

R.E.I. n. 776_2012

Dottor VITTORIO CARLO ALIPRANDI

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nel processo d'esecuzione immobiliare promosso da:

SOCIETA' GESTIONE CREDITI BP SPA

contro

premesso

- che il sottoscritto geometra LUISA BAGOLIN, residente in San Bonifacio, Contrada Tombole n. 163/a, con studio in Soave, Via Roma n. 52/F, iscritto al Collegio dei Geometri di Verona e Provincia al n. 2034 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici, veniva nominato in data 21.03.2013 perito estimatore dell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe;
- che, successivamente al giuramento di rito in data 21.03.2013, hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali con sopralluoghi EFFETTUATI in data 04.09.2013 e 11.10.2013 a Sanguinetto; in data 04.09.2013 e 04.10.2013 a Verona; in data 10.07.2013 a Cavaion Veronese; in data 10.07.2013 a Nogara; durante i sopralluoghi la parte esecutata risultava assente mentre la signora risultava presente solo a ; durante gli altri accessi era

1



25.06.2008"

Non risultano disponibili le dichiarazioni di conformità impiantistica stante lo stato grezzo dell'unità abitativa.

RIEPILOGO DATI ESSENZIALI – SI RIMANDA A FINE RELAZIONE

LOTTO 3

**Beni in comune di VERONA
Via Giuseppe Zorzi civico numero 7 Scala C**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Usufrutto per la quota di 1/1 di _____ nuda proprietà in capo a _____ (non eseguito) relativamente ad abitazione a piano terzo occupata da _____ e famiglia oltre autorimessa e cantina a piano secondo interrato, situato in Via Giuseppe Zorzi civico numero 7 Scala C Condominio Umbria del comune di Verona.

L'unità abitativa, posta al piano terzo, secondo quanto desunto dalle planimetrie catastali in atti ed a seguito del sopralluogo, è composta come di seguito descritto:

- Al piano terzo da soggiorno, cucina, tre camere, doppio servizio igienico, disimpegno e ripostiglio per una superficie commerciale simile a mq 102,00;

La stessa gode di:

- Balconi al piano terzo per una superficie commerciale simile a mq 30,00;

- Cantina al piano secondo interrato per una superficie commerciale simile a mq 3,80;
- Autorimessa a piano secondo interrato per una superficie commerciale simile a mq 35,00.

La superficie commerciale complessiva risulta quindi essere pari a mq 170,80 prima degli abbattimenti derivanti dal ragguaglio delle superfici degli accessori con i coefficienti di cui alla successiva tabella.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio per la Provincia di Verona in data 11.10.2012 n.34083 R.G. e n. 24473 R.P., notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Verona in data 14.09.2012 ai signori e

sono i seguenti:

COMUNE DI VERONA CATASTO FABBRICATI			
FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA
243	149	92	A02
243	149	62	C06

I dati catastali come sopra riportati vengono indicati in modo corretto pur se incompleto. In ogni caso, i beni risultano individuabili.

L'esatta identificazione catastale risulta quindi la seguente:

Comune di VERONA – CATASTO FABBRICATI

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA €
243	149	62	C06	6	34 mq	170,33

243	149	92	A02	3	6,5 vani	839,24
-----	-----	----	-----	---	----------	--------

L'esatta identificazione toponomastica dei terreni viene così individuata:

**Via Giuseppe Zorzi civico numero 7 Scala C Condominio Umbria VERONA
(VR)**

Nell'atto di pignoramento immobiliare la toponomastica non viene indicata.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di abitazione composta da soggiorno, cucina, 3 camere, doppi servizi igienici, ripostiglio, disimpegno e due terrazzi oltre autorimessa e cantina a piano secondo interrato, inseriti in complesso residenziale di vecchia edificazione, di tipo condominiale, in zona periferica del comune di Verona.

Caratteristiche della zona di inserimento

La zona di inserimento dell'unità ha vocazione prevalentemente residenziale intensiva, con presenza di abitazioni prevalentemente plurifamiliari in condominio, come proprio dei quartieri residenziali.

Espansione (discreta) a traffico medio con numero di parcheggi normale.

Il fabbricato condominiale sorge in una zona residenziale ad alta densità edilizia.

Caratteristiche zone limitrofe

Le zone finitime, come detto, hanno carattere prevalentemente residenziale, con presenza di aree a verde.

Per quanto attiene i principali collegamenti pubblici, la loro distanza in chilometri rispetto a quanto oggetto di stima viene indicata come di seguito:

- Centro città di Verona 3,50 km
- Svincolo autostrada (A22 - Verona Nord) 5,00 km
- Autobus linea provinciale APT 0,50 km

I servizi offerti dalla zona vengono così sinteticamente riassunti:

- Negozi al dettaglio Presente
- Ospedali Presente
- Spazi verdi Buono
- Supermercato Buono
- Municipio Buono
- Farmacie Buono
- Asilo nido Presente
- Scuola elementare Presente
- Scuola media inferiore Presente
- Scuola media superiore Presente
- Cinema Presente

3. STATO DI POSSESSO

Per quanto attiene la presenza di eventuali locazioni o contratti in essere, l'unità abitativa con accessori risulta essere stata oggetto di Contratto Preliminare di compravendita in data 19.09.2012 unitamente al mappale 149 sub. 63 - autorimessa tra i signori _____ e _____ (che occupano l'immobile) e la signora _____

Tale contratto, non registrato pertanto non opponibile, è stato peraltro sottoscritto dalla sola signora _____ (usufruttuaria). Viene citato,

nell'ambito degli intestatari, anche quale nudo proprietario. In realtà, il nudo proprietario risulta essere, invece,) non eseguito in questa procedura.

In ogni caso, il citato documento non viene considerato ai fini della presente valutazione.

Inoltre, è stato sottoscritto tra i signori() e l'esecutata() contratto di comodato per l'unità sub. 92 abitazione e l'unità sub. 63 autorimessa. Tale contratto, regolarmente registrato il 22.04.2013, è stato sottoscritto (e registrato) successivamente al pignoramento, pertanto non opponibile. In ogni caso, in considerazione della tipologia di tale medesimo contratto, lo stesso non risulterebbe in ogni caso opponibile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- 4.1.1 Domande giudiziali ed altre prescrizioni 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: **Nessuna**

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Iscrizione in data 21.04.2011 ai numeri 14696/3053 RG/RP; ipoteca giudiziale per € 600.000,00 a favore dell'istituto di credito "BANCA POPOLARE DI VERONA - SAN GEMINIANO E SAN PROSPERO S.P.A." con sede din Verona in forza di decreto ingiuntivo del 19.04.2011 n. 1581

rep. del Tribunale di Verona (ipoteca che colpisce entrambe le unità descritte oltre ad altri beni oggetto di pignoramento);

- Trascrizione in data 11.10.2012 ai nn. 34083/24473 RG/RP; pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Verona in data 14.09.2012 N. 7608 ai signori _____ e _____ su richiesta dell'istituto di credito "BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Verona e come meglio descritto in proemio.
- Altri oneri: **Nessuno**

4.3 **Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale**

4.3.1 Conformità urbanistico – edilizia: **Non Conforme.**

Il fabbricato ove inserite le unità pignorate è stato edificato e modificato a seguito del rilascio dei seguenti documenti autorizzativi:

- Concessione edilizia n. 21689/87 P.G. 7438 SK del 12.06.1990 per la Costruzione di un complesso residenziale in via Zorzi, Via Curiel, Via Umbria nell'ambito del P.L. Nuvoloni - Recchia a nome COOPERATIVA EDILIZIA UMBRIA S.R.L.
- Concessione edilizia in variante n. 78635 P.G. 8747/91/01 SK del 20.03.1992 per la Costruzione di un complesso residenziale in via Zorzi, Via Curiel, Via Umbria nell'ambito del P.L. Nuvoloni - Recchia a nome COOPERATIVA EDILIZIA UMBRIA S.R.L.
- Certificato di abitabilità/agibilità PG 34748 del 10.04.1997

Rispetto alla situazione presso i luoghi, sono state rilevate alcune discordanze per opere interne realizzate nell'unità abitativa e non oggetto di idonea autorizzazione. L'ultimo elaborato grafico di cui alla C.E. del 2003, riporta l'unità con consistenza diversa. E' plausibile dedurre non sia stata depositata una variante di aggiornamento sull'ultimo stato realizzato.

