

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	209_2024
Giudice	Dott. Paola Salmaso
Creditore procedente	AMCO MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Parte esecutata	



Esperto Stimatore

ARCH. GIACINTO PATUZZI – arch.patuzzi@gmail.com – 3474665728

Custode Giudiziario

AVV. GIORGIO AGNOLI – studioagnolimischi@gmail.com - 3387543043

ESPERTO STIMATORE: architetto GIACINTO PATUZZI
Via Caprera n. 6 – 37126 Verona
C.F. PTZGNT70M26L781W
P.IVA 03193500232
e-mail: arch.patuzzi@gmail.com – PEC: giacinto.patuzzi@archiworldpec.it

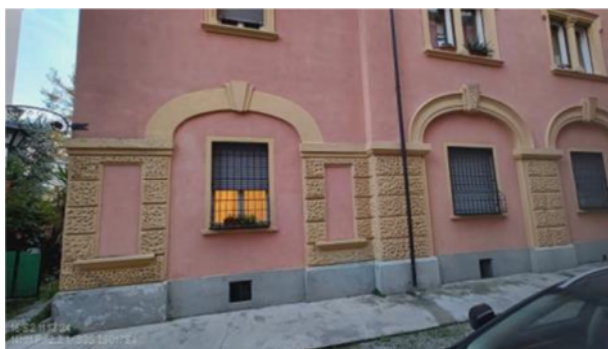
INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

pagina

A	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C	DESCRIZIONE DEL LOTTO	4
C.1	LOTTO UNICO – IMMOBILE SITO IN VIA ROVERETO N. 11 – VERONA (VR)	4
C.1.1	Proprietà.....	4
C.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici.....	5
C.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	6
C.1.3	Descrizione dei beni	9
C.1.3.1	Contesto	9
C.1.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e dei pertinenti.....	9
C.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	20
C.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	20
C.1.4	Situazione urbanistica della zona	20
C.1.5	Situazione catastale dell'immobile.....	21
C.1.6	Situazione edilizia dell'immobile	21
C.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	22
C.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	22
C.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	23
C.1.8	Vincoli ed oneri giuridici.....	23
C.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	23
C.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	26
C.1.8.3	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.....	26
C.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	26
C.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	26
C.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	26
C.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale	26
C.1.13	Valutazione del lotto.....	27
C.1.13.1	Criteri di stima	27
C.1.13.2	Stima	29
C.1.13.3	Adeguamenti e correzioni della stima	30
C.1.13.4	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	31
D	ALLEGATI LOTTO UNICO	32
D.1	Titolo di provenienza del bene.....	32
D.2	Certificato storico di residenza degli esecutati.....	32
D.3	Certificati di matrimonio	32
D.4	Planimetrie catastali.....	32
D.5	Visure storiche catastali	32
D.6	Ispezioni ipotecarie	32
D.7	immagini del contesto e degli esterni	32
D.8	immagini degli interni.....	32

A SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 209_2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà degli esecutati: [REDACTED] proprietà 4/6; [REDACTED] proprietà 1/6; [REDACTED] proprietà 1/6
Tipologia immobile	Appartamento al piano terra con corte esclusiva e cantina in fabbricato di civile abitazione di tipo signorile. Sup. commerciale mq. 173
Ubicazione	Verona (VR), Via Rovereto n° 11
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 123 mapp. n°: 242 sub. 1
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 390.000
Stato di occupazione	Abitato stabilmente dagli esecutati.
Irregolarità edilizie	Non presenti
Irregolarità catastali	Non 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.

B DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Piena proprietà degli esecutati: [REDACTED] proprietà 4/6; [REDACTED] proprietà 1/6; [REDACTED] proprietà 1/6.

Trattasi di abitazione unifamiliare in fabbricato condominiale , con unico accesso carro/pedonale da via Rovereto 11, componibile in un lotto unico.

C DESCRIZIONE DEL LOTTO

C.1 LOTTO UNICO – IMMOBILE SITO IN VIA ROVERETO N. 11 – VERONA (VR)

C.1.1 Proprietà

A partire dal ventennio anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento, in relazione all'unità immobiliare in oggetto, la titolarità del bene colpito è ricostruibile attraverso i seguenti passaggi:

- a [REDACTED]
[REDACTED], per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà
l'immobile riportato in NCEU, Sezione Urbana B Foglio 9 Particella 220 (ora Foglio 123 sub.242) Subalterno 1, soppresso che genera l'immobile di cui alla procedura, è pervenuto per **atto di compravendita del Notaio Vincenzo Quaratino del 15 gennaio 1976 repertorio n. 32104** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 12 febbraio 1976 al numero di RG 2856 e numero di RP 2156 da [REDACTED]
[REDACTED], per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà
dell'immobile sito nel comune di Verona di cui alla procedura.
- a [REDACTED]
per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà, [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/6 di piena
proprietà, [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà l'immobile riportato
in NCEU a Foglio 123 Particella 242 (ora Foglio 123 sub.242) Subalterno 1 di cui

alla procedura ed altri immobili riportato in NCEU a Foglio 123 Particella 242 Subalterno 5, riportato in NCEU a Foglio 4 Particella 326, sono pervenuti per **atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro del 5 luglio 2013 repertorio n. 915/9990/13** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 22 luglio 2013 al numero di RG 25955 e RP 17629, da [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, egli deceduto in data 11 maggio 2012, per l'immobile sito nel comune di Verona di cui alla procedura.

Per la suddetta denuncia di successione si rileva:

- *Atto giudiziario di Accettazione Tacita di Eredità del Tribunale Ordinario di Verona del 2 maggio 2019 repertorio n. 10680 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 9 luglio 2019 al numero di registro generale 27439 e numero di registro particolare 18771 a favore di [REDACTED] per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà degli immobili riportato in NCEU a Foglio 123 Particella 242 Subalterno 1, riportato in NCEU a Foglio 123 Particella 242 Subalterno 5, riportato in NCEU Foglio 4 Particella 326, contro [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e deceduto in data 11/05/2012, dell'immobile sito nel comune di Verona di cui alla procedura.*

C.1.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici

Sono stati acquisiti presso gli Uffici Anagrafici del Comune di Verona i seguenti documenti: certificati Anagrafici di Matrimonio, certificati di nascita, residenza e stato famiglia.

