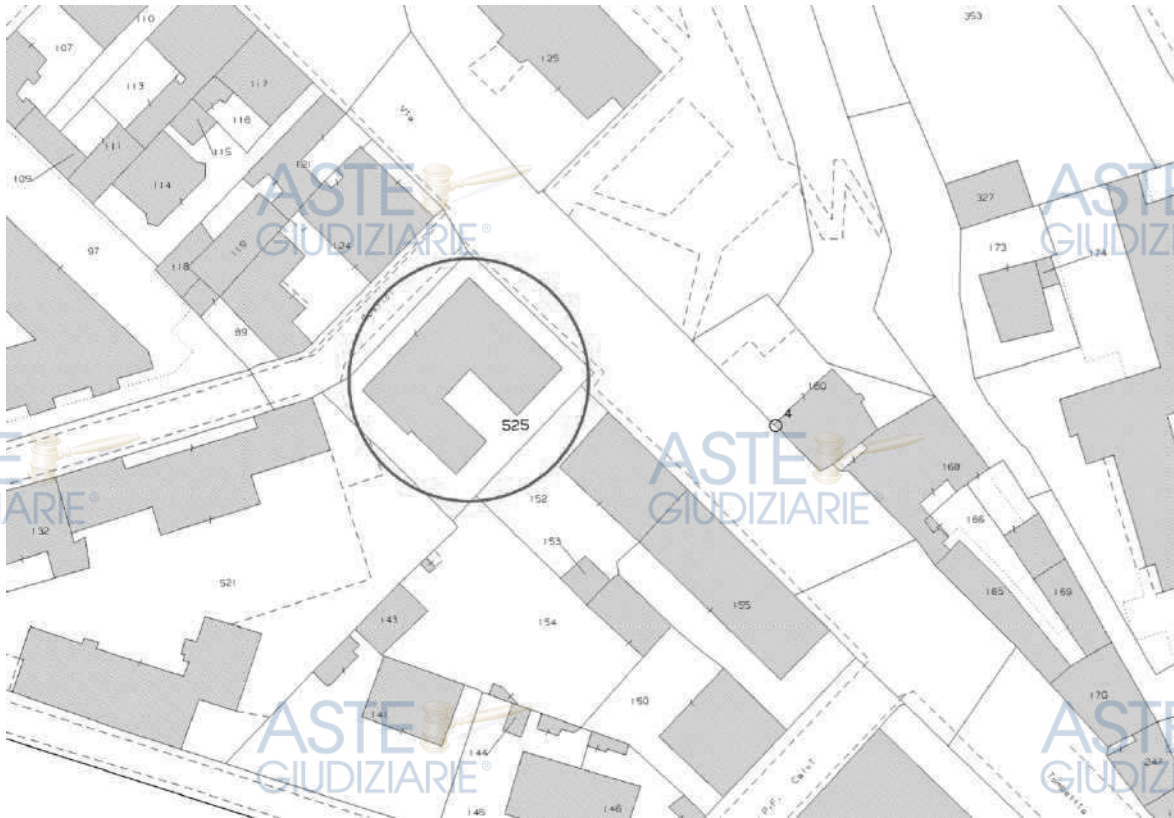
FOGLIO 299 – PARTICELLA 525 – SUB. 38 – Zona Cens. 3 – Categoria C/2 – Classe 1 – Consistenza 14 mq. – Rendita 27,48 €.

Frazionamento del 30/01/2003 pratica n. 26604 in atti dal 30/01/2003 frazionamento per trasferimento di diritti (n. 1680.1/2003)

Sez. F – FOGLIO 1 – PARTICELLA 96 – SUB. 38 – Zona Cens. 3 – Categoria C/2 – Classe 1 – Consistenza 14 mq. – Rendita 27,48 €.

Variazione del 07/10/2002 pratica n. 267684 in atti dal 07/10/2002 variazione perimetro unita` attigue (n. 12781.1/2002)

Sez. F – FOGLIO 1 – PARTICELLA 96 – SUB. 35 – Zona Cens. 3 – Categoria C/2 – Classe 1 – Consistenza 134 mq. – Rendita 262,98 €.



Estratto di mappa catastale

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare si trovano nel Comune di Verona (VR) in via Quattro Rusteghi, n°3.

D.6.3. Descrizione dei beni

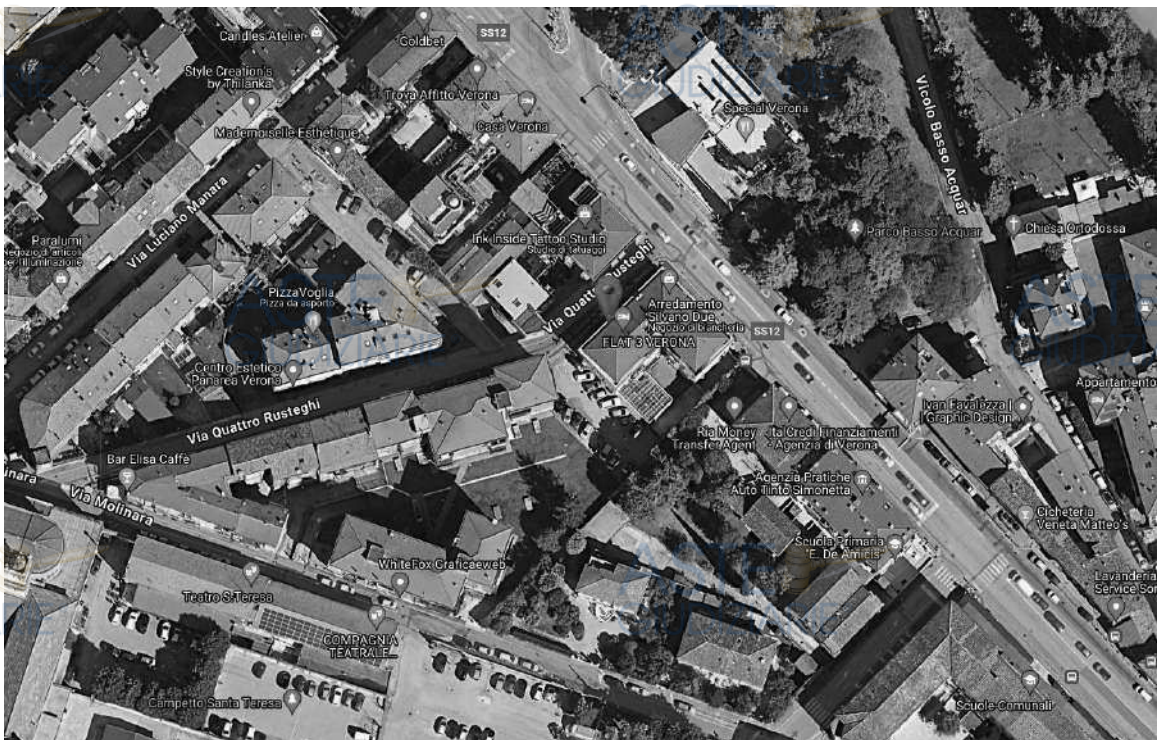
D.6.3.1. Contesto

Il bene appartenente al lotto 6 si identifica in un locale destinato a soffitta posizionato al quarto ed ultimo piano di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Quattro Rusteghi". L'unità si trova all'interno di un contesto prevalentemente residenziale ed è situato all'inizio del quartiere di Borgo Roma, caratterizzato da un tessuto residenziale - produttivo composto da edifici industriali, commerciali e residenziali. Il bene si trova nelle vicinanze dell'ingresso autostradale di Verona Sud e in posizione leggermente decentrata rispetto al grande centro commerciale Adigeo. I servizi rilevanti come scuole, parchi, supermercati e ufficio postale sono collocati, per la maggior parte, nelle vicinanze e sono facilmente raggiungibili in macchina e a piedi.

I principali collegamenti pubblici sono:

- Autostrada casello di Verona Sud distante circa 3,0 km
- Aeroporto di Verona Valerio Catullo distante 13 km
- Stazione ferroviaria di Verona Porta Nuova distante 2 km

La zona risulta essere discretamente servita sia da un punto di vista delle urbanizzazioni primarie che delle secondarie.



Ortofoto fonte forMaps

D.6.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Il bene appartenente al lotto 6 si identifica in un locale destinato a soffitta posizionato al quarto ed ultimo piano di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Quattro Rusteghi". L'accesso alla soffitta avviene tramite il vano scala condominiale, dotato anche di ascensore che conduce solo fino al terzo livello, che distribuisce alle varie unità del condominio. Al quarto piano si accede ad una porta in legno che conduce ad un corridoio comune di distribuzione delle varie soffitte.

La porzione appartenente al lotto 6 risulta un locale di forma rettangolare dotato di una finestra prospiciente la via Quattro Rusteghi.

Di seguito vengono riportate alcune immagini del laboratorio – locale di deposito.



