



TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A.
contro

N. Gen. Rep. 000321/16

Giudice Dr. **Francesco Fontana**
Custode Giudiziario **Avv. Marco Moretti degli Adimari**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Fabio Pedretti
iscritto all'Albo della provincia di Verona al N. A1316
iscritto all'Albo del Tribunale di Verona al N. 509
C.F. PDRFBA54304L781P - P.I.a 02267610232

con studio in Verona (Verona) via A. Cesari n° 43
telefono: 045/8401242

fax: 045/8401242
email: pedretti.luise@gmail.com

Beni in Verona (Verona), Via Villa Cozza n° 37
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 i un'**abitazione** con annesse una **cantina** e un'**autorimessa**, il tutto in un fabbricato condominiale sito nel Comune di Verona, Provincia di Verona, in via **Villa Cozza n° 37**.

L'**abitazione**, disposta su un unico piano fuori terra (piano primo), sviluppa una superficie lorda complessiva (comprese le murature) di mq **77,02** circa, esclusi gli accessori.

La **cantina** e l'**autorimessa** sono site al piano interrato dell'edificio e presentano, rispettivamente, una superficie netta di mq **3,25** circa per quanto concerne la cantina e una superficie netta di mq **15,10** circa per quanto riguarda l'autorimessa.

L'immobile è identificato nel catasto fabbricati come segue (rif. allegato n° 1):

- Comune di Verona, foglio 215, mappale n° 221 sub 1, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 6, superficie catastale mq 85, piano S1-1, rendita: € 914,13.

- Intestato a:

Martini Alberto, nato a V

- proprietà per 1/1.

Confini (rif. allegato n° 1):

- per l'**abitazione** al piano primo:

a Nord con i mappali n° 221 sub 2 e 221 sub 32 (b.c.n.c. - vano scale);

ad Est, a Sud e ad Ovest con il vuoto soprastante il mappale n° 221 sub 33 (b.c.n.c. - corte);

- per la **cantina** al piano interrato:

a Nord e ad Ovest con il mappale n° 221 sub 32 (b.c.n.c. - vano scale e corridoio);

ad Est con il sottosuolo del mappale n° 221 sub 33 (b.c.n.c. - corte);

a Sud con il mappale n° 221 sub 3.

Salvo altri più precisi.

A.1. Cantina: da un punto di vista catastale, la cantina è ricompresa nel mappale n° 221 sub 1.

A.2. Autorimessa: l'immobile è identificato nel catasto fabbricati come segue (rif. allegato n° 1):

- Comune di Verona, foglio 215, mappale n° 221 sub 13, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 15, superficie catastale mq 15, piano S1, rendita: € 75,14.

- Intestato a:

Martini Alberto, nato a Verona il 03/10/1936 - proprietà per 1/1.

Confini (rif. allegato n° 1):

a Nord con il mappale n° 219;

ad Est con il mappale n° 221 sub 14;

a Sud con il mappale n° 221 sub 33 (b.c.n.c. - area di manovra);

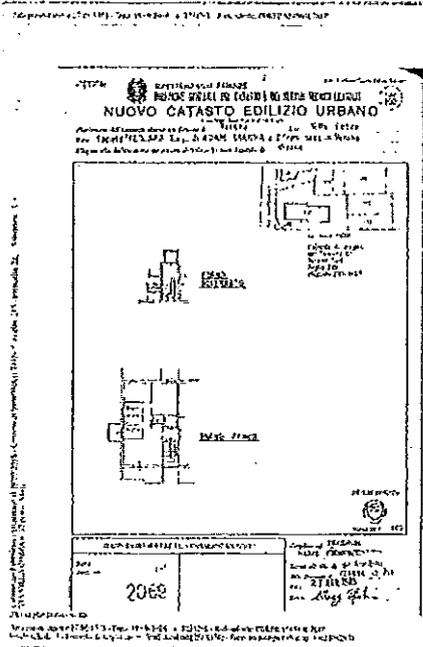
ad Ovest con il mappale n° 221 sub 12.

Salvo altri più precisi.

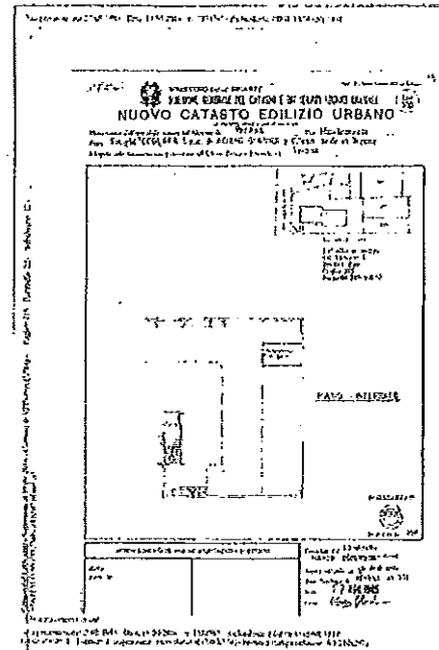
Alle unità immobiliari compete la proporzionale quota di comproprietà, nella misura di 61,48 millesimi complessivi (di cui 57,11/1000 per l'abitazione e cantina e 4,37/1000 per l'autorimessa - rif. allegati n° 16 - 20), sugli enti e parti comuni del fabbricato condominiale di cui fanno parte ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Si riscontra la corrispondenza fra i dati catastali degli immobili pignorati ed i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Planimetrie degli immobili: abitazione e cantina



autorimessa



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: farmacia, negozi al dettaglio, scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore, spazi verdi, supermercato.
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Collegamenti pubblici: autobus.

3. STATO DI POSSESSO:

all'atto del sopralluogo gli immobili si presentavano occupati dal Sig. in forza di un contratto di locazione del tipo 4+4 per l'importo di € 7.560,00 annui, stipulato in data 04/12/2008 con scadenza in 28/02/2017, registrato a "Verona 2" in data 19/12/2008 al n° 15922 serie 3 (rif. allegato n° 1).

Giudice Dr. Francesco Fontana
Curatore/Cnstode: Avv. Marco Moretti degli Adlmari
Perito: Ing. Fabio Pedretti

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Giudizio di congruità del canone di locazione.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2923 co. 3 c.c. il C.T.U. - tenuto conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile concesso in locazione e dell'andamento del mercato immobiliare della zona con riferimento alla locazione di beni simili a quelli oggetto di stima nonché considerato l'attuale stato di profonda stagnazione del mercato delle locazioni, anche per gli immobili ad uso abitativo - ritiene che il canone di locazione pattuito contrattualmente, pari ad € 630,00 mensili (corrispondenti ad € 7.560,00 annui), possa ritenersi congruo e corrispondente al giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

visionato l'atto di provenienza dei beni al debitore (rif. allegato n° 20), in esso non risulta l'esistenza di particolari oneri e/o vincoli gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione, fatta eccezione per i vincoli nascenti dalla condominialità del fabbricato di cui fanno parte le suddette unità immobiliari e per quelli connessi alla zona urbanistica in cui lo stesso è ubicato.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione giudiziale (attiva) a favore della **CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A.**, contro
derivante da decreto ingiuntivo in data 13/02/2016 rep. n° 599/2016 del Tribunale Civile e Penale di Verona, iscritta a Verona in data 19/02/2016 ai nn° 5432 R.G. - 837 R.P.
importo ipoteca: € 1.400.000,00
importo capitale: non indicato.

Note:

l'ipoteca grava su vari immobili, tra cui i mappali n° 221 sub 1 e 221 sub 13 oggetto di esecuzione.

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore della Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A., contro
....., derivante da verbale di pignoramento immobiliare in data 21/04/2016 rep. n° 3882 dell'Ufficiale Giudiziario di Verona, trascritto a Verona in data 16/05/2016 ai nn° 18245 R.G. - 11781 R.P.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

visitate le unità immobiliari oggetto di esecuzione, sono state rilevate alcune lievi "difformità" urbanistico-edilizie rispetto alla tavola progettuale allegata

alla Concessione Edilizia in variante n° 3085 del 02/10/1985 (rif. allegato n° 12) e precisamente:

- la porta di accesso della cantina risulta spostata rispetto alle previsioni di progetto;

- la parete divisoria tra la cucina ed il soggiorno risulta leggermente traslata in direzione Est, con conseguente variazione delle superfici dei due locali. Trattasi di "difformità" regolarizzabili mediante C.I.L.A. in sanatoria o altra diversa pratica richiesta dall'Amministrazione Comunale.

Il C.T.U., informatosi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Verona sull'eventuale possibilità di regolarizzare le "difformità" riscontrate nella cantina e nell'abitazione, ha ricevuto una risposta - seppure solo di massima - affermativa, salva la reale possibilità, da parte dell'Ufficio, di valutare la concreta sanabilità delle opere solo al momento della presentazione di un'apposita istanza, corredata di elaborati progettuali e di tutta la documentazione a corredo degli stessi.

- Costi per la regolarizzazione dell'immobile:

ribadendo, come già precedentemente esposto, che la concreta sanabilità delle opere potrà essere valutata dall'Ufficio solo al momento della presentazione di un'apposita istanza, corredata di elaborati progettuali e di tutta la documentazione a corredo degli stessi, il sottoscritto - a seguito delle informazioni assunte presso il Comune di Verona - può riportare solo dei costi di massima relativi alla sanzione amministrativa presumibilmente applicabile in relazione alle "difformità" riscontrate e precisamente:

- sanzione urbanistica: Euro 1.000,00;

- diritti di segreteria e imposte di bollo: non presenti.

Per un importo complessivo pari ad Euro 1.000,00 circa.

All'importo qui indicato sono da aggiungere i costi - onorari e spese, attualmente non quantificabili con precisione - del professionista che dovrà eventualmente espletare tutti gli adempimenti necessari per la presentazione della pratica di sanatoria.

Tali costi possono essere esposti - in via del tutto indicativa - in Euro 1.500,00 circa, compresi accessori di legge (cassa professionale e IVA).

Si ribadisce che gli importi sopra esposti devono considerarsi dei valori del tutto indicativi, in quanto i costi esatti necessari per l'eventuale regolarizzazione potranno essere definiti dall'Ufficio competente solo al momento dell'effettiva presentazione della relativa pratica.

Riepilogo costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia:

- sanzione urbanistica: € 1.000,00;

- diritti di segreteria e imposte di bollo: non presenti;

- spese tecniche-progettuali: € 1.500,00.

Oneri totali: € 2.500,00 circa.

4.3.2. Conformità catastale:

relativamente agli immobili oggetto di pignoramento non si rilevano difformità catastali.

Visitate le unità immobiliari oggetto di esecuzione, si è potuto verificare che le stesse presentano la consistenza riportata sulle relative planimetrie catastali (rif. allegato n° 1).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 700,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 120,00

Ulteriori avvertenze:

a seguito delle informazioni assunte presso l'Amministratore condominiale (rif. allegato n° 16), non risultano spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, né spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori all'anno in corso, né cause pendenti di natura condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che il Sig. _____ risulta essere coniugato con la Sig.ra _____ in regime di separazione dei beni (rif. allegato n° 19).

6.1 Attuali proprietari:

_____, nato a _____ - per l'intera piena proprietà proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza dell'atto di compravendita in data 15/11/1985 rep. n° 41281 del Notaio Gianfranco Tomezzoli, registrato a Verona in data 25/11/1985 al n° 9819 Atti Pubblici, trascritto a Verona in data 28/11/1985 ai nn° 22183 R.G. - 15919 R.P.

Note:

nell'atto si legge che «Le aree scoperte del complesso sono sottoposte a vincolo non edificandi ed i fabbricati a vincolo di non sopraelevazione giusta atto 10/12/1981 n. 54913 rep. notaio Marino registrato a Verona il 17/12/1981 n. 7535 trascritto ivi il 22/12/1981 n. 27722/20899.

Il porticato al piano terra è vincolato ad uso collettivo dei condomini ed i vani di soffitta sono inscindibilmente collegati con gli appartamenti sottostanti giusta atto 30/11/1981 n. 54875 rep. notaio Marino registrato a Verona il 2/12/1981 n. 697».

7. PRATICHE EDILIZIE:

Relativamente al fabbricato in cui sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione, sono state rinvenute le seguenti pratiche urbanistico-edilizie e precisamente (rif. allegato n° 12):

- **Concessione Edilizia n° 9121 SK** per lavori di costruzione del complesso residenziale "Labrador" in via Villa Cozza "Corpo B, intestata a Ceolara S.n.c. di Adami Gianna & C., rilasciata in data 28/12/1983;

- **Concessione Edilizia in variante n° 3085/85 SK, prot. n° 42154/84**, per lavori di variante al progetto la costruzione di un complesso residenziale, intestata a Ceolara S.n.c. di Adami Gianna & C., rilasciata in data 16/10/1985.

L'agibilità è stata rilasciata in data 16/12/1985.

Descrizione dell'abitazione di cui al punto A

Trattasi della piena proprietà per la quota di 1/1 di un'abitazione con annesse una cantina e un'autorimessa, il tutto in un fabbricato condominiale sito nel Comune di Verona, Provincia di Verona, in via Villa Cozza n° 37 (rif. allegato n° 9, foto n° 1).

Le unità immobiliari sono ubicate in un complesso condominiale situato in un quartiere residenziale denominato "Borgo Venezia", nella periferia del Comune di Verona.

L'abitazione, composta da un unico piano fuori terra, è sita al primo piano dello stabile, mentre la cantina e l'autorimessa sono ubicate al piano interrato.

L'edificio è dotato di ascensore.

Si accede all'abitazione dall'ingresso pedonale sito al civico n° 37 di via Villa Cozza e attraversando, quindi, l'area coperta comune fino all'ingresso della scala "A" dell'edificio (rif. allegato n° 9, foto n° 2 - 3). Da qui, utilizzando la rampa scala o l'ascensore condominiali, è possibile raggiungere il primo piano dello stabile, dov'è ubicato l'ingresso dell'abitazione contraddistinto dall'interno n° 1 (rif. allegato n° 9, foto n° 4 - 5).

La cantina e l'autorimessa sono raggiungibili utilizzando la medesima scala o ascensore condominiali per scendere fino al piano interrato, dove, percorrendo un corridoio comune, si raggiunge l'ingresso di queste porzioni immobiliari (rif. allegato n° 9, foto n° 4 - 6 - 7 - 10 - 11).

L'autorimessa è inoltre raggiungibile dall'ingresso carraio - chiuso da un cancello metallico ad apertura automatica - ubicato sulla via pubblica (via Montemezzi) e da qui percorrendo lo scivolo carraio e la successiva area di manovra condominiale fino a raggiungere l'ingresso di questa porzione immobiliare (rif. allegato n° 9, foto n° 8 - 9 - 10 - 11).

Nella planimetria dimostrativa allegato n° 1 il C.T.U. ha riportato le vie di accesso agli immobili così come rinvenute sui luoghi, indicandole con delle frecce.

L'abitazione oggetto di esecuzione ha una superficie utile (calpestabile) di mq 78,80 circa ed una superficie lorda (commerciale), comprese le murature, di mq 77,02 circa.

All'interno dell'abitazione sono presenti i seguenti vani:

- un soggiorno (rif. allegato n° 9, foto n° 12 - 13);
- una cucina (rif. allegato n° 9, foto n° 14);
- un ripostiglio (rif. allegato n° 9, foto n° 15);
- un disimpegno (rif. allegato n° 9, foto n° 16);
- un bagno, contenente una tazza w.c., un bidet, un lavabo ed un piatto doccia (rif. allegato n° 9, foto n° 17);
- due camere (rif. allegato n° 9, foto n° 18 - 19);
- tre balconi (rif. allegato n° 9, foto n° 1 - 20).

I vani dell'unità immobiliare presentano un'altezza interna di m 2,70 circa.

Le caratteristiche edilizie/finiture interne dell'unità immobiliare sono le seguenti (rif. allegato n° 9, foto n° 1 - 2 - 12 - 14 - 16 - 17 - 18):

- intonaci al civile tinteggiati;
- porte interne in legno;
- infissi esterni in legno e vetrocamera, con avvolgibili in PVC;
- pavimenti in piastrelle di ceramica;
- rivestimenti del bagno e della cucina in piastrelle di ceramica;
- sanitari e rubinetteria del bagno di tipo ordinario;

- impianto di riscaldamento sottotraccia, del tipo "autonomo" con caldaia a gas metano e termosifoni in alluminio;
- impianto elettrico sottotraccia e con magnetotermico;
- impianto di climatizzazione con split e motore esterno;
- impianto di videocitofono;
- portoncino d'ingresso del tipo blindato.

La disposizione planimetrica della porzione immobiliare corrisponde a quanto rilevato dal C.T.U. e raffigurato nell'allegato n° 1 (planimetria catastale).

Internamente, lo stato di manutenzione e conservazione è, in linea generale, sufficiente. Non si rileva la presenza di fessurazioni o di quant'altro possa far supporre l'esistenza di dissesti strutturali dell'immobile o d'infiltrazioni in genere.

L'abitazione dispone, quali accessori, di una **cantina** e un'**autorimessa**.

La **cantina** è situata al piano interrato dell'edificio, ha una superficie netta di mq 3,25 circa e presenta un'altezza interna di m 3,10 circa.

La porzione immobiliare è raggiungibile utilizzando i percorsi di accesso già descritti in precedenza (rif. allegato n° 9, foto n° 4 - 6 - 7).