L'interrato, invece, ove collocata l'autorimessa, è stato realizzato nel rispetto di quanto autorizzato mentre le cantine hanno consistenze diverse sull'elaborato grafico.

Ai fini della sanatoria dell'unità abitativa, sarà necessario procedere all'invio di Comunicazione di Inizio Lavori per opere di edilizia libera provvedendo al pagamento di sanzione amministrativa. Il costo complessivo per istruzione pratica edilizia ed oneri relativi è stato individuato in Euro 1.800,00 oltre accessori di legge.

Conformità catastale: **Non conforme.**

La planimetria catastale disponibile presso l'Ufficio del Territorio relativamente all'abitazione riporta lo stato dei luoghi come concessionato, con necessità, quindi, di procedere ad aggiornamento con un costo individuato in Euro 550,00 oltre accessori di legge.

La planimetria dell'autorimessa, invece, risulta sostanzialmente conforme ai luoghi.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie di gestione e manutenzione immobile:	Nessuna
Spese condominiali:	Euro 3.592,00
Altre spese	Nessuna
Cause in corso	Nessuna

In relazione alle spese condominiali insolute, l'amministratore MONTRESOR GEMMI SAS (studio@mgamministrazioni.eu - tel. 045 6767484) ha fornito prospetto con riparto preventivo al 30.04.2014.

L'importo esposto è riferito all'ultima rata insoluta al 15.10.2013.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

nato a

(soggetto non

52

esecutato)

Per la nuda proprietà

nata a

Per l'usufrutto

Dal 30.03.1993 ad oggi con atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia con scrittura privata in data 30.03.1993 rep. 23324 notaio Marco Porceddu Cillone di Verona registrato a VR il 15.04.1993 n. 1649 A.P., trascritto a VR il 20.04.1993 ai nn. 10657/7596 per la nuda proprietà di e l'usufrutto congiunto vitalizio a

nato al

Dal 14.12.2008 per ricongiungimento di usufrutto a favore di

a seguito del decesso di

avvenuto in Verona il

6.2 Precedenti proprietari

nato a

Dal 30.03.1993 fino al 14.12.2008 con atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia con scrittura privata in data 30.03.1993 rep. 23324 notaio Marco Porceddu Cillone di Verona registrato a VR il 15.04.1993 n. 1649 A.P., trascritto a VR il 20.04.1993 ai nn. 10657/7596 per la nuda proprietà di e l'usufrutto congiunto vitalizio a

nato a

il 23.05.1939 e

Dal 14.12.2008 per ricongiungimento di usufrutto a favore di

a seguito del decesso di

avvenuto in Verona il

7. PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato ove inserite le unità pignorate è stato edificato e modificato a seguito del rilascio dei seguenti documenti autorizzativi:

- Concessione edilizia n. 21689/87 P.G. 7438 SK del 12.06.1990 per la Costruzione di un complesso residenziale in via Zorzi, Via Curiel, Via Umbria nell'ambito del P.L. Nuvoloni - Recchia a nome COOPERATIVA EDILIZIA UMBRIA S.R.L.
- Concessione edilizia in variante n. 78635 P.G. 8747/91/01 SK del 20.03.1992 per la Costruzione di un complesso residenziale in via Zorzi, Via Curiel, Via Umbria nell'ambito del P.L. Nuvoloni - Recchia a nome COOPERATIVA EDILIZIA UMBRIA S.R.L.
- Certificato di abitabilità/agibilità PG 34748 del 10.04.1997

Rispetto alla situazione presso i luoghi, sono state rilevate alcune discordanze per opere interne realizzate nell'unità abitativa e non oggetto di idonea autorizzazione. L'ultimo elaborato grafico di cui alla C.E. del 2003, riporta l'unità con consistenza diversa. E' plausibile dedurre non sia stata depositata una variante di aggiornamento sull'ultimo stato realizzato.

L'interrato, invece, ove collocata l'autorimessa, è stato realizzato nel rispetto di quanto autorizzato mentre le cantine hanno consistenze diverse rispetto all'ultimo elaborato.

Ai fini della sanatoria dell'unità abitativa, sarà necessario procedere all'invio di Comunicazione di Inizio Lavori per opere di edilizia libera provvedendo al pagamento di sanzione amministrativa. Il costo complessivo per istruzione pratica edilizia ed oneri relativi è stato individuato in Euro 1.800,00 oltre accessori di legge.

Relativamente alla conformità catastale, la planimetria disponibile presso l'Ufficio del Territorio relativamente all'abitazione riporta lo stato dei luoghi come concessionato, con necessità, quindi, di procedere ad aggiornamento con un costo individuato in Euro 550,00 oltre accessori di legge.

La planimetria dell'autorimessa, invece, risulta sostanzialmente conforme ai luoghi.

8. DESCRIZIONE ABITAZIONI CON ACCESSORI

Usufrutto per la quota di 1/1 di

nuda proprietà in capo

54

c non esecutato) relativamente ad abitazione a piano terzo occupata da e famiglia oltre autorimessa e cantina a piano secondo interrato, situato in Via Giuseppe Zorzi civico numero 7 Scala C Condominio Umbria del comune di Verona.

L'unità abitativa, posta al piano terzo, secondo quanto desunto dalle planimetrie catastali in atti ed a seguito del sopralluogo, è composta come di seguito descritto:

- Al piano terzo da soggiorno, cucina, tre camere, doppio servizio igienico, disimpegno e ripostiglio per una superficie commerciale simile a mq 102,00;

La stessa gode di:

- Balconi al piano terzo per una superficie commerciale simile a mq 30,00;
- Cantina al piano secondo interrato per una superficie commerciale simile a mq 3,80;
- Autorimessa a piano secondo interrato per una superficie commerciale simile a mq 35,00.

La superficie commerciale complessiva risulta quindi essere pari a mq 170,80 prima degli abbattimenti derivanti dal ragguaglio delle superfici degli accessori con i coefficienti di cui alla successiva tabella.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio per la Provincia di Verona in data 11.10.2012 n.34083

Luisa Bagolin geometra

R.G. e n. 24473 R.P., notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Verona in data 14.09.2012 ai signori e sono i seguenti:

COMUNE DI VERONA CATASTO FABBRICATI			
FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA
243	149	92	A02
243	149	62	C06

I dati catastali come sopra riportati vengono indicati in modo corretto pur se incompleto. In ogni caso, i beni risultano individuabili.

Comune di VERONA - CATASTO FABBRICATI

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA €
243	149	62	C06	6	34 mq	170,33
243	149	92	A02	3	6,5 vani	839,24

L'esatta identificazione toponomastica dei terreni viene così individuata:

**Via Giuseppe Zorzi civico numero 7 Scala C Condominio Umbria VERONA
(VR)**

Nell'atto di pignoramento immobiliare la toponomastica non viene indicata.

Trattasi di abitazione al piano terzo con cantina ed autorimessa a piano secondo interrato inserita in complesso condominiale di vecchia edificazione.

L'unità abitativa a piano terzo, identificata alla Via Giuseppe Zorzi n. 7, ha altezza interna pari a mt a 2,70.