Calcolo superfici LOTTO 6

Destinazione	Sup. Commerciale	Coefficiente	Sup. ragguagliata
Soffitta	16,00 mq.	1	16,00 mq.
Totale superficie commerciale			16,00 mq.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Descrizione	Tipologia	Condizioni
Strutture verticali	Murature e calcestruzzo	Mediocri
Copertura	Copertura a falde	Non verificabile
Manto di copertura	Coppi	Non verificabile

Caratteristiche edilizie e costruttive:

Descrizione	Tipologia	Condizioni
Porta d'ingresso	Legno	Scarse
Infissi interni	Legno	Scarse
Protezione infissi esterni	Non presenti	-
Pareti interne	Rasate di colore bianco	Scarse
Pavimentazioni interne	Piastrelle di ceramica	Mediocri

Caratteristiche degli impianti:

Descrizione	Tipologia	Condizioni	Conformità
Gas	Non presente	-	-
Elettrico	Presente collegato alla parte condominiale	Da verificare	Da verificare
Idrico	Non presente	-	-
Citofonico	Non presente	-	-
Telefonico	Non presente	-	-
Condizionamento	Non presente	-	-
Riscaldamento	Non presente	-	-
Antifurto	Non presente	-	-
Impianto TV	Non presente	-	-

D.6.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Non sono è presente alcun elaborato planimetrico per il condominio che possa identificare con precisione i beni in comune. Le pertinenze riguardano l'androne di accesso, il vano scala condominiale e il corridoio di distribuzione alle cantine.

D.6.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso avviene tramite un portone in ferro e vetro posizionato direttamente sulla via Quattro Rusteghi al civico 3.

D.6.4 Situazione urbanistica della zona

I beni oggetto di esecuzione, secondo quanto riportato negli elaborati del Comune di Verona, risultano essere interessati dai seguenti vincoli e previsioni urbanistiche.



Livello: Piano degli Interventi
Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione

Norme Generali
Art. 26 - Disposizioni Generali sulle Fasce di Rispetto

Vincolo	Art. 31 - Vincolo Sismico Classe 2
PI	<u>ART 31</u>
NTO	

Livello: Piano degli Interventi
Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione

Norme Generali
Art. 26 - Disposizioni Generali sulle Fasce di Rispetto

Vincolo	Art. 39 - Aree di ricarica degli Acquiferi
PI	<u>ART 39</u>
NTO	

Livello: Piano degli Interventi
Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione

Norme Generali
Art. 26 - Disposizioni Generali sulle Fasce di Rispetto

Vincolo	Art. 43 - Vulnerabilità Intrinseca degli Acquiferi
Unità Geoambientale	UNITA A: alta di pianura e fondovalle
PI NTO	ART 43

Livello: Piano degli Interventi
Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione

Norme Generali
Art. 26 - Disposizioni Generali sulle Fasce di Rispetto

Vincolo	Art. 52 - Aeroporti fasce di rispetto
PI NTO	ART 52



Livello: Piano degli Interventi
Tavola 4 - Disciplina Regolativa
La Città Esistente - Tessuti

Norme Generali
Art. 09 - Definizioni edilizie-ambientali
Art. 13 - Usi del Territorio
Art. 101 - Tipologie d'Intervento
Art. 102 - Allineamenti Urbani

Tessuto	TCb2 - Tessuto con edificazione mista con Densità MEDIA da 2 a 4 piani
PI NTO	ART 104
Tipo	
Codice PUA	
Repertorio	
Note	
Superficie	9150,75

Tribunale di Verona E.I. n. 326/23 R.G.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

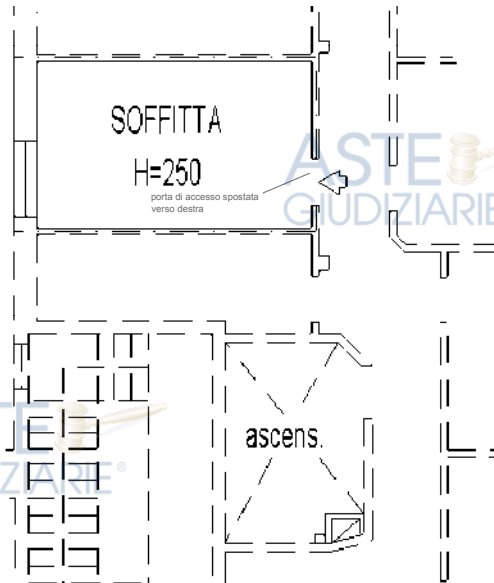
Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Roberta Garzatti

D.6.5. Situazione catastale dell'immobile

Il sopralluogo effettuato in data 01/02/2024 ha evidenziato le seguenti difformità catastali:

- La porta di accesso alla cantina risulta spostata verso destra rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.



Sarà possibile presentare una pratica Docfa per esatta rappresentazione grafica per l'aggiornamento della documentazione depositata. Il costo ipotizzato per la presentazione della pratica da parte di un tecnico abilitato è pari a € 500,00.

D.6.6 Situazione edilizia dell'immobile

In seguito alla richiesta, al Comune di Verona, di accesso alla documentazione dei beni oggetto di perizia è emersa che da ricerche eseguite presso l'archivio cartaceo della Direzione Attività Edilizia Suap-Suep del Comune di Verona, la pratica richiesta (SK 5298/67 a nome Cassa di Risparmio rilasciata in data 11/08/1967 avente oggetto: costruzione fabbricato con abitazioni e negozi in via Tombetta/via 4 Rusteghi) non risulta al momento reperibile.

Tuttavia, è presente il certificato di abitabilità n. 88237 del 20/11/1970.

NOTA: Si sottolinea che l'analisi dei documenti svolta dal sottoscritto è stata sviluppata sulla base dei documenti che, con richiesta di accesso agli atti, è stata fornita dal P.A. I documenti forniti vengono ricercati dall'Ufficio Tecnico preposto e forniti al Perito senza che lo stesso possa accedere direttamente all'archivio, e quindi non è possibile sapere se vi siano eventuali ulteriori documenti.

Alla luce di quanto sopra descritto risulta impossibile verificare la regolarità edilizia del bene rispetto al progetto depositato in Comune.

D.6.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.6.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Il bene appartenente al lotto 6 risultava non utilizzato. All'interno dei locali alla data del sopralluogo erano presenti solamente alcuni materiali abbandonati.

D.6.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Sono state effettuate le opportune verifiche presso l'Agenzia delle Entrate e non sono stati individuati contratti di locazione.

D.6.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.6.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

ISCRIZIONE del 26/03/2012 - Registro Particolare 1400 Registro Generale 10445
ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – Pubblico ufficiale Tribunale di Verona
– repertorio n. 986 del 08/03/2012 a favore di Banca della Antonveneta SPA con sede in
Padova [REDACTED]

ISCRIZIONE del 17/10/2012 - Registro Particolare 4742 Registro Generale 34823

ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – Pubblico ufficiale Giudice di Pace di Verona – repertorio n. 3538/2009 del 11/11/2009 a favore di Condominio Centro con sede in Verona [REDACTED]
[REDACTED]

ISCRIZIONE del 12/10/2015 - Registro Particolare 5851 Registro Generale 35418

ipoteca giudiziale derivante da sentenza di divorzio - Repertorio 1765/2011 del 14/06/2011 [REDACTED]
[REDACTED]

ISCRIZIONE del 06/06/2017 - Registro Particolare 3607 Registro Generale 22516

ipoteca legale derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo – Pubblico ufficiale Equitalia Servizi di Riscossione spa con sede a Roma - Repertorio 1545/12217 del 29/05/2017 a favore di Equitalia Servizi di Riscossione spa con sede a Roma [REDACTED]
[REDACTED]

ISCRIZIONE del 14/10/2019 - Registro Particolare 7046 Registro Generale 40859

ipoteca legale derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo – Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate - Riscossione - Repertorio 2992/12219 del 11/10/2019 a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione con sede a Roma [REDACTED]
[REDACTED]

TRASCRIZIONE del 22/11/2023 - Registro Particolare 35695 Registro Generale 47701

Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili – Pubblico ufficiale UNEP c/o Tribunale di Verona - Repertorio 6787 del 09/10/2023 a favore di BCC NPLS 2020 srl con sede a Conegliano [REDACTED]
[REDACTED]

D.6.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Spese condominiali insolute come da prospetto rilasciato dall'amministratore di Condominio.

D.6.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.6.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

D.6.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Le spese condominiali insolute come da prospetto rilasciato dall'amministratore di Condominio risultano essere pari ad un arretrato di 2.013,96 €.

D.6.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Il bene risulta essere un porzione edificio adibito a soffitta.

D.6.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

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

D.6.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Il lotto 6 non necessita di progetti divisionali

D.6.13. 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.6.13.1. Consistenza

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Commerciale</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Sup. ragguagliata</i>
<i>Soffitta</i>	<i>16,00 mq.</i>	<i>1</i>	<i>16,00 mq.</i>
<i>Totale superficie commerciale</i>			<i>16,00 mq.</i>

D.6.13.2. Criteri di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile oggetto di procedura è il suo valore di mercato. La valutazione, una volta definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere definita o con un procedimento analitico, per capitalizzazione del reddito netto, o con una procedura di tipo sintetico-comparativo. La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone saggi di capitalizzazione e redditi netti abbastanza costanti, ma nella situazione attuale

economica e soprattutto di mercato, a parere dello scrivente, non porta a risultati attendibili. Quindi alla luce delle considerazioni sopra esposte, il perito procede per valutazione di tipo sintetico-comparativa, che si ritiene il metodo più idoneo in questo specifico caso trattato. Basandosi su valori medi di mercato riferiti a beni simili, oggetto di compravendita in epoche recenti in modo da individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura. Questa valutazione tiene debitamente conto della specificità delle caratteristiche generali dell'immobile.