La porzione immobiliare presenta le seguenti caratteristiche/finiture costruttive (rif. allegato n° 9, foto n° 21 - 22):

- solaio superiore del tipo predalles;
- intonaci al rustico tinteggiati;
- pavimento in battuto di cemento;
- impianto elettrico in tubo esterno alla muratura, con punto luce e punto comando;
- porta d'accesso metallica.

La disposizione planimetrica della porzione immobiliare corrisponde a quanto rilevato dal C.T.U. e raffigurato nell'allegato n° 1 (planimetria catastale).

Lo stato di manutenzione e conservazione è, in linea generale, adeguato in relazione alla tipologia e destinazione d'uso del bene. Non si rileva la presenza di fessurazioni o di quant'altro possa far supporre l'esistenza di dissesti strutturali della porzione immobiliare o d'infiltrazioni in genere.

L'**autorimessa** è anch'essa ubicata al piano interrato dell'edificio, ha una superficie netta di mq 15,10 circa e presenta un'altezza interna di m 2,50 circa.

L'immobile è raggiungibile utilizzando i percorsi di accesso già precedentemente descritti (rif. allegato n° 9, foto n° 4 - 6 - 8 - 9 - 10 - 11).

La porzione immobiliare presenta le seguenti caratteristiche/finiture costruttive (rif. allegato n° 9, foto n° 23 - 24):

- solaio superiore del tipo predalles;
- intonaci al rustico tinteggiati;
- pavimento in battuto di cemento;
- impianto elettrico in tubi esterni alla muratura, con punto luce e punto comando;
- portone d'accesso metallico, del tipo a "basculante" con apertura manuale.

La disposizione planimetrica della porzione immobiliare corrisponde a quanto rilevato dal C.T.U. e raffigurato nell'allegato n° 1 (planimetria catastale).

Lo stato di manutenzione e conservazione è, in linea generale, adeguato in relazione alla tipologia e destinazione d'uso del bene. Non si rileva la presenza di fessurazioni o di quant'altro possa far supporre l'esistenza di dissesti strutturali della porzione immobiliare o d'infiltrazioni in genere.

L'edificio in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione è stato costruito nel 1985 (rif. allegato n° 12).

Destinazione urbanistica:

nello strumento urbanistico vigente (Piano degli Interventi) il fabbricato in cui sono siti gli immobili oggetto di esecuzione ricade in (rif. allegato n° 10):

- Tavola n° 4 - Disciplina Regolativa:

SISTEMA INSEDIATIVO

La città esistente

- Art. 104. TCb - tessuto con edificazione mista-funzionale;

. 1 -Densità alta.

Norme tecniche ed indici:

si rimanda alla disciplina regolativa richiamata nell'allegato n° 10 (certificato di destinazione urbanistica).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
soggiorno	Sup. reale netta	21,80	1,15	25,07
cucina	Sup. reale netta	9,60	1,15	11,04
ripostiglio	Sup. reale netta	1,60	1,15	1,84
disimpegno	Sup. reale netta	1,60	1,15	1,84
bagno	Sup. reale netta	4,15	1,15	4,77
camera	Sup. reale netta	9,00	1,15	10,35
camera	Sup. reale netta	15,05	1,15	17,31
balcone	Sup. reale netta	9,40	0,30	2,82
balcone	Sup. reale netta	3,45	0,30	1,04
balcone	Sup. reale netta	3,15	0,30	0,95
	Sup. reale netta	78,80		77,02

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a.; condizioni: sufficienti.

Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele; condizioni: sufficienti.

Copertura: tipologia: a falde; materiale: c.a.; condizioni: sufficienti.

Scale: tipologia: a rampe parallele; materiale: c.a.; ubicazione: interna; servoscala: assente; condizioni: sufficienti.

Balconi: materiale: c.a.; condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello pedonale: tipologia: anta singola a battente; materiale: alluminio; apertura: elettrica; condizioni: sufficienti.

Infissi esterni: tipologia: anta singola a battente + doppia anta a battente; materiale: legno; protezione: tapparelle; materiale protezione: PVC; condizioni: sufficienti.

<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente; materiale: legno; condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole; condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati; rivestimento: intonaco di cemento; condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna (pianerottolo):</i>	materiale: marmo; condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: sufficienti.
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilitura; condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina bagno; materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: sufficienti.
<i>Porta d'ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente; materiale: legno e ferro; accessori: senza maniglione antipanico; condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele; rivestimento: marmo; condizioni: sufficienti.
Impianti:	
<i>Ascensore:</i>	tipologia: a fune; condizioni: sufficienti; conformità: da verificare.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: video; condizioni: sufficienti; conformità: da verificare.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo; alimentazione: elettrico; diffusori: split; condizioni: sufficienti; conformità: da verificare.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia; alimentazione: metano; condizioni: sufficienti; conformità: da verificare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; condizioni: sufficienti; conformità: da verificare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista; recapito: collettore o rete comunale; ispezionabilità: sufficiente; condizioni: sufficienti; conformità: da verificare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete comunale; condizioni: sufficienti; conformità: da verificare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo; alimentazione: metano; diffusori: termosifoni in alluminio; condizioni: sufficienti; conformità: da verificare.
Certificazione energetica:	
<i>Certificazione energetica:</i>	con riferimento agli adempimenti di cui al D.Lgs. n° 192/2005 e successive modifiche, l'unità immobiliare oggetto di stima non risulta dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).
Accessori:	
A.1.Cantina:	posta al piano interrato, è composta da un vano di forma rettangolare avente un'altezza interna di m 3,10 circa. La cantina sviluppa una superficie netta di mq 3,25 circa.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a.; condizioni: sufficienti.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles; condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna (corridoio):</i>	materiale: battuto di cemento; condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento; condizioni: sufficienti.
Plafoni: materiale: solaio a vista; condizioni: sufficienti.
Porta d'ingresso: tipologia: anta singola a battente; materiale: alluminio; accessori: senza maniglione antipanico; condizioni: sufficienti.
Impianto elettrico: tipologia: con tubi esterni alla muratura; tensione: 220V; condizioni: sufficienti; conformità: da verificare.

A.2. Autorimessa: posta al piano interrato, è composta da uno vano di forma rettangolare avente un'altezza interna di m 2,50 circa.

L'autorimessa sviluppa una superficie netta di mq 15,10 circa.

Strutture verticali: materiale: c.a.; condizioni: sufficienti.
Solai: tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles; condizioni: sufficienti.

Cancello carraio: tipologia: doppia anta a battente; materiale: alluminio; apertura: elettrica; condizioni: sufficienti.

Pavim. Esterna (area di manovra): materiale: battuto di cemento; condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento; condizioni: sufficienti.

Plafoni: materiale: solaio a vista; condizioni: sufficienti.

Portone d'ingresso: tipologia: anta singola "basculante"; materiale: alluminio; accessori: senza maniglione antipanico; condizioni: sufficienti.

Impianto elettrico: tipologia: con tubi esterni alla muratura; tensione: 220V; condizioni: sufficienti; conformità: da verificare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione degli immobili oggetto di esecuzione è il loro valore di mercato.

La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico-comparativo.

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone redditi netti e saggi di capitalizzazione costanti; pertanto, nelle attuali condizioni di instabilità economica, non sempre porta a risultati attendibili.

Per le ragioni sopra esposte, il sottoscritto ritiene pertanto conveniente ricorrere alla valutazione per via **sintetico-comparativa**, sulla base di valori di mercato di beni simili **compravenduti in loco in epoca recente**, tenuto debitamente conto delle caratteristiche specifiche degli immobili e dell'andamento del mercato immobiliare della zona in cui sono ubicati i beni oggetto di esecuzione.

Tale procedimento consiste nell'attribuire un valore unitario al parametro mq (metro quadrato), determinato per diretto confronto con **beni simili** di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

8.2. Parametri di valutazione

Nella valutazione degli immobili oggetto di stima con il procedimento sintetico-comparativo, il sottoscritto ha tenuto debitamente conto di tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci che possono influire sulla loro valutazione, quali:

loro attuale situazione urbanistica, ubicazione, superficie e forma, tipo d'impianti e loro stato di manutenzione, finiture presenti e materiali utilizzati per la costruzione e, in particolar modo, la loro vetustà e il loro stato di manutenzione e conservazione. Si è inoltre tenuto debitamente conto che, in questo momento storico, il mercato immobiliare della zona - come anche in generale - è fortemente condizionato, anche per i beni come quelli oggetto di esecuzione, da una profonda stagnazione.

La valutazione viene eseguita prendendo in considerazione come parametro il mq (metro quadrato) e sulla scorta di un'indagine di mercato effettuata presso qualificati operatori/osservatori del mercato immobiliare operanti nel Comune Verona, nonché sulla scorta delle proprie conoscenze professionali e tenuto debitamente conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona.

8.3. Fonti di informazione

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio del Registro di Verona, Ufficio Tecnico del Comune di Verona, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

- Primacasa Immobiliare Deb S.r.l.;
- borsinoimmobiliare.it;
- Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari.

8.4. Valutazione corpi

A. abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il valore qui esposto è comprensivo dell'incidenza della comproprietà sugli enti e sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
soggiorno	25,07	€ 1.400,00	€ 35.098,00
cucina	11,04	€ 1.400,00	€ 15.456,00
ripostiglio	1,84	€ 1.400,00	€ 2.576,00
disimpegno	1,84	€ 1.400,00	€ 2.576,00
bagno	4,77	€ 1.400,00	€ 6.681,50

Giudice Dr. Francesco Fontana
Curatore/Custode: Avv. Marco Moretti degli Adimari
Perito: Ing. Fabio Pedretti

camera	10,35	€ 1.400,00	€ 14.490,00
camera	17,31	€ 1.400,00	€ 24.230,50
balcone	2,82	€ 1.400,00	€ 3.948,00
balcone	1,04	€ 1.400,00	€ 1.449,00
balcone	0,95	€ 1.400,00	€ 1.323,00
	77,02		€ 107.828,00

Accessori:

La valutazione viene effettuata a corpo:

Destinazione	Superficie netta	valore a corpo
A.1.cantina	3,25	€ 1.500,00
A.2.autorimessa	15,10	€ 10.000,00
Totale valore accessori		€ 11.500,00

- Valore corpo:	€ 107.828,00
- Valore accessori:	€ 11.500,00
- Valore complessivo intero:	€ 119.328,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 119.328,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione con annesse cantina e autorimessa	77,02	€ 119.328,00	€ 119.328,00

8.5. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 17.899,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità:

vista la tipologia e la destinazione d'uso delle porzioni immobiliari oggetto di esecuzione e considerato, nello specifico, il vincolo di pertinenzialità che lega la cantina e l'autorimessa all'abitazione, lo scrivente ritiene che non sia possibile - né economicamente vantaggioso - suddividere dette porzioni immobiliari in più lotti.

Per tale motivo, il C.T.U. ha quindi effettuato la stima ricomprendendo i beni in un unico lotto (lotto n° 1).

8.6. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € 101.428,80

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € 98.928,80

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 previamente il bene sotto ogni profilo.

Relazione lotto 001 creata in data 14/02/2017
Codice documento: E161-16-000321-001

**Beni in Verona (Verona), Via Pier Fortunato Calvi n° 3
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di un'abitazione con annessa una cantina, una soffitta e un'autorimessa, il tutto in un fabbricato condominiale sito nel Comune di Verona, Provincia di Verona, in via Pier Fortunato Calvi n° 3.

L'abitazione, disposta su un unico piano fuori terra (piano terzo), sviluppa una superficie lorda complessiva (comprese le murature) di mq 134,20 circa, esclusi gli accessori.

Questi ultimi consistono in:

- una cantina, posta al piano interrato dell'edificio e che presenta una superficie netta di mq 8,00 circa;
- una soffitta, posta al piano quarto-sottotetto del fabbricato e che presenta una superficie netta di mq 32,00 circa;
- un'autorimessa, anch'essa posta al piano interrato dell'edificio e che presenta una superficie netta di mq 15,30 circa.

L'immobile è identificato nel catasto fabbricati come segue (rif. allegato n° 2):

- Comune di Verona, foglio 333, mappale n° 1 sub 11, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 8, superficie catastale mq 159, piano S1-3-4, rendita: € 1.074,23.

- Intestato a:

_____ nata a _____

- proprietà per 1/1.

Confini (rif. allegato n° 2):

- per l'abitazione al piano terzo:

a Nord con il vuoto soprastante la via pubblica;

ad Est e ad Ovest con il vuoto soprastante l'area scoperta condominiale;

a Sud con il mappale n° 1 sub 10;

- per la cantina al piano interrato:

a Nord con il mappale n° 1 sub 8;

ad Est con il corridoio condominiale;

a Sud con il mappale n° 1 sub 5;

ad Ovest con il sottosuolo condominiale;

- per la soffitta al piano quarto-sottotetto:

a Nord con il vano scale e con il vuoto soprastante l'area scoperta condominiale;

ad Est con il vuoto soprastante l'area scoperta condominiale;

a Sud con il mappale n° 1 sub 3;

ad Ovest con il corridoio condominiale.

Salvo altri più precisi.

A.1.Cantina: da un punto di vista catastale, la cantina è ricompresa nel mappale n° 1 sub 11.

A.2.Soffitta: da un punto di vista catastale, la soffitta è ricompresa nel mappale n° 1 sub 11.

A.3.Autorimessa: l'immobile è identificato nel catasto fabbricati come segue (rif. allegato n° 2):

- Comune di Verona, foglio 333, mappale n° 1 sub 17, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 18, superficie catastale mq 21, piano S1, rendita: € 77,16.

- Intestato a:

, nata a

1 - proprietà per

1/1.

Confini (rif. allegato n° 2):

a Nord con il mappale n° 1 sub 18;

ad Est con l'area di manovra condominiale;

a Sud con il mappale n° 1 sub 16;

ad Ovest con il corridoio condominiale e con altra unità immobiliare del condominio.

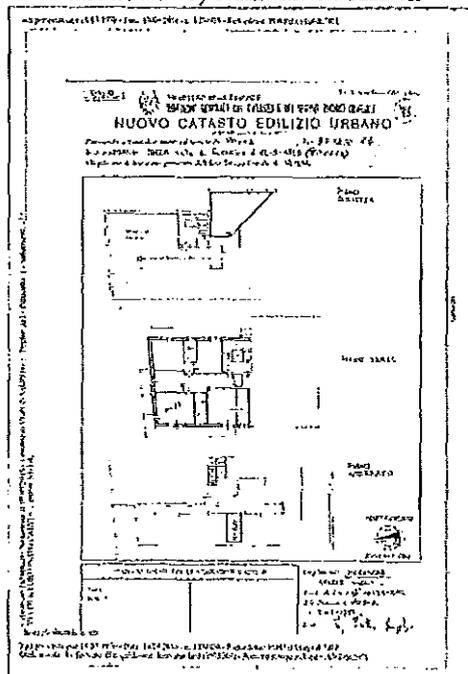
Salvo altri più precisi.

Alle unità immobiliari compete la proporzionale quota di comproprietà, nella misura di 128,70 millesimi complessivi (rif. allegati n° 17 - 21), sugli enti e parti comuni del fabbricato condominiale di cui fanno parte ai sensi dell'art. 1117 c.c.

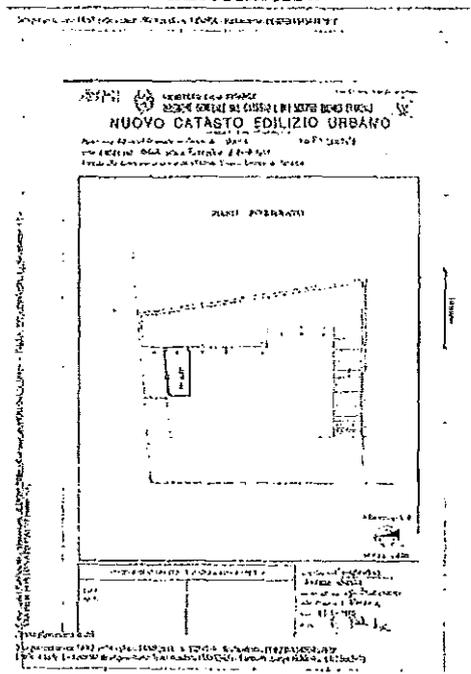
Si riscontra la corrispondenza fra i dati catastali degli immobili pignorati ed i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Planimetrie degli immobili:

abitazione, cantina e soffitta



autorimessa



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.

Giudice Dr. Francesco Fontana
Curatore/Custode: Avv. Marco Moretti degli Adimari
Perito: Ing. Fabio Pedretti

Servizi della zona: farmacia, negozi al dettaglio, scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore, supermercato.
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone residenziali.

limitrofe:

Collegamenti pubblici: autobus.

3. STATO DI POSSESSO:

all'atto del sopralluogo gli immobili si presentavano occupati dal Sig.] in forza di un contratto di locazione del tipo 4+4 per l'importo di € 7.200,00 annui, stipulato in data 16/06/2014 con scadenza in 15/06/2018, registrato a "Verona 1" in data 19/06/2014 al n° 4474 serie 3T (rif. allegato n° 2).