56

Urbanisticamente l'area su cui insistono il terreni in cui le unità oggetto di stima sono ricomprese, è inserita, secondo il vigente strumento urbanistico, come confermato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Verona in data 31.07.2013 prot. 205316:

↓ Mappale 149 del foglio 243:

SISTEMA INSEDIATIVO - La città esistente

- Art. 107 TCe - tessuto con dominante edificazione libera interna all'isolato disposta secondo progetto unitario;
- 1 - Densità alta

Per i rimanenti parametri urbanistici si rimanda agli allegati allo stesso C.D.U.

Le condizioni generali possono essere considerate buone sia per quanti attiene l'unità abitativa che gli accessori.

La zona di inserimento ha vocazione prevalentemente residenziale con presenza di abitazioni plurifamiliari in condominio.

La superficie dei locali principali dei beni oggetto di stima sono state determinate in base al calcolo della SEL (Superficie Esterna Lorda) ovvero l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50. La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri / colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori scale mobili, impianto di sollevamento ecc..) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc..);
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigue all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria e di altro tipo.

Per gli accessori invece la valutazione ha tenuto conto dei seguenti rapporti mercantili:

- balconi 50%;
- cantine 25%
- autorimesse 50%

Destinazione	Superficie commerciale MQ	Rapp. mercan tile	Sup. derivata MQ	Esposizione prevalente	Condizioni manutenzione
Abitazione p. 3	102,00	1,00	102,00	Sud	Buone
Balconi	30,00	0,50	15,00		Buone
Cantina	3,80	0,25	0,95		Buone
Autorimessa	35,00	0,50	17,50		Buone
TOTALE	170,80		135,45		

Le unità immobiliari oggetto di stima sono inserite in un complesso edificato circa 25 anni fa e sottoposto successivamente a interventi diversi. Lo stato di manutenzione generale è da ritenersi buono sia per le facciate esterne che per le zone interne al fabbricato.

La costruzione sorge in una zona a elevata densità residenziale con prevalente presenza di abitazioni plurifamiliari anche di vecchia edificazione.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Caratteristiche strutturali

Fondazioni:	Cls armato
Solai:	Solaio cls armato - Integri
Strutture verticali:	Laterizio - integro
Tamponamenti:	Laterizio - integro
Copertura:	A falde - integro
Manto di copertura:	Tegole - in buono stato
Intonaci e tinteggiature:	Presenti - in buono stato.

Componenti edilizie

Infissi esterni:	ante a battente in legno con vetrocamera e avvolgibili - in buono stato
Infissi interni:	Anta a battente in legno tamburato - in buono stato

Pavimentazione interna : Legno e ceramica - In buono stato
Rivestimento: Ceramica per bagni e servizi igienici - in buono stato

Impianti

Citofonico: presente
Gas: (impianto) tipologia: sottotraccia, alimentazione: gas metano, condizioni buone – apparecchi alimentati: cucina – non conforme
Elettrico: (impianto) tipologia: sottotraccia, tensione di rete: 220V, condizioni: buone – non conforme
Idrico: (impianto) sottotraccia – rete distribuzione: tubi in ferro zincato – apparecchi alimentati: servizi igienici, cucina, condizioni buone – non conforme
Termico: (impianto) tipologia: autonomo, alimentazione: gas metano – rete di distribuzione: tubi in rame - elementi radianti: in alluminio, condizioni: buone – non conforme

Condizionamento: (impianto) presente.

Telefonico: (impianto) presente.

L'impiantistica non risulta essere conforme a quanto disposto dalla L. 46/90 e s.m.i. Per l'ottenimento delle previste certificazioni viene individuato un costo indicativo forfetario pari ad Euro 1500,00 per l'impianto idrotermosanitario ed Euro 1500,00 per l'impianto elettrico.

9. VALUTAZIONE (PIENA PROPRIETA')

9.1 Criteri di stima

Rispetto alla scelta del metodo di stima, è stato individuato nel metodo comparativo il criterio più appropriato da applicare in questa sede, raffrontando i vari metodi applicabili così sinteticamente riassunti:

- Valore complementare
- Valore di surrogazione
- Valore di trasformazione
- Valore a costo di ricostruzione

- Valore di costo
- Valore di mercato o metodo comparativo.

Si è quindi tenuto conto di quanto sopra esposto, delle caratteristiche della costruzione, dell'anno di edificazione e quindi della vetustà dell'edificio, della sua collocazione all'interno del tessuto urbano, dei servizi pubblici disponibili, dei valori medi di mercato applicati in codesta zona.

9.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio Sezione Catasto dei Terreni e dei fabbricati: Verona
Agenzia del Territorio Conservatoria dei RR.II.: Verona
Ufficio Tecnico del comune di: Verona
Osservatorio del mercato immobiliare: agenzie immobiliari operanti su Verona e Provincia – Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate

9.3 Valutazione intera proprietà 1000/1000

Sub.	Destinazione	Superficie commerciale MQ	Rapp. mercantile	Sup. derivata MQ	€uro/mq	Valore commerciale INTERO €uro
Sub. 92	Abitazione p. 3	102,00	1,00	102,00	1.700,00	173.400,00
Sub. 92	Balconi p. 3	30,00	0,50	15,00	1.700,00	25.500,00
Sub. 92	Cantina P. 2S	3,80	0,25	0,95	1.700,00	1.615,00
Sub. 62	Autorimessa P. 2S	35,00	0,50	17,50	1.700,00	29.750,00
	TOTALE	170,80		135,45		230.265,00

Il valore della quota pignorata, corrispondente all'usufrutto della signora _____ viene individuato applicando i coefficienti per la determinazione del diritto di usufrutto a vita. Con D.M. 12.12.2011 è stato fissato nella misura del 2,50% il saggio di interesse legale e, con decreto interdirigenziale del 22.12.2011 (G.U. 303 del 30.12.2011) sono stati adeguati i coefficienti per la determinazione degli usufrutti a vita, allegato al D.P.R. 131/1986, nonchè il prospetto dei coefficienti a decorrere dal 01.01.2012.

La signora _____ è nata il _____ id oggi, quindi, ha _____ anni compiuti. Il coefficiente previsto (da 67 a 69 anni) è pari a 18. Il valore dell'usufrutto è pari al 45% del valore totale mentre la nuda proprietà è pari al 55% del valore totale.

Valore usufrutto = Euro 230.265,00 x 45% = Euro 103.619,25

Valore nuda proprietà = Euro 230.265,00 x 55% = Euro 126.645,75

9.4 Adeguamenti e correzioni di stima

Spese relative ad adeguamento impiantistico:

	Euro 3.000,00
Quota	Euro 1.350,00
Quota	Euro 1.650,00

Decurtazioni per servitù e altre limitazioni Nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

Spese condominiali insolute

	Euro 3.592,00
Quota	Euro 1.616,40
Quota	Euro 1.975,60

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, demolizioni

	Euro 2.350,00
Quota	Euro 1.057,50
Quota	Euro 1.292,50

La quota pignorata, corrispondente all'usufrutto di _____ ha quindi valore complessivo di Euro = 99.595,35 = riportati a Euro = 100.000,00 = centomila/00 = per l'intero usufrutto a seguito delle decurtazioni applicate.

La quota non pignorata, corrispondente alla nuda proprietà 1/1 di _____

ha quindi valore complessivo di Euro = 121.727,65 =

riportati a Euro = 122.000,00 = centoventiduemila/00 = per l'intera nuda proprietà a seguito delle decurtazioni applicate.

10. Art. 173 Bis Codice di Procedura Civile

Nuove disposizioni articolo 173 bis C.P.C.:

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando cio' non e' possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria. (2)

Comma 4: CAPACITA' EDIFICATORIA

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici del Comune di Verona nonché dagli accertamenti in ordine alla zona urbanistica di inserimento rilevabile dall'allegata certificazione di destinazione urbanistica, l'immobile oggetto di stima non gode di potenzialità edificatoria. Rimangono da verificare le possibilità di edificazione in zona agricola da parte degli imprenditori agricoli di cui alla Legge Regionale Veneto n. 24/85.