Da quanto desunto dai certificati anagrafici di matrimonio, l'esecutata [REDACTED] risulta vedova [REDACTED], l'esecutata [REDACTED] risulta avere contratto matrimonio con [REDACTED], in Shanghai (repubblica Popolare Cinese) in data 20/11/2015, trascritto al Comune di Verona con Atto n. 1 parte II serie C – anno 2015; l' esecutata [REDACTED] risulta avere contratto matrimonio con [REDACTED], a Verona in data 16/06/1990, trascritto con Atto n. 208 parte 2 serie A – anno 1990.

Non sono state registrate variazioni successive antecedenti la notifica dell'atto di pignoramento.

C.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Trattasi di unità abitativa al piano terra con corte pertinenziale entro un fabbricato condominiale tipologia signorile su lotto, sito nel quartiere residenziale *Borgo Trento*, nel Comune di Verona (VR), Via Rovereto n.11.



I dati catastali corretti e completi degli immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

Comune di Verona (VR), Catasto Fabbricati:

- **foglio 123, particella 242, sub 1**, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 8, Superficie catastale: 159 mq; totale escluse aree scoperte: 159 mq, Rendita € 1.363,45, Via Rovereto n. 11, piano T.

Completano il compendio l'area cortilizia pertinenziale sub. 7 compresa la tettoia sub. 5 e la comproprietà millesimale sulla corte comune BCNC sub. 6.

Il fabbricato insiste ENTE URBANO, particella n. 242 del Foglio 123 al catasto Terreni del Comune di Verona. Mappali correlati: n. 241,243,245

*Si precisa che, da accertamento delle proprietà immobiliari urbane – elenco dei subalterni assegnati-Agenzia delle Entrate Verona Territorio, la porzione del mappale ENTE URBANO p.lla 242, identificata con il mappale 241, sub. 7-5 è costituita da **cortile - giardino esclusivo pertinenziale alla unità immobiliare oggetto della presente perizia, risultando solamente rispetto al subalterno 1, coincidente con l'unità in oggetto, così come la tettoia di cui al sub. 5 insistente sul suddetto sub.7 e pertanto compresa nella consistenza dei beni oggetto di pignoramento.***

Si precisa inoltre, che dalla grafica della planimetria catastale risalente all' anno 1951, si rileva la presenza di un accessorio pertinenziale detto "granaio" al piano sottotetto; dal sopralluogo e da dichiarazione degli esecutati, si riporta che suddetto accessorio, priva di identificativo catastale, non è mai stato pertinenza dell'unità immobiliare; lo è invece la cantina al piano interrato, sempre riportata nell'elaborato grafico

Per quanto sopra, si dichiara la corrispondenza e conformità della identificazione reale e dei dati/consistenze catastali con i beni indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione e le relative quote di proprietà.

Secondo quanto risulta ai registri del Catasto e dell'ufficio del Territorio dal ventennio anteriore alla data del pignoramento sono rilevabili i seguenti passaggi:

Catasto Terreni, Comune di Verona :

a) All'impianto meccanografico del 10/04/1974 il bene risultava così censito:

- Fg. 9, particella 242, ENTE URBANO, consistenza ha 00, are 01, ca 90;

Catasto Fabbricati, Comune di Verona :

a) All'impianto meccanografico del 30/06/1987 il bene risultava così censito:

- Sez. urbana B, fg. 9, particella 220, cat. A/2 classe 4, consistenza 8 vani, rendita L. 3.360;

b) con variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 il bene risultava così censito:

- Sez. urbana B, fg. 9, particella 220, sub.1, cat. A/2 classe 4, consistenza 8 vani, rendita € 1.363,45;

c) con variazione d'ufficio del 01/01/1994, in atti dal 10/03/1994 - rettifica zona censuaria – art. 2 della L. n.45 del 24/03/93 il bene risultava così censito:

- Sez. urbana B, fg. 9, particella 220, sub. 1, zona cens. 1, cat. A/2 classe 4, consistenza 8 vani, rendita € 1.363,45;

d) con variazione modifica identificativo (n. 50657.1/2007) del 03/12/2007, Pratica n. VR0541257 in atti dal 03/12/2007, il bene risultava così censito:

- fg. 123, particella 242, sub. 1, zona cens. 1, cat. A/2 classe 4, consistenza 8 vani, rendita € 1.363,45;

e) con variazione del 09/11/2015, - Inserimento in visura dei dati di superficie, il bene risultava così censito:

- fg. 123, particella 242, sub. 1, zona cens. 1, cat. A/2 classe 4, consistenza 8 vani, superficie catastale mq. 159 totale: escluse aree scoperte mq. 159, rendita € 1.363,45;

Mappali Terreni correlati: foglio 123, particelle 24, 243,245.

Coerenze: il mappale 242 ed i correlati BCNC n. 243,241,245 confinano a nord con la p.lla 244, ad est con la p.lla 246, a sud con le p.lle 239,250.

C.1.3 Descrizione dei beni

C.1.3.1 Contesto

L'unità immobiliare occupa l'intero piano terra di un fabbricato residenziale di 4 piani, compreso il piano soffitte reso abitabile, edificato in origine all'inizio a fine anni '30 su un lotto di circa 2000 mq. in stile *Liberty*.

L'area in cui sorge il fabbricato è prettamente residenziale, con tessuto urbano formato da edifici condominiali signorili di varie dimensioni, ed alcune ville urbane risalenti al primo e secondo dopoguerra; il quartiere di Borgo Trento è noto per il suo contesto abitativo di pregio, a ridosso del nucleo storico di Verona e dotato di tutti i servizi pubblici ed attività commerciali di ogni tipo e categoria.

C.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e dei pertinenziali

Trattasi di beni siti nel Comune di Verona (VR) collocati all'interno di un'area residenziale adiacente a nord-ovest dell'ansa del fiume Adige che racchiude il centro storico della città di Verona e collegata ad esso direttamente dai ponti di *Castelvecchio*, *Ponte della Vittoria* e *Ponte Garibaldi* sul fiume Adige.

I beni consistono in un appartamento ad uso residenziale disposto interamente al piano terra di un fabbricato con 4 piani comprese le soffitte abitabili, una corte comune di accesso ed uno spazio cortilizio esclusivo a giardino sul lato sud del lotto urbano.

Completano il compendio una cantina al piano interrato accessibile dal vano scala comune e la proprietà sulla detta corte comune utilizzata anche a parcheggio.

Il fabbricato è stato realizzato negli anni 1938-40 e recentemente ristrutturato esternamente per le superfici comuni esterne delle facciate, caratterizzate da decorazioni in rilievo di un certo pregio; in anni 2005-2006 sono state recuperate le soffitte ad uso abitativo con rifacimento delle coperture e formazione di alcuni abbaini non presenti in origine.