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Giudizio di congruità del canone di locazione.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2923 co. 3 c.c. il C.T.U. - tenuto conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile concesso in locazione e dell'andamento del mercato immobiliare della zona con riferimento alla locazione di beni simili a quelli oggetto di stima nonché considerato l'attuale stato di profonda stagnazione del mercato delle locazioni, anche per gli immobili ad uso abitativo - ritiene che il canone di locazione pattuito contrattualmente, pari ad € 600,00 mensili (corrispondenti ad € 7.200,00 annui), possa ritenersi **congruo** e corrispondente al giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

visionato l'atto di provenienza dei beni al debitore (rif. allegato n° 21), in esso non risulta l'esistenza di particolari oneri e/o vincoli gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione, fatta eccezione per i vincoli nascenti dalla condominialità del fabbricato di cui fanno parte le suddette unità immobiliari e per quelli connessi alla zona urbanistica in cui lo stesso è ubicato.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

- Iscrizione giudiziale (attiva) a favore della **CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A., contro**

derivante da decreto ingiuntivo in data 13/02/2016 rep. n° 599/2016 del Tribunale Civile e Penale di Verona, iscritta a Verona in data 19/02/2016 ai nn° 5432 R.G. - 837 R.P.

importo ipoteca: € 1.400.000,00

importo capitale: non indicato

Note:

l'ipoteca grava su vari immobili, tra cui i mappali n° 1 sub 11 e 1 sub 17 oggetto di esecuzione.

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore della Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A., contro derivante da verbale di pignoramento immobiliare in data 21/04/2016 rep. n° 3882 dell'Ufficiale Giudiziario di Verona, trascritto a Verona in data 16/05/2016 ai nn° 18245 R.G. - 11781 R.P.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

visitate le unità immobiliari oggetto di esecuzione, sono state rilevate alcune "difformità" urbanistico-edilizie rispetto alla tavola progettuale allegata alla Licenza Edilizia n° 428 del 19/07/1968 (rif. allegato n° 13) e precisamente:

- la porta di accesso della cantina risulta spostata rispetto alle previsioni di progetto;

- la conformazione planimetrica interna dell'abitazione risulta in parte differente rispetto a quanto riportato in progetto.

Trattasi di "difformità" regolarizzabili mediante C.I.L.A. in sanatoria o altra diversa pratica richiesta dall'Amministrazione Comunale.

Il C.T.U., informatosi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Verona sull'eventuale possibilità di regolarizzare le "difformità" riscontrate nella cantina e nell'abitazione, ha ricevuto una risposta - seppure solo di massima - affermativa, salva la reale possibilità, da parte dell'Ufficio, di valutare la concreta sanabilità delle opere solo al momento della presentazione di un'apposita istanza, corredata di elaborati progettuali e di tutta la documentazione a corredo degli stessi.

- Costi per la regolarizzazione dell'immobile:

ribadendo, come già precedentemente esposto, che la concreta sanabilità delle opere potrà essere valutata dall'Ufficio solo al momento della presentazione di un'apposita istanza, corredata di elaborati progettuali e di tutta la documentazione a corredo degli stessi, il sottoscritto - a seguito delle informazioni assunte presso il Comune di Verona - può riportare solo dei costi di massima relativi alla sanzione amministrativa presumibilmente applicabile in relazione alle "difformità" riscontrate e precisamente:

- sanzione urbanistica: Euro 1.000,00;

- diritti di segreteria e imposte di bollo: non presenti.

Per un importo complessivo pari ad Euro 1.000,00 circa.

All'importo qui indicato sono da aggiungere i costi - onorari e spese, attualmente non quantificabili con precisione - del professionista che dovrà eventualmente espletare tutti gli adempimenti necessari per la presentazione della pratica di sanatoria.

Tali costi possono essere esposti - in via del tutto indicativa - in Euro 1.500,00 circa, compresi accessori di legge (cassa professionale e IVA).

Si ribadisce che gli importi sopra esposti devono considerarsi dei valori del tutto indicativi, in quanto i costi esatti necessari per l'eventuale regolarizzazione potranno essere definiti dall'Ufficio competente solo al momento dell'effettiva presentazione della relativa pratica.

Riepilogo costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia:

- sanzione urbanistica: € 1.000,00;
- diritti di segreteria e imposte di bollo: € non presenti;
- spese tecniche-progettuali: € 1.500,00.

Oneri totali: € 2.500,00 circa.

4.3.2. Conformità catastale:

relativamente agli immobili oggetto di pignoramento non si rilevano difformità catastali.

Visitate le unità immobiliari oggetto di esecuzione, si è potuto verificare che le stesse presentano la consistenza riportata sulle relative planimetrie catastali (rif. allegato n° 2).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 2.275,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

a seguito delle informazioni assunte presso l'Amministratore condominiale (rif. allegato n° 17), non risultano spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, né spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori all'anno in corso, né cause pendenti di natura condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che la Sig.ra _____ risulta essere coniugata con il Sig. _____ regime di separazione dei beni (rif. allegato n° 19).

6.1 Attuali proprietari:

_____, nata a _____, _____ per l'intera piena proprietà proprietaria da data antecedente il ventennio ad oggi in forza dell'atto di ricognizione per identificazione catastale in data 17/12/1969 rep. n° 14495 del Notaio Dario Innocenzi, registrato a Verona in data 08/01/1970 al n° 1029 Atti Privati, trascritto a Verona in data 16/01/1970 ai nn° 920 R.G. - 770 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Relativamente al fabbricato in cui sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione, sono state rinvenute le seguenti pratiche urbanistico-edilizie e precisamente (rif. allegato n° 13):

- Licenza Edilizia n° 428 SK, prot. n° 16182, per lavori di costruzione di un fabbricato, intestata a Galli Virginio, domanda presentata in data 11/03/1968 e Licenza Edilizia rilasciata in data 19/07/1968;

- Licenza Edilizia n° 1757 S.K., prot. n° 63164, per voltura dell'intestazione della licenza edilizia n° 428 SK del 19/07/1968 per la costruzione di un fabbricato, intestata a Venturi Renata e altri, rilasciata in data 12/03/1969
L'agibilità è stata rilasciata in data 02/02/1970.

Descrizione dell'abitazione di cui al punto A

Trattasi della piena proprietà per la quota di 1/1 di un'abitazione con annesse una cantina, una soffitta e un'autorimessa, il tutto in un fabbricato condominiale sito nel Comune di Verona, Provincia di Verona, in via Pier Fortunato Calvi n° 3 (rif. allegato n° 9, foto n° 25). Le unità immobiliari sono inserite in un complesso condominiale situato in una zona residenziale nel quartiere di "Borgo Roma", nella periferia del Comune di Verona. L'abitazione, disposta su un unico piano fuori terra, è sita al terzo piano dello stabile, mentre la soffitta si trova al piano quarto-sottotetto.

La cantina e l'autorimessa sono invece entrambe ubicate al piano interrato.

L'edificio è dotato di ascensore.

Si accede all'abitazione dall'ingresso pedonale sito al civico n° 3 di via Pier Fortunato Calvi (rif. allegato n° 9, foto n° 26). Da qui, attraversato l'androne d'ingresso e utilizzando la rampa scala o l'ascensore condominiali, è possibile raggiungere il terzo piano dello stabile, dov'è ubicato l'ingresso dell'abitazione (rif. allegato n° 9, foto n° 27 - 28).

La soffitta, la cantina e l'autorimessa sono raggiungibili utilizzando la medesima scala condominiale per raggiungere il piano in cui sono ubicate le varie porzioni immobiliari, per poi percorrere il corridoio condominiale sino al rispettivo ingresso (rif. allegato n° 9, foto n° 27 - 29 - 30 - 31 - 32 - 35).

L'autorimessa è inoltre raggiungibile dall'ingresso carraio - chiuso da un cancello metallico ad apertura automatica - ubicato sulla via pubblica (via Pier Fortunato Calvi) e da qui percorrendo lo scivolo carraio e la successiva area di manovra condominiale fino a raggiungere l'ingresso di questa porzione immobiliare (rif. allegato n° 9, foto n° 33 - 34 - 35).

Nella planimetria dimostrativa allegato n° 2 il C.T.U. ha riportato le vie di accesso agli immobili così come rinvenute sui luoghi, indicandole con delle frecce.

L'abitazione oggetto di esecuzione ha una superficie utile (calpestabile) di mq 132,70 circa ed una superficie lorda (commerciale), comprese le murature, di mq 134,20 circa.

All'interno dell'abitazione sono presenti i seguenti vani:

- un corridoio (rif. allegato n° 9, foto n° 36);
- un ripostiglio (rif. allegato n° 9, foto n° 37);
- un soggiorno (rif. allegato n° 9, foto n° 38);
- una cucina (rif. allegato n° 9, foto n° 39);
- un anti-bagno, con successivo bagno contenente una tazza w.c., un bidèt, un lavabo ed una vasca (rif. allegato n° 9, foto n° 40 - 41);
- n° 4 camere (rif. allegato n° 9, foto n° 42 - 43 - 45 - 47);
- un disimpegno (rif. allegato n° 9, foto n° 44);
- un ulteriore bagno, contenente una tazza w.c., un bidèt, un lavabo ed un piatto doccia (rif. allegato n° 9, foto n° 46);
- n° 3 balconi (rif. allegato n° 9, foto n° 25 - 48).

I vani dell'unità immobiliare presentano un'altezza interna di m 3,00 circa.

Le caratteristiche edilizie/finiture interne dell'unità immobiliare sono le seguenti (rif. allegato n° 9, foto n° 26 - 28 - 38 - 39 - 40 - 41 - 44 - 46 - 48):

- intonaci al civile tinteggiati;
- porte interne in parte in legno e in parte in legno con specchiature in vetro;
- infissi esterni in alluminio e vetrocamera, con avvolgibili in PVC;
- pavimenti in marmo in tutti i locali dell'abitazione, ad eccezione dei bagni, dell'antibagno e dei balconi che sono in piastrelle di ceramica;
- rivestimenti dei bagni e della cucina in piastrelle di ceramica;
- sanitari e rubinetteria dei bagni di tipo ordinario;
- impianto di riscaldamento sottotraccia, del tipo "centralizzato", con termosifoni in ghisa dotati di contabilizzatore di calorie con termovalvole e scaldabagno a gas per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto elettrico sottotraccia e con magnetotermico;
- impianto citofonico;
- portoncino d'ingresso del tipo blindato.

La disposizione planimetrica della porzione immobiliare corrisponde a quanto rilevato dal C.T.U. e raffigurato nell'allegato n° 2 (planimetria catastale).

Internamente, lo stato di manutenzione e conservazione è, in linea generale, sufficiente. Non si rileva la presenza di fessurazioni o di quant'altro possa far supporre l'esistenza di dissesti strutturali dell'immobile o d'infiltrazioni in genere.

L'abitazione dispone, quali accessori, di una **cantina**, una **soffitta** e un'**autorimessa**.

La **cantina** è situata al piano interrato dell'edificio, ha una superficie netta di mq **8,00** circa e presenta un'altezza interna di m **2,40** circa.

La porzione immobiliare è raggiungibile utilizzando i percorsi di accesso già descritti in precedenza (rif. allegato n° 9, foto n° 27 - 29 - 30).

La porzione immobiliare presenta le seguenti caratteristiche/finiture costruttive (rif. allegato n° 9, foto n° 30 - 49 - 50):

- intonaci al civile tinteggiati;
- pavimento in battuto di cemento;
- impianto elettrico sottotraccia, con punto luce e punto comando;
- porta d'accesso in legno.

La disposizione planimetrica della porzione immobiliare corrisponde a quanto rilevato dal C.T.U. e raffigurato nell'allegato n° 2 (planimetria catastale).

Lo stato di manutenzione e conservazione è, in linea generale, adeguato in relazione alla tipologia e destinazione d'uso del bene. Non si rileva la presenza di fessurazioni o di quant'altro possa far supporre l'esistenza di dissesti strutturali della porzione immobiliare o d'infiltrazioni in genere.

La **soffitta** è situata al piano quarto-sottotetto dell'edificio, ha una superficie netta di mq **32,00** circa e presenta un'altezza interna minima di m **0,50** circa e massima di m **1,80** circa.

La porzione immobiliare è raggiungibile utilizzando i percorsi di accesso già descritti in precedenza (rif. allegato n° 9, foto n° 31 - 32).

La porzione immobiliare presenta le seguenti caratteristiche/finiture costruttive (rif. allegato n° 9, foto n° 51 - 52 - 53):

- intonaci al civile tinteggiati;
- pavimento in battuto di cemento;
- infissi esterni in alluminio e vetro semplice con apertura a vasistas;

- impianto elettrico sottotraccia, con punto luce e punto comando;
- porta d'accesso in legno.

La disposizione planimetrica della porzione immobiliare corrisponde a quanto rilevato dal C.T.U. e raffigurato nell'allegato n° 2 (planimetria catastale).

Lo stato di manutenzione e conservazione è, in linea generale, adeguato in relazione alla tipologia e destinazione d'uso del bene. Non si rileva la presenza di fessurazioni o di quant'altro possa far supporre l'esistenza di dissesti strutturali della porzione immobiliare o d'infiltrazioni in genere.

L'autorimessa è anch'essa ubicata al piano interrato dell'edificio, ha una superficie netta di mq 15,30 circa e presenta un'altezza interna di m 2,40 circa.

L'immobile è raggiungibile utilizzando i percorsi di accesso già precedentemente descritti (rif. allegato n° 9, foto n° 27 - 29 - 33 - 34 - 35).

La porzione immobiliare presenta le seguenti caratteristiche/finiture costruttive (rif. allegato n° 9, foto n° 54):

- intonaci al civile tinteggiati;
- pavimento in battuto di cemento;
- impianto elettrico sottotraccia, con punto luce e punto comando;
- portone d'accesso metallico, del tipo a "basculante" con apertura manuale.

La disposizione planimetrica della porzione immobiliare corrisponde a quanto rilevato dal C.T.U. e raffigurato nell'allegato n° 2 (planimetria catastale).

Lo stato di manutenzione e conservazione è, in linea generale, adeguato in relazione alla tipologia e destinazione d'uso del bene. Non si rileva la presenza di fessurazioni o di quant'altro possa far supporre l'esistenza di dissesti strutturali dell'immobile o d'infiltrazioni in genere.

L'edificio in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione è stato costruito nel 1970 (rif. allegato n° 13).

Destinazione urbanistica:

nello strumento urbanistico vigente (Piano degli Interventi) il fabbricato in cui sono siti gli immobili oggetto di esecuzione ricade in (rif. allegato n° 10):

- Tavola n° 4 - Disciplina Regolativa:

SISTEMA INSEDIATIVO

La città esistente

- Art. 104. TCb - tessuto con edificazione mista-funzionale;
- . 2 -Densità media.

Norme tecniche ed indici:

si rimanda alla disciplina regolativa richiamata nell'allegato n° 10 (certificato di destinazione urbanistica).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
corridoio	Sup. reale netta	11,90	1,15	13,68
ripostiglio	Sup. reale netta	2,10	1,15	2,41
soggiorno	Sup. reale netta	16,00	1,15	18,40
cucina	Sup. reale netta	7,00	1,15	8,05
anti-bagno	Sup. reale netta	2,55	1,15	2,93

Giudice Dr. Francesco Fontana
Curatore/Custode: Avv. Marco Moretti degli Adimari
Perito: Ing. Fabio Pedretti

bagno	Sup. reale netta	4,10	1,15	4,71
camera	Sup. reale netta	20,10	1,15	23,11
camera	Sup. reale netta	11,20	1,15	12,88
disimpegno	Sup. reale netta	2,10	1,15	2,41
camera	Sup. reale netta	16,00	1,15	18,40
bagno	Sup. reale netta	4,50	1,15	5,17
camera	Sup. reale netta	13,50	1,15	15,52
balcone	Sup. reale netta	15,15	0,30	4,55
balcone	Sup. reale netta	3,60	0,30	1,08
balcone	Sup. reale netta	2,90	0,30	0,87
	Sup. reale netta	132,70		134,20

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a.; condizioni: sufficienti.

Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele; condizioni: sufficienti.

Copertura: tipologia: a falde; materiale: c.a.; condizioni: sufficienti.

Scale: tipologia: a rampe parallele; materiale: c.a.; ubicazione: interna; servoscala: assente; condizioni: sufficienti.

Balconi: materiale: c.a.; condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: anta singola a battente + doppia anta a battente; materiale: alluminio; protezione: tapparelle; materiale protezione: PVC; condizioni: sufficienti.

Infissi interni: tipologia: a battente; materiale: legno; condizioni: sufficienti.

Manto di copertura: materiale: tegole; condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati; rivestimento: intonaco di cemento + mattone faccia vista; condizioni: sufficienti.

Pavim. Esterna (pianerottolo): materiale: marmo; condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica + marmo; condizioni: sufficienti.

Plafoni: materiale: stabilitura; condizioni: sufficienti.

Rivestimento: ubicazione: cucina e bagni; materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: sufficienti.

Porta d'ingresso: tipologia: anta singola a battente; materiale: legno e ferro; accessori: senza maniglione antipanico; condizioni: sufficienti.

Scale: posizione: a rampe parallele; rivestimento: marmo; condizioni: sufficienti.

Impianti:

Ascensore: tipologia: a fune; condizioni: sufficienti; conformità: da verificare.

Citofonico: tipologia: audio; condizioni: sufficienti; conformità: da verificare.

Gas: tipologia: sottotraccia; alimentazione: metano; condizioni: sufficienti; conformità: da verificare.

Elettrico: tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; condizioni: sufficienti; conformità: da verificare.
Fognatura: tipologia: mista; recapito: collettore o rete comunale; ispezionabilità: sufficiente; condizioni: sufficienti; conformità: da verificare.
Idrico: tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete comunale; condizioni: sufficienti; conformità: da verificare.
Termico: tipologia: centralizzato; alimentazione: metano; diffusori: termosifoni in ghisa; condizioni: sufficienti; conformità: da verificare.