VINCOLI PAESAGGISTICI

Dalle verifiche effettuate non emerge la presenza di vincoli particolari interessanti l'area in cui si inserisce la costruzione.

Comma 5: PENDENZE O CREDITI VERSO IL CONDOMINIO

In relazione alle spese condominiali insolute, l'amministratore MONTRESOR GEMMI SAS (studio@mgamministrazioni.eu - tel. 045 6767484) ha fornito prospetto con riparto preventivo al 30.04.2014.

L'importo esposto è riferito all'ultima rata insoluta al 15.10.2013.

10 D.Lgs. 311 del 29.12.2006 - D. Lgs. 192 del 19.08.2007 attuazione normativa relativa al rendimento energetico in edilizia - D.M. 37 del 22.01.2008 relativa alla conformità

Impianti tecnologici

In riferimento alle normative sopra citate, si precisa quanto di seguito:

**ABITAZIONI IN VERONA con ACCESSORI ED ANNESSI in Via Giuseppe Zorzi n. 7
Condominio Umbria.**

D.Lgs. 311 del 29.12.2006 – D. Lgs. 192 del 19.08.2007 attuazione normativa relativa al
rendimento energetico in edilizia

L. 133 del 06.08.2008 art. 35 "Conversione in legge del D.L. n. 112 del 25.06.2008"

A fare data dal 10.07.2009 la L. 133/2008 e s.m.i. prevede l'obbligo di allegazione della attestazione di qualificazione energetica (ora attestazione di prestazione energetica) all'atto di compravendita. Alla data di redazione della presente consulenza l'attestato di qualificazione energetica risulta redatto ed allegato.

- c) D.M. 37 del 22.01.2008 relativa alla conformità impianti tecnologici e
s.m.i.
L. 133 del 06.08.2008 art. 35 "Conversione in legge del D.L. n. 112 del
25.06.2008"

Non risultano disponibili le dichiarazioni di conformità impiantistica.

RIEPILOGO DATI ESSENZIALI – SI RIMANDA A FINE RELAZIONE

LOTTO 4

Beni in comune di VERONA
Via Giuseppe Zorzi civico numero 7 Scala C

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Usufrutto per la quota di 1/1 di (nuda proprietà per la quota di 1/1 di soggetto non esecutato) relativamente ad autorimessa a piano primo interrato, situata in Via Giuseppe Zorzi civico numero 7 Scala C Condominio Umbria del comune di Verona.

L'unità, posta al piano primo interrato, secondo quanto desunto dalle planimetrie catastali in atti ed a seguito del sopralluogo, è composta come di seguito descritto:

- Al piano primo interrato da locale autorimessa per una superficie commerciale simile a mq 31,00.

La superficie commerciale complessiva risulta quindi essere pari a mq 31,00 prima degli abbattimenti derivanti dal ragguaglio delle superfici degli accessori con i coefficienti di cui alla successiva tabella.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio per la Provincia di Verona in data 11.10.2012 n.34083 R.G. e n. 24473 R.P., notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Verona in data 14.09.2012 ai signori e
, sono i seguenti:

**COMUNE DI VERONA
CATASTO FABBRICATI**

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA
243	149	43	G

I dati catastali come sopra riportati vengono indicati in modo corretto pur se incompleto. In ogni caso, i beni risultano individuabili.

Comune di VERONA – CATASTO FABBRICATI

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA €
243	149	43	C06	6	30 mq	150,29

L'esatta identificazione toponomastica dei terreni viene così individuata:

Via Giuseppe Zorzi civico numero 7 Scala C Condominio Umbria VERONA (VR)

Nell'atto di pignoramento immobiliare la toponomastica non viene indicata.

2.DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di autorimessa a piano primo interrato composta da unico locale, inserita in complesso residenziale di vecchia edificazione, di tipo condominiale, in zona periferica del comune di Verona.

Caratteristiche della zona di inserimento

La zona di inserimento dell'unità ha vocazione prevalentemente residenziale intensiva, con presenza di abitazioni prevalentemente plurifamiliari in condominio, come proprio dei quartieri residenziali.

Espansione (discreta) a traffico medio con numero di parcheggi normale.

Il fabbricato condominiale sorge in una zona residenziale ad alta densità

edilizia.

Caratteristiche zone limitrofe

Le zone finitime, come detto, hanno carattere prevalentemente residenziale, con presenza di aree a verde.

Per quanto attiene i principali collegamenti pubblici, la loro distanza in chilometri rispetto a quanto oggetto di stima viene indicata come di seguito:

- Centro città di Verona 3,50 km
- Svincolo autostrada (A22 - Verona Nord) 5,00 km
- Autobus linea provinciale APT 0,50 km

I servizi offerti dalla zona vengono così sinteticamente riassunti:

- Negozi al dettaglio Presente
- Ospedali Presente
- Spazi verdi Buono
- Supermercato Buono
- Municipio Buono
- Farmacie Buono
- Asilo nido Presente
- Scuola elementare Presente
- Scuola media inferiore Presente
- Scuola media superiore Presente
- Cinema Presente

3.STATO DI POSSESSO

Per quanto attiene la presenza di eventuali locazioni o contratti in essere, l'unità abitativa con accessori risulta essere stata oggetto di Contratto

Preliminare di compravendita tra la signora _____ il signor _____
in data _____

Tale contratto, registrato in data 14.08.2012, non risulta trascritto, pertanto non opponibile; lo stesso risulta sottoscritto dalla sola signora _____ (usufruttuaria).

In ogni caso, il citato documento non viene considerato ai fini della presente valutazione.

11 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- 4.1.1 Domande giudiziali ed altre prescrizioni 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: **Nessuna**

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Iscrizione in data 21.04.2011 ai numeri 14696/3053 RG/RP; ipoteca giudiziale per € 600.000,00 a favore dell'istituto di credito "BANCA POPOLARE DI VERONA - SAN GEMINIANO E SAN PROSPERO S.P.A." con sede in Verona in forza di decreto ingiuntivo del 19.04.2011 n. 1581 rep. del Tribunale di Verona (ipoteca che colpisce entrambe le unità descritte oltre ad altri beni oggetto di pignoramento);
- Trascrizione in data 11.10.2012 ai nn. 34083/24473 RG/RP; pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Verona in data 14.09.2012 N. 7608 ai signori _____ e _____ su richiesta dell'istituto di _____

credito "BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Verona e come meglio descritto in proemio.

- Altri oneri: **Nessuno**

4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico – edilizia: **Conforme.**

Il fabbricato ove inserite le unità pignorate è stato edificato e modificato a seguito del rilascio dei seguenti documenti autorizzativi:

- Concessione edilizia n. 21689/87 P.G. 7438 SK del 12.06.1990 per la Costruzione di un complesso residenziale in via Zorzi, Via Curiel, Via Umbria nell'ambito del P.L. Nuvoloni - Recchia a nome COOPERATIVA EDILIZIA UMBRIA S.R.L.
- Concessione edilizia in variante n. 78635 P.G. 8747/91/01 SK del 20.03.1992 per la Costruzione di un complesso residenziale in via Zorzi, Via Curiel, Via Umbria nell'ambito del P.L. Nuvoloni - Recchia a nome COOPERATIVA EDILIZIA UMBRIA S.R.L.
- Certificato di abitabilità/agibilità PG 34748 del 10.04.1997

L'interrato ove collocata l'autorimessa risulta sostanzialmente conforme rispetto a quanto autorizzato.