L'accesso alla proprietà avviene da cancello carrabile / pedonale su via Rovereto per l'accesso alla corte comune attraverso un breve vialetto e da questa attraverso un accesso pedonale esclusivo, porta alla corte privata dell' unità immobiliare in oggetto.

La corte comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato è destinata anche a parcheggio, a disposizione delle 4 unità immobiliari che compongono il fabbricato senza precise delimitazioni o assegnazioni.

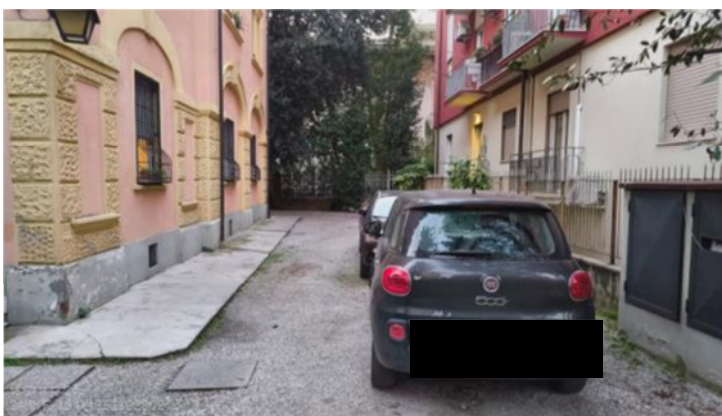
Le strutture portanti del fabbricato sono in muratura piena di elevato spessore, in materiali misti pietra e laterizio, coerenti con l'edificazione risalente ai primi decenni del '900 per palazzine consimile di tipologia.

Le facciate esterne presentano finestrature ampie e regolari con cornici decorate in tufo; al piano terra in facciata è presente una decorazione a bugnato con archi a sesto ribassato sempre in tufo ad incorniciare le finestre; è presente una facciata "nobile" sul lato della corte comune ed un lato interno con decorazioni dal disegno più essenziale del basamento; il fabbricato è dotato di un blocco scala angolare eccedente dalla sagoma rettangolare dell'impianto planimetrico, per l'accesso agli appartamenti dei piani superiori e al piano interrato con le cantine.

Fronte principale del fabbricato



Corte comune con parcheggio auto



Immagini della corte esclusiva



Unità abitativa al piano terra,

L'unità immobiliare, ha accesso dal vialetto parte dalle corte comune sul fronte principale dell'edificio da un cancelletto metallico; l'accesso principale rialzato di 3 gradini si trova sul lato breve del fabbricato; un secondo ingresso è posto sul lato lungo direttamente dalla corte esclusiva.

La distribuzione interna dei locali è ancora di tipologia originaria dell'epoca di costruzione, con un piccolo ingresso, corridoio centrale con distribuzione simmetrica dei locali sui due lati del percorso, in sequenza si trovano il soggiorno ed una camera, la cucina, un bagno principale ed uno di servizio ed altre 2 camere da letto; l'altezza interna dei vani è generosa (mt. 3,60) coerentemente con la tipologia del periodo di costruzione.

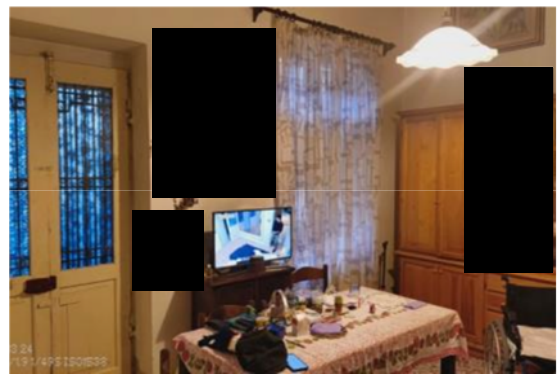
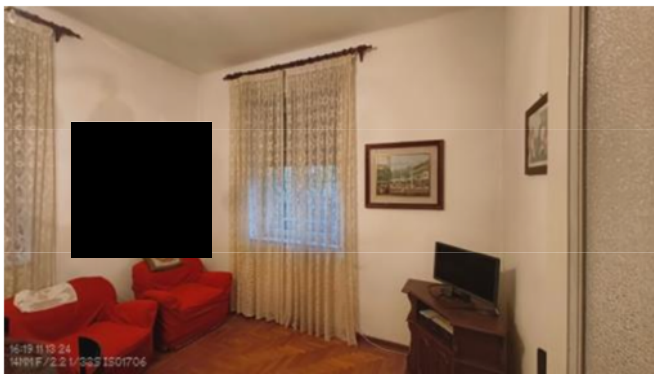
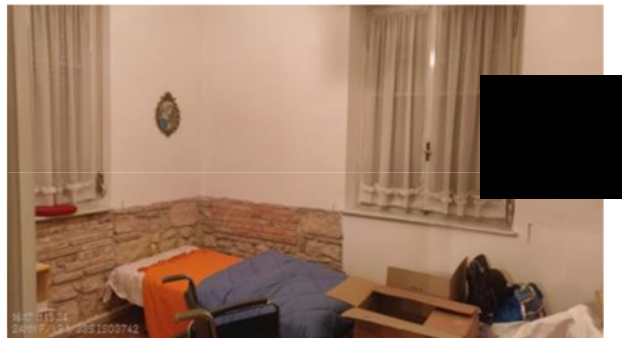
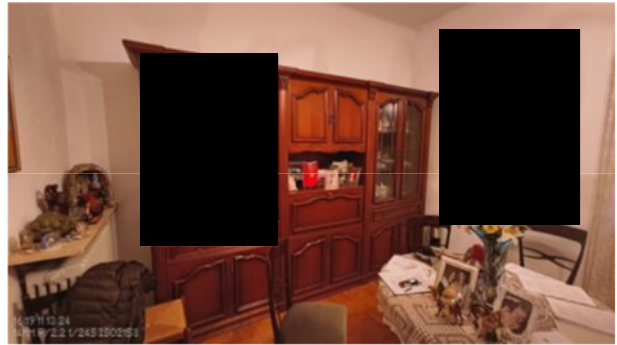
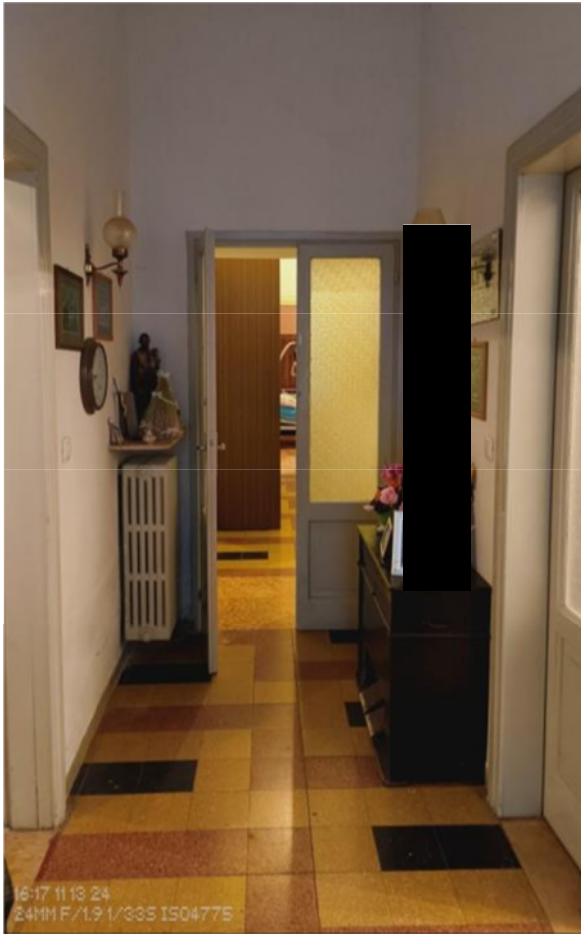
Lo stato di conservazione è discreto/abitabile ma da indubbiamente da ristrutturare;