Certificazione energetica:

Certificazione energetica: con riferimento agli adempimenti di cui al D.Lgs. n° 192/2005 e successive modifiche, l'unità immobiliare oggetto di stima ricade in classe energetica "F" (rif. allegato n° 2).

Accessori:

A.1.Cantina:

posta al piano interrato, è composta da un vano di forma rettangolare avente un'altezza interna di m 2,40 circa.

La cantina sviluppa una superficie netta di mq 8,00 circa.

Strutture verticali: materiale: c.a. + muratura; condizioni: sufficienti.

Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele; condizioni: sufficienti.

Pavim. Esterna (corridoio): materiale: battuto di cemento; condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento; condizioni: sufficienti.

Plafoni: materiale: stabilitura; condizioni: sufficienti.

Porta d'ingresso: tipologia: anta singola a battente; materiale: legno; accessori: senza maniglione antipanico; condizioni: sufficienti.

Impianto elettrico: tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; condizioni: sufficienti; conformità: da verificare.

A.2.Soffitta:

posta al piano quarto-sottotetto, è composta da un vano di forma trapezoidale avente un'altezza interna minima di m 0,50 circa e massima di m 1,80 circa.

La soffitta sviluppa una superficie netta di mq 32,00 circa.

Strutture verticali: materiale: c.a.; condizioni: sufficienti.

Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele; condizioni: sufficienti.

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: vasistas; materiale: alluminio; protezione: inesistente; condizioni: scarse.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati; rivestimento: intonaco di cemento; condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna (corridoio):</i>	materiale: battuto di cemento; condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: battuto di cemento; condizioni: sufficienti.
<i>Plafoni:</i>	materiale: solaio di copertura a vista; condizioni: sufficienti.
<i>Porta d'ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente; materiale: legno; accessori: senza maniglione antipanico; condizioni: sufficienti.
<i>Impianto elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; condizioni: sufficienti; conformità: da verificare.

A.3. Autorimessa: posta al piano interrato, è composta da un vano di forma rettangolare avente un'altezza interna di m 2,40 circa.

L'autorimessa sviluppa una superficie netta di mq 15,30 circa.

Strutture verticali: materiale: c.a.; condizioni: sufficienti.

Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele; condizioni: sufficienti.

Cancello carraio: tipologia: doppia anta a battente; materiale: alluminio; apertura: elettrica; condizioni: sufficienti.

Pavim. Esterna (area di manovra): materiale: battuto di cemento; condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento; condizioni: sufficienti.

Plafoni: materiale: stabilitura; condizioni: sufficienti.

Portone d'ingresso: tipologia: anta singola "basculante"; materiale: alluminio; accessori: senza maniglione antipanico; condizioni: sufficienti.

Impianto elettrico: tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; condizioni: sufficienti; conformità: da verificare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione degli immobili oggetto di esecuzione è il loro valore di mercato.

La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico-comparativo.

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone redditi netti e saggi di capitalizzazione costanti; pertanto, nelle attuali condizioni di instabilità economica, non sempre porta a risultati attendibili.

Per le ragioni sopra esposte, il sottoscritto ritiene pertanto conveniente ricorrere alla valutazione per via **sintetico-comparativa**, sulla base di valori di mercato di beni simili **compravenduti in loco in epoca recente**, tenuto debitamente conto delle caratteristiche specifiche degli immobili e dell'andamento del mercato immobiliare della zona in cui sono ubicati i beni oggetto di esecuzione.

Tale procedimento consiste nell'attribuire un valore unitario al parametro mq (metro quadrato), determinato per diretto confronto con **beni simili** di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

8.2. Parametri di valutazione

Nella valutazione degli immobili oggetto di stima con il procedimento sintetico-comparativo, il sottoscritto ha tenuto debitamente conto di tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci che possono influire sulla loro valutazione, quali:

loro attuale situazione urbanistica, ubicazione, superficie e forma, tipo d'impianti e loro stato di manutenzione, finiture presenti e materiali utilizzati per la costruzione e, in particolar modo, la loro vetustà e il loro stato di manutenzione e conservazione. Si è inoltre tenuto debitamente conto che, in questo momento storico, il mercato immobiliare della zona - come anche in generale - è fortemente condizionato, anche per i beni come quelli oggetto di esecuzione, da una profonda stagnazione.

La valutazione viene eseguita prendendo in considerazione come parametro il mq (metro quadrato) e sulla scorta di un'indagine di mercato effettuata presso qualificati operatori/osservatori del mercato immobiliare operanti nel Comune di Verona, nonché sulla scorta delle proprie conoscenze professionali e tenuto debitamente conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona.

8.3. Fonti di informazione

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio del Registro di Verona, Ufficio Tecnico del Comune di Verona, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

- Affiliato Tecnocasa - Immobiliare Centro Storico S.r.l.;
- Studio D'Angelo Professionisti Immobiliari;
- Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari.

8.4. Valutazione corpi

A. abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il valore qui esposto è comprensivo dell'incidenza della comproprietà sugli enti e sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
corridoio	13,68	€ 1.000,00	€ 13.685,00
ripostiglio	2,41	€ 1.000,00	€ 2.415,00
soggiorno	18,40	€ 1.000,00	€ 18.400,00
cucina	8,05	€ 1.000,00	€ 8.050,00
anti-bagno	2,93	€ 1.000,00	€ 2.932,50
bagno	4,71	€ 1.000,00	€ 4.715,00
camera	23,11	€ 1.000,00	€ 23.115,00
camera	12,88	€ 1.000,00	€ 12.880,00
disimpegno	2,41	€ 1.000,00	€ 2.415,00
camera	18,40	€ 1.000,00	€ 18.400,00
bagno	5,17	€ 1.000,00	€ 5.175,00
camera	15,52	€ 1.000,00	€ 15.525,00
balcone	4,55	€ 1.000,00	€ 4.545,00
balcone	1,08	€ 1.000,00	€ 1.080,00
balcone	0,87	€ 1.000,00	€ 870,00
	134,20		€ 134.202,50

Accessori:

La valutazione viene effettuata a corpo:

Destinazione	Superficie netta	valore a corpo
A.1.cantina	8,00	€ 3.500,00
A.2 soffitta	32,00	€ 6.000,00
A.3.autorimessa	15,30	€ 8.000,00
Totale valore accessori		€ 17.500,00

- Valore corpo:	€ 134.202,50
- Valore accessori:	€ 17.500,00
- Valore complessivo intero:	€ 151.702,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 151.702,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione con annessa cantina, soffitta e autorimessa	134,20	€ 151.702,50	€ 151.702,50

8.5. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 22.755,37

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità:

vista la tipologia e la destinazione d'uso delle porzioni immobiliari oggetto di esecuzione e considerato, nello specifico, il vincolo di pertinenzialità che lega la cantina, la soffitta e l'autorimessa all'abitazione, lo scrivente ritiene che non sia possibile - né economicamente vantaggioso - suddividere dette porzioni immobiliari in più lotti.

Per tale motivo, il C.T.U. ha quindi effettuato la stima ricomprendendo i beni in un unico lotto (lotto n° 2).

8.6. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € 128.947,13

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € 126.447,13

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 previamente il bene sotto ogni profilo.

Relazione lotto 002 creata in data 14/02/2017
Codice documento: E161-16-000321-002

Giudice Dr. Francesco Fontana
Curatore/Custode: Avv. Marco Moretti degli Adimari
Perito: Ing. Fabio Pedretti

**Beni in Verona (Verona), Via Patuzzi n° 3
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di un'abitazione con annessa una cantina e un'autorimessa, il tutto in un fabbricato condominiale sito nel Comune di Verona, Provincia di Verona, in via Patuzzi n° 3.

L'abitazione, disposta su un unico piano fuori terra (piano secondo), sviluppa una superficie lorda complessiva (comprese le murature) di mq 200,87 circa, esclusi gli accessori.

La cantina e l'autorimessa sono site al secondo piano interrato dell'edificio e presentano, rispettivamente, una superficie netta di mq 4,00 circa per quanto concerne la cantina ed una superficie netta di mq 17,80 circa per quanto riguarda l'autorimessa.

L'immobile è identificato nel catasto fabbricati come segue (rif. allegato n° 4):

- Comune di Verona, foglio 162, mappale n° 384 sub 7, categoria A/2, classe 7, consistenza vani 10, superficie catastale mq 202, piano S2-2, rendita: € 2.711,40.

- Intestato a:

_____ nata a _____ - proprietà per 1/1.

Confini (rif. allegati n° 3 - 4):

- per l'abitazione al piano secondo:

a Nord-Est con altra unità immobiliare del condominio;

a Sud-Est con il mappale n° 384 sub 8 e con il vano scala condominiale;

a Sud-Ovest con il mappale n° 384 sub 6 e con il vano scala condominiale;

a Nord-Ovest con la via pubblica (via Patuzzi);

- per la cantina al secondo piano interrato:

a Nord-Est con altra unità immobiliare del condominio;

a Sud-Est con il vano ascensore e con il corridoio condominiale;

a Sud-Ovest e a Nord-Ovest con il corridoio condominiale.

Salvo altri più precisi.

A.1. Cantina: da un punto di vista catastale, la cantina è ricompresa nel mappale n° 384 sub 7.

A.2. Autorimessa: l'immobile è identificato nel catasto fabbricati come segue (rif. allegato n° 4):

- Comune di Verona, foglio 162, mappale n° 384 sub 79, categoria C/6, classe 10, consistenza mq 19, superficie catastale mq 22, piano S2, rendita: € 196,25.

- Intestato a:

Antonini Nicola, nata a Fucecchio il 24/08/1940 - proprietà per 1/1.

Confini (rif. allegati n° 3 - 4):

a Nord-Est con il mappale n° 384 sub 80;

a Sud-Est con l'area di manovra;

a Sud-Ovest con il mappale n° 384 sub 78;

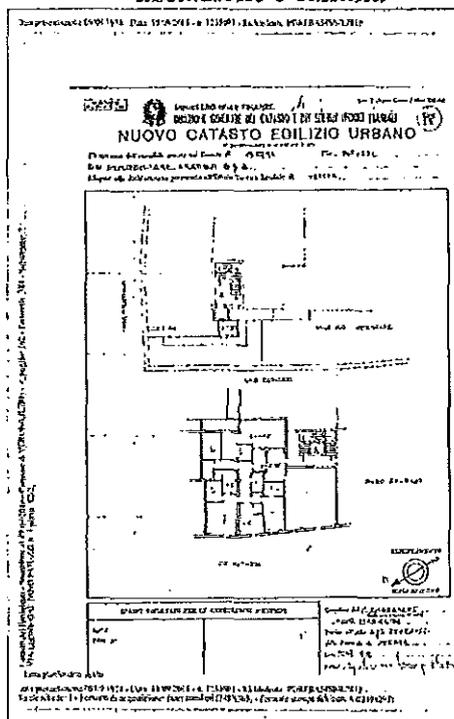
a Nord-Ovest con il sottosuolo della via pubblica (via Patuzzi).

Salvo altri più precisi.

Alle unità immobiliari compete la proporzionale quota di comproprietà, nella misura di 43,56 millesimi complessivi (di cui 40,87/1000 per l'abitazione e cantina e 2,69/1000 per l'autorimessa - rif. allegato n° 22), sugli enti e parti comuni del fabbricato condominiale di cui fanno parte ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Si riscontra la corrispondenza fra i dati catastali degli immobili pignorati ed i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Planimetrie degli immobili:
abitazione e cantina



autorimessa



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: in centro storico residenziale (di pregio) a traffico limitato con parcheggi scarsi.
- Servizi della zona: biblioteca, farmacia, municipio, musei, negozi al dettaglio, scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore, scuola media superiore, supermercato, teatro.
- La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.
- Collegamenti pubblici: autobus.

Giudice Dr. Francesco Fontana
Curatore/Custode: Avv. Marco Moretti degli Adimari
Perito: Ing. Fabio Pedretti

3. STATO DI POSSESSO:

all'atto del sopralluogo gli immobili si presentavano occupati dalla Sig.ra.
in qualità di proprietaria dei beni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

- Vincolo di tutela:

il fabbricato in cui sono site le unità immobiliari oggetto di esecuzione è soggetto, quale fabbricato di interesse artistico, al vincolo di cui alla legge 01/06/1939 n° 1089, trascritto in data 02/12/1954 ai nn° 12563 R.G. e 10111 R.P. a favore del Ministero della Pubblica Istruzione, poi divenuto Ministero dei Beni Ambientali e Culturali, al quale pertanto dovrà essere notificato l'atto di trasferimento per l'eventuale prelazione (rif. allegato n° 22);

- Vincolo di tutela:

con decreto del Ministero per i beni e le attività culturali in data 22/07/2004, trascritto a Verona in data 28/02/2005 ai nn° 7773 R.G. - 4837 R.P., si è decretata la porzione dell'immobile sito in Comune di Verona, foglio 162, distinto con la particella n° 384, denominato "Fronti su via Frattini e su via Patuzzi, l'androne e le due colonne posizionate nel cortile del nuovo condominio", di interesse particolarmente importante, quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n° 42/2004.

Tale decreto rettifica il vincolo trascritto a Verona in data 2 dicembre 1954 n° 12563 R.G. e n° 10111 R.P.

- Altri oneri e/o vincoli:

visionato l'atto di provenienza dei beni al debitore (rif. allegato n° 22), in esso non risulta l'esistenza di ulteriori particolari oneri e/o vincoli gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione, fatta eccezione per i vincoli nascenti dalla condominialità del fabbricato di cui fanno parte le suddette unità immobiliare e per quelli connessi alla zona urbanistica in cui lo stesso è ubicato.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

- Iscrizione giudiziale (attiva) a favore della **CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A., contro**

derivante da decreto ingiuntivo in data 13/02/2016 rep. n° 599/2016 del Tribunale Civile e Penale di Verona, iscritta a Verona in data 19/02/2016 ai nn° 5432 R.G. - 837 R.P.

importo ipoteca: € 1.400.000,00

importo capitale: non indicato.

Note:

l'ipoteca grava su vari immobili, tra cui i mappali n° 384 sub 7 e 384 sub 79 oggetto di esecuzione.

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore della Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A., contro _____, derivante da verbale di pignoramento immobiliare in data 21/04/2016 rep. n° 3882 dell'Ufficiale Giudiziario di Verona, trascritto a Verona in data 16/05/2016 ai nn° 18245 R.G. - 11781 R.P.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

visitate le unità immobiliari oggetto di esecuzione, sono state rilevate alcune "difformità" urbanistico-edilizie rispetto alla tavola progettuale allegata alla Licenza Edilizia in sanatoria n° 4222 del 29/12/1982 (rif. allegato n° 14) e precisamente:

- la parete di Nord-Est della cantina risulta spostata rispetto alle previsioni di progetto, con conseguente riduzione della superficie del vano;
- la conformazione planimetrica interna dell'abitazione risulta differente rispetto a quanto riportato in progetto.

Trattasi di "difformità" regolarizzabili mediante C.I.L.A. in sanatoria o altra diversa pratica richiesta dall'Amministrazione Comunale.

Il C.T.U., informatosi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Verona sull'eventuale possibilità di regolarizzare le "difformità" riscontrate nella cantina e nell'abitazione, ha ricevuto una risposta - seppure solo di massima - affermativa, salva la reale possibilità, da parte dell'Ufficio, di valutare la concreta sanabilità delle opere solo al momento della presentazione di un'apposita istanza, corredata di elaborati progettuali e di tutta la documentazione a corredo degli stessi.

- Costi per la regolarizzazione dell'immobile:

ribadendo, come già precedentemente esposto, che la concreta sanabilità delle opere potrà essere valutata dall'Ufficio solo al momento della presentazione di un'apposita istanza, corredata di elaborati progettuali e di tutta la documentazione a corredo degli stessi, il sottoscritto - a seguito delle informazioni assunte presso il Comune di Verona - può riportare solo dei costi di massima relativi alla sanzione amministrativa presumibilmente applicabile in relazione alle "difformità" riscontrate e precisamente:

- sanzione urbanistica: Euro 1.000,00;
- diritti di segreteria e imposte di bollo: non presenti.

Per un importo complessivo pari ad Euro 1.000,00 circa.

All'importo qui indicato sono da aggiungere i costi - onorari e spese, attualmente non quantificabili con precisione - del professionista che dovrà eventualmente espletare tutti gli adempimenti necessari per la presentazione della pratica di sanatoria.

Tali costi possono essere esposti - in via del tutto indicativa - in Euro 1.500,00 circa, compresi accessori di legge (cassa professionale e IVA).

Si ribadisce che gli importi sopra esposti devono considerarsi dei valori del tutto indicativi, in quanto i costi esatti necessari per l'eventuale regolarizzazione potranno essere definiti dall'Ufficio competente solo al momento dell'effettiva presentazione della relativa pratica.

Riepilogo costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia:

- sanzione urbanistica: € 1.000,00;
- diritti di segreteria e imposte di bollo: non presenti;
- spese tecniche-progettuali: € 1.500,00.

Oneri totali: € 2.500,00 circa.

4.3.2. *Conformità catastale:*

relativamente agli immobili oggetto di pignoramento non si rilevano difformità catastali.