Il procedimento di valutazione sintetico-comparativo, operato della presente perizia sulla stima dell'immobile, deve tenere in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che influiscono sulla determinazione economica del bene, e in particolare: la situazione urbanistica nella quale è inserito l'immobile, l'ubicazione all'interno del contesto edilizio circostante, la tipologia della costruzione, la sua esposizione, la superficie complessiva di utilizzo, eventuali spazi esterni di pertinenza, la tipologia degli impianti presenti e il loro stato di manutenzione, le finiture e i materiali utilizzati per la realizzazione ed infine la sua vetustà ed il complessivo stato di manutenzione e conservazione.

D.6.13.3. Stima

Nella ricerca del valore di mercato si è preso in considerazione il più probabile valore unitario a metro quadro, in riferimento agli attuali valori di mercato e alle considerazioni sopra descritte. Tale valore verrà applicato alle superfici commerciali lorde degli immobili oggetto di stima, compreso muri esterni e la mezzeria dei muri di confine. Attraverso il rilevamento presso alcuni operatori economici della zona, la consultazione di pubblicazioni e siti internet recanti annunci immobiliari, è stata condotta una rilevazione dei valori di mercato per residenze simili a quella dell'oggetto di stima.

Nella valutazione dei beni oggetto di esecuzione immobiliare si è tenuto in considerazione dello stato conservativo in cui si trovano, delle loro relative dotazioni impiantistiche e di eventuali problematiche non riscontrabili durante le operazioni di sopralluogo. Pertanto, il valore di mercato che verrà indentificato, sarà frutto delle

valutazioni sopra descritte e verrà considerato come valore di mercato ai fini della vendita coatta giudiziaria, come base di vendita dell'asta competitiva.

D.6.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Descrizione	Superficie commerciale (mq)	Valore al €/mq	Valore complessivo
Soffitta	16,00	420	€ 6.720,00

DEPREZZAMENTO	Valore del deprezzamento
Detrazione per spese tecniche per pratica Docfa	- €500,00
TOTALE DEPREZZAMENTO	- €500,00

D.6.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile arrotondato al netto delle decurtazioni € 6.000,00

D.7. LOTTO 7 – IMMOBILE SITO IN VIA BRIGATA ACQUI N°1/B**D.7.1. Proprietà**

Il bene appartenenti al lotto 7 è situato all'interno nel Comune di Verona e secondo le opportune ricerche, risulta attualmente intestato per l'intera quota in regime di separazione dei beni [REDACTED]

Il bene è pervenuto [REDACTED] per la rispettiva quota di 1/1 secondo atto di compravendita del 05/04/2006 – Notaio in Verona Dott.ssa Tucci Giuseppe e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 07/04/2006 - n. di repertorio 62358/12855 [REDACTED]

Precedentemente il bene era pervenuto [REDACTED] secondo dichiarazione di successione devoluta per testamento olografo – Notaio in Verona Dott. Giordano Giuseppe e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 21/07/1983 - n. di repertorio 48410 a [REDACTED]

È presente tacita eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 26/03/2024 – Notaio in Verona Dott. Tucci Giuseppe e trascritto presso al numero di formalità 9030 a [REDACTED]

È presente un contratto preliminare trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Verona in data 24/03/2010 al numero di formalità 7029 – Notaio in Cordenons Dott. Paolo Vuolo – repertorio 3867/2862 del 03/03/2010 a favore di [REDACTED]

D.7.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

In seguito alle opportune ricerche e alla richiesta del Certificato contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia presso l'anagrafe del Comune di Lazise e Pescantina si riportano i seguenti dati:





D.7.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 11/12/2023 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Verona (VR):

FOGLIO 290 – PARTICELLA 221 – SUB. 10 – Zona Cens. 3 – Categoria A/3 – Classe 5
– Consistenza 3 vani – Superficie catastale 34 mq. – Rendita 402,84 €.

Storia catastale:

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

FOGLIO 290 – PARTICELLA 221 – SUB. 10 – Zona Cens. 3 – Categoria A/3 – Classe 5 – Consistenza 3 vani – Superficie catastale 34 mq. – Rendita 402,84 €.

Variazione d'ufficio del 01/01/1994 in atti dal 10/03/1994 rettifica zona censuaria - art.2 legge del 24/3/93 n. 75 (n. 100000.1/1994)

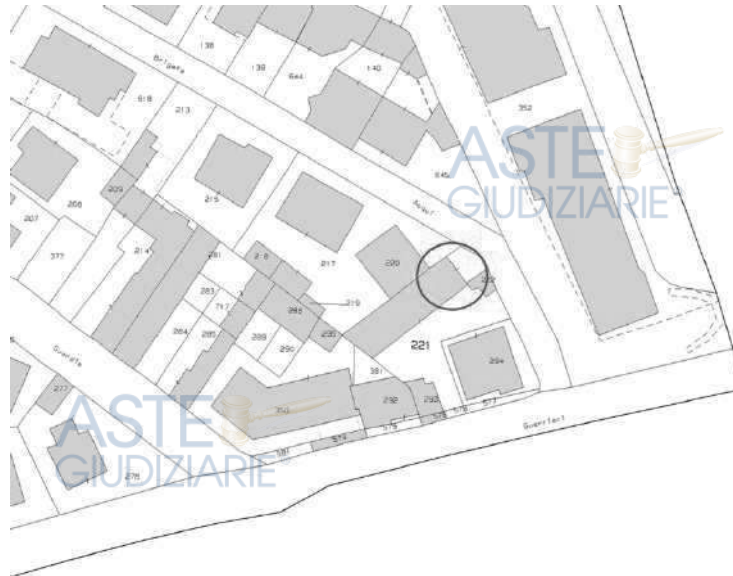
FOGLIO 290 – PARTICELLA 221 – SUB. 10 – Zona Cens. 3 – Categoria A/3 – Classe 5 – Consistenza 3 vani – Rendita 402,84 € - L. 780.000.

Variazione Del 01/01/1992 Variazione Del Quadro Tariffario

FOGLIO 290 – PARTICELLA 221 – SUB. 10 – Zona Cens. 3 – Categoria A/3 – Classe 5 – Consistenza 3 vani – Rendita L. 1.155.

NOTA: Si fa presente che l'indirizzo presente all'interno delle visure catastali è errato.

L'indirizzo corretto è via Brigata Acqui n° 1/B.



Estratto di mappa catastale

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare si trova nel Comune di Verona (VR) in via Brigata Acqui, n°1/B.

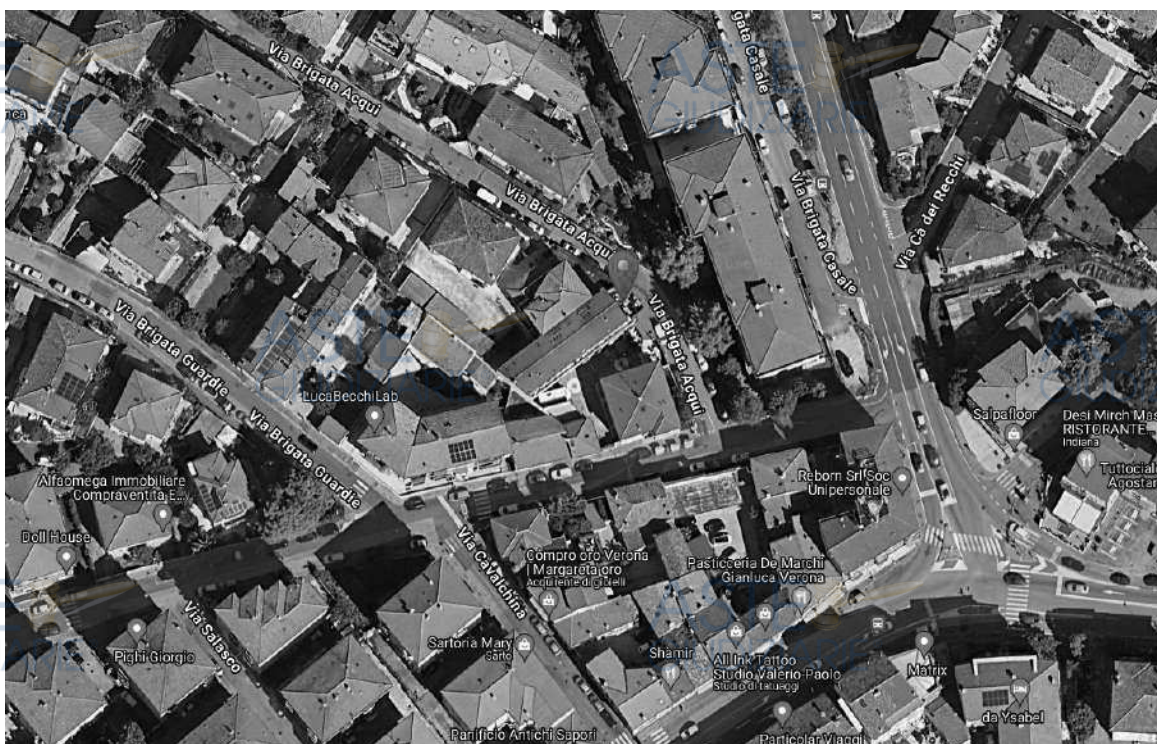
D.7.3. Descrizione dei beni**D.7.3.1. Contesto**

Il bene appartenente al lotto 7 si trova all'interno di un contesto residenziale e produttivo – commerciale. È situato all'inizio del quartiere di Borgo Roma, caratterizzato da un tessuto residenziale - produttivo composto da edifici industriali, commerciali e residenziali. Il bene si trova nelle vicinanze dell'ingresso autostradale di Verona Sud e Verona Nord. I servizi rilevanti come scuole, parchi, supermercati e ufficio postale sono collocati, per la maggior parte, nelle vicinanze e sono facilmente raggiungibili in macchina e a piedi.