Conformità catastale: **Conforme.**

La planimetria catastale disponibile presso l'Ufficio del Territorio risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi

12 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie di gestione e manutenzione immobile:	Nessuna
Spese condominiali:	Euro 360,00
Altre spese	Nessuna
Cause in corso	Nessuna

68

In relazione alle spese condominiali insolute, l'amministratore ha fornito
prospetto con riparto preventivo al 30.04.2014.
L'importo esposto è riferito all'ultima rata insoluta al 15.10.2013.

13 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

13.4 Attuali proprietari

_____ nato a _____ soggetto non
esecutato

Per la nuda proprietà

_____ nata a _____

Per l'usufrutto

Dal 30.03.1993 ad oggi con atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia con scrittura privata in data 30.03.1993 rep. 23324 notaio Marco Porceddu Cilione di Verona registrato a VR il 15.04.1993 n. 1649 A.P., trascritto a VR il 20.04.1993 ai nn. 10657/7596 per la nuda proprietà di _____

e l'usufrutto congiunto vitalizio a _____ nato a _____

Dal 14.12.2008 per ricongiungimento di usufrutto a favore di _____
a seguito del decesso di _____ avvenuto in Verona il _____

13.5 Precedenti proprietari

_____ nato a _____

Dal 30.03.1993 fino al 14.12.2008 con atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia con scrittura privata in data 30.03.1993 rep. 23324 notaio Marco Porceddu Cilione di Verona registrato a VR il 15.04.1993 n. 1649 A.P.,

trascritto a VR il 20.04.1993 ai nn. 10657/7596 per la nuda proprietà di
e l'usufrutto conaiunto vitalizio a nato a

Dal 14.12.2008 per ricongiungimento di usufrutto a favore di
a seguito del decesso di avvenuto in Verona il

4. PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato ove inserite le unità pignorate è stato edificato e modificato a seguito del rilascio dei seguenti documenti autorizzativi:

- Concessione edilizia n. 21689/87 P.G. 7438 SK del 12.06.1990 per la Costruzione di un complesso residenziale in via Zorzi, Via Curiel, Via Umbria nell'ambito del P.L. Nuvoloni - Recchia a nome COOPERATIVA EDILIZIA UMBRIA S.R.L.
- Concessione edilizia in variante n. 78635 P.G. 8747/91/01 SK del 20.03.1992 per la Costruzione di un complesso residenziale in via Zorzi, Via Curiel, Via Umbria nell'ambito del P.L. Nuvoloni - Recchia a nome COOPERATIVA EDILIZIA UMBRIA S.R.L.
- Certificato di abitabilità/agibilità PG 34748 del 10.04.1997

L'interrato ove collocata l'autorimessa risulta sostanzialmente conforme rispetto a quanto autorizzato.

Riguardo la conformità catastale, la planimetria disponibile risulta sostanzialmente conforme ai luoghi.

5. DESCRIZIONE ABITAZIONI CON ACCESSORI

Usufrutto per la quota di 1/1 di (nuda proprietà per la
quota di 1/1 di soggetto non eseguito)
relativamente ad autorimessa a piano primo interrato, situata in Via
Giuseppe Zorzi civico numero 7 Scala C Condominio Umbria del comune di
Verona.

L'unità, posta al piano primo interrato, secondo quanto desunto dalle planimetrie catastali in atti ed a seguito del sopralluogo, è composta come di seguito descritto:

- Al piano primo interrato da locale autorimessa per una superficie commerciale simile a mq 31,00.

La superficie commerciale complessiva risulta quindi essere pari a mq 31,00 prima degli abbattimenti derivanti dal ragguaglio delle superfici degli accessori con i coefficienti di cui alla successiva tabella.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio per la Provincia di Verona in data 11.10.2012 n.34083 R.G. e n. 24473 R.P., notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Verona in data 14.09.2012 ai signori _____ e _____ sono i seguenti:

COMUNE DI VERONA CATASTO FABBRICATI			
FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA
243	149	43	G

I dati catastali come sopra riportati vengono indicati in modo corretto pur se incompleto. In ogni caso, i beni risultano individuabili.

Comune di VERONA - CATASTO FABBRICATI

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA €
243	149	43	C06	6	30 mq	150,29

L'esatta identificazione toponomastica dei terreni viene così individuata:

**Via Giuseppe Zorzi civico numero 7 Scala C Condominio Umbria VERONA
(VR)**

Nell'atto di pignoramento immobiliare la toponomastica non viene indicata.

Trattasi di autorimessa al piano primo interrato inserita in complesso condominiale di vecchia edificazione.

L'unità a piano primo interrato, identificata alla Via Giuseppe Zorzi n. 7, ha altezza interna pari a mt a 2,50.

Urbanisticamente l'area su cui insistono il terreni in cui l'unità oggetto di stima è ricompresa, è inserita, secondo il vigente strumento urbanistico, come confermato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Verona in data 31.07.2013 prot. 205316:

✚ Mappale 149 del foglio 243:

SISTEMA INSEDIATIVO - La città esistente

- Art. 107 TCe - tessuto con dominante edificazione libera interna all'isolato disposta secondo progetto unitario;
- 1 - Densità alta

Per i rimanenti parametri urbanistici si rimanda agli allegati allo stesso C.D.U.

Le condizioni generali possono essere considerate buone.

La zona di inserimento ha vocazione prevalentemente residenziale con presenza di abitazioni plurifamiliari in condominio.

La superficie dei locali principali dei beni oggetto di stima sono state determinate in base al calcolo della SEL (Superficie Esterna Lorda) ovvero l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50. La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- I pilastri / colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori scale mobili, impianto di sollevamento ecc..) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc..);

- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria e di altro tipo.

Destinazione	Superficie commerciale MQ	Rapp. mercantile	Sup. derivata MQ	Esposizione prevalente	Condizioni manutenzione
Autorimessa	31,00	1,00	31,00		Buone
TOTALE	31,00		31,00		

Le unità immobiliari oggetto di stima sono inserite in un complesso edificato circa 25 anni fa e sottoposto successivamente a interventi diversi. Lo stato di manutenzione generale è da ritenersi buono sia per le facciate esterne che per le zone interne al fabbricato.

La costruzione sorge in una zona a elevata densità residenziale con prevalente presenza di abitazioni plurifamiliari anche di vecchia edificazione.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Caratteristiche strutturali

Fondazioni:	Cls armato
Solai:	Solaio cls armato - Integri
Strutture verticali:	Laterizio - integro
Tamponamenti:	Laterizio - integro
Copertura:	A falde - integro
Manto di copertura:	Tegole - in buono stato
Intonaci e tinteggiature:	Presenti - in buono stato.

Componenti edilizie

Infissi esterni:	metallo - in buono stato
Infissi interni:	assenti
Pavimentazione interna :	massetto in cls
Rivestimento:	assente

Impianti

Elettrico: (impianto) tipologia: sottotraccia, tensione di rete: 220V,
condizioni: buone – non conforme

L'implantistica non risulta conforme a quanto previsto dalla L. 46/90 e s.m.i.
Per le necessarie verifiche ed adeguamenti con ottenimento della prevista
certificazione, è previsto un costo forfetario pari ad Euro 350,00.

9. VALUTAZIONE (PIENA PROPRIETA')

9.1 Criteri di stima

Rispetto alla scelta del metodo di stima, è stato individuato nel metodo comparativo il criterio più appropriato da applicare in questa sede, raffrontando i vari metodi applicabili così sinteticamente riassunti:

- Valore complementare
- Valore di surrogazione
- Valore di trasformazione
- Valore a costo di ricostruzione
- Valore di costo
- Valore di mercato o metodo comparativo.

Si è quindi tenuto conto di quanto sopra esposto, delle caratteristiche della costruzione, dell'anno di edificazione e quindi della vetustà dell'edificio, della sua collocazione all'interno del tessuto urbano, dei servizi pubblici disponibili, dei valori medi di mercato applicati in codesta zona.