Visitate le unità immobiliari oggetto di esecuzione, si è potuto verificare che le stesse presentano la consistenza riportata sulle relative planimetrie catastali (rif. allegato n° 4).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

nonostante la richiesta rivolta all'Amministratore condominiale (rif. allegato n° 18), non è stato possibile acquisire alcuna informazione in merito né alle spese condominiali (spese medie annue di gestione o manutenzione, spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori all'anno in corso), né all'eventuale pendenza di cause di natura condominiale, né alle tabelle millesimali aggiornate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che la Sig.ra _____ risulta essere coniugata con il Sig. _____ in regime di separazione dei beni (rif. allegato n° 19).

6.1 Attuali proprietari:

_____, nata a _____ - per l'intera piena proprietà proprietaria da data antecedente il ventennio ad oggi in forza dell'atto di cessione in data 10/02/1977 rep. n° 41189 del Notaio Giuseppe Giordano, registrato a Verona in data 01/03/1977 al n° 1449 Atti Pubblici, trascritto a Verona in data 21/02/1977 ai nn° 3525 R.G. - 2772 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Trattasi di immobili siti in un fabbricato costruito in epoca antecedente al 01/09/1967 e relativamente al quale sono state rinvenute le seguenti pratiche urbanistico-edilizie e precisamente (rif. allegato n° 14):

- **Nulla Osta n° 9839, prot. n° 39549**, per lavori di ampliamento parziale del fabbricato, intestato alla Società Anonima Allegretti & C., domanda presentata in data 11/09/1949 e Nulla Osta rilasciato in data 10/12/1949;

- Licenza Edilizia n° 1474 SK, prot. n° 61805, per lavori di ristrutturazione con demolizione di strutture interne, intestata al Condominio "Residencial Gallieno" e rilasciata in data 23/10/1970;
 - Licenza Edilizia in sanatoria n° 4222, prot. n° 43038, per lavori di variante al progetto approvato con licenza edilizia n° 61805 del 23/10/1970, intestata al Condominio "Residencial Gallieno" e rilasciata in data 29/12/1972.
- L'agibilità è stata rilasciata in data 18/01/1974.

Descrizione dell'abitazione di cui al punto A

Trattasi della piena proprietà per la quota di 1/1 di un'abitazione con annessa una cantina e un'autorimessa, il tutto in un fabbricato condominiale sito nel Comune di Verona, Provincia di Verona, in via Patuzzi n° 3 (rif. allegato n° 9, foto n° 55).

Le unità immobiliari sono ubicate in un edificio di antica origine situato nel centro storico del Comune di Verona, in zona Z.T.L.

L'abitazione, disposta su un unico piano fuori terra, è sita al secondo piano dello stabile, mentre la cantina e l'autorimessa sono ubicate al secondo piano interrato.

L'edificio è dotato di ascensore.

Si accede all'abitazione dall'ingresso pedonale sito al civico n° 3 di via Patuzzi. Da qui, attraversato l'androne d'ingresso e utilizzando la rampa scala o l'ascensore condominiali, è possibile raggiungere il secondo piano dello stabile, dov'è ubicato l'ingresso dell'abitazione (rif. allegato n° 9, foto n° 56 - 57 - 58).

La cantina e l'autorimessa sono raggiungibili utilizzando la medesima scala o ascensore condominiali per scendere fino al secondo piano interrato e percorrendo, quindi, il corridoio e l'area comune sino a raggiungere l'ingresso di queste porzioni immobiliari (rif. allegato n° 9, foto n° 57 - 59 - 60 - 61 - 62).

L'autorimessa è inoltre raggiungibile dall'ingresso carraio - chiuso da un cancello ad apertura automatica - ubicato sulla via pubblica (via Patuzzi) e da qui percorrendo lo scivolo carraio e la successiva area di manovra comune fino a raggiungere il secondo piano interrato dell'edificio, ov'è ubicata questa unità immobiliare (rif. allegato n° 9, foto n° 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68).

Nella planimetria dimostrativa allegato n° 3 il C.T.U. ha riportato le vie di accesso agli immobili così come rinvenute sui luoghi, indicandole con delle frecce.

L'abitazione oggetto di esecuzione ha una superficie utile (calpestabile) di mq 179,40 circa ed una superficie lorda (commerciale), comprese le murature, di mq 200,87 circa.

All'interno dell'abitazione sono presenti i seguenti vani:

- un ingresso (rif. allegato n° 9, foto n° 71);
- un soggiorno (rif. allegato n° 9, foto n° 72);
- un disimpegno (rif. allegato n° 9, foto n° 73);
- una cucina (rif. allegato n° 9, foto n° 74);
- una lavanderia (rif. allegato n° 9, foto n° 75);
- un corridoio (rif. allegato n° 9, foto n° 76 - 77 - 78);
- un ripostiglio;
- un ulteriore disimpegno (rif. allegato n° 9, foto n° 79);
- due camere con cabina-armadio (rif. allegato n° 9, foto n° 80 - 81 - 86 - 87);

- una camera con cabina-armadio e bagno padronale contenente una tazza w.c., un bidèt, doppio lavabo ed una doccia da incasso (rif. allegato n° 9, foto n° 82 - 83 - 84);
- un bagno, contenente una tazza w.c., un bidèt, doppio lavabo, una vasca ad idromassaggio ed una doccia da incasso (rif. allegato n° 9, foto n° 85);
- un balcone (rif. allegato n° 9, foto n° 88).

I vani dell'unità immobiliare presentano un'altezza interna di m 2,90 circa.

Le caratteristiche edilizie/finiture interne dell'unità immobiliare sono le seguenti (rif. allegato n° 9, foto n° 56 - 71 - 72 - 74 - 75 - 76 - 79 - 80 - 82 - 84 - 85):

- intonaci al civile tinteggiati;
- porte interne in legno, ad eccezione della porta a soffietto del locale lavanderia;
- infissi esterni in legno e vetrocamera, con zanzariere e scuretti lignei sul prospetto strada e con avvolgibili in PVC sul prospetto affacciandosi sul cortile interno;
- pavimenti parte in marmo, parte in parquet e parte in piastrelle di ceramica;
- rivestimenti dei bagni parte in piastrelle di ceramica e parte in marmo, rivestimento della cucina e della lavanderia in piastrelle di ceramica e ripostiglio con rivestimento in legno;
- sanitari e rubinetteria dei bagni di tipo ordinario;
- impianto di riscaldamento sottotraccia, in comune con altre due unità immobiliari dell'edificio, con termoconvettori e termostati di zona;
- impianto elettrico sottotraccia e con magnetotermico;
- impianto di climatizzazione;
- impianto di videocitofono;
- portoncino d'ingresso del tipo blindato.

La disposizione planimetrica della porzione immobiliare corrisponde a quanto rilevato dal C.T.U. e raffigurato nell'allegato n° 4 (planimetria catastale).

Internamente, lo stato di manutenzione e conservazione è, in linea generale, sufficiente. Non si rileva la presenza di fessurazioni o di quant'altro possa far supporre l'esistenza di dissesti strutturali dell'immobile o d'infiltrazioni in genere.

L'abitazione dispone, quali accessori, di una cantina e un'autorimessa.

La cantina è situata al secondo piano interrato dell'edificio, ha una superficie netta di mq 4,00 circa e presenta un'altezza interna di m 2,50 circa.

La porzione immobiliare è raggiungibile utilizzando i percorsi di accesso già descritti in precedenza (rif. allegato n° 9, foto n° 57 - 59 - 60 - 61 - 62).

La porzione immobiliare presenta le seguenti caratteristiche/finiture costruttive (rif. allegato n° 9, foto n° 89):

- intonaci al civile tinteggiati;
- pavimento in battuto di cemento;
- impianto elettrico in tubo esterno alla muratura, con punto luce e punto comando;
- porta d'accesso metallica a battente.

La disposizione planimetrica della porzione immobiliare corrisponde a quanto rilevato dal C.T.U. e raffigurato nell'allegato n° 4 (planimetria catastale).

Lo stato di manutenzione e conservazione è, in linea generale, adeguato in relazione alla tipologia e destinazione d'uso del bene. Non si rileva la presenza di fessurazioni o di quant'altro possa far supporre l'esistenza di dissesti strutturali della porzione immobiliare o d'infiltrazioni in genere.

L'autorimessa è anch'essa sita al secondo piano interrato dell'edificio, ha una superficie netta di mq 17,80 circa e presenta un'altezza interna di m 2,50 circa.

La porzione immobiliare è raggiungibile utilizzando i percorsi di accesso già precedentemente descritti (rif. allegato n° 9, foto n° 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68).

La porzione immobiliare presenta le seguenti caratteristiche/finiture costruttive (rif. allegato n° 9, foto n° 90 - 91):

- intonaci al civile tinteggiati;
- pavimento in battuto di cemento;
- impianto elettrico in tubo esterno alla muratura, con punto luce e punto comando;
- portone d'accesso metallico, del tipo a "basculante" con apertura manuale.

La disposizione planimetrica della porzione immobiliare corrisponde a quanto rilevato dal C.T.U. e raffigurato nell'allegato n° 4 (planimetria catastale).

Lo stato di manutenzione e conservazione è, in linea generale, adeguato in relazione alla tipologia e destinazione d'uso del bene. Non si rileva la presenza di fessurazioni o di quant'altro possa far supporre l'esistenza di dissesti strutturali della porzione immobiliare o d'infiltrazioni in genere.

L'edificio in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione è stato costruito in epoca antecedente al 01/09/1967 ed è stato ampliato nel 1974 (rif. allegato n° 14).

Destinazione urbanistica:

nello strumento urbanistico vigente (Piano degli Interventi) il fabbricato in cui sono siti gli immobili oggetto di esecuzione ricade in (rif. allegato n° 10):

- Tavola n° 4 - Disciplina Regolativa:

SISTEMA INSEDIATIVO

La città storica

- Art. 81. Centro storico maggiore;
- Art. 81. Tessuto storico in contesto di altissima tutela.

Norme tecniche ed indici:

si rimanda alla disciplina regolativa richiamata nell'allegato n° 10 (certificato di destinazione urbanistica).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ingresso	Sup. reale netta	10,25	1,15	11,79
soggiorno	Sup. reale netta	48,10	1,15	55,31
disimpegno	Sup. reale netta	4,70	1,15	5,40
cucina	Sup. reale netta	17,90	1,15	20,58
lavanderia	Sup. reale netta	10,20	1,15	11,73
corridoio	Sup. reale netta	6,20	1,15	7,13
disimpegno	Sup. reale netta	3,60	1,15	4,14
camera	Sup. reale netta	9,00	1,15	10,35
cabina-armadio	Sup. reale netta	3,10	1,15	3,56
ripostiglio	Sup. reale netta	4,20	1,15	4,83
camera	Sup. reale netta	18,00	1,15	20,70
cabina-armadio	Sup. reale netta	4,60	1,15	5,29
bagno	Sup. reale netta	6,30	1,15	7,25
bagno	Sup. reale netta	10,20	1,15	11,73

Giudice Dr. Francesco Fontana
Curatore/Custode: Avv. Marco Moretti degli Adimari
Perito: Ing. Fabio Pedretti

camera	Sup. reale netta	13,30	1,15	15,29
cabina-armadio	Sup. reale netta	3,35	1,15	3,85
balcone	Sup. reale netta	6,40	0,30	1,92
	Sup. reale netta	179,40		200,87

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Strutture verticali:* materiale: muratura; condizioni: sufficienti.
Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele; condizioni: sufficienti.
Copertura: tipologia: a falde; materiale: c.a.; condizioni: sufficienti.
Scale: tipologia: a rampe parallele; materiale: c.a.; ubicazione: interna; servoscala: assente; condizioni: sufficienti.
Balconi: materiale: c.a.; condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente; materiale: legno; protezione: tapparelle + scurettili; materiale protezione: IPVC + legno; condizioni: sufficienti.
Infissi interni: tipologia: a battente + a soffietto; materiale: legno; condizioni: sufficienti.
Manto di copertura: materiale: coppi; condizioni: sufficienti.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pietrame; rivestimento: intonaco di cemento; condizioni: sufficienti.
Pavim. Esterna (pianerottolo): materiale: marmo; condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica + marmo + parquet; condizioni: sufficienti.
Plafoni: materiale: stabilitura; condizioni: sufficienti.
Rivestimento: ubicazione: cucina e bagni; materiale: piastrelle di ceramica + legno + marmo; condizioni: sufficienti.
Porta d'ingresso: tipologia: anta singola a battente; materiale: legno e ferro; accessori: senza maniglione antipanico; condizioni: sufficienti.
Scale: posizione: a rampe parallele; rivestimento: marmo; condizioni: sufficienti.

Impianti:

- Ascensore:* tipologia: a fune; condizioni: sufficienti; conformità: da verificare.
Citofonico: tipologia: video; condizioni: sufficienti; conformità: da verificare.
Gas: tipologia: sottotraccia; alimentazione: metano; condizioni: sufficienti; conformità: da verificare.
Elettrico: tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; condizioni: sufficienti; conformità: da verificare.
Fognatura: tipologia: mista; recapito: collettore o rete comunale; ispezionabilità: sufficiente; condizioni: sufficienti; conformità: da verificare.

Idrico: tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete comunale; condizioni: sufficienti; conformità: da verificare.
Termico: tipologia: in comune con altre unità immobiliari; alimentazione: metano; diffusori: termoconvettori; condizioni: sufficienti; conformità: da verificare.

Certificazione energetica:

Certificazione energetica: con riferimento agli adempimenti di cui al D.Lgs. n° 192/2005 e successive modifiche, l'unità immobiliare oggetto di stima **non risulta dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).**

Accessori:

A.1.Cantina: posta al secondo piano interrato, è composta da un vano di forma rettangolare avente un'altezza interna di m 2,50 circa.

La cantina sviluppa una superficie netta di mq 4,00 circa.

Strutture verticali: materiale: c.a.; condizioni: sufficienti.

Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele; condizioni: sufficienti.

Pavim. Esterna (corridoio): materiale: battuto di cemento; condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento; condizioni: sufficienti.

Plafoni: materiale: stabilitura; condizioni: sufficienti.

Porta d'ingresso: tipologia: anta singola a battente; materiale: alluminio; accessori: senza maniglione antipanico; condizioni: sufficienti.

Impianto elettrico: tipologia: con tubi esterni alla muratura; tensione: 220V condizioni: sufficienti; conformità: da verificare.

A.2.Autorimessa: posta al secondo piano interrato, è composta da un vano di forma rettangolare avente un'altezza interna di m 2,50 circa.

L'autorimessa sviluppa una superficie netta di mq 17,80 circa.

Strutture verticali: materiale: c.a.; condizioni: sufficienti.

Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele; condizioni: sufficienti.

Cancello carraio: tipologia: doppia anta a battente; materiale: alluminio; apertura: elettrica; condizioni: sufficienti.

Pavim. Esterna (area di manovra): materiale: battuto di cemento; condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento; condizioni: sufficienti.

Plafoni: materiale: stabilitura, condizioni: sufficienti.

Portone d'ingresso: tipologia: anta singola "basculante"; materiale: alluminio; accessori: senza maniglione antipanico; condizioni: sufficienti.
Impianto elettrico: tipologia: con tubi esterni alla muratura; tensione: 220V; condizioni: sufficienti; conformità: da verificare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione degli immobili oggetto di esecuzione è il loro valore di mercato.

La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico-comparativo.

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone redditi netti e saggi di capitalizzazione costanti; pertanto, nelle attuali condizioni di instabilità economica, non sempre porta a risultati attendibili.

Per le ragioni sopra esposte, il sottoscritto ritiene pertanto conveniente ricorrere alla valutazione per via **sintetico-comparativa**, sulla base di valori di mercato di beni simili **compravenduti in loco in epoca recente**, tenuto debitamente conto delle caratteristiche specifiche degli immobili e dell'andamento del mercato immobiliare della zona in cui sono ubicati i beni oggetto di esecuzione.

Tale procedimento consiste nell'attribuire un valore unitario al parametro mq (metro quadrato), determinato per diretto confronto con **beni simili** di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

8.2. Parametri di valutazione

Nella valutazione degli immobili oggetto di stima con il procedimento sintetico-comparativo, il sottoscritto ha tenuto debitamente conto di tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci che possono influire sulla loro valutazione, quali:

loro attuale situazione urbanistica, ubicazione, superficie e forma, tipo d'impianti e loro stato di manutenzione, finiture presenti e materiali utilizzati per la costruzione e, in particolar modo, la loro vetustà e il loro stato di manutenzione e conservazione. Si è inoltre tenuto debitamente conto che, in questo momento storico, il mercato immobiliare della zona - come anche in generale - è fortemente condizionato, anche per i beni come quelli oggetto di esecuzione, da una profonda stagnazione.

La valutazione viene eseguita prendendo in considerazione come parametro il mq (metro quadrato) e sulla scorta di un'indagine di mercato effettuata presso qualificati operatori/osservatori del mercato immobiliare operanti nel Comune di Verona, nonché sulla scorta delle proprie conoscenze professionali e tenuto debitamente conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona.

8.3. Fonti di informazione

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio del Registro di Verona, Ufficio Tecnico del Comune di Verona, Agenzie immobiliari

ed osservatori del mercato:

- Abitazioni Obiettivi Immobiliari;
- Gruppocasaneetwork Marconi Immobiliare;
- borsinoimmobiliare.it;
- Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari.