I principali collegamenti pubblici sono:

- Autostrada casello di Verona Sud distante circa 4,0 km
- Autostrada casello di Verona Nord distante circa 5,0 km
- Aeroporto di Verona Valerio Catullo distante 7,5 km
- Stazione ferroviaria di Verona Porta Nuova distante 3,5 km

La zona risulta essere discretamente servita sia da un punto di vista delle urbanizzazioni primarie che delle secondarie.



Ortofoto fonte forMaps

D.7.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Il bene appartenente al lotto 7 risulta inserito catastalmente come abitazione. In seguito all'ottenimento della documentazione inerente all'immobile previo domanda di accessi atti richiesta al Comune di Verona, è emerso che tale unità risulterebbe inserita come magazzino. Tale aspetto, come visionato con i tecnici dell'edilizia privata del Comune di Verona, si evince dall'elaborato grafico originario e unico documento presente agli atti.

Precisamente, il progetto del 1953, prevedeva la costruzione di un fabbricato ad uso magazzino e abitazione. I magazzini erano collocati al piano terra mentre le abitazioni al piano primo accessibili da una scala esterna di collegamento. La porzione appartenente al lotto 7 è collocata al piano terra e come rappresentato nell'elaborato grafico è privo di alcuna finestra – portafinestra di affaccio verso l'esterno ad eccezione della porta d'ingresso. È evidente quindi, l'utilizzo con destinazione a magazzino della porzione interessata. Attualmente invece ne viene fatto utilizzo come abitazione non autorizzata e in pessimo stato conservativo. All'interno del locale è stato ricavato un piccolo bagno esterno alla porzione di fabbricato, un angolo cottura, un piccolo locale giorno e una camera da letto.

L'unità versa in pessimo stato manutentivo sia per quanto riguarda l'aspetto delle finiture e materiali interni sia per quanto riguarda la parte impiantistica non a norma.

Si ritiene necessaria un ripristino alla situazione autorizzata e una messa a norma della parte impiantistica.

Di seguito vengono riportate alcune immagini dell'unità.





Calcolo superfici LOTTO 7

Alla luce di quanto evidenziato al punto precedente si ritiene opportuno valuta l'unità come magazzino e non come abitazione.

Destinazione	Sup. Commerciale	Coefficiente	Sup. ragguagliata
Magazzino	30,00 mq.	1	30,00 mq.
Totale superficie commerciale			30,00 mq.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Descrizione	Tipologia	Condizioni
Strutture verticali	Murature e calcestruzzo	Mediocri
Copertura	Copertura a falde	Non verificabile

Tribunale di Verona E.I. n. 326/23 R.G.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Roberta Garzatti

Manto di copertura	Coppi	Non verificabile
--------------------	-------	------------------

Caratteristiche edilizie e costruttive:

Descrizione	Tipologia	Condizioni
Porta d'ingresso	Legno	Pessime
Infissi interni	Legno	Pessime
Protezione infissi esterni	Tapparelle	Pessime
Pareti interne	Intonacate	Scarse
Pavimentazioni interne	Piastrelle di ceramica	Scarse

Caratteristiche degli impianti:

Descrizione	Tipologia	Condizioni	Conformità
Gas	Presente	Pessime	Non a norma
Elettrico	Presente	Pessime	Non a norma
Idrico	Presente	Pessime	Non a norma
Citofonico	Non presente	-	-
Telefonico	Non presente	-	-
Condizionamento	Non presente	-	-
Riscaldamento	Presente	Pessime	Non a norma
Antifurto	Non presente	-	-
Impianto TV	Presente	Pessime	Non a norma

D.7.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

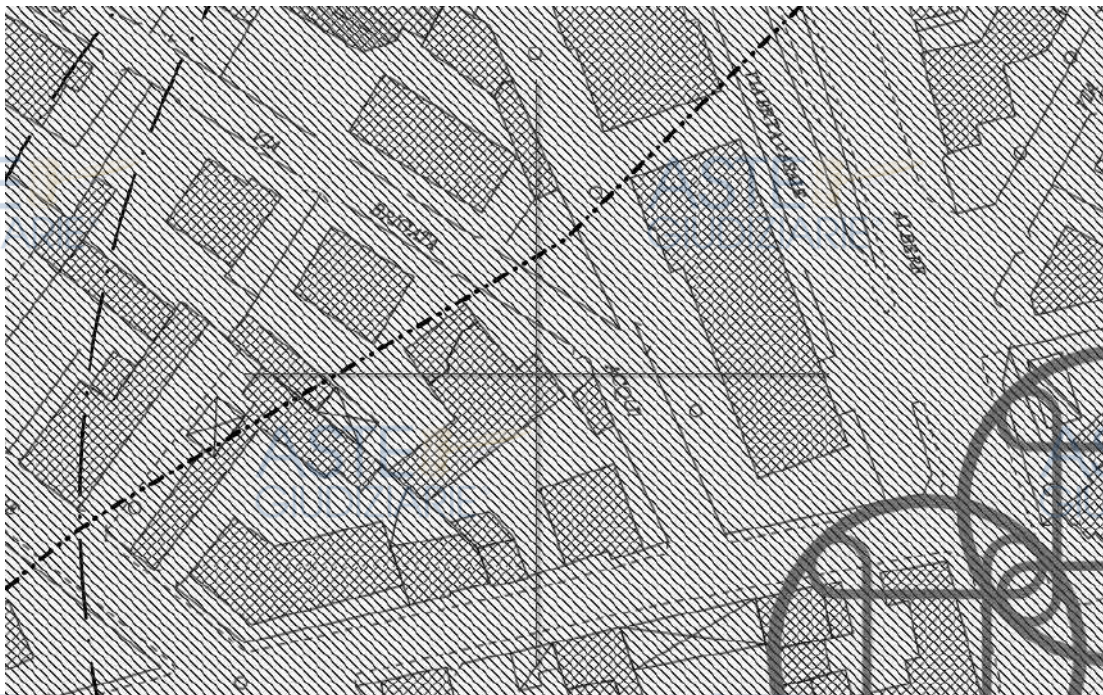
Non sono è presente alcun elaborato planimetrico che possa identificare con precisione i beni in comune. Le pertinenze riguardano la corte esterna per accedere al bene alle altre unità presenti al piano primo e collegata con scala esterna con partenza da corte di accesso.

D.7.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso avviene tramite un cancelletto in ferro posizionato direttamente sulla via Brigata Acqui al civico 1/B.

D.7.4 Situazione urbanistica della zona

I beni oggetto di esecuzione, secondo quanto riportato negli elaborati del Comune di Verona, risultano essere interessati dai seguenti vincoli e previsioni urbanistiche.



Livello: Piano degli Interventi
Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione

Norme Generali
Art. 26 - Disposizioni Generali sulle Fasce di Rispetto

Vincolo	Art. 31 - Vincolo Sismico Classe 2
PI NTO	<u>ART 31</u>

Livello: Piano degli Interventi
Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione

Norme Generali
Art. 26 - Disposizioni Generali sulle Fasce di Rispetto

Vincolo	Art. 39 - Aree di ricarica degli Acquiferi
PI NTO	<u>ART 39</u>

Livello: Piano degli Interventi
Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione

Norme Generali
Art. 26 - Disposizioni Generali sulle Fasce di Rispetto

Vincolo	Art. 43 - Vulnerabilità Intrinseca degli Acquiferi
Unità Geoambientale	UNITA A: alta di pianura e fondovalle
PI NTO	<u>ART 43</u>

Livello: Piano degli Interventi
Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione

Norme Generali
Art. 26 - Disposizioni Generali sulle Fasce di Rispetto

Vincolo	Art. 52 - Aeroporti fasce di rispetto
PI NTO	<u>ART 52</u>

Livello: Piano degli Interventi
Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione

Norme Generali
Art. 26 - Disposizioni Generali sulle Fasce di Rispetto

Vincolo	Art. 37 - Strade Romane/Fasce di rispetto
PI NTO	<u>ART 37</u>

Livello: Piano degli Interventi
Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione

Norme Generali
Art. 26 - Disposizioni Generali sulle Fasce di Rispetto

Vincolo	Art. 55 - Impianti generanti campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici - Fascia di Rispetto 150 metri
PI NTO	<u>ART 55</u>



Livello: Piano degli Interventi
Tavola 4 - Disciplina Regolativa
La Città Esistente - Tessuti

Norme Generali

Art. 09 - Definizioni edilizie-ambientali

Art. 13 - Usi del Territorio

Art. 101 - Tipologie d'Intervento

Art. 102 - Allineamenti Urbani

Tessuto	TCb3 - Tessuto con edificazione mista con Densità BASSA fino a 2 piani
PI NTO	ART_104
Tipo	
Codice PUA	
Repertorio	
Note	
Superficie	14363,52

D.7.5. Situazione catastale dell'immobile

Il sopralluogo effettuato in data 04/07/2024 ha evidenziato le seguenti difformità catastali:
Visto quando descritto al punto D.7.3.2. e 7.6 sarà necessario presentare una pratica Docfa per ripristino alla situazione originaria e per l'aggiornamento della documentazione depositata.