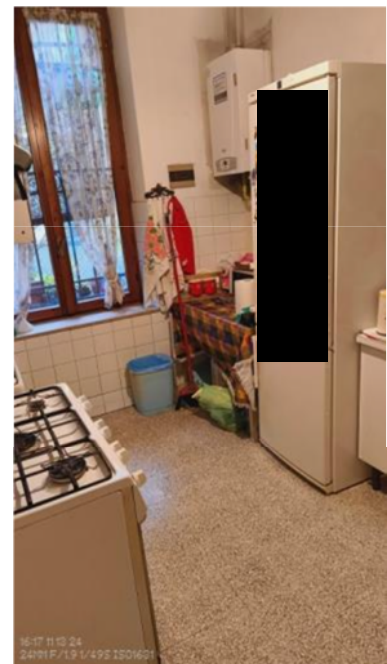
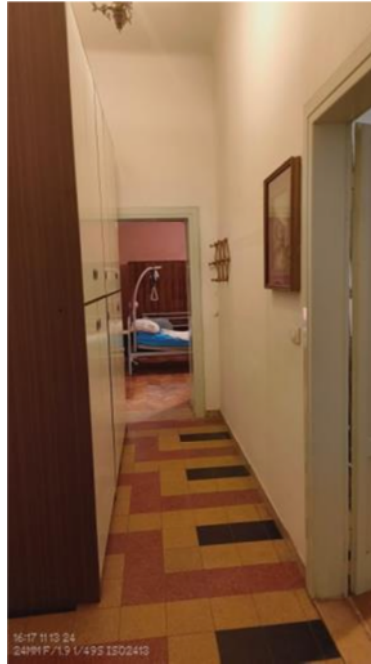
è stato mantenuto l'impianto originario conservando in parte i serramenti interni e le pavimentazioni originali in marmette di granito, mentre i servizi igienici sono stati ammodernati probabilmente negli anni '70-'80. In generale l'unità richiederebbe interventi di rinnovamento principalmente riguardo ai serramenti, i servizi igienici e le dotazioni impiantistiche ormai obsolete.

I serramenti esterni, protetti da grate lavorate in ferro battuto sono vetusti, in legno e vetro singolo e solamente in parte sostituiti con infissi più recenti. Gli avvolgibili oscuranti esterni sono in pvc recentemente sostituiti a nuovo.

I pavimenti sono in piastrelle di granito di diversi colori e tipologie nei vari locali, ad eccezione delle camere da letto che sono pavimentate in legno di rovere a *spina di pesce*, recentemente rinnovato; il rivestimento dei bagni e della cucina è in piastrelle di ceramica.

Immagini interne





Corte giardino pertinenziale e cantina

La zona scoperta esclusiva ha consistenza di superficie di 157 mq. sulla quale insiste una tettoia d'angolo di 25 mq.; la zona di accesso alla corte avviene da una cancello pedonale, - tuttavia la larghezza di questa porzione di corte sarebbe virtualmente adatta ad un passaggio carrabile per un parcheggio esclusivo all'unità immobiliare.

Il fondo è in pavimentato con piastre di calcestruzzo/ghiaino, con numerose essenze arboree e delimitato addossate ad una rete metallica sul confine di proprietà; sul fondo della corte si trova un piccolo spazio coperto con l'accesso al vano scala sulla parte posteriore per l'accesso alla cantina pertinenziale al piano interrato, con consistenza circa 9 mq. Sempre dalla corte, nella parte più interna si trova un ingresso secondario all'appartamento.

La presenza di questa corte esclusiva, conferisce certamente un plusvalore al complesso dei beni immobili, pure se in condizioni di scarsa manutenzione.

Caratteristiche costruttive - riepilogo

<u>Materiale</u>	<u>tipologia</u>	<u>condizioni</u>
strutture verticali	muratura mista	buone
coperture	rinnovate	buone
solai	laterocemento	buone
murature esterne	intonaco e decorazioni in tufo	buone
murature interne	laterizio/intonaco	discrete
infissi e serramenti	legno	scarse
oscuramenti	avvolgibili PVC	ottime
rivestimenti servizi igienici	ceramiche	scarse
pavimentazione interna	marmette granito	discrete
	legno-camere-	dicrete
pavimentazione esterna (corte)	lastre cls/ghiaino	scarse
pavimentazione parti comuni	fondo in ghiaino	discrete

Caratteristiche impiantistiche

Gli impianti essenziali sono presenti e sottotraccia, funzionanti ma da conformare alla normativa attuale previa verifica tecnica specifica non essendo state reperite le relative Dichiarazioni di Conformità.