8.4. Valutazione corpi

A. abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il valore qui esposto è comprensivo dell'incidenza della comproprietà sugli enti e sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 c.c.
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
ingresso	11,79	€ 3.200,00	€ 37.720,00
soggiorno	55,31	€ 3.200,00	€ 177.007,99
disimpegno	5,40	€ 3.200,00	€ 17.296,00
cucina	20,58	€ 3.200,00	€ 65.872,00
lavanderia	11,73	€ 3.200,00	€ 37.536,00
corridoio	7,13	€ 3.200,00	€ 22.816,00
disimpegno	4,14	€ 3.200,00	€ 13.248,00
camera	10,35	€ 3.200,00	€ 33.120,00
cabina-armadio	3,56	€ 3.200,00	€ 11.408,00
ripostiglio	4,83	€ 3.200,00	€ 15.456,00
camera	20,70	€ 3.200,00	€ 66.240,00
cabina-armadio	5,29	€ 3.200,00	€ 16.928,00
bagno	7,25	€ 3.200,00	€ 23.184,00
bagno	11,73	€ 3.200,00	€ 37.536,00
camera	15,29	€ 3.200,00	€ 48.944,00
cabina-armadio	3,85	€ 3.200,00	€ 12.328,00
balcone	1,92	€ 3.200,00	€ 6.144,00
	200,87		€ 642.783,98

Accessori:

La valutazione viene effettuata a corpo:

Destinazione	Superficie netta	valore a corpo
A.1.cantina	4,00	€ 3.000,00
A.2.autorimessa	17,80	€ 90.000,00
Totale valore accessori		€ 93.000,00

- Valore corpo:	€ 642.783,98
- Valore accessori:	€ 93.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 735.783,98
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 735.783,98

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione con annesse cantina e autorimessa	200,87	€ 735.783,98	€ 735.783,98

8.5. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 110.367,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità:

vista la tipologia e la destinazione d'uso delle porzioni immobiliari oggetto di esecuzione e considerato, nello specifico, il vincolo di pertinenzialità che lega la cantina e l'autorimessa all'abitazione, lo scrivente ritiene che non sia possibile - né economicamente vantaggioso - suddividere dette porzioni immobiliari in più lotti.

Per tale motivo, il C.T.U. ha quindi effettuato la stima ricomprendendo i beni in un unico lotto (lotto n° 3).

8.6. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € 625.416,38

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € 622.916,38

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 previamente il bene sotto ogni profilo.

Relazione lotto 003 creata in data 14/02/2017
Codice documento: E161-16-000321-003

**Beni in Verona (Verona), Via Patuzzi n° 3
Lotto 004**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di un posto auto coperto in un fabbricato condominiale sito nel Comune di Verona, Provincia di Verona, in via Patuzzi n° 3. Il posto auto è sito al primo piano interrato dell'edificio e sviluppa una superficie netta di mq 19,20 circa.

L'immobile è identificato nel catasto fabbricati come segue (rif. allegato n° 5):

- Comune di Verona, foglio 162, mappale n° 384 sub 39, categoria C/6, classe 10, consistenza mq 19, superficie catastale mq 20, piano S1, rendita: € 196,25.

- Intestato a:

_____ , nata a _____ proprietà per 1/1.

Confini (rif. allegati n° 3 - 5):

a Nord-Est con il mappale n° 384 sub 40;

a Sud-Est con l'area di manovra;

a Sud-Ovest con il mappali n° 384 sub 38;

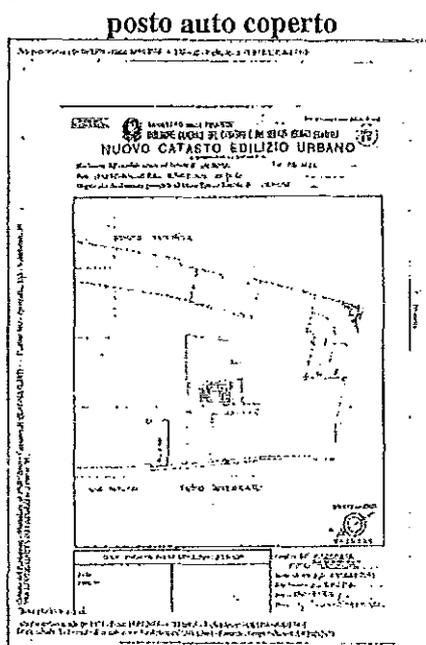
a Nord-Ovest con il sottosuolo della via pubblica (via Patuzzi).

Salvo altri più precisi.

All'unità immobiliare compete la proporzionale quota di comproprietà, nella misura di 1,84 millesimi (rif. allegato n° 22), sugli enti e parti comuni del fabbricato condominiale di cui fa parte ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Si riscontra la corrispondenza fra i dati catastali dell'immobile pignorato ed i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Planimetria dell'immobile:



Giudice Dr. Francesco Fontana
Curatore/Custode: Avv. Marco Moretti degli Adimari
Perito: Ing. Fabio Pedretti

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: in centro storico residenziale (di pregio) a traffico limitato con parcheggi scarsi.
- Servizi della zona: biblioteca, farmacia, municipio, musei, negozi al dettaglio, scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore, scuola media superiore, supermercato, teatro.
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.
- Collegamenti pubblici: autobus.

3. STATO DI POSSESSO:

all'atto del sopralluogo l'immobile si presentava occupato dalla Sig.ra . in qualità di proprietaria del bene.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

- Vincolo di tutela:

il fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è soggetto, quale fabbricato di interesse artistico, al vincolo di cui alla legge 01/06/1939 n° 1089, trascritto in data 02/12/1954 ai nn° 12563 R.G. e 10111 R.P. a favore del Ministero della Pubblica Istruzione, poi divenuto Ministero dei Beni Ambientali e Culturali, al quale pertanto dovrà essere notificato l'atto di trasferimento per l'eventuale prelazione (rif. allegato n° 22);

- Vincolo di tutela:

con decreto del Ministero per i beni e le attività culturali in data 22/07/2004, trascritto a Verona in data 28/02/2005 ai nn° 7773 R.G. - 4837 R.P., si è decretata la porzione dell'immobile sito in Comune di Verona, foglio 162, distinto con la particella n° 384, denominato "Fronti su via Frattini e su via Patuzzi, l'androne e le due colonne posizionate nel cortile del nuovo condominio", di interesse particolarmente importante, quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n° 42/2004.

Tale decreto rettifica il vincolo trascritto a Verona in data 2 dicembre 1954 n° 12563 R.G. e n° 10111 R.P.

- Altri oneri e/o vincoli:

visionato l'atto di provenienza del bene al debitore (rif. allegato n° 22), in esso non risulta l'esistenza di ulteriori particolari oneri e/o vincoli gravanti sull'immobile oggetto di esecuzione, fatta eccezione per i vincoli nascenti dalla condominialità del fabbricato di cui fa parte la suddetta unità immobiliare e per quelli connessi alla zona urbanistica in cui lo stesso è ubica-

to.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione giudiziale (attiva) a favore della **CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A.**, contro _____, derivante da decreto ingiuntivo in data 13/02/2016 rep. n° 599/2016 del Tribunale Civile e Penale di Verona, iscritta a Verona in data 19/02/2016 ai nn° 5432 R.G. - 837 R.P.

importo ipoteca: € 1.400.000,00

importo capitale: non indicato

Note:

l'ipoteca grava su vari immobili, tra cui il mappale n° 384 sub 39 oggetto di esecuzione.

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore della Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A., contro _____, derivante da verbale di pignoramento immobiliare in data 21/04/2016 rep. n° 3882 dell'Ufficiale Giudiziario di Verona, trascritto a Verona in data 16/05/2016 ai nn° 18245 R.G. - 11781 R.P.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

relativamente all'immobile oggetto di pignoramento non si rileva la presenza di difformità urbanistico-edilizie.

Visitata la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, si è potuto verificare che la stessa presenta la consistenza riportata sull'elaborato di progetto allegato alla Licenza Edilizia in sanatoria n° 4222 del 29/12/1972 (rif. allegato n° 14).

4.3.2. Conformità catastale:

relativamente all'immobile oggetto di pignoramento non si rilevano difformità catastali.

Visitata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, si è potuto verificare che la stessa presenta la consistenza riportata sulla relativa planimetria catastale (rif. allegato n° 5).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

nonostante la richiesta rivolta all'Amministratore condominiale (rif. allegato n° 18), **non è stato possibile acquisire alcuna informazione** in merito né alle spese condominiali (spese medie annue di gestione o manutenzione, spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni ante-

riori all'anno in corso), né all'eventuale pendenza di cause di natura condominiale, né alle tabelle millesimali aggiornate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che la Sig.ra _____ la risulta essere coniugata con il Sig. _____ in regime di separazione dei beni (rif. allegato n° 19).

6.1 Attuali proprietari:

_____ nata a _____ per l'intera piena proprietà proprietaria da data antecedente il ventennio ad oggi in forza dell'atto di cessione in data 10/02/1977 rep. n° 41189 del Notaio Giuseppe Giordano, registrato a Verona in data 01/03/1977 al n° 1449 Atti Pubblici, trascritto a Verona in data 21/02/1977 ai nn° 3525 R.G. - 2772 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Trattasi d'immobile sito in un fabbricato costruito in epoca antecedente al 01/09/1967 e relativamente al quale sono state rinvenute le seguenti pratiche urbanistico-edilizie e precisamente (rif. allegato n° 14):

- **Nulla Osta n° 9839, prot. n° 39549**, per lavori di ampliamento parziale del fabbricato, intestato alla Società Anonima Allegretti & C., domanda presentata in data 11/09/1949 e Nulla Osta rilasciato in data 10/12/1949;

- **Licenza Edilizia n° 1474 SK, prot. n° 61805**, per lavori di ristrutturazione con demolizione di strutture interne, intestata al Condominio "Residencial Gallieno" e rilasciata in data 23/10/1970;

- **Licenza Edilizia in sanatoria n° 4222, prot. n° 43038**, per lavori di variante al progetto approvato con licenza edilizia n° 61805 del 23/10/1970, intestata al Condominio "Residencial Gallieno" e rilasciata in data 29/12/1972.

L'agibilità è stata rilasciata in data 18/01/1974.

Descrizione del posto auto coperto di cui al punto A

Trattasi della piena proprietà per la quota di 1/1 di un posto auto coperto in un fabbricato condominiale sito nel Comune di Verona, Provincia di Verona, in via Patuzzi n° 3 (rif. allegato n° 9, foto n° 55).

L'unità immobiliare è posta al primo piano interrato di un edificio di antica origine situato nel centro storico del Comune di Verona, in zona ZTL.

L'edificio è dotato di ascensore.

Si accede al posto auto dall'ingresso carraio - chiuso da un cancello ad apertura automatica - ubicato sulla via pubblica (via Patuzzi) e da qui percorrendo lo scivolo carraio e la successiva area di manovra comune fino a raggiungere il primo piano interrato dell'edificio, ov'è ubicata questa unità immobiliare (rif. allegato n° 9, foto n° 63 - 64 - 65 - 69 - 70).

Il posto auto è inoltre raggiungibile, dall'interno dell'edificio, utilizzando la rampa scala o l'ascensore condominiali per scendere, dal piano terra, fino al piano sottostante e percorrendo, quindi, un corridoio comune fino a raggiungere l'area di manovra di accesso alla porzione immobiliare (rif. allegato n° 9, foto n° 57 - 59 - 60).

Nella planimetria dimostrativa allegato n° 3 il C.T.U. ha riportato le vie di accesso all'immobile così come rinvenute sui luoghi, indicandole con delle frecce.

Il posto auto coperto ha una superficie netta di mq 19,20 circa e presenta un'altezza interna di m 3,10 circa.

La porzione immobiliare presenta le seguenti caratteristiche/finiture costruttive (rif. allegato n° 9, foto n° 92 - 93):

- intonaci al civile tinteggiati;
- pavimento in battuto di cemento.

La disposizione planimetrica dell'unità immobiliare corrisponde a quanto rilevato dal C.T.U. e raffigurato nell'allegato n° 5 (planimetria catastale).

Lo stato di manutenzione e conservazione è, in linea generale, adeguato in relazione alla tipologia e destinazione d'uso del bene. Non si rileva la presenza di fessurazioni o di quant'altro possa far supporre l'esistenza di dissesti strutturali della porzione immobiliare o d'infiltrazioni in genere.

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato costruito in epoca antecedente al 01/09/1967 ed è stato ampliato nel 1974 (rif. allegato n° 14).

Destinazione urbanistica:

nello strumento urbanistico vigente (Piano degli Interventi) il fabbricato in cui è sito l'immobile oggetto di esecuzione ricade in (rif. allegato n° 10):

- Tavola n° 4 - Disciplina Regolativa:

SISTEMA INSEDIATIVO

La città storica

- Art. 81. Centro storico maggiore;
- Art. 81. Tessuto storico in contesto di altissima tutela.

Norme tecniche ed indici:

si rimanda alla disciplina regolativa richiamata nell'allegato n° 10 (certificato di destinazione urbanistica).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto coperto	Sup. reale netta	19,20	1,00	19,20
	Sup. reale netta	19,20		19,20

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Strutture verticali:** materiale: c.a.; condizioni: sufficienti.
- Solai:** tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele; condizioni: sufficienti.
- Copertura:** tipologia: a falde; materiale: c.a.; condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

- Cancello carraiato:** tipologia: doppia anta a battente; materiale: alluminio; apertura: elettrica; condizioni: sufficienti.
- Manto di copertura:** materiale: coppi; condizioni: sufficienti.

Pavim. Esterna materiale: battuto di cemento; condizioni: sufficienti.
(area di manovra):
Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento; condizioni: sufficienti.
Plafoni: materiale: stabilitura; condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico: tipologia: con tubi esterni alla muratura; tensione: 220V;
condizioni: sufficienti; conformità: da verificare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile oggetto di esecuzione è il suo valore di mercato.

La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico-comparativo.

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone redditi netti e saggi di capitalizzazione costanti; pertanto, nelle attuali condizioni di instabilità economica, non sempre porta a risultati attendibili.

Per le ragioni sopra esposte, il sottoscritto ritiene pertanto conveniente ricorrere alla valutazione per via **sintetico-comparativa**, sulla base di valori di mercato di beni simili **compravenduti in loco in epoca recente**, tenuto debitamente conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e dell'andamento del mercato immobiliare della zona in cui è ubicato il bene oggetto di esecuzione.

Tale procedimento consiste nell'attribuire un valore unitario al parametro mq (metro quadrato), determinato per diretto confronto con **beni simili** di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

8.2. Parametri di valutazione

Nella valutazione dell'immobile oggetto di stima con il procedimento sintetico-comparativo, il sottoscritto ha tenuto debitamente conto di tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci che possono influire sulla sua valutazione, quali:

sua attuale situazione urbanistica, ubicazione, superficie e forma, tipo d'impianti e loro stato di manutenzione, finiture presenti e materiali utilizzati per la costruzione e, in particolar modo, la sua vetustà e il suo stato di manutenzione e conservazione. Si è inoltre tenuto debitamente conto che, in questo momento storico, il mercato immobiliare della zona - come anche in generale - è fortemente condizionato, anche per i beni come quello oggetto di esecuzione, da una profonda stagnazione.

La valutazione viene eseguita prendendo in considerazione come parametro il mq (metro quadrato) e sulla scorta di un'indagine di mercato effettuata presso qualificati operatori/osservatori del mercato immobiliare operanti nel Comune di Verona, nonché sulla scorta delle proprie conoscenze professionali e tenuto debitamente conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona.

8.3. Fonti di informazione

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio del Registro di Verona, Ufficio Tecnico del Comune di Verona, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

- Abitazioni Obiettivi Immobiliari;
- Gruppocasanetwork Marconi Immobiliare;
- borsinoimmobiliare.it;
- Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari.

8.4. Valutazione corpi

A. posto auto coperto

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

Il valore qui esposto è comprensivo dell'incidenza della comproprietà sugli enti e sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Destinazione	Superficie netta	valore a corpo
posto auto coperto	19,20	€ 70.000,00
Totale valore a corpo		€ 70.000,00

- Valore corpo:	€ 70.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 70.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 70.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie netta	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	posto auto coperto	19,20	€ 70.000,00	€ 70.000,00

8.5. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 10.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità:

vista la tipologia e la destinazione d'uso della porzione immobiliare oggetto di esecuzione e considerato, nello specifico, la sua ridotta superficie, lo scrivente ritiene che non sia possibile - né economicamente vantaggioso - suddividere detta porzione immobiliare in più lotti.

Per tale motivo, il C.T.U. ha quindi effettuato la stima ricomprendendo il bene in un unico lotto (lotto n° 4).

8.6. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
in cui si trova:

€ 59.500,00

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 previamente il bene sotto ogni profilo.

Relazione lotto 004 creata in data 14/02/2017
Codice documento: E161-16-000321-004

**Beni in Verona (Verona), Via Patuzzi n° 3
Lotto 005.**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di un posto auto coperto in un fabbricato condominiale sito nel Comune di Verona, Provincia di Verona, in via Patuzzi n° 3. Il posto auto è sito al primo piano interrato dell'edificio e sviluppa una superficie netta di mq 25,20 circa.

L'immobile è identificato nel catasto fabbricati come segue (rif. allegato n° 6):

- Comune di Verona, foglio 162, mappale n° 384 sub 44, categoria C/6, classe 10, consistenza mq 31, superficie catastale mq 30, piano S1, rendita: € 320,20.

- Intestato a:

- proprietà per 1/1.

Confini (rif. allegati n° 3 - 6):

a Nord-Est con un vano condominiale;

a Sud-Est con il mappale n° 384 sub 48 e con altro posto auto del condominio;

a Sud-Ovest con l'area di manovra;

a Nord-Ovest con il mappale n° 384 sub 43, con l'area di manovra e con il vano scala.