Inoltre, si fa presente che la porzione indicato in planimetria come “WC” e “RIP” sono volumi esterni non autorizzati e quindi dovranno essere rimossi.

Il costo ipotizzato per la presentazione della pratica da parte di un tecnico abilitato è pari a € 900,00.

D.7.6 Situazione edilizia dell’immobile

In seguito alla richiesta, al Comune di Verona, di accesso alla documentazione dei beni oggetto di perizia è emersa la seguente documentazione:

- SK n° 11491 del 1953 per la costruzione di un fabbricato ad uso magazzino e abitazione.
- Abitabilità n. 5872 del 01/03/1956

NOTA: Si sottolinea che l’analisi dei documenti svolta dal sottoscritto è stata sviluppata sulla base dei documenti che, con richiesta di accesso agli atti, è stata fornita dal P.A. I documenti forniti vengono ricercati dall’Ufficio Tecnico preposto e forniti al Perito senza che lo stesso possa accedere direttamente all’archivio, e quindi non è possibile sapere se vi siano eventuali ulteriori documenti.

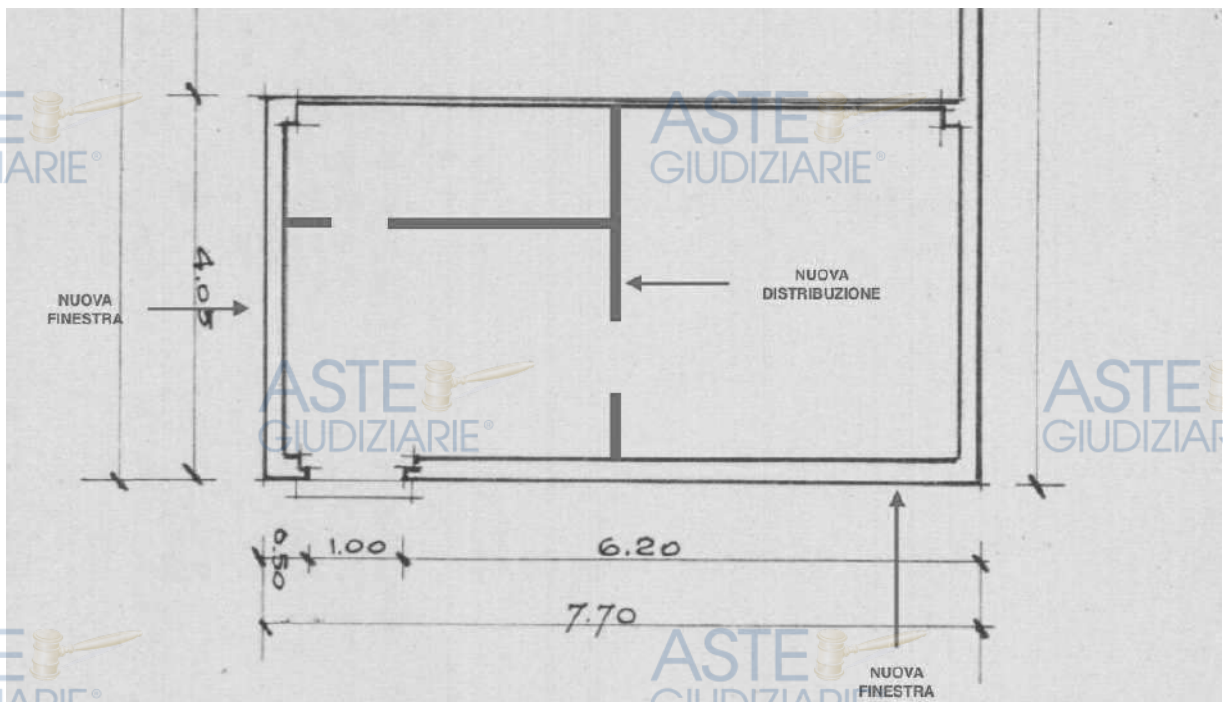
Come descritto precedentemente, in seguito all’ottenimento della documentazione inerente all’immobile previo domanda di accesso atti richiesta al Comune di Verona, è emerso che tale unità risulterebbe inserita come magazzino. Tale aspetto, come visionato con i tecnici dell’edilizia privata del Comune di Verona, si evince dall’elaborato grafico originario e unico documento presente agli atti.

Precisamente, il progetto del 1953, prevedeva la costruzione di un fabbricato ad uso magazzino e abitazione. I magazzini erano collocati al piano terra mentre le abitazioni al piano primo accessibili da una scala esterna di collegamento. La porzione appartenente al lotto 7 è collocata al piano terra e come rappresentato nell’elaborato grafico è privo di alcuna finestra – portafinestra di affaccio verso l’esterno ad eccezione della porta d’ingresso. È evidente quindi, l’utilizzo con destinazione a magazzino della porzione interessata. Attualmente invece ne viene fatto utilizzo come abitazione non autorizzata e in pessimo stato conservativo. All’interno del locale è stato ricavato un piccolo bagno

esterno alla porzione di fabbricato, un angolo cottura, un piccolo locale giorno e una camera da letto.

L'unità versa in pessimo stato manutentivo sia per quanto riguarda l'aspetto delle finiture e materiali interni sia per quanto riguarda la parte impiantistica non a norma.

Inoltre, sono state realizzate delle aperture non autorizzate sia sul prospetto est realizzando una porta finestra, sia sul prospetto sud, realizzando un'ampia portafinestra.



Si ritiene necessaria un ripristino alla destinazione d'uso autorizzata e una messa a norma della parte impiantistica.

L'attuale destinazione d'uso a residenza non è sanabile e dovrà essere ripristinata alla situazione originaria viste anche le metrature SUL dell'unità nettamente inferiori ai 45 mq. previsti dall'attuale regolamento edilizio vigente.

La metratura SUL dell'unità risulta pari a 30 mq.

D.7.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.7.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Il bene appartenente al lotto 7 risultava utilizzato dal signore Uyi Sunday Brown e la sua famiglia.

D.7.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Sono state effettuate le opportune verifiche presso l'Agenzia delle Entrate e non sono stati individuati contratti di locazione attualmente in essere.

In occasione del sopralluogo avvenuto in data 04/07/2024 l'attuale utilizzatore del bene ha consegnato al Custode un contratto di locazione ad uso abitativo registrato tra il locatore

██████████ il Conduttore ██████████

per la durata della locazione pattuita in anni quattro dal 01/02/2011 al 31/01/2015. Il locatore, in ottemperanza al disposto dell'art. 02 comma 1 della legge Zagati, rinuncia alla facoltà di disdettare il contratto alla prima scadenza fatto salvo il caso in cui al termine dei primi quattro anni il locatore medesimo intenda adibire l'immobile agli usi effettuare sullo stesso le opere di cui all'art. 03 della legge di riforma (1: 431/1998). La dichiarazione di diniego di rinnovo del contratto alla prima scadenza quadriennale, deve essere effettuata dal locatore con le modalità previste dall'art. 03 comma 1 della legge di riforma come appresso specificato.

Inoltre, si fa presente che i dati catastali indicati sono errati.