9.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio Sezione Catasto dei Terreni e dei fabbricati: Verona
Agenzia del Territorio Conservatoria del RR.II.: Verona
Ufficio Tecnico del comune di: Verona
Osservatorio del mercato immobiliare: agenzie immobiliari operanti su Verona e
Provincia – Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate

9.3 Valutazione Intera proprietà 1000/1000

Sub.	Destinazione	Superficie commerciale MQ	Rapp. mercantile	Sup. derivata MQ	€uro/mq	Valore commerciale INTERO €uro
Sub. 43	Autorimessa P. IS	31,00	1,00	31,00	750,00	23.250,00
	TOTALE	31,00		31,00		23.250,00

Il valore della quota pignorata, corrispondente all'usufrutto della signora (ed alla nuda proprietà di viene individuato applicando i coefficienti per la determinazione del diritto di usufrutto a vita. Con D.M. 12.12.2011 è stato fissato nella misura del 2,50% il saggio di interesse legale e, con decreto interdirigenziale del 22.12.2011 (G.U. 303 del 30.12.2011) sono stati adeguati i coefficienti per la determinazione degli usufrutti a vita, allegato al D.P.R. 131/1986, nonché il prospetto dei coefficienti a decorrere dal 01.01.2012.

La signora è nata il : ad oggi, quindi, ha anni compiuti. Il coefficiente previsto (da 67 a 69 anni) è pari a 18. Il valore dell'usufrutto è pari al 45% del valore totale mentre la nuda proprietà è pari al 55% del valore totale.

Valore usufrutto
Euro 23.250,00 x 45% = Euro 10.462,50

Valore nuda proprietà
Euro 23.250,00 x 55% = Euro 12.787,50

9.5 Adeguamenti e correzioni di stima

Spese relative ad adeguamento impiantistico:

	Euro 350,00
Quota	Euro 157,50
Quota	Euro 192,50

Decurtazioni per servitù e altre limitazioni Nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente Nessuno

Spese condominiali insolute

Quota	Euro 360,00
Quota	Euro 162,00
Quota	Euro 198,00

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, demolizioni
Nessuna

La quota pignorata, corrispondente all'usufrutto per 1/1 di

ha quindi valore complessivo di Euro = 10.143,00 = riportati a Euro = 10.000,00

= diecimila/00 = per l'intero usufrutto a seguito delle decurtazioni applicate.

La quota non pignorata, corrispondente alla nuda proprietà 1/1 di

ha quindi valore complessivo di Euro = 12.397,00 = riportati
a Euro = 13.000,00 = tredicimila/00 = per l'intera nuda proprietà a seguito
delle decurtazioni applicate.

10. Art. 173 Bis Codice di Procedura Civile

Nuove disposizioni articolo 173 bis C.P.C.:

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria. (2)

Comma 4: CAPACITA' EDIFICATORIA

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici del Comune di Verona nonché dagli accertamenti in ordine alla zona urbanistica di inserimento rilevabile dall'allegata certificazione di destinazione urbanistica, l'immobile oggetto di stima non gode di potenzialità edificatoria. Rimangono da verificare le possibilità di edificazione in zona agricola da parte degli imprenditori agricoli di cui alla Legge Regionale Veneto n. 24/85.

VINCOLI PAESAGGISTICI

Dalle verifiche effettuate non emerge la presenza di vincoli particolari interessanti l'area in cui si inserisce la costruzione.

Comma 5: PENDENZE O CREDITI VERSO IL CONDOMINIO

In relazione alle spese condominiali insolute, l'amministratore MONTRESOR GEMMI SAS (studio@mgamministrazioni.eu - tel. 045 6767484) ha fornito prospetto con riparto preventivo al 30.04.2014.

L'importo esposto è riferito all'ultima rata insoluta al 15.10.2013.

14 D.Lgs. 311 del 29.12.2006 - D. Lgs. 192 del 19.08.2007 attuazione normativa relativa al rendimento energetico in edilizia - D.M. 37 del 22.01.2008 relativa alla conformità Impianti tecnologici

In riferimento alle normative sopra citate, si precisa quanto di seguito:
AUTORIMESSA IN VERONA in Via Giuseppe Zorzi n. 7 Condominio Umbria.
D.Lgs. 311 del 29.12.2006 - D. Lgs. 192 del 19.08.2007 attuazione normativa relativa al rendimento energetico in edilizia
L. 133 del 06.08.2008 art. 35 "Conversione in legge del D.L. n. 112 del 25.06.2008"

A fare data dal 10.07.2009 la L. 133/2008 e s.m.i. prevede l'obbligo di allegazione della attestazione di qualificazione energetica (ora attestazione di prestazione energetica) all'atto di compravendita. Alla data di redazione della presente consulenza non necessita l'attestato di qualificazione energetica in quanto trattasi di autorimessa priva di riscaldamento.

- d) D.M. 37 del 22.01.2008 relativa alla conformità Impianti tecnologici e s.m.i.
L. 133 del 06.08.2008 art. 35 "Conversione in legge del D.L. n. 112 del 25.06.2008"

Non risultano disponibili le dichiarazioni di conformità impiantistica.

RIEPILOGO DATI ESSENZIALI – SI RIMANDA A FINE RELAZIONE

LOTTO 12

Beni in comune di VERONA
Via Lucania civico numero 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà in capo a _____ relativamente ad abitazione con accessori al piano quinto oltre autorimessa a piano interrato, situata in Via Lucania civico numero 8 del comune di Verona.

L'unità abitativa, posta al piano quinto, secondo quanto desunto dalle planimetrie catastali in atti ed a seguito del sopralluogo, è composta come di seguito descritto:

- Al piano quinto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, servizio igienico, disimpegno e ripostiglio per una superficie commerciale simile a mq 93,00;

La stessa gode di:

- Autorimessa a piano interrato per una superficie commerciale simile a mq 19,00.

La superficie commerciale complessiva risulta quindi essere pari a mq 102,00 prima degli abbattimenti derivanti dal ragguaglio delle superfici degli accessori con i coefficienti di cui alla successiva tabella.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio per la Provincia di Verona in data 11.10.2012 n.34083 R.G. e n. 24473 R.P., notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Verona in data 14.09.2012 ai signori _____) e

199

sono i seguenti:

COMUNE DI VERONA CATASTO FABBRICATI			
FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA
207	57	17	A02
207	57	23	C06

I dati catastali come sopra riportati vengono indicati in modo corretto pur se incompleto. In ogni caso, i beni risultano individuabili.

L'esatta identificazione catastale risulta quindi la seguente:

Comune di VERONA - CATASTO FABBRICATI

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA €
207	57	17	A02	3	5,5 vani	710,13
207	57	23	C06	5	18 mq	77,16

L'esatta identificazione toponomastica dei terreni viene così individuata:

Via Lucania civico numero 8 VERONA (VR)

Nell'atto di pignoramento immobiliare la toponomastica non viene indicata.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di abitazione composta da ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere, servizio igienico, ripostiglio e disimpegno oltre autorimessa a piano interrato, inseriti in complesso residenziale di vecchia edificazione, di tipo condominiale dotato di ascensore ai piani, in zona periferica del comune di Verona quartiere di Borgo Milano.

Caratteristiche della zona di inserimento

La zona di inserimento dell'unità ha vocazione prevalentemente residenziale intensiva, con presenza di abitazioni prevalentemente plurifamiliari in condominio, come proprio dei quartieri residenziali.

Espansione (discreta) a traffico medio con numero di parcheggi normale.

Il fabbricato condominiale sorge in una zona residenziale ad alta densità edilizia.

Caratteristiche zone limitrofe

Le zone finitime, come detto, hanno carattere prevalentemente residenziale, con presenza di aree a verde.