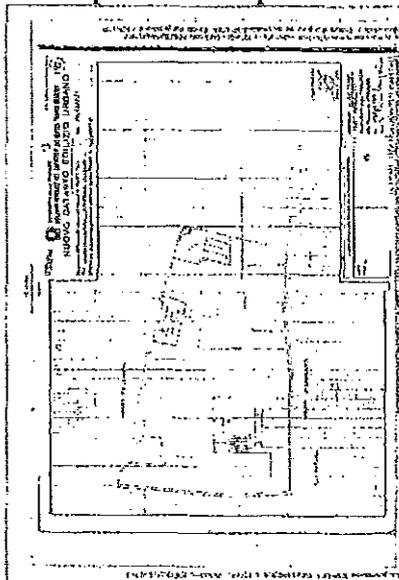
Salvo altri più precisi.

All'unità immobiliare compete la proporzionale quota di comproprietà, nella misura di 2,53 millesimi (rif. allegato n° 22), sugli enti e parti comuni del fabbricato condominiale di cui fa parte ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Si riscontra la corrispondenza fra i dati catastali dell'immobile pignorato ed i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Planimetria dell'immobile:

posto auto coperto



Giudice Dr. Francesco Fontana
Curatore/Custode: Avv. Marco Moretti degli Adimari
Perito: Ing. Fabio Pedretti

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: in centro storico residenziale (di pregio) a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: biblioteca, farmacia, municipio, musei, negozi al dettaglio, scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore, scuola media superiore, supermercato, teatro.
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Collegamenti pubblici: autobus.

3. STATO DI POSSESSO:

all'atto del sopralluogo l'immobile si presentava occupato dalla società in forza di un contratto di locazione del tipo 2+2 per l'importo di € 1.080,00 annui, stipulato in data 30/06/2015 con scadenza in 30/06/2017, registrato a "Verona 1" in data 30/06/2015 al n° 7584 serie 3T (rif. allegato n° 6).

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Giudizio di congruità del canone di locazione.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2923 co. 3 c.c. il C.T.U. - tenuto conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile concesso in locazione e dell'andamento del mercato immobiliare della zona con riferimento alla locazione di beni simili a quello oggetto di stima, ritiene che il canone di locazione pattuito contrattualmente - pari ad € 1.080,00 annui (corrispondenti ad € 90,00 mensili) - **non possa ritenersi congruo**, considerato che trattasi del corrispettivo per la locazione di un posto auto coperto ubicato in pieno centro storico.

Pertanto - e con queste premesse - il C.T.U., informatosi sui valori di mercato delle locazioni in zona, ritiene che il **canone di locazione** da ritenersi **congruo** per la suddetta porzione immobiliare ammonti ad **€ 2.400,00 annui**, corrispondenti ad **€ 200,00 mensili**.

Ne consegue che il canone di locazione attualmente in essere **risulta inferiore di oltre un terzo** rispetto al canone di locazione ritenuto congruo dallo scrivente.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

- Vincolo di tutela:

il fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è soggetto, quale fabbricato di interesse artistico, al vincolo di cui alla legge 01/06/1939 n° 1089, trascritto in data 02/12/1954 al nn° 12563 R.G. e 10111 R.P. a favore del Ministero della Pubblica Istruzione, poi divenuto Ministero dei Beni Ambientali e Culturali, al quale pertanto dovrà essere notificato l'atto di tra-

sferimento per l'eventuale prelazione (rif. allegati n° 22 - 23);

- Vincolo di tutela:

con decreto del Ministero per i beni e le attività culturali in data 22/07/2004, trascritto a Verona in data 28/02/2005 ai nn° 7773 R.G. - 4837 R.P., si è decretata la porzione dell'immobile sito in Comune di Verona, foglio 162, distinto con la particella n° 384, denominato "Fronti su via Frattini e su via Patuzzi, l'androne e le due colonne posizionate nel cortile del nuovo condominio", di interesse particolarmente importante, quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n° 42/2004.

Tale decreto rettifica il vincolo trascritto a Verona in data 2 dicembre 1954 n° 12563 R.G. e n° 10111 R.P.

- Altri oneri e/o vincoli:

visionato l'atto di provenienza del bene al debitore (rif. allegato n° 23), in esso non risulta l'esistenza di ulteriori particolari oneri e/o vincoli gravanti sull'immobile oggetto di esecuzione, fatta eccezione per i vincoli nascenti dalla condominialità del fabbricato di cui fa parte la suddetta unità immobiliare e per quelli connessi alla zona urbanistica in cui lo stesso è ubicato.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione giudiziale (attiva) a favore della **CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A., contro** _____, derivante da decreto ingiuntivo in data 13/02/2016 rep. n° 599/2016 del Tribunale Civile e Penale di Verona, iscritta a Verona in data 19/02/2016 ai nn° 5432 R.G. - 837 R.P.

importo ipoteca: € 1.400.000,00

importo capitale: non indicato

Note:

l'ipoteca grava su vari immobili, tra cui il mappale n° 384 sub 44 oggetto di esecuzione.

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore della Cassa della Risparmio del Veneto S.p.A., contro _____, derivante da verbale di pignoramento immobiliare in data 21/04/2016 rep. n° 3882 dell'Ufficiale Giudiziario di Verona, trascritto a Verona in data 16/05/2016 ai nn° 18245 R.G. - 11781 R.P.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

relativamente all'immobile oggetto di pignoramento non si rileva la presenza di difformità urbanistico-edilizie.

Visitata la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, si è potuto verificare che la stessa presenta la consistenza riportata sull'elaborato di progetto allegato alla Licenza Edilizia in sanatoria n° 4222 del 29/12/1972 (rif. allegato n° 14).

4.3.2. Conformità catastale:

relativamente all'immobile oggetto di pignoramento non si rilevano difformità catastali.

Visitata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, si è potuto verificare che la stessa presenta la consistenza riportata sulla relativa planimetria catastale (rif. allegato n° 6).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

nonostante la richiesta rivolta all'Amministratore condominiale (rif. allegato n° 18), non è stato possibile acquisire alcuna informazione in merito né alle spese condominiali (spese medie annue di gestione o manutenzione, spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori all'anno in corso), né all'eventuale pendenza di cause di natura condominiale, né alle tabelle millesimali aggiornate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che la Sig.ra _____ la risulta essere coniugata con il Sig. _____ in regime di separazione dei beni (rif. allegato n° 19).

6.1 Attuali proprietari:

_____) - per l'intera piena proprietà proprietaria dal 16/11/2000 ad oggi in forza dell'atto di divisione ereditaria in data 16/11/2000 rep. n° 71205 del Notaio Giulio Alessio, registrato a Verona in data 05/12/2000 al n° 7339 Atti Pubblici, trascritto a Verona in data 29/11/2000 ai nn° 44747 R.G. - 30241 R.P.

6.2 Precedenti proprietari:

- da data antecedente il ventennio al 16/11/2000:
si rimanda alla "cronistoria" dei passaggi di proprietà riportata nella certificazione notarile del Notaio Cristiana Cascone, datata 12/07/2016, prodotta in atti dal creditore precedente.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Trattasi d'immobile sito in un fabbricato costruito in epoca antecedente al 01/09/1967 e relativamente al quale sono state rinvenute le seguenti pratiche urbanistico-edilizie e precisamente (rif. allegato n° 14):

- **Nulla Osta n° 9839, prot. n° 39549**, per lavori di ampliamento parziale del fabbricato, intestato alla Società Anonima Allegretti & C., domanda presentata in data 11/09/1949 e Nulla Osta rilasciato in data 10/12/1949;

- **Licenza Edilizia n° 1474 SK, prot. n° 61805**, per lavori di ristrutturazione con demolizione di strutture interne, intestata al Condominio "Residencial Gallieno" e rilasciata in data 23/10/1970;

- Licenza Edilizia in sanatoria n° 4222, prot. n° 43038, per lavori di variante al progetto approvato con licenza edilizia n° 61805 del 23/10/1970, intestata al Condominio "Residencial Gallieno" e rilasciata in data 29/12/1972.
L'agibilità è stata rilasciata in data 18/01/1974.

Descrizione del posto auto coperto di cui al punto A

Trattasi della piena proprietà per la quota di 1/1 di un posto auto coperto in un fabbricato condominiale sito nel Comune di Verona, Provincia di Verona, in via Patuzzi n° 3 (rif. allegato n° 9, foto n° 55).

L'unità immobiliare è posta al primo piano interrato di un edificio di antica origine situato nel centro storico del Comune di Verona, in zona ZTL.

L'edificio è dotato di ascensore.

Si accede al posto auto dall'ingresso carraio - chiuso da un cancello ad apertura automatica - ubicato sulla via pubblica (via Patuzzi) e da qui percorrendo lo scivolo carraio e la successiva area di manovra comune fino a raggiungere il primo piano interrato dell'edificio, ov'è ubicata questa unità immobiliare (rif. allegato n° 9, foto n° 63 - 64 - 65 - 69 - 70).

Il posto auto è inoltre raggiungibile, dall'interno dell'edificio, utilizzando la rampa scala o l'ascensore condominiali per scendere, dal piano terra, fino al piano sottostante e percorrendo, quindi, un corridoio comune fino a raggiungere l'area di manovra di accesso alla porzione immobiliare (rif. allegato n° 9, foto n° 61).

Nella planimetria dimostrativa allegato n° 3 il C.T.U. ha riportato le vie di accesso all'immobile così come rinvenute sui luoghi, indicandole con delle frecce.

Il posto auto coperto ha una superficie netta di mq 25,20 circa e presenta un'altezza interna minima di m 2,05 circa e massima di m 2,45 circa.

La porzione immobiliare presenta le seguenti caratteristiche/finiture costruttive (rif. allegato n° 9, foto n° 94 - 95):

- intonaci al civile tinteggiati;
- pavimento in battuto di cemento.

La disposizione planimetrica dell'unità immobiliare corrisponde a quanto rilevato dal C.T.U. e raffigurato nell'allegato n° 6 (planimetria catastale).

Lo stato di manutenzione e conservazione è, in linea generale, adeguato in relazione alla tipologia e destinazione d'uso del bene. Non si rileva la presenza di fessurazioni o di quant'altro possa far supporre l'esistenza di dissesti strutturali della porzione immobiliare o d'infiltrazioni in genere.

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato costruito in epoca antecedente al 01/09/1967 ed è stato ampliato nel 1974 (rif. allegato n° 14).

Destinazione urbanistica:

nello strumento urbanistico vigente (Piano degli Interventi) il fabbricato in cui è sito l'immobile oggetto di esecuzione ricade in (rif. allegato n° 10):

- Tavola n° 4 - Disciplina Regolativa:

SISTEMA INSEDIATIVO

La città storica

- Art. 81. Centro storico maggiore;

- Art. 81. Tessuto storico in contesto di altissima tutela.

Norme tecniche ed indici:

si rimanda alla disciplina regolativa richiamata nell'allegato n° 10 (certificato di destinazione urbanistica).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto coperto	Sup. reale netta	25,20	1,00	25,20
	Sup. reale netta	25,20		25,20

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a.; condizioni: sufficienti.

Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele; condizioni: sufficienti.

Copertura: tipologia: a falde; materiale: c.a.; condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello carraio: tipologia: doppia anta a battente; materiale: alluminio; apertura: elettrica; condizioni: sufficienti.

Manto di copertura: materiale: coppi; condizioni: sufficienti.

Pavim. Esterna (area di manovra): materiale: battuto di cemento; condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna:

materiale: battuto di cemento; condizioni: sufficienti.

Plafoni: materiale: stabilità; condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico: tipologia: con tubi esterni alla muratura; tensione: 220V; condizioni: sufficienti; conformità: da verificare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile oggetto di esecuzione è il suo valore di mercato.

La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico-comparativo.

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone redditi netti e saggi di capitalizzazione costanti; pertanto, nelle attuali condizioni di instabilità economica, non sempre porta a risultati attendibili.

Per le ragioni sopra esposte, il sottoscritto ritiene pertanto conveniente ricorrere alla valutazione per via **sintetico-comparativa**, sulla base di valori di mercato di beni simili **compravenduti in loco in epoca recente**, tenuto debitamente conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e dell'andamento del mercato immobiliare della zona in cui è ubicato il bene oggetto di esecuzione.

Tale procedimento consiste nell'attribuire un valore unitario al parametro mq (metro quadrato), determinato per diretto confronto con **beni simili** di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

8.2. Parametri di valutazione

Nella valutazione dell'immobile oggetto di stima con il procedimento sintetico-comparativo, il sottoscritto ha tenuto debitamente conto di tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci che possono influire sulla sua valutazione, quali:

sua attuale situazione urbanistica, ubicazione, superficie e forma, tipo d'impianti e loro stato di manutenzione, finiture presenti e materiali utilizzati per la costruzione e, in particolar modo, la sua vetustà e il suo stato di manutenzione e conservazione. Si è inoltre tenuto debitamente conto che, in questo momento storico, il mercato immobiliare della zona - come anche in generale - è fortemente condizionato, anche per i beni come quello oggetto di esecuzione, da una profonda stagnazione.

La valutazione viene eseguita prendendo in considerazione come parametro il mq (metro quadrato) e sulla scorta di un'indagine di mercato effettuata presso qualificati operatori/osservatori del mercato immobiliare operanti nel Comune di Verona, nonché sulla scorta delle proprie conoscenze professionali e tenuto debitamente conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona.

8.3. Fonti di informazione

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio del Registro di Verona, Ufficio Tecnico del Comune di Verona, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

- Abitazioni Obiettivi Immobiliari;
- Gruppocasanetwork Marconi Immobiliare;
- borsinoimmobiliare.it;
- Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari.

8.4. Valutazione corpi

A. posto auto coperto

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

Il valore qui esposto è comprensivo dell'incidenza della comproprietà sugli enti e sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Destinazione	Superficie netta	valore a corpo
posto auto coperto	25,20	€ 75.000,00
Totale valore a corpo		€ 75.000,00

- Valore corpo:	€ 75.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 75.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 75.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie netta	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	posto auto coperto	25,20	€ 75.000,00	€ 75.000,00

8.5. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 11.250,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità:

vista la tipologia e la destinazione d'uso della porzione immobiliare oggetto di esecuzione e considerato, nello specifico, la sua ridotta superficie, lo scrivente ritiene che non sia possibile - né economicamente vantaggioso - suddividere detta porzione immobiliare in più lotti.

Per tale motivo, il C.T.U. ha quindi effettuato la stima ricomprendendo il bene in un unico lotto (lotto n° 5).

8.6. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 63.750,00

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 previamente il bene sotto ogni profilo.

Relazione lotto 005 creata in data 14/02/2017
Codice documento: E161-16-000321-005

**Beni in Verona (Verona), Via Patuzzi n° 3
Lotto 006**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di un'autorimessa in un fabbricato condominiale sito nel Comune di Verona, Provincia di Verona, in via Patuzzi n° 3.

L'autorimessa è sita al secondo piano interrato dell'edificio e sviluppa una superficie netta di mq 19,70 circa.

L'immobile è identificato nel catasto fabbricati come segue (rif. allegato n° 7):

- Comune di Verona, foglio 162, mappale n° 384 sub 80, categoria C/6, classe 10, consistenza mq 21, superficie catastale mq 24, piano S2, rendita: € 216,91.

- Intestato a:

1 - proprietà per 1/1.

Confini (rif. allegati n° 3 - 7):

a Nord-Est con il mappale n° 384 sub 81;

a Sud-Est con l'area di manovra;

a Sud-Ovest con il mappale n° 384 sub 79;

a Nord-Ovest con il sottosuolo della via pubblica (via Patuzzi).

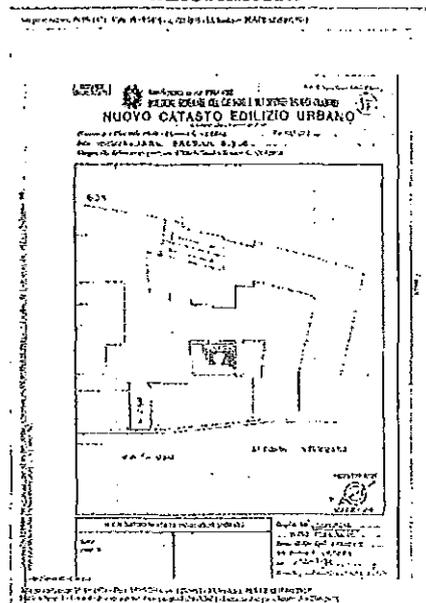
Salvo altri più precisi.

All'unità immobiliare compete la proporzionale quota di comproprietà, nella misura di 2,69 millesimi (rif. allegato n° 22), sugli enti e parti comuni del fabbricato condominiale di cui fa parte ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Si riscontra la corrispondenza fra i dati catastali dell'immobile pignorato ed i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Planimetria dell'immobile:

autorimessa



Giudice Dr. Francesco Fontana
Curatore/Custode: Avv. Marco Moretti degli Adimari
Perito: Ing. Fabio Pedretti

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: in centro storico residenziale (di pregio) a traffico limitato con parcheggi scarsi.
- Servizi della zona: biblioteca, farmacia, municipio, musei, negozi al dettaglio, scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore, scuola media superiore, supermercato, teatro.
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.
- Collegamenti pubblici: autobus.