D.7.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.7.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

ISCRIZIONE del 19/12/2008 - Registro Particolare 10511 Registro Generale 53559
ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito - Notaio
Dott. Tucci Giuseppe - Repertorio 64361/14583 del 18/12/2008 a favore di Credito
Valtellinese Società Cooperativa con sede in Sondrio contro ██████████
██████████
(Cessione dell'ipoteca)

ISCRIZIONE del 26/03/2012 - Registro Particolare 1400 Registro Generale 10445

ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – Pubblico ufficiale Tribunale di Verona
– repertorio n. 986 del 08/03/2012 a favore di Banca della Antonveneta SPA con sede in
Padova contro [REDACTED]

ISCRIZIONE del 17/10/2012 - Registro Particolare 4742 Registro Generale 34823

ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – Pubblico ufficiale Giudice di Pace di
Verona – repertorio n. 3538/2009 del 11/11/2009 a favore di Condominio Centro con
sede in Verona contro [REDACTED]

ISCRIZIONE del 12/10/2015 - Registro Particolare 5851 Registro Generale 35418

ipoteca giudiziale derivante da sentenza di divorzio - Repertorio 1765/2011 del
14/06/2011 a favore di [REDACTED]

ISCRIZIONE del 06/06/2017 - Registro Particolare 3607 Registro Generale 22516

ipoteca legale derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo – Pubblico ufficiale
Equitalia Servizi di Riscossione spa con sede a Roma - Repertorio 1545/12217 del
29/05/2017 a favore di Equitalia Servizi di Riscossione spa con sede a Roma contro
[REDACTED]

ISCRIZIONE del 14/10/2019 - Registro Particolare 7046 Registro Generale 40859

ipoteca legale derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo – Pubblico ufficiale
Agenzia delle Entrate - Riscossione - Repertorio 2992/12219 del 11/10/2019 a favore di
Agenzia delle Entrate - Riscossione con sede a Roma [REDACTED]

TRASCRIZIONE del 22/11/2023 - Registro Particolare 35695 Registro Generale 47701

Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili – Pubblico ufficiale UNEP
c/o Tribunale di Verona - Repertorio 6787 del 09/10/2023 a favore di BCC NPLS 2020 srl
con sede a Conegliano [REDACTED]

D.7.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**D.7.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili****D.7.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile****D.7.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali**

La proprietà non essendo reperibile non ha fornito indicazioni al sottoscritto in merito alla presenza di un amministratore condominiale. Esternamente alla porta di accesso ai beni non sono presenti alcuna targa inerenti ai riferimenti di amministratori condominiali. Inoltre, come comunicato dai vicini che risiedono nello stesso stabile hanno comunicato che non è presente un amministratore di condominio.

D.7.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Il bene risulta essere una porzione edificio adibito a magazzino.

D.7.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

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

D.7.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Il lotto 7 non necessita di progetti divisionali

D.7.13. 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.7.13.1. Consistenza

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Commerciale</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Sup. ragguagliata</i>
<i>Magazzino</i>	<i>30,00 mq.</i>	<i>1</i>	<i>30,00 mq.</i>
<i>Totale superficie commerciale</i>			<i>30,00 mq.</i>

D.7.13.2. Criteri di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile oggetto di procedura è il suo valore di mercato. La valutazione, una volta definite le

caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere definita o con un procedimento analitico, per capitalizzazione del reddito netto, o con una procedura di tipo sintetico-comparativo. La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone saggi di capitalizzazione e redditi netti abbastanza costanti, ma nella situazione attuale economica e soprattutto di mercato, a parere dello scrivente, non porta a risultati attendibili. Quindi alla luce delle considerazioni sopra esposte, il perito procede per valutazione di tipo sintetico-comparativa, che si ritiene il metodo più idoneo in questo specifico caso trattato. Basandosi su valori medi di mercato riferiti a beni simili, oggetto di compravendita in epoche recenti in modo da individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura. Questa valutazione tiene debitamente conto della specificità delle caratteristiche generali dell'immobile.

Il procedimento di valutazione sintetico-comparativo, operato della presente perizia sulla stima dell'immobile, deve tenere in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che influiscono sulla determinazione economica del bene, e in particolare: la situazione urbanistica nella quale è inserito l'immobile, l'ubicazione all'interno del contesto edilizio circostante, la tipologia della costruzione, la sua esposizione, la superficie complessiva di utilizzo, eventuali spazi esterni di pertinenza, la tipologia degli impianti presenti e il loro stato di manutenzione, le finiture e i materiali utilizzati per la realizzazione ed infine la sua vetustà ed il complessivo stato di manutenzione e conservazione.

D.7.13.3. Stima

Nella ricerca del valore di mercato si è preso in considerazione il più probabile valore unitario a metro quadro, in riferimento agli attuali valori di mercato e alle considerazioni sopra descritte. Tale valore verrà applicato alle superfici commerciali lorde degli immobili oggetto di stima, compreso muri esterni e la mezzeria dei muri di confine. Attraverso il rilevamento presso alcuni operatori economici della zona, la consultazione di pubblicazioni e siti internet recanti annunci immobiliari, è stata condotta una rilevazione dei valori di mercato per residenze simili a quella dell'oggetto di stima.

Nella valutazione dei beni oggetto di esecuzione immobiliare si è tenuto in considerazione dello stato conservativo in cui si trovano, delle loro relative dotazioni impiantistiche e di eventuali problematiche non riscontrabili durante le operazioni di sopralluogo. Pertanto, il valore di mercato che verrà indentificato, sarà frutto delle valutazioni sopra descritte e verrà considerato come valore di mercato ai fini della vendita coatta giudiziaria, come base di vendita dell'asta competitiva.

D.7.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Descrizione	Superficie commerciale (mq)	Valore al €/mq	Valore complessivo
Magazzino	30,00	620	€ 18.600,00

DEPREZZAMENTO	Valore del deprezzamento
Detrazione per spese tecniche per pratica Docfa	- €500,00
TOTALE DEPREZZAMENTO	- €500,00

D.7.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile arrotondato al netto delle decurtazioni € 18.000,00

D.8. LOTTO 8 – IMMOBILE SITO IN VIA GHETTO N°77**D.8.1. Proprietà**

Il bene appartenenti al lotto 8 è situato all'interno nel Comune di Verona e secondo le opportune ricerche, risulta attualmente intestato per l'intera quota in regime di separazione dei beni [REDACTED]

Il bene è pervenuto al sig. [REDACTED] per la rispettiva quota di 1/1 secondo atto di permuta del 04/12/2007 – Notaio in Verona Dott. Tucci Giuseppe e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 06/12/2007 - n. di repertorio 63600/13936 a favore [REDACTED] contro [REDACTED] per l'intera nuda proprietà [REDACTED] per l'intero usufrutto.

Precedentemente il bene era pervenuto [REDACTED] 3 per l'intera nuda proprietà e [REDACTED] per ½ di usufrutto con diritto di accrescimento e [REDACTED] per ½ di usufrutto con diritto di accrescimento contro [REDACTED] per i diritti di ½ di piena proprietà e [REDACTED] per i diritti di ½ della piena proprietà.

In data 18/08/1999 decedeva [REDACTED] accrescendo l'usufrutto a favore della [REDACTED].

È presente un contratto preliminare trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Verona in data 24/03/2010 al numero di formalità 7029 – Notaio in Cordenons Dott. Paolo Vuolo – repertorio 3867/2862 del 03/03/2010 a favore [REDACTED] contro [REDACTED].

D.8.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

In seguito alle opportune ricerche e alla richiesta del Certificato contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia presso l'anagrafe del Comune di Lazise e Pescantina si riportano i seguenti dati:



D.8.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 11/12/2023 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Verona (VR):

FOGLIO 292 – PARTICELLA 284 – SUB. 5 – Zona Cens. 3 – Categoria C/2 – Classe 6 –

Consistenza 4 mq. – Superficie catastale 6 mq. – Rendita 17,56 €.

Storia catastale:

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

FOGLIO 292 – PARTICELLA 284 – SUB. 5 – Zona Cens. 3 – Categoria C/2 – Classe 6 – Consistenza 4 mq. – Superficie catastale 6 mq. – Rendita 17,56 €.

Variazione del 05/07/1996 in atti dal 16/06/1998 divisione e coll. C.t. - classamento in data 05-06-98 (n. 7747/1996)

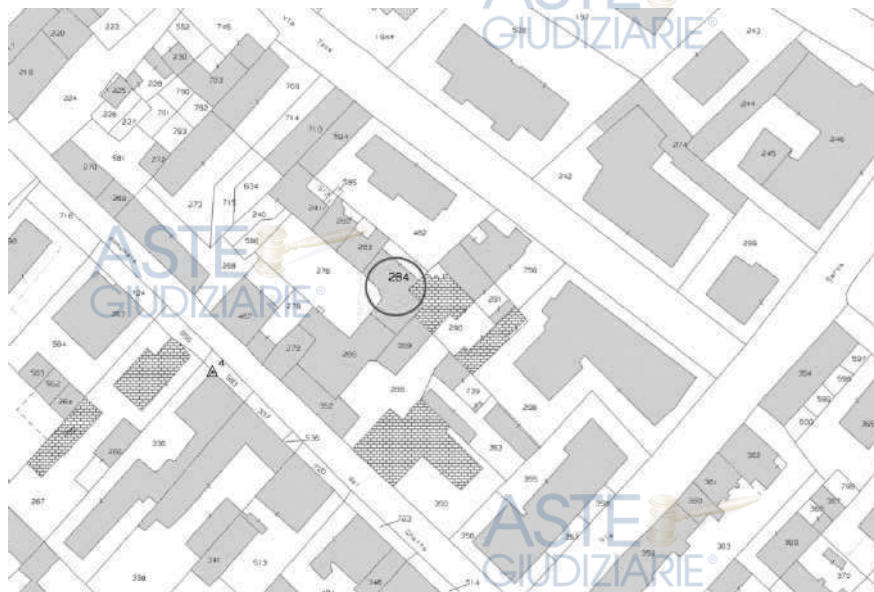
FOGLIO 292 – PARTICELLA 284 – SUB. 5 – Zona Cens. 3 – Categoria C/2 – Classe 6 – Consistenza 4 mq. – Rendita 17,56 € - L. 34.000.