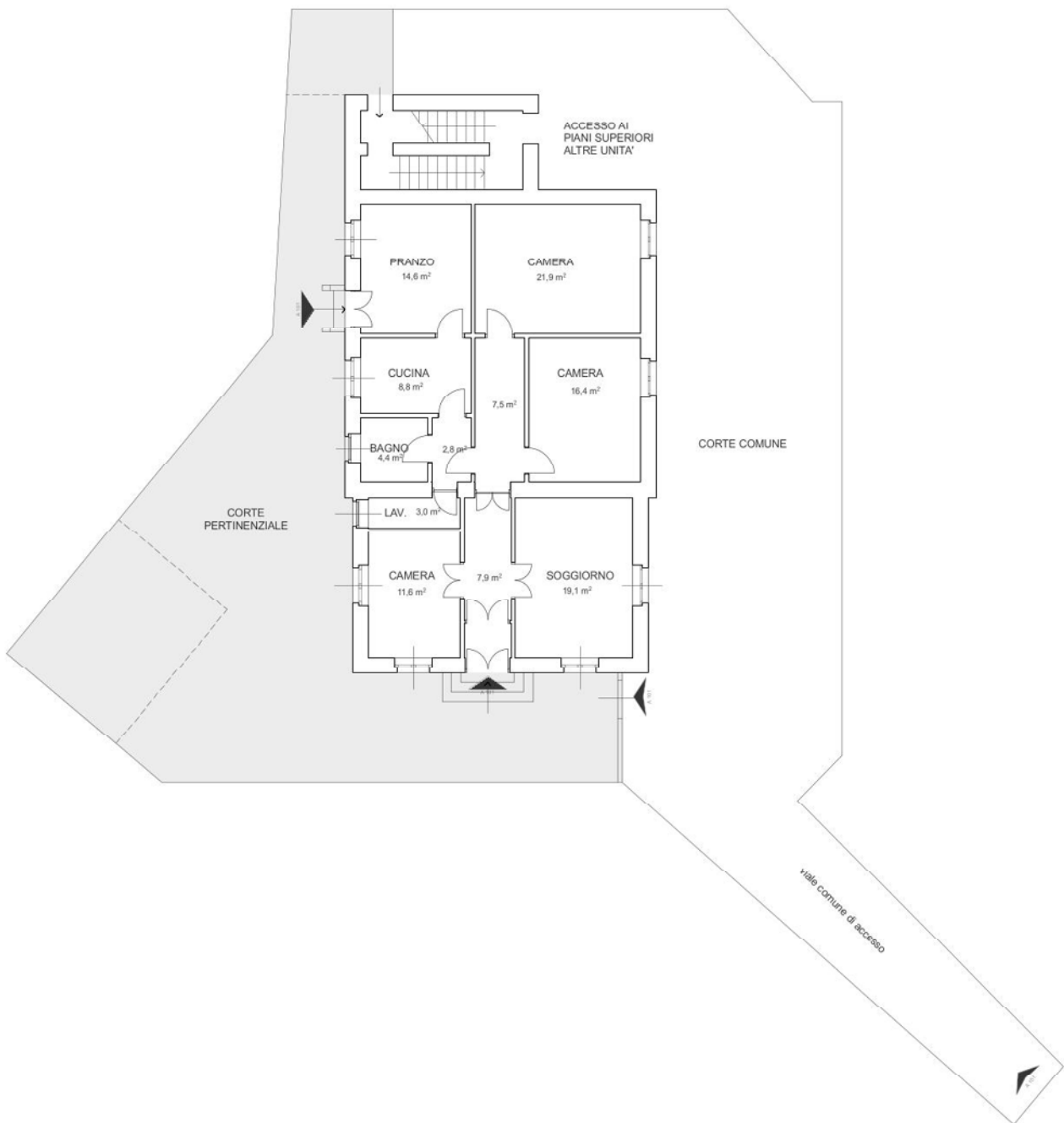
L'impianto elettrico, sottotraccia con tensione 220 Volt e risalente all'epoca della compravendita in anni '70 è allacciato tramite contatore alla rete di fornitura pubblica; presenti inoltre collegamenti telefonico e tv digitale terrestre.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale marca Baxi a gas metano di utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria, sostituita recentemente, localizzata nel locale cucina; i corpi scaldanti sono radiatori in ghisa di tipo tradizionale sono dislocati in tutti i locali; l'unità immobiliare non è dotata di impianto di condizionamento né di impianto di allarme.

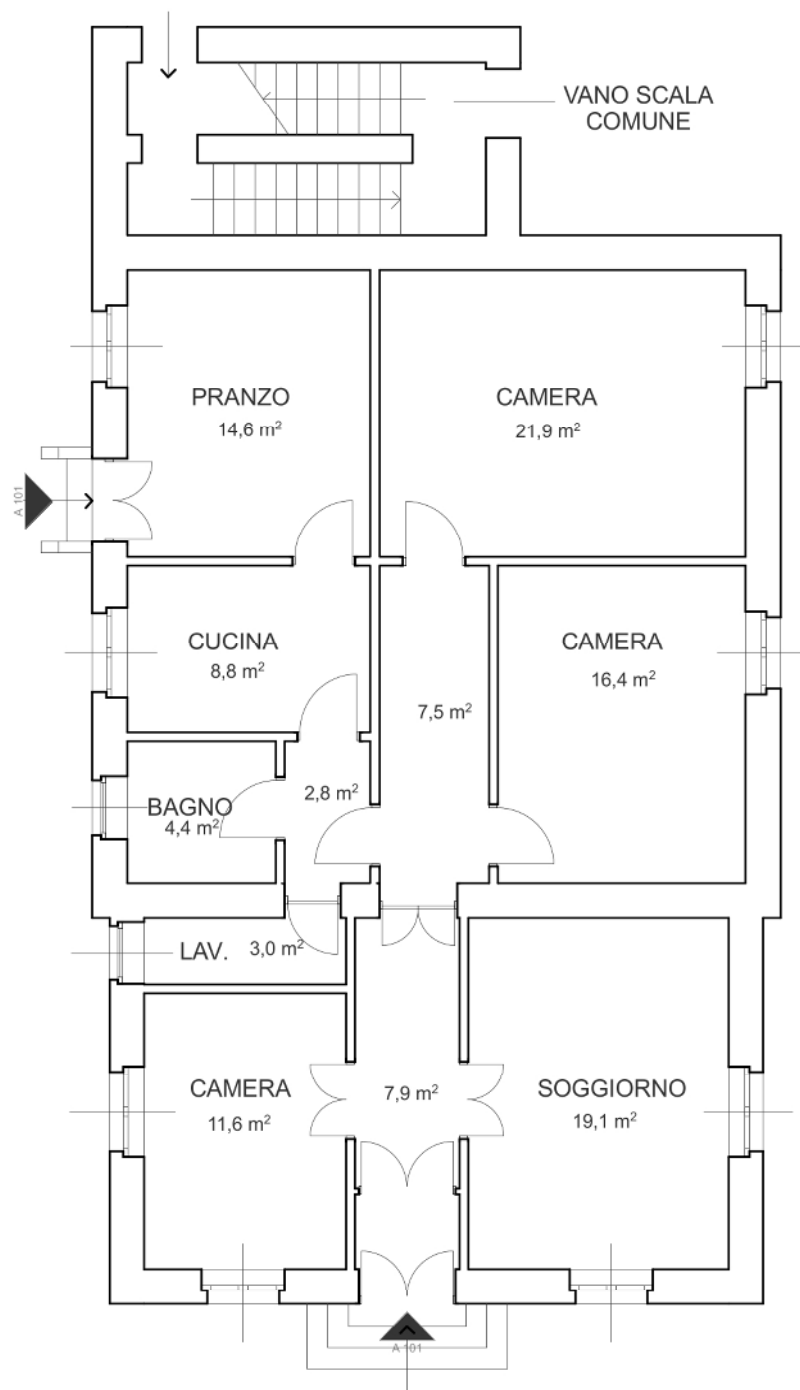
Caratteristiche impiantistiche - riepilogo