3. STATO DI POSSESSO:

all'atto del sopralluogo l'immobile si presentava occupato dalla Sig.ra in qualità di proprietaria del bene.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

- Vincolo di tutela:

il fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è soggetto, quale fabbricato di interesse artistico, al vincolo di cui alla legge 01/06/1939 n° 1089, trascritto in data 02/12/1954 ai nn° 12563 R.G. e 10111 R.P. a favore del Ministero della Pubblica Istruzione, poi divenuto Ministero dei Beni Ambientali e Culturali, al quale pertanto dovrà essere notificato l'atto di trasferimento per l'eventuale prelazione (rif. allegati n° 22 - 23);

- Vincolo di tutela:

con decreto del Ministero per i beni e le attività culturali in data 22/07/2004, trascritto a Verona in data 28/02/2005 ai nn° 7773 R.G. - 4837 R.P., si è decretata la porzione dell'immobile sito in Comune di Verona, foglio 162, distinto con la particella n° 384, denominato "Fronti su via Frattini e su via Patuzzi, l'androne e le due colonne posizionate nel cortile del nuovo condominio", di interesse particolarmente importante, quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n° 42/2004.

Tale decreto rettifica il vincolo trascritto a Verona in data 2 dicembre 1954 n° 12563 R.G. e n° 10111 R.P.

- Altri oneri e/o vincoli:

visionato l'atto di provenienza del bene al debitore (rif. allegato n° 23), in esso non risulta l'esistenza di ulteriori particolari oneri e/o vincoli gravanti sull'immobile oggetto di esecuzione, fatta eccezione per i vincoli nascenti dalla condominialità del fabbricato di cui fa parte la suddetta unità immobiliare e per quelli connessi alla zona urbanistica in cui lo stesso è ubica-

to.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione giudiziale (attiva) a favore della CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A., contro _____, derivante da decreto ingiuntivo in data 13/02/2016 rep. n° 599/2016 del Tribunale Civile e Penale di Verona, iscritta a Verona in data 19/02/2016 ai nn° 5432 R.G. - 837 R.P.

importo ipoteca: € 1.400.000,00

importo capitale: non indicato

Note:

l'ipoteca grava su vari immobili, tra cui il mappale n° 384 sub 80 oggetto di esecuzione.

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore della Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A., contro _____, derivante da verbale di pignoramento immobiliare in data 21/04/2016 rep. n° 3882 dell'Ufficiale Giudiziario di Verona, trascritto a Verona in data 16/05/2016 ai nn° 18245 R.G. - 11781 R.P.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

relativamente all'immobile oggetto di pignoramento non si rileva la presenza di difformità urbanistico-edilizie.

Visitata la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, si è potuto verificare che la stessa presenta la consistenza riportata sull'elaborato di progetto allegato alla Licenza Edilizia in sanatoria n° 4222 del 29/12/1972 (rif. allegato n° 14).

4.3.2. Conformità catastale:

relativamente all'immobile oggetto di pignoramento non si rilevano difformità catastali.

Visitata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, si è potuto verificare che la stessa presenta la consistenza riportata sulla relativa planimetria catastale (rif. allegato n° 7).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

nonostante la richiesta rivolta all'Amministratore condominiale (rif. allegato n° 18), non è stato possibile acquisire alcuna informazione in merito né alle spese condominiali (spese medie annue di gestione o manutenzione, spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni ante-

riori all'anno in corso), né all'eventuale pendenza di cause di natura condominiale, né alle tabelle millesimali aggiornate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che la Sig.ra _____ risulta essere coniugata con il Sig. _____ in regime di separazione dei beni (rif. allegato n° 19).

6.1 Attuali proprietari:

_____, nata a _____, per l'intera piena proprietà proprietaria dal 16/11/2000 ad oggi in forza dell'atto di divisione ereditaria in data 16/11/2000 rep. n° 71205 del Notaio Giulio Alessio, registrato a Verona in data 05/12/2000 al n° 7339 Atti Pubblici, trascritto a Verona in data 29/11/2000 ai nn° 44747 R.G. - 30241 R.P.

6.2 Precedenti proprietari:

- da data antecedente il ventennio al 16/11/2000:
si rimanda alla "cronistoria" dei passaggi di proprietà riportata nella certificazione notarile del Notaio Cristiana Cascone, datata 12/07/2016, prodotta in atti dal creditore precedente.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Trattasi d'immobile sito in un fabbricato costruito in epoca antecedente al 01/09/1967 e relativamente al quale sono state rinvenute le seguenti pratiche urbanistico-edilizie e precisamente (rif. allegato n° 14):

- **Nulla Osta n° 9839, prot. n° 39549**, per lavori di ampliamento parziale del fabbricato, intestato alla Società Anonima Allegretti & C., domanda presentata in data 11/09/1949 e Nulla Osta rilasciato in data 10/12/1949;
- **Licenza Edilizia n° 1474 SK, prot. n° 61805**, per lavori di ristrutturazione con demolizione di strutture interne, intestata al Condominio "Residencial Gallieno" e rilasciata in data 23/10/1970;
- **Licenza Edilizia in sanatoria n° 4222, prot. n° 43038**, per lavori di variante al progetto approvato con licenza edilizia n° 61805 del 23/10/1970, intestata al Condominio "Residencial Gallieno" e rilasciata in data 29/12/1972.

L'agibilità è stata rilasciata in data 18/01/1974.

Descrizione dell'autorimessa di cui al punto A

Trattasi della piena proprietà per la quota di 1/1 di un'autorimessa in un fabbricato condominiale sito nel Comune di Verona, Provincia di Verona, in via Patuzzi n° 3 (rif. allegato n° 9, foto n° 55).

L'unità immobiliare è posta al secondo piano interrato di un edificio di antica origine situato nel centro storico del Comune di Verona, in zona ZTL.

L'edificio è dotato di ascensore.

Si accede all'autorimessa dall'ingresso carraio - chiuso da un cancello ad apertura automatica - ubicato sulla via pubblica (via Patuzzi) e da qui percorrendo lo scivolo carraio e la successiva area di manovra comune fino a raggiungere il secondo piano interrato dell'edificio, ov'è ubicata questa unità immobiliare (rif. allegato n° 9, foto n° 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68).

Giudice Dr. Francesco Fontana
Curatore/Custode: Avv. Marco Moretti degli Adimari
Perito: Ing. Fabio Pedretti



L'autorimessa è inoltre raggiungibile, dall'interno dell'edificio, utilizzando la rampa scala o l'ascensore condominiali per scendere, dal piano terra, fino al secondo piano interrato e percorrendo, quindi, un corridoio comune fino a raggiungere l'area di manovra di accesso alla porzione immobiliare (rif. allegato n° 9, foto n° 57 - 59 - 60).

Nella planimetria dimostrativa allegato n° 3 il C.T.U. ha riportato le vie di accesso all'immobile così come rinvenute sui luoghi, indicandole con delle frecce.

L'autorimessa ha una superficie netta di mq 19,70 circa e presenta un'altezza interna di m 2,50 circa.

La porzione immobiliare presenta le seguenti caratteristiche/finiture costruttive (rif. allegato n° 9, foto n° 68 - 96):

- intonaci al civile tinteggiati;
- pavimento in battuto di cemento;
- portone d'accesso metallico del tipo a "basculante", con apertura automatica;
- impianto elettrico in tubo esterno alla muratura, con punto luce e punto comando.

La disposizione planimetrica dell'unità immobiliare corrisponde a quanto rilevato dal C.T.U. e raffigurato nell'allegato n° 7 (planimetria catastale).

Lo stato di manutenzione e conservazione è, in linea generale, adeguato in relazione alla tipologia e destinazione d'uso del bene. Non si rileva la presenza di fessurazioni o di quant'altro possa far supporre l'esistenza di dissesti strutturali della porzione immobiliare o d'infiltrazioni in genere.

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato costruito in epoca antecedente al 01/09/1967 ed è stato ampliato nel 1974 (rif. allegato n° 14).

Destinazione urbanistica:

nello strumento urbanistico vigente (Piano degli Interventi) il fabbricato in cui è sito l'immobile oggetto di esecuzione ricade in (rif. allegato n° 10):

- Tavola n° 4 - Disciplina Regolativa:

SISTEMA INSEDIATIVO

La città storica

- Art. 81. Centro storico maggiore;
- Art. 81. Tessuto storico in contesto di altissima tutela.

Norme tecniche ed indici:

si rimanda alla disciplina regolativa richiamata nell'allegato n° 10 (certificato di destinazione urbanistica).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
autorimessa	Sup. reale netta	19,70	1,00	19,70
	Sup. reale netta	19,70		19,70

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Strutture verticali:* materiale: c.a.; condizioni: sufficienti.
Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele; condizioni: sufficienti.
Copertura: tipologia: a falde; materiale: c.a.; condizioni: sufficienti.

Giudice Dr. Francesco Fontana
Curatore/Custode: Avv. Marco Moretti degli Adimari
Perito: Ing. Fabio Pedretti



Componenti edilizie e costruttive:

- Cancello carraio:* tipologia: doppia anta a battente; materiale: alluminio; apertura: elettrica; condizioni: sufficienti.
- Manto di copertura:* materiale: coppi; condizioni: sufficienti.
- Pavim. Esterna (area di manovra):* materiale: battuto di cemento; condizioni: sufficienti.
- Pavim. Interna:* materiale: battuto di cemento; condizioni: sufficienti.
- Plafoni:* materiale: stabilitura; condizioni: sufficienti.
- Portone d'ingresso:* tipologia: anta singola "basculante"; materiale: alluminio; accessori: senza maniglione antipanico; condizioni: sufficienti.

Impianti:

- Elettrico:* tipologia: con tubi esterni alla muratura; tensione: 220V; condizioni: sufficienti; conformità: da verificare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile oggetto di esecuzione è il suo valore di mercato.

La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico-comparativo.

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone redditi netti e saggi di capitalizzazione costanti; pertanto, nelle attuali condizioni di instabilità economica, non sempre porta a risultati attendibili.

Per le ragioni sopra esposte, il sottoscritto ritiene pertanto conveniente ricorrere alla valutazione per via **sintetico-comparativa**, sulla base di valori di mercato di beni simili **compravenduti in loco in epoca recente**, tenuto debitamente conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e dell'andamento del mercato immobiliare della zona in cui è ubicato il bene oggetto di esecuzione.

Tale procedimento consiste nell'attribuire un valore unitario al parametro mq (metro quadrato), determinato per diretto confronto con **beni simili** di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

8.2. Parametri di valutazione

Nella valutazione dell'immobile oggetto di stima con il procedimento sintetico-comparativo, il sottoscritto ha tenuto debitamente conto di tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci che possono influire sulla sua valutazione, quali:

sua attuale situazione urbanistica, ubicazione, superficie e forma, tipo d'impianti e loro stato di manutenzione, finiture presenti e materiali utilizzati per la costruzione e, in particolar modo, la sua vetustà e il suo stato di manutenzione e conservazione. Si è inoltre tenuto debitamente conto che, in questo momento storico, il mercato immobiliare della zona - come anche in generale - è fortemente condizionato, anche per i beni come quello oggetto di esecuzione, da una profonda stagnazione.



La valutazione viene eseguita prendendo in considerazione come parametro il mq (metro quadrato) e sulla scorta di un'indagine di mercato effettuata presso qualificati operatori/osservatori del mercato immobiliare operanti nel Comune di Verona, nonché sulla scorta delle proprie conoscenze professionali e tenuto debitamente conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona.

8.3. Fonti di informazione

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio del Registro di Verona, Ufficio Tecnico del Comune di Verona, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

- Abitazioni Obiettivi Immobiliari;
- Gruppocasanetwork Marconi Immobiliare;
- borsinoimmobiliare.it;
- Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari.

8.4. Valutazione corpi

A. autorimessa

Stima sintetica a vista dell'intero corpo: Peso ponderale: 1
Il valore qui esposto è comprensivo dell'incidenza della comproprietà sugli enti e sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Destinazione	Superficie netta	valore a corpo
autorimessa	19,70	€ 90.000,00
Totale valore a corpo		€ 90.000,00

- Valore corpo:	€ 90.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 90.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 90.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie netta	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	autorimessa	19,70	€ 90.000,00	€ 90.000,00

8.5. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 13.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna



Giudizio di comoda divisibilità:

vista la tipologia e la destinazione d'uso della porzione immobiliare oggetto di esecuzione e considerato, nello specifico, la sua ridotta superficie, lo scrivente ritiene che non sia possibile - né economicamente vantaggioso - suddividere detta porzione immobiliare in più lotti.

Per tale motivo, il C.T.U. ha quindi effettuato la stima ricomprendendo il bene in un unico lotto (lotto n° 6).

8.6. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto

in cui si trova:

€ 76.500,00

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 previamente il bene sotto ogni profilo.

Relazione lotto 006 creata in data 14/02/2017
Codice documento: E161-16-000321-006

Giudice Dr. Francesco Fontana
Curatore/Custode: Avv. Marco Moretti degli Adimari
Perito: Ing. Fabio Pedretti

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione con annessa cantina/taverna, autorimessa, tettoia, piscina e corte esclusiva	186,75	€ 667.500,00	€ 199.350,00

8.5. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita

Giudiziarie: € 29.902,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.264,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità:

vista la tipologia e la destinazione d'uso delle porzioni immobiliari oggetto di esecuzione e considerato, nello specifico, il vincolo di pertinenzialità che lega i locali accessori, la piscina e la corte all'abitazione, lo scrivente ritiene che non sia possibile - né economicamente vantaggioso - suddividere dette porzioni immobiliari in più lotti.

Per tale motivo, il C.T.U. ha quindi effettuato la stima ricomprendendo i beni in un unico lotto (lotto n° 7).

8.6. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € 169.477,50

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € 166.183,50

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 previamente il bene sotto ogni profilo.

Relazione lotto 007 creata in data 14/02/2017
Codice documento: E161-16-000321-007

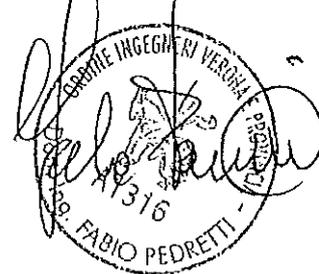
il p.c. it.
Ing. Fabio Pedretti

Giudice Dr. Francesco Fontana
Custore/Custode: Avv. Marco Moretti degli Adimari
Perito: Ing. Fabio Pedretti



ELENCO ALLEGATI

- Allegato n° 1:** planimetria dimostrativa delle vie di accesso al lotto, estratto di mappa catastale, visure catastali attuali, planimetrie catastali attuali, elaborato planimetrico, tabelle con il calcolo delle superfici degli immobili e contratto di locazione - rif. lotto n° 1
- Allegato n° 2:** planimetria dimostrativa delle vie di accesso al lotto, estratto di mappa catastale, visure catastali attuali, planimetrie catastali attuali, tabelle con il calcolo delle superfici degli immobili e contratto di locazione - rif. lotto n° 2
- Allegato n° 3:** planimetria dimostrativa delle vie di accesso ai lotti ed estratto di mappa catastale - rif. lotti n° 3 - 4 - 5 - 6
- Allegato n° 4:** visure catastali attuali, planimetrie catastali attuali e tabelle con il calcolo delle superfici degli immobili - rif. lotto n° 3
- Allegato n° 5:** visura catastale attuale, planimetria catastale attuale e tabella con il calcolo della superficie dell'immobile - rif. lotto n° 4
- Allegato n° 6:** visura catastale attuale, planimetria catastale attuale, tabella con il calcolo della superficie dell'immobile e contratto di locazione - rif. lotto n° 5
- Allegato n° 7:** visura catastale attuale, planimetria catastale attuale e tabella con il calcolo della superficie dell'immobile - rif. lotto n° 6
- Allegato n° 8:** planimetria dimostrativa della via di accesso al lotto, estratto di mappa catastale, visure catastali attuali, planimetrie catastali attuali, elaborato planimetrico, pratica di accatastamento tettoia (T.M. e DOCFA) e tabelle con il calcolo delle superfici degli immobili - rif. lotto n° 7
- Allegato n° 9:** relazione fotografica composta da n° 144 foto a colori - rif. tutti i lotti
- Allegato n° 10:** certificato di destinazione urbanistica - rif. lotti n° 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6
- Allegato n° 11:** certificato di destinazione urbanistica - rif. lotto n° 7
- Allegato n° 12:** ricerche urbanistiche - rif. lotto n° 1
- Allegato n° 13:** ricerche urbanistiche - rif. lotto n° 2



- Allegato n° 14: ricerche urbanistiche - rif. lotti n° 3 - 4 - 5 - 6
- Allegato n° 15: ricerche urbanistiche - rif. lotto n° 7
- Allegato n° 16: informazioni condominiali - rif. lotto n° 1
- Allegato n° 17: informazioni condominiali - rif. lotto n° 2
- Allegato n° 18: informazioni condominiali - rif. lotti n° 3 - 4 - 5 - 6
- Allegato n° 19: estratto dell'atto di matrimonio degli esecutati
- Allegato n° 20: copia integrale del titolo di provenienza dei beni al debitore - rif. lotto n° 1
- Allegato n° 21: copia integrale del titolo di provenienza dei beni al debitore - rif. lotto n° 2
- Allegato n° 22: copia integrale del titolo di provenienza dei beni al debitore - rif. lotti n° 3 - 4
- Allegato n° 23: copia integrale del titolo di provenienza dei beni al debitore - rif. lotti n° 5 - 6
- Allegato n° 24: copia integrale dei titoli di provenienza dei beni al debitore - rif. lotto n° 7



Stampa circolare con il testo: "INGEGNERI VERIFICA E PROGETTAZIONE" e "FABIO PEDRETTI".