Variazione d'ufficio del 01/01/1994 in atti dal 10/03/1994 rettifica zona censuaria - art.2 legge del 24/3/93 n. 75 (n. 100000.1/1994)

Sez. E – FOGLIO 4 – PARTICELLA 108 – SUB. 1 – Zona Cens. 3 – Categoria A/4 – Classe 3 – Consistenza 3,5 vani. – Rendita 507.500 L.

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Sez. E – FOGLIO 4 – PARTICELLA 108 – SUB. 1 – Categoria A/4 – Classe 3 – Consistenza 3,5 vani. – Rendita 560.000 L.



Estratto di mappa catastale

Tribunale di Verona E.I. n. 326/23 R.G.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Roberta Garzatti

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare si trovano nel Comune di Verona (VR) in via Ghetto, n°77.

D.8.3. Descrizione dei beni

D.8.3.1. Contesto

Il bene appartenente al lotto 8 si identifica in un locale destinato – cantina posizionato al terra di un fabbricato condominiale composto da poche unità. L'unità si trova all'interno di un contesto prevalentemente residenziale ed è situato all'inizio del quartiere di Santa Lucia - Golosine, caratterizzato da un tessuto residenziale - produttivo composto da edifici commerciali e residenziali. Il bene si trova nelle vicinanze dell'ingresso autostradale di Verona Sud e Verona Nord. I servizi rilevanti come scuole, parchi, supermercati e ufficio postale sono collocati, per la maggior parte, nelle vicinanze e sono facilmente raggiungibili in macchina e a piedi.

I principali collegamenti pubblici sono:

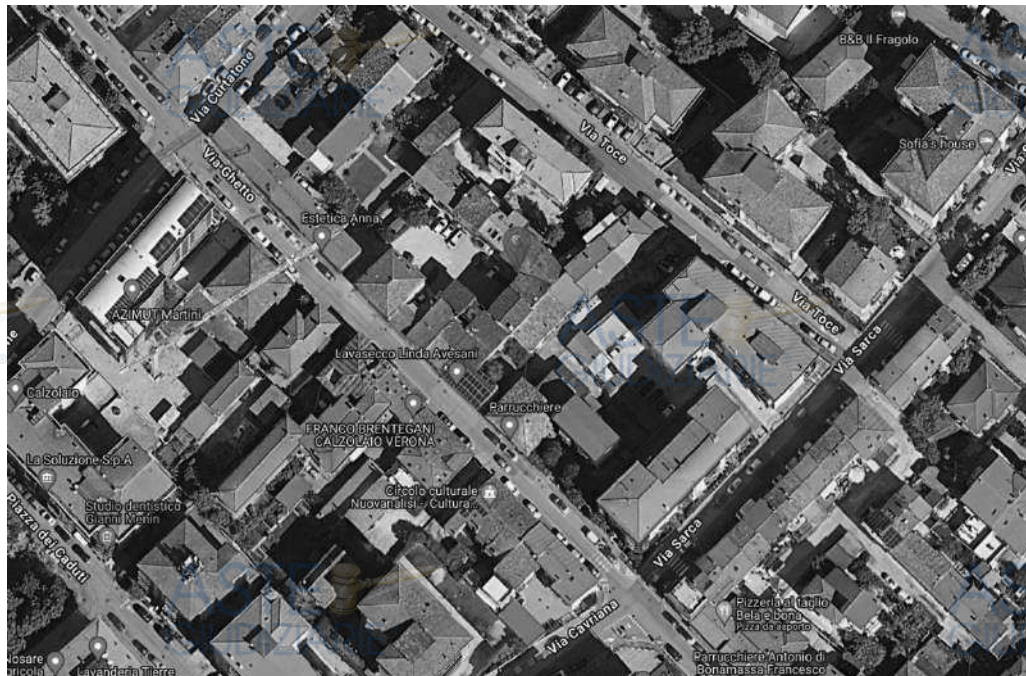
Autostrada casello di Verona Sud distante circa 4,0 km

- Autostrada casello di Verona Nord distante circa 5,5 km

- Aeroporto di Verona Valerio Catullo distante 7,5 km

- Stazione ferroviaria di Verona Porta Nuova distante 3,5 km

La zona risulta essere discretamente servita sia da un punto di vista delle urbanizzazioni primarie che delle secondarie.



Ortofoto fonte forMaps

D.8.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Il bene appartenente al lotto 8 si identifica in un locale destinato – cantina posizionato al terra di un fabbricato condominiale composto da poche unità. Dalla via Ghetto si accede direttamente ad una corte interna che distribuisce l'accesso alle varie unità e al bene oggetto di perizia. Dal vano scala condominiale è possibile accedere tramite una porta in legno ad un piccolo disimpegno comune che conduce alla cantina priva di porta caratterizzata da pareti in parte rasate e in parte mattoni a vista.

Di seguito vengono riportate alcune immagini del laboratorio – locale di deposito.



Calcolo superfici LOTTO 8

Destinazione	Sup. Commerciale	Coefficiente	Sup. ragguagliata
Cantina	5,50 mq.	1	5,50 mq.
Totale superficie commerciale			5,50 mq.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Descrizione	Tipologia	Condizioni
Strutture verticali	Murature e calcestruzzo	Medioci
Copertura	Copertura a falde	Non verificabile
Manto di copertura	Coppi	Non verificabile

Tribunale di Verona E.I. n. 326/23 R.G.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Roberta Garzatti

Caratteristiche edilizie e costruttive:

Descrizione	Tipologia	Condizioni
Porta d'ingresso	Legno	Scarse
Infissi interni	Legno	Scarse
Protezione infissi esterni	Non presenti	-
Pareti interne	Rasate di colore bianco	Scarse
Pavimentazioni interne	Piastrelle di ceramica	Mediocri

Caratteristiche degli impianti:

Descrizione	Tipologia	Condizioni	Conformità
Gas	Non presente	-	-
Elettrico	Presente collegato alla parte condominiale	Da verificare	Da verificare
Idrico	Non presente	-	-
Citofonico	Non presente	-	-
Telefonico	Non presente	-	-
Condizionamento	Non presente	-	-
Riscaldamento	Non presente	-	-
Antifurto	Non presente	-	-
Impianto TV	Non presente	-	-

D.8.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Come visibile nell'elaborato planimetrico allegato le porzioni comuni all'unità oggetto di perizia sono il sub. 7 - B.C.N.C. AI SUB 5-6-9-14 (ingresso e corridoio) e il sub. 11 - B.C.N.C. AI SUB 5-6-9-14 (porzione di corridoio da assegnare).

D.8.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso avviene tramite un portone in ferro e vetro posizionato direttamente dalla via Ghetto che conduce alla corte comune al civico 77.

D.8.4 Situazione urbanistica della zona

I beni oggetto di esecuzione, secondo quanto riportato negli elaborati del Comune di Verona, risultano essere interessati dai seguenti vincoli e previsioni urbanistiche.



Livello: Piano degli Interventi
Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione

Norme Generali
Art. 26 - Disposizioni Generali sulle Fasce di Rispetto

Vincolo	Art. 31 - Vincolo Sismico Classe 2
PI NTO	ART 31

Livello: Piano degli Interventi
Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione

Norme Generali
Art. 26 - Disposizioni Generali sulle Fasce di Rispetto

Vincolo	Art. 39 - Aree di ricarica degli Acquiferi
PI NTO	ART 39

Livello: Piano degli Interventi
Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione

Norme Generali
Art. 26 - Disposizioni Generali sulle Fasce di Rispetto

Vincolo	Art. 43 - Vulnerabilità Intrinseca degli Acquiferi
Unità Geoambientale	UNITA A: alta di pianura e fondovalle
PI NTO	ART 43

Livello: Piano degli Interventi
Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione

Norme Generali
Art. 26 - Disposizioni Generali sulle Fasce di Rispetto

Vincolo	Art. 52 - Aeroporti fasce di rispetto
PI NTO	ART 52

Livello: Piano degli Interventi
Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione

Norme Generali
Art. 26 - Disposizioni Generali sulle Fasce di Rispetto

Vincolo	Art. 55 - Impianti generanti campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici - Fascia di Rispetto 150 metri
PI NTO	ART 55



Livello: Piano degli Interventi
Tavola 4 - Disciplina Regolativa
La Città Esistente - Tessuti

Norme Generali

Art. 09 - Definizioni edilizie-ambientali

Art. 13 - Usi del Territorio

Art. 101 - Tipologie d'Intervento

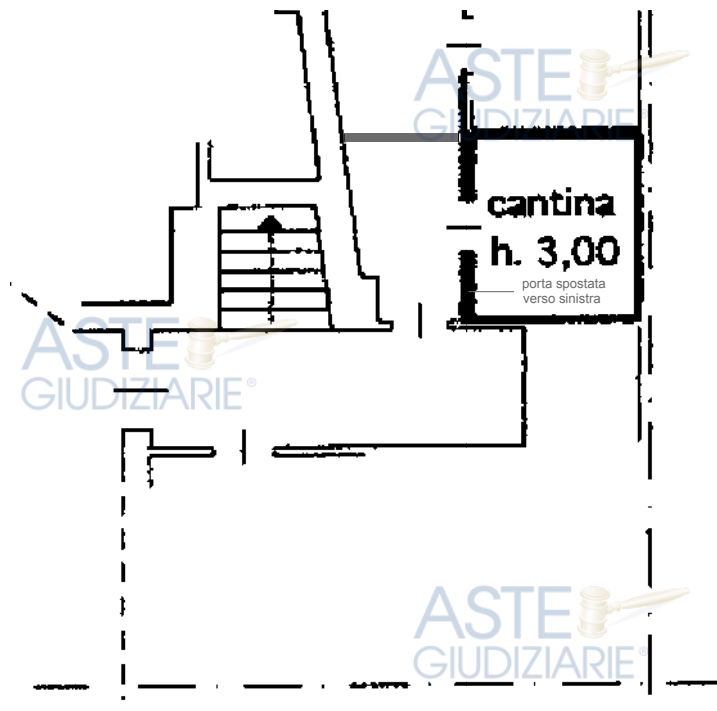
Art. 102 - Allineamenti Urbani

Tessuto	TCa3 - Tessuto di carattere testimoniale con dominante edificazione continua su fronte strada con Densità BASSA fino a 2 piani
PI NTO	ART 103
Tipo	
Codice PUA	
Repertorio	
Note	
Superficie	6175,74

D.8.5. Situazione catastale dell'immobile

Il sopralluogo effettuato in data 01/02/2024 ha evidenziato le seguenti difformità catastali:

- La porta di accesso alla cantina risulta spostata verso sinistra rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.
- Il bene comune non censibile indicato al sub 11 risulta chiuso con una tramezza.



Sarà possibile presentare una pratica Docfa per esatta rappresentazione grafica per l'aggiornamento della documentazione depositata. Il costo ipotizzato per la presentazione della pratica da parte di un tecnico abilitato è pari a € 300,00.

D.8.6 Situazione edilizia dell'immobile

In seguito alla richiesta, al Comune di Verona, di accesso alla documentazione dei beni oggetto di perizia è emersa che non sono presenti progetti per la porzione interessata. Tuttavia, è presente il certificato di abitabilità n. 1862 del 28/05/1953.

NOTA: Si sottolinea che l'analisi dei documenti svolta dal sottoscritto è stata sviluppata sulla base dei documenti che, con richiesta di accesso agli atti, è stata fornita dal P.A. I documenti forniti vengono ricercati dall'Ufficio Tecnico preposto e forniti al Perito senza che lo stesso possa accedere direttamente all'archivio, e quindi non è possibile sapere se vi siano eventuali ulteriori documenti.

Alla luce di quanto sopra descritto risulta impossibile verificare la regolarità edilizia del bene rispetto al progetto depositato in Comune.

D.8.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.8.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Il bene appartenente al lotto 8 risultava non utilizzato.

D.8.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Sono state effettuate le opportune verifiche presso l'Agenzia delle Entrate e non sono stati individuati contratti di locazione.

D.8.8. Vincoli ed oneri giuridici**D.8.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

ISCRIZIONE del 26/03/2012 - Registro Particolare 1400 Registro Generale 10445
ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – Pubblico ufficiale Tribunale di Verona
– repertorio n. 986 del 08/03/2012 a favore di Banca della Antonveneta SPA con sede in
Padova contro [REDACTED]
[REDACTED]

ISCRIZIONE del 17/10/2012 - Registro Particolare 4742 Registro Generale 34823
ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – Pubblico ufficiale Giudice di Pace di
Verona – repertorio n. 3538/2009 del 11/11/2009 a favore di Condominio Centro con
sede in Verona [REDACTED]
[REDACTED]

ISCRIZIONE del 12/10/2015 - Registro Particolare 5851 Registro Generale 35418
ipoteca giudiziale derivante da sentenza di divorzio - Repertorio 1765/2011 del
14/06/2011 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]

ISCRIZIONE del 06/06/2017 - Registro Particolare 3607 Registro Generale 22516
ipoteca legale derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo – Pubblico ufficiale
Equitalia Servizi di Riscossione spa con sede a Roma - Repertorio 1545/12217 del
29/05/2017 a favore di Equitalia Servizi di Riscossione spa con sede a Roma [REDACTED]
[REDACTED]

ISCRIZIONE del 14/10/2019 - Registro Particolare 7046 Registro Generale 40859
ipoteca legale derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo – Pubblico ufficiale
Agenzia delle Entrate - Riscossione - Repertorio 2992/12219 del 11/10/2019 a favore di
Agenzia delle Entrate - Riscossione con sede a Roma [REDACTED]
[REDACTED]

TRASCRIZIONE del 22/11/2023 - Registro Particolare 35695 Registro Generale 47701

Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili – Pubblico ufficiale UNEP
c/o Tribunale di Verona - Repertorio 6787 del 09/10/2023 a favore di BCC NPLS 2020 srl
con sede a Conegliano [REDACTED]
[REDACTED]

D.8.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

D.8.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

**D.8.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi
sull'immobile**

D.8.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

La proprietà non essendo reperibile non ha fornito indicazioni al sottoscritto in merito alla presenza di un amministratore condominiale. Esternamente alla porta di accesso ai beni non sono presenti alcuna targa inerenti ai riferimenti di amministratori condominiali. Inoltre, come comunicato dai vicini che risiedono nello stesso stabile hanno comunicato che non è presente un amministratore di condominio.

D.8.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Il bene risulta essere una porzione di edificio adibito a cantina.

D.8.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

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

D.8.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Il lotto 8 non necessita di progetti divisionali

D.8.13. 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.8.13.1. Consistenza

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Commerciale</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Sup. ragguagliata</i>
<i>Cantina</i>	<i>5,50 mq.</i>	<i>1</i>	<i>5,50 mq.</i>
<i>Totale superficie commerciale</i>			<i>5,50 mq.</i>

D.8.13.2. Criteri di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile oggetto di procedura è il suo valore di mercato. La valutazione, una volta definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere definita o con un procedimento analitico, per capitalizzazione del reddito netto, o con una procedura di tipo sintetico-comparativo. La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone saggi di capitalizzazione e redditi netti abbastanza costanti, ma nella situazione attuale economica e soprattutto di mercato, a parere dello scrivente, non porta a risultati attendibili. Quindi alla luce delle considerazioni sopra esposte, il perito procede per valutazione di tipo sintetico-comparativa, che si ritiene il metodo più idoneo in questo specifico caso trattato. Basandosi su valori medi di mercato riferiti a beni simili, oggetto di compravendita in epoche recenti in modo da individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura. Questa valutazione tiene debitamente conto della specificità delle caratteristiche generali dell'immobile.

Il procedimento di valutazione sintetico-comparativo, operato della presente perizia sulla stima dell'immobile, deve tenere in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che influiscono sulla determinazione economica del bene, e in particolare: la situazione urbanistica nella quale è inserito l'immobile, l'ubicazione all'interno del contesto edilizio circostante, la tipologia della costruzione, la sua esposizione, la superficie complessiva di utilizzo, eventuali spazi esterni di pertinenza, la tipologia degli impianti presenti e il loro stato di manutenzione, le finiture e i materiali utilizzati per la

realizzazione ed infine la sua vetustà ed il complessivo stato di manutenzione e conservazione.

D.8.13.3. Stima

Nella ricerca del valore di mercato si è preso in considerazione il più probabile valore unitario a metro quadro, in riferimento agli attuali valori di mercato e alle considerazioni sopra descritte. Tale valore verrà applicato alle superfici commerciali lorde degli immobili oggetto di stima, compreso muri esterni e la mezzeria dei muri di confine. Attraverso il rilevamento presso alcuni operatori economici della zona, la consultazione di pubblicazioni e siti internet recanti annunci immobiliari, è stata condotta una rilevazione dei valori di mercato per residenze simili a quella dell'oggetto di stima.

Nella valutazione dei beni oggetto di esecuzione immobiliare si è tenuto in considerazione dello stato conservativo in cui si trovano, delle loro relative dotazioni impiantistiche e di eventuali problematiche non riscontrabili durante le operazioni di sopralluogo. Pertanto, il valore di mercato che verrà indentificato, sarà frutto delle valutazioni sopra descritte e verrà considerato come valore di mercato ai fini della vendita coatta giudiziaria, come base di vendita dell'asta competitiva.

D.8.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Descrizione	Superficie commerciale (mq)	Valore al €/mq	Valore complessivo
Cantina	5,50	680	€ 3.740,00

DEPREZZAMENTO	Valore del deprezzamento
Detrazione per spese tecniche per pratica Docfa	- €300,00
TOTALE DEPREZZAMENTO	- €300,00

D.8.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile arrotondato al netto delle decurtazioni € 3.500,00

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, 15/07/2024

Il perito estimatore

Architetto Andrea Zenaretti

**E. ALLEGATI**

- E.1. Allegati Lotto 1
- E.2. Allegati Lotto 2
- E.3. Allegati Lotto 3
- E.4. Allegati Lotto 4
- E.5. Allegati Lotto 5
- E.6. Allegati Lotto 6
- E.7. Allegati Lotto 7
- E.8. Allegati Lotto 8