<u>impianto</u>	<u>presenza</u>	<u>tipologia</u>	<u>alimentazione</u>	<u>conformità</u>
televisivo	si	antenna	da rete	n.d.
telefonico	si	PSTN	da rete	si
allarme	no	-	-	-
elettrico	si	sottotraccia	da rete	no
riscaldamento	si	auton.gas	da rete	si
a.c. sanitaria	si	auton.gas	da rete	no
condizionamento	no	--	-	-

Planimetria generale dei beni immobili – appartamento e corte esclusiva – in grigio -



Planimetria dell' appartamento – evidenziati i 2 ingressi.





MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

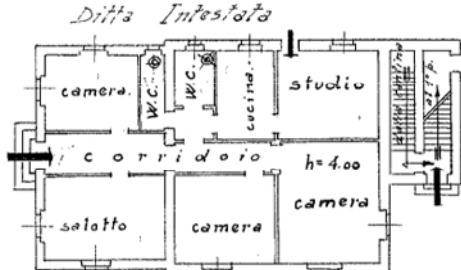
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1929-XVII, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di *Verona* Via *Revereto n. 11*

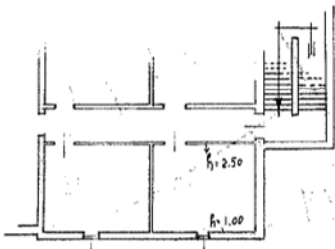
Ditta *[REDACTED]*

Allegato *[REDACTED]*

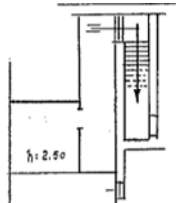
Piano terra



Ditta Intestata



Granaio



Cantina

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	Compilata da: <i>Ing. Federico Federici</i> (Titolare e capo del tecnico) Iscritto all'Albo degli <i>Ingegneri</i> della Provincia di <i>Verona</i> DATA <i>1 maggio 1951</i> Firma: <i>[Signature]</i>

ia in atti

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

Trattandosi di appartamento in fabbricato pluripiano – non costituito condominio – i beni comuni sono costituiti da vialetto di accesso da via Rovereto, la corte comune principale con possibilità di parcheggio e il blocco scala funzionale per l' accesso ai piani superiori ed al piano interrato; l'unità in oggetto ha un accesso esclusivo esterno dalla corte comune.

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

L' accesso al lotto avviene da cancello comune motorizzato su via Rovereto 11, attraverso un vialetto e dalla dalla corte comune, da un cancelletto pedonale che da accesso allo spazio scoperto esclusivo all'unità in oggetto.

C.1.4 Situazione urbanistica della zona

Lo strumento urbanistico per la pianificazione vigente nel Comune di Verona è attualmente:

- *Piano degli Interventi (P.I.)*, con delibera di approvazione dell' ultima più recente *Variante n. 29*, pubblicata all'albo Pretorio del Comune il 29 aprile 2022 diventando efficace il 14 maggio 2022;

La zonizzazione di interesse nella pianificazione urbanistico-edilizia riguardante i beni oggetto di pignoramento è la seguente:

- *Vincoli e della Pianificazione Territoriale:*

Tavola 1 – art. 27 Vincolo paesagistico - Beni paesaggistici tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 - *Ville Liberty*

- *Il Paesaggio - Tutela del paesaggio:*

Tavola 2.1 – art. 57 Tessuto storico di carattere testimoniale

- *Il Paesaggio - Unità del paesaggio:*

Tavola 5 – art. 57 Unità 1 - Ambito Planiziale del fiume Adige

- *Regolativo - Operativo:*

Tavola 4-5 – TCa2 - Tessuto di carattere testimoniale con dominante edificazione continua su fronte strada con Densità MEDIA da 2 a 4 piani;

Edifici di Valenza Ambientale – art. 75 A.4 - Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, e assimilabili – Architettura del Novecento.

C.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Gli elaborati catastali più recenti, come risultanti al Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Verona, sono conformi allo stato di fatto e agli atti autorizzativi reperiti dall'archivio del Comune di Verona, Edilizia Privata, ad eccezione delle seguenti difformità:

- *la planimetria catastale agli atti risale all' anno 1951, presenta lieve discostamento nella posizione delle pareti del corridoio distributivo centrale, tuttavia non significativo ai fini della regolarità catastale; è inoltre raffigurata come accessorio pertinenziale un porzione di soffitta ("granaio"), tuttavia sconosciuta alla proprietà, probabilmente una condizione di primo impianto superata in epoca remota: si precisa che i beni immobili indicati nel pignoramento corrispondono a quelli di effettiva esistenza e disponibilità, implicitamente comprese le pertinenze per legge comprese nei beni pignorati anche se non espressamente citate con i loro identificativi catastali.*

Si è proceduto a misurazioni sullo stato reale riportate in una planimetria rielaborata.