Per quanto attiene i principali collegamenti pubblici, la loro distanza in chilometri rispetto a quanto oggetto di stima viene indicata come di seguito:

- Centro città di Verona 3,50 km
- Svincolo autostrada (A22 - Verona Nord) 5,00 km
- Autobus linea provinciale APT 0,50 km

I servizi offerti dalla zona vengono così sinteticamente riassunti:

- Negozi al dettaglio Presente
- Ospedali Presente
- Spazi verdi Buono
- Supermercato Buono
- Municipio Buono
- Farmacie Buono
- Asilo nido Presente

- | | |
|--------------------------|----------|
| • Scuola elementare | Presente |
| • Scuola media inferiore | Presente |
| • Scuola media superiore | Presente |
| • Cinema | Presente |

3. STATO DI POSSESSO

Per quanto attiene la presenza di eventuali locazioni o contratti in essere, l'unità abitativa con accessori risulta essere occupata da () in forza di contratto di comodato gratuito ed a tempo indeterminato stipulato in data 01.06.2006 e registrato in data antecedente la trascrizione del pignoramento.

Tale contratto non viene ritenuto opponibile alla procedura per la sua particolare caratteristica di gratuità e mancanza di data di scadenza definita.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali ed altre prescrizioni 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: **Nessuna**

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Iscrizione in data 25.05.2009 ai numeri 19774/4050 RG/RP; ipoteca volontaria per Euro 304.200,00 a favore dell'istituto di credito "BANCA

202

ANTONVENETA SPA" con sede in PADOVA in forza di concessione a garanzia di apertura di credito del 21.05.2009 n. 15150/7023 Rep./Racc. del notaio Lorenzo Salvatore di Verona;

- Iscrizione in data 21.04.2011 ai numeri 14696/3053 RG/RP; ipoteca giudiziale per € 600.000,00 a favore dell'istituto di credito "BANCA POPOLARE DI VERONA - SAN GEMINIANO E SAN PROSPERO S.P.A." con sede din Verona in forza di decreto ingiuntivo del 19.04.2011 n. 1581 rep. del Tribunale di Verona;
- Trascrizione in data 11.10.2012 ai nn. 34083/24473 RG/RP; pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Verona in data 14.09.2012 N. 7608 ai signori _____ su richiesta dell'istituto di credito "BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Verona e come meglio descritto in proemio.
- Altri oneri: **Nessuno**

4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico – edilizia: **Conforme.**

Il fabbricato ove inserite le unità pignorate è stato edificato e modificato a seguito del rilascio dei seguenti documenti autorizzativi:

- Concessione edilizia n. 77709 P.G. 2064 SK del 16.05.1969 per la Costruzione di un fabbricato in via L. Galvani a nome LADO GIANNI e PAOLO;
- Certificato di abitabilità PG 62776/70 N. 8494 San. Del 29.12.1970.

Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme a quanto approvato.

Le planimetrie catastali disponibili presso l'Ufficio del Territorio risultano sostanzialmente conformi ai luoghi.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie di gestione e manutenzione immobile:	Nessuna
Spese condominiali:	Euro 1.553,57

203

Altre spese

Nessuna

Cause in corso

Nessuna

In relazione alle spese condominiali insolute, l'amministratore Rag.

_____ ha fornito prospetto con riparto preventivo al 30.09.2013 (con insoluti come sopra individuato) e prossima scadenza al 30.11.2013 pari ad Euro 724,58.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

nata a _____

Dal 31.01.2006 ad oggi con atto notarile pubblico di donazione in data 31.01.2006 rep. 73510 del notaio Giuseppe Chiliberti di Cerea, trascritto a Verona in data 09.02.2006 nn. 5736/3562 RG/RP.

6.2 Precedenti proprietari

nato a _____

Dal 28.09.1982 fino al 31.01.2006 con atto notarile pubblico di compravendita in data 28.09.1982 n. 304 rep. notaio Antonio Salvo di Sanguinetto, trascritto a Verona in data 13.10.1982 nn. 19930/15438.

7. PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato ove inserite le unità pignorate è stato edificato e modificato a seguito del rilascio dei seguenti documenti autorizzativi:

- Concessione edilizia n. 77709 P.G. 2064 SK del 16.05.1969 per la Costruzione di un fabbricato in via L. Galvani a nome LADO GIANNI e PAOLO;
- Certificato di abitabilità PG 62776/70 N. 8494 San. del 29.12.1970.

Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme a quanto approvato.

Per quanto attiene la conformità catastale, le planimetrie disponibili risultano sostanzialmente conformi ai luoghi.

8. DESCRIZIONE ABITAZIONI CON ACCESSORI

Piena proprietà in capo a _____ relativamente ad abitazione con accessori al piano quinto oltre autorimessa a piano interrato, situata in Via Lucania civico numero 8 del comune di Verona.

L'unità abitativa, posta al piano quinto, secondo quanto desunto dalle planimetrie catastali in atti ed a seguito del sopralluogo, è composta come di seguito descritto:

- Al piano quinto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, servizio igienico, disimpegno e ripostiglio per una superficie commerciale simile a mq 83,00;

La stessa gode di:

- Autorimessa a piano interrato per una superficie commerciale simile a mq 19,00.

La superficie commerciale complessiva risulta quindi essere pari a mq 102,00 prima degli abbattimenti derivanti dal ragguaglio delle superfici degli accessori con i coefficienti di cui alla successiva tabella.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio per la Provincia di Verona in data 11.10.2012 n.34083 R.G. e n. 24473 R.P., notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Verona in data 14.09.2012 ai signori _____ e _____ sono i seguenti:

COMUNE DI VERONA CATASTO FABBRICATI			
FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA
207	57	17	A02
207	57	23	C06

I dati catastali come sopra riportati vengono indicati in modo corretto pur se incompleto. In ogni caso, i beni risultano individuabili.

L'esatta identificazione catastale risulta quindi la seguente:

Comune di VERONA – CATASTO FABBRICATI

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA €
207	57	17	A02	3	5,5 vani	710,13
207	57	23	C06	5	18 mq	77,16

L'esatta identificazione toponomastica dei terreni viene così individuata:

Via Lucania civico numero 8 VERONA (VR)

Nell'atto di pignoramento immobiliare la toponomastica non viene indicata.

Trattasi di abitazione al piano quinto con autorimessa a piano interrato inserita in complesso condominiale di vecchia edificazione.

L'unità abitativa a piano quinto, identificata alla Via Lucania n. 8, ha altezza interna pari a mt a 3,00.

Urbanisticamente l'area su cui insistono il terreni in cui l'unità oggetto di stima è ricompresa, è inserita, secondo il vigente strumento urbanistico, come

confermato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Verona in data 31.07.2013 prot. 205316;

↳ Mappale 57 del foglio 207:

SISTEMA INSEDIATIVO - La città esistente

- Art. 104 TCb - tessuto con edificazione mista funzionale
- 1 - Densità alta

Per i rimanenti parametri urbanistici si rimanda agli allegati allo stesso C.D.U.

Le condizioni generali possono essere considerate buone sia per quanti attiene l'unità abitativa che gli accessori.

La zona di inserimento ha vocazione prevalentemente residenziale con presenza di abitazioni plurifamiliari in condominio.

La superficie dei locali principali dei beni oggetto di stima sono state determinate in base al calcolo della SEL (Superficie Esterna Lorda) ovvero l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50. La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- I pilastri / colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori scale mobili, impianto di sollevamento ecc..) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc..);
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigue all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria e di altro tipo.

Per gli accessori invece la valutazione ha tenuto conto dei seguenti rapporti mercantili:

- balconi 50%;
- cantine 25%
- autorimesse 50%

Destinazione	Superficie commerciale MQ	Rapp. mercan tile	Sup. derivata MQ	Esposizione prevalente	Condizioni manutenzione
Abitazione p. 5	83,00	1,00	83,00	Nord	Buone
Autorimessa	19,00	0,50	9,50		Buone
TOTALE	102,00		92,50		

Le unità immobiliari oggetto di stima sono inserite in un complesso edificato circa 43 anni fa. Lo stato di manutenzione generale è da ritenersi buono sia per le facciate esterne che per le zone interne al fabbricato. E' stata rilevata

presenza di umidità in alcuni locali dovuta sia a scarsa aerazione che a probabile infiltrazione dalla parete esterna del fabbricato.

