

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA**

Giudice dell'esecuzione : Dott. Massimo Coltro  
Procedimento N. 691/2013 di R. E.

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

promossa da

**BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA**

Contro

**ELABORATO PERITALE**

Tecnico Incaricato : Arch. Claudio Forcato  
Iscritto all'Ordine degli architetti di Verona al n°547  
Iscritto all'Albo del Tribunale di Verona  
Verona 37121 – Vicolo Riva S. Lorenzo 4  
Tel.- fax 045 - 8009870

Il sottoscritto Dott. Arch. Claudio Forcato, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Verona, con studio vicolo Riva San Lorenzo n° 4 – Verona, è stato nominato, dal Sig. Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Claudia Dal Martello, perito estimatore dei beni immobili compendio del procedimento indicato sopra. In assolvimento a tale incarico viene depositata la presente perizia.

## INDICE

1. Identificazione de Beni immobili oggetto di pignoramento	pag.	2
2. Stato di possesso	pag.	4
3. Descrizione sommaria	pag.	5
4. Storia catastale	pag.	5
6. Storia ipotecaria	pag.	6
6. Vincoli ed oneri giuridici	pag.	7
7. Altre informazioni per l'acquirente	pag.	11
8. Descrizione dei Beni	pag.	11
9. Valutazione complessiva dei beni	pag.	14
10. Riepilogo conclusivo	pag.	16
11. Documenti allegati	pag.	19

## PREMESSA

Nel successivo capitolo, dove vengono identificati i beni oggetto di pignoramento, è fondamentale sottolineare che i beni esistenti e verificati durante il sopralluogo sono in gran parte realizzati abusivamente e la situazione urbanistica nella quale sono inseriti non permettono di operare con progetti in sanatoria. Quindi per una corretta informazione sulla consistenza del bene effettivamente in procedura si rimanda ad un'attenta lettura del capitolo 6.2 e 8 del presente elaborato.

### 1 . IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

#### LOTTO UNICO

Autorimessa sita in Verona (VR) in via Ponte Verde n° 15,

Composizione:

Autorimessa al piano interrato.

Identificata al NCEU del Comune di Verona (VR) al :

foglio 134 - mapp. 401 - sub. 8 – Zona Cens. 3 – cat. C/6 – cl. 6 – Cons. 32 mq.  
- RC € 160,31.

Autorimessa sita in Verona (VR) in via Ponte Verde n° 15,

Composizione:

Autorimessa al piano interrato.

Identificata al NCEU del Comune di Verona (VR) al :

foglio 134 - mapp. 401 - sub. 9 – Zona Cens. 3 – cat. C/6 – cl. 6 – Cons. 80 mq.  
- RC € 400,77.

Abitazione sita a Verona (VR) in via Ponte Verde n° 15,

Composizione:

Abitazione disposta su tre livelli, con il piano terra composto da portico di pertinenza, ingresso-soggiorno, cucina, due bagni, e tre camere da letto; al piano primo una camera con bagno e ripostiglio e al piano interrato la cantina.

Identificata al NCEU del Comune di Verona (VR) al :

foglio 134 - mapp. 401 - sub. 11 – Zona Cens. 3 – cat. A/2 – cl. 5 – Cons. 9,5 vani - RC € 1.692,69.

Abitazione sita a Verona (VR) in via Ponte Verde n° 15,

Composizione:

Abitazione disposta su tre livelli, con il piano terra composto da portico di

pertinenza, sala da pranzo, cucina, studio, camera e bagno; al piano primo zona ingresso, tre camere da letto, bagno, ripostiglio e soggiorno; al piano interrato un'ampia cantina.

Identificata al NCEU del Comune di Verona (VR) al :

foglio 134 - mapp. 401 - sub. 12 – Zona Cens. 3 – cat. A/2 – cl. 5 – Cons. 12 vani - RC € 2.138,13.

**Abitazione** sita a Verona (VR) in via Ponte Verde n°15,

Composizione:

Abitazione disposta su tre livelli, con il piano terra composto da cucina-soggiorno, ripostiglio e un bagno; al pian primo con due bagni, tre camere da letto e una cabina armadio; al piano interrato con centrale termica e lavanderia.

Identificata al NCEU del Comune di Verona (VR) al :

foglio 134 - mapp. 401 - sub. 13 – Zona Cens. 3 – cat. A/2 – cl. 5 – Cons. 8,5 vani - RC € 1.514,51.

**B.C.N.C. ai sub. 8-9-11-12-13**, terreno d'ingresso, sito in Verona (VR) in via Ponte Verde n° 15, in ragione di:

Identificato al NCEU del Comune di Verona (VR) al :

foglio 134 - mapp. 401 – sub. 10.

**B.C.N.C. ai sub. 11-12**, terreno di passaggio, sito in Verona (VR) in via Ponte Verde n° 15, in ragione di:

Identificato al NCEU del Comune di Verona (VR) al :

foglio 134 - mapp. 401 – sub. 14.

**B.C.N.C. ai sub. 8-11**, scivolo carraio, sito in Verona (VR) in via Ponte Verde n° 15, in ragione di:

Identificato al NCEU del Comune di Verona (VR) al :

foglio 134 - mapp. 401 – sub. 15.

I suddetti immobili sono in proprietà in ragione di:

- Proprietà per la quota di 1/3 a capo di
- Proprietà per la quota di 1/3 a capo di
- Proprietà per la quota di 1/3 a capo di

**Terreno** sito in Verona (VR) in via Ponte Verde n° 15,

Identificato al NCT del Comune di Verona (VR) al :

foglio 134 - mapp. 403 – qualità cl. Prato Irrig 1 – Sup. 3 mq. – R.D. € 