C.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

Dalle verifiche effettuate presso gli archivi dei titoli edilizi del Comune di Verona risultano le seguenti pratiche, relativamente agli ultimi interventi assentiti sul fabbricato in oggetto:

OGGETTO nuova costruzione - agibilità

VIA ROVERETO 11, 37126 Verona

INTESTATARIO [REDACTED]

Tribunale di Verona E.I. n. 209/2024 R.E.
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: Arch. Giacinto Patuzzi
Custode: Avv. Angelo Agnoli

DATA RILASCIO	01/06/1938
N.R. PRATICA	7654/V
INDIRIZZO1	VIA ROVERETO 11, 37126 Verona
Z.OMOGENEA	Arsenale
QUARTIERE	BORGO TRENTO
CIRCOSCRIZIONE	2 - NORD-OVEST

OGGETTO **ampliamento**

INTESTATARIO	██████████
INDIRIZZO	VIA ROVERETO 11
N.R. PRATICA	6169/50
DATA RILASCIO	04/06/1951
INDIRIZZO1	VIA ROVERETO 11, 37126 Verona
Z.OMOGENEA	Arsenale
QUARTIERE	BORGO TRENTO

Nota:

il piano soffitte, di altra proprietà, è stato convertito in abitazione con un intervento di certo pregio in anni 2005-2006 in virtù del seguente titolo edilizio:

PROC. PERMESSO DI COSTRUIRE S.U.E.P.: RISTRUTTURAZIONE CON RECUPERO DEL SOTTOTETTO : VIA ROVERETO 11; ditta OPPI FEDERICA, pratica 06.03/000478 -Prot. 56453; ISTANZA DI AGIBILITA' AI SENSI DELL'ART. 24 DEL D.P.R. 380/01 2008 06.03/001521 56455.

L'immobile è stato edificato remota rispetto alle normative sulla edificazione intervenute successivamente, tuttavia in archivio edilizio ora consultabile on-line, sono indicati gli estremi delle pratiche edilizie che hanno coinvolto il fabbricato, - data di rilascio della agibilità e n. di pratica -, che unitamente al raffronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto riscontrato, portano a verificare la sostanziale conformità urbanistico-edilizia dei beni immobili e delle pertinenze.

C.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile costituisce abitazione principale dell'esecutata sig.ra ██████████, in età molto avanzata, vedova ██████████ al quale *per mortis causa* subentravano nella proprietà di 1/2 con successione testamentaria, le esegutate moglie e figlie: ██████████ con quota 1/6 - già proprietaria per 1/2 - e le figlie ██████████ e ██████████, entrambe con quota 1/6 della proprietà.

C.1.7.2 Opponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

L'immobile è occupato stabilmente dall'esecutata [REDACTED] sin dall' epoca della compravendita in anni '70 del bene, assieme al marito ora deceduto [REDACTED] e non risultano registrati contratti di locazione e/o affitto registrati antecedenti prima al pignoramento riguardanti l'immobile oggetto di perizia.

C.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario**, atto Notaio Tomezzoli Gianfranco del 5 aprile 2000 repertorio n. 79384 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 13 aprile 2000 al RG 14372 e al numero particolare 2688, a favore di Cassa Di Risparmio di VR-VI-BL-AN Banca S.p.a., con sede in Verona C.F. 02338580232, domicilio ipotecario eletto in Verona Via Garibaldi N. 1, per capitale di € 130.000.000 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di E€ 260.000.000, durata 10 anni a carico di:

[REDACTED]
[REDACTED], per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [REDACTED]

[REDACTED]
1/2 di piena proprietà su immobile riportato in **NCEU a S.U. B Foglio 9 Particella 220 (ora Fg,123, p.Ila 242) Subalterno 1**, sito nel comune di Verona di cui alla procedura. *(oltre ad altri immobili non oggetto di procedura);*

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo**, atto Notaio Scaduto Vincenzo del 11 maggio 2006 repertorio n. 1673/1266 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 15 maggio 2006 al RG 22973 e al RP 5687 a favore di Banca Del Garda-garda Bank S.p.a. con sede in Verona C.F. 02643250232, domicilio ipotecario eletto in Verona, Via E. Fermi 4, per capitale di € 185.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 333.000,00, durata 20 anni, a carico di:

[REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di
piena proprietà su riportato in **NCEU a Sezione Urbana B Foglio 9 Particella 220
(ora Fg,123, p.IIa 242) Subalterno 1**, sito nel comune di Verona di cui alla
procedura. Debitore non datore di ipoteca, [REDACTED]
[REDACTED]

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo** atto Notaio Paolucci Luca del 13 marzo 2007 repertorio n. 15911/11302 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 20 marzo 2007 al RG 13881 e al RP 3091 a favore di Banca Antonveneta S.p.a. con sede in Padova C.F. 02691680280, per capitale di € 165.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 320.000,00, durata 20 anni, a carico di: (...);

[REDACTED]
per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a
1/2 di piena proprietà su riportato in **NCEU a Sezione Urbana B Foglio 9
Particella 220 (ora Fg,123, p.IIa 242) Subalterno 1**, sito nel comune di Verona
di cui alla procedura. Debitori non datori di ipoteca [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo** atto Notaio Paladini del 30 luglio 2009 repertorio n. 8914/4531 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 6 agosto 2009 al RG 31341 e al RP 6905, a favore di Banca Dell'artigianato e Dell'industria S.p.a. con sede in Brescia C.F. 03374340176, domicilio ipotecario eletto in Brescia Via Dalmazia 147, per capitale di € 250.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma

complessiva di € 450.000,00, durata 11 anni, a carico di:

[REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari
a 1/2 di piena proprietà, immobile riportato in **NCEU a Foglio 123 Particella
242 Subalterno 1** sito nel comune di Verona di cui alla procedura (*ed altri
immobili non compresi nella procedura*). Debitore non datore di ipoteca
[REDACTED]

- **Verbale Di Pignoramento Immobili** atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Verona del 22 maggio 2018 repertorio n. 1666 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 14 giugno 2018 al RG 23722 e al RP 16344 a favore di Credito Valtellinese S.p.a. con sede in Sondrio C.F. 00043260140, a carico di [REDACTED] nata a [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà, [REDACTED]
[REDACTED] nata a [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà, [REDACTED]
[REDACTED] a [REDACTED] per i diritti pari
a 4/6 di piena proprietà su riportato in **NCEU a Foglio 123 Particella 242
Subalterno 1**, sito nel comune di Verona di cui alla procedura (*ed altri
immobili non compresi nella procedura*);

- **Verbale Di Pignoramento Immobili** atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Verona del 10 luglio 2024 repertorio n. 5157 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 12 agosto 2024 al RG 34574 e al RP 25994 a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà,
[REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà, [REDACTED]

██ per i diritti pari a 4/6 di piena proprietà su immobile riportato in **NCEU Foglio 123 Particella 242 Subalterno 1**, sito nel comune di Verona di cui alla procedura.

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

Nessuno.

C.1.8.3 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Nessuno.

C.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Il compendio immobiliare oggetto di procedura non presenta alcun assetto di natura condominiale: non è stata pertanto rilevata l'esistenza di vincoli ed oneri di natura condominiale nonché di spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio.

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

Il bene pignorato non è un immobile strumentale all'esercizio di attività d'impresa.

C.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

Il bene pignorato non è stato realizzato in regime di edilizia convenzionata.

C.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Il compendio è stato pignorato per la quota della piena proprietà.

C.1.13 Valutazione del lotto

Si procede nei seguenti paragrafi al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

TABELLA DELLE SUPERFICI

Comune di verona, via Rovereto 11 - Foglio 123 particella 242 - LOTTO UNICO								
LOTTO	Natura dei beni	Sub.	Cat. Catastale	Piano	Vani	Superficie lorda mq / indice di ragguglio		Superficie comm.le
1	appartamento	1	A/2	T	8	148	1,0	148
	cantina	1	-	S1	-	6,0	0,25	1,5
	corte esclusiva	7	bcnc	T	-	157	0,15	23,5
	tettoia	5	bcnc	T	-	25	1,00	-
	Parti comuni	5	bcnc	T	-	-	-	-
	LOTTO 1 – Totale consistenza commerciale							173,0

C.1.13.1 Criteri di stima

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

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri della Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali" e D.P.R

138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria – allegato C", sulla base di riscontro geometrico e fotografico da parte dello scrivente Perito stimatore in fase di sopralluogo, in raffronto con gli elaborati grafici del più recente titolo edilizio abilitativo reperito presso gli archivi del Comune di Ronco all'Adige – Ufficio Edilizia Privata.

I valori determinati, sulla scorta di informazioni assunte presso gli Osservatori del Mercato Immobiliare più aggiornati della zona specifica e gli operatori del settore immobiliare locali, si riferiscono a quelli attuali e di mercato per beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia a quello oggetto della presente stima. Si precisa che sono da considerarsi comprese le quote di comproprietà delle pertinenze e i beni comuni non censibili, così come determinate dall'art. 1117 C.C. e dal titolo di provenienza.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato al periodo temporale in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita, dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la sommatoria delle superfici lorde dei locali, compresi l'intero dei muri interni e quelli perimetrali e per il 50% dei muri divisorii confinanti con altre proprietà, mentre le superfici accessorie verranno ragguagliate con gli opportuni coefficienti di riduzione:

- 25% balconi e terrazze scoperte
- 35% balconi e terrazze coperte
- 35% patii e porticati
- 80% verande (con finiture analoghe ai vani principali)
- 60% verande (senza finiture)
- 15% giardini di appartamento
- 10% giardini di ville e villini (oltre 25 mq *2%)
- 25% cantine e loc. accessori (non collegati ai vani principali)
- 35% cantine e loc. accessori (collegati ai vani principali)
- 45% box (in autorimessa collettiva)
- 50% box (collegato ai vani principali)
- 60% box (non collegato ai vani principali)

-
- 35% posto auto coperto
 - 20% posto auto scoperto
 - 80% mansarde abitabili (h. media 2,40)
 - 35% sottotetti non abitabili
 - 60% locali interrati abitabili (taverne min h. 2,40)
 - 60% locali interrati non abitabili
 - 15% locali tecnici

Sulla scorta dei valori risultanti si assegnerà infine come valutazione ponderale un **valore di mercato "a corpo"**, come risultanza della consistenza in termini di superficie commerciale moltiplicata per un prezzo unitario rappresentativo delle precedenti indagini e considerazioni ed ulteriori eventuali ponderazioni di arrotondamento per lo specifico caso.

C.1.13.2 Stima

La presente stima prende in considerazione l'unità abitativa e gli accessori secondo le misurazioni effettuate durante il sopralluogo per determinare le superfici reali, adeguate con i coefficienti di ragguaglio suddetti al fine di stabilire la consistenza della superficie commerciale del compendio di beni.

Dati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

1° semestre 2024

Provincia: VERONA

Comune: VERONA

Fascia/zona: Centrale/B.GO TRENTO, PINDEMONTI, VALDONEGA

Codice di zona: B5

Microzona catastale: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valore minimo € 2.100/mq, Valore massimo € 2.800/ mq.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	2100	2800
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1750	2250
Box	NORMALE	1600	2200
Ville e Villini	NORMALE	2700	4000

Dati comparativi sul mercato immobiliare attivo:

Da una indagine sul mercato immobiliare attivo nella zona circoscritta quartiere B.go Trento, per beni immobiliari in vendita/venduti confrontabili, il più possibile con caratteristiche simili, si desume un prezzo unitario al mq. entro due valori:

Valore minimo € 2.400/mq Valore massimo € 2.600/mq

Stima ponderata:

IMMOBILE	Sup. commerciale	Valore unitario (€/mq)	Valore intermedio ponderato
Appartamento in fabbricato con corte esclusiva	173,0	€ 2.500	€ 432.200,00
Valutazione finale arrotondata			€ 430.000,00

C.1.13.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Considerati tutti gli aspetti si applicano nella determinazione del valore i seguenti fattori di adeguamento e correzioni della stima:

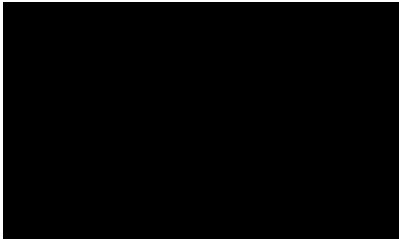
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: *apparentemente nessuna;*
- Riduzione del valore per assenza della garanzia dei vizi per il bene venduto: - adeguamento del 10%: € 43.000;

-
- Altri adeguamenti: nessuno;
 - Oneri giuridici: le spese, le imposte ed i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

C.1.13.4 Valore di stima al netto delle decurtazioni

- *Valore dell'immobile per la quota di 1/1 nello stato di fatto al netto delle decurtazioni:*

€ 390.000,00

	proprietà 4/6	€ 260.000,00
	proprietà 1/6	€ 65.000,00
	proprietà 1/6	€ 65.000,00

La valutazione estimativa è da ritenersi comprensiva del valore proporzionale sugli enti comuni del fabbricato.

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, 14/01/2025

Il perito estimatore

Arch. Giacinto Patuzzi

D ALLEGATI LOTTO UNICO

- D.1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE**
- D.2 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI ESECUTATI**
- D.3 CERTIFICATI DI MATRIMONIO**
- D.4 PLANIMETRIE CATASTALI**
- D.5 VISURE STORICHE CATASTALI**
- D.6 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE**
- D.7 IMMAGINI DEL CONTESTO E DEGLI ESTERNI**
- D.8 IMMAGINI DEGLI INTERNI**