La costruzione sorge in una zona a elevata densità residenziale con prevalente presenza di abitazioni plurifamiliari anche di vecchia edificazione.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Caratteristiche strutturali

Fondazioni:	Cls armato
Solai:	Solaio cls armato - Integri
Strutture verticali:	Laterizio - integro
Tamponamenti:	Laterizio - integro
Copertura:	A falde - integro
Manto di copertura:	Tegole - in buono stato
Intonaci e tinteggiature:	Presenti - in buono stato.

Componenti edilizie

Infissi esterni:	ante a battente in pvc con vetrocamera e avvolgibili - in buono stato
Infissi interni:	Anta a battente in legno tamburato - in buono stato
Pavimentazione interna :	Marmette e ceramica - In buono stato
Rivestimento:	Ceramica per bagno e cucina- in buono stato

Impianti

Citofonico:	presente
Gas: (impianto)	tipologia: sottotraccia, alimentazione: gas metano, condizioni buone - apparecchi alimentati: cucina - non conforme
Elettrico: (impianto)	tipologia: sottotraccia, tensione di rete: 220V,

Idrico: (impianto)	condizioni: buone – non conforme sottotraccia – rete distribuzione: tubi in ferro zincato – apparecchi alimentati: servizi igienici, cucina, condizioni buone – non conforme
Termico: (impianto)	tipologia: condominiale a mezzo teleriscaldamento, alimentazione: gas metano – rete di distribuzione: tubi in rame - condizioni: buone – non conforme
Condizionamento: (impianto)	presente - non conforme.
Telefonico: (impianto)	presente.

L'impiantistica non risulta essere conforme a quanto disposto dalla L. 46/90 e s.m.i. Per l'ottenimento delle previste certificazioni viene individuato un costo indicativo forfetario pari ad Euro 1.500,00 per l'impianto idrotermosanitario ed Euro 1.500,00 per l'impianto elettrico.

9. VALUTAZIONE (PIENA PROPRIETA')

9.1 Criteri di stima

Rispetto alla scelta del metodo di stima, è stato individuato nel metodo comparativo il criterio più appropriato da applicare in questa sede, raffrontando i vari metodi applicabili così sinteticamente riassunti:

- Valore complementare
- Valore di surrogazione
- Valore di trasformazione
- Valore a costo di ricostruzione
- Valore di costo
- Valore di mercato o metodo comparativo.

Si è quindi tenuto conto di quanto sopra esposto, delle caratteristiche della costruzione, dell'anno di edificazione e quindi della vetustà dell'edificio, della sua collocazione all'interno del tessuto urbano, dei servizi pubblici disponibili, dei valori medi di mercato applicati in codesta zona.

9.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio Sezione Catasto dei Terreni e dei fabbricati:	Verona
Agenzia del Territorio Conservatoria dei RR.II.:	Verona
Ufficio Tecnico del comune di:	Verona

Osservatorio del mercato immobiliare: agenzie immobiliari operanti su Verona e Provincia – Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate

9.3 Valutazione intera proprietà 1000/1000

Sub.	Destinazione	Superficie commerciale MQ	Rapp. mercantile	Sup. derivata MQ	€uro/mq	Valore commerciale INTERO €uro
Sub. 17	Abitazione p. 5	83,00	1,00	83,00	1.650,00	136.950,00
Sub. 23	Autorimessa	19,00	0,50	9,50	1.650,00	15.675,00
	TOTALE	102,00		92,50		152.625,00

9.13 Adeguamenti e correzioni di stima

Spese relative ad adeguamento impiantistico:

Euro 3.000,00

Decurtazioni per servitù e altre limitazioni

Nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

Spese condominiali insolute

Euro 1.553,57

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, demolizioni

Nessuna

La quota pignorata, corrispondente all'usufrutto di ha
quindi valore complessivo di Euro = 148.071,43 = riportati a Euro = 150.000,00
= centocinquantamila/00 = per l'intero proprietà a seguito delle decurtazioni
applicate.

10. Art. 173 Bis Codice di Procedura Civile

Nuove disposizioni articolo 173 bis C.P.C.:

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando cio' non e' possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria. (2)

Comma 4: CAPACITA' EDIFICATORIA

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici del Comune di Verona nonché dagli accertamenti in ordine alla zona urbanistica di inserimento rilevabile dall'allegata certificazione di destinazione urbanistica, l'immobile oggetto di stima non gode di potenzialità edificatoria. Rimangono da verificare le possibilità di edificazione in zona agricola da parte degli imprenditori agricoli di cui alla Legge Regionale Veneto n. 24/85.

VINCOLI PAESAGGISTICI

Dalle verifiche effettuate non emerge la presenza di vincoli particolari interessanti l'area in cui si inserisce la costruzione.

Comma 5: PENDENZE O CREDITI VERSO IL CONDOMINIO

In relazione alle spese condominiali insolute, l'amministratore Rag. Stefano Pozzani (studiopozzani@virgilio.it - tel. 0458100388) ha fornito prospetto con insoluti fino al 30.09.2013 per Euro 1.553,57.

In prossima scadenza al 30.11.2013 l'importo di Euro 724,58.

9. D.Lgs. 311 del 29.12.2006 - D. Lgs. 192 del 19.08.2007 attuazione normativa relativa al rendimento energetico in edilizia - D.M. 37 del 22.01.2008 relativa alla conformità impianti tecnologici

In riferimento alle normative sopra citate, si precisa quanto di seguito:

ABITAZIONI IN VERONA con ACCESSORI ED ANNESSI in Via Lucania n. 8.

Luisa Bagolin geometra

D.lgs. 311 del 29.12.2006 – D. Lgs. 192 del 19.08.2007 attuazione normativa relativa al rendimento energetico in edilizia

L. 133 del 06.08.2008 art. 35 "Conversione in legge del D.L. n. 112 del 25.06.2008"

A fare data dal 10.07.2009 la L. 133/2008 e s.m.i. prevede l'obbligo di allegazione della attestazione di qualificazione energetica (ora attestazione di prestazione energetica) all'atto di compravendita. Alla data di redazione della presente consulenza l'attestato di qualificazione energetica risulta redatto ed allegato.

- k) D.M. 37 del 22.01.2008 relativa alla conformità impianti tecnologici e s.m.i.
L. 133 del 06.08.2008 art. 35 "Conversione in legge del D.L. n. 112 del 25.06.2008"

Non risultano disponibili le dichiarazioni di conformità impiantistica.

RIEPILOGO DATI ESSENZIALI -- SI RIMANDA A FINE RELAZIONE

212

Studio Tecnico Peritale
Consulente del Tribunale di Verona
Via Roma n. 52f 37038 SOAVE VR
Tel. 045 6190405 Fax 045 6198098
luisabagolin@gmail.com
studioperitalebagolin@pec.diesseweb.it

omissis..



risulta essere la medesima.

La proprietà spetta a:

nata a

Valore a base d'asta per la quota pignorata pari all'intera piena proprietà stimato in Euro = 150.000,00 = centocinquantamila/00 = per la piena proprietà.

La quota pignorata corrisponde alla intera piena proprietà di Milanese Loredana.

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima dei beni ai sensi dell'art. 568 CPC e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare previamente il bene sotto ogni profilo.

A disposizione per ogni ulteriore chiarimento. La presente relazione si compone di n. 263 pagine e fin qui di questa esclusi gli allegati.

Soave, 14 novembre 2013.

In fede

Luisa Bagolin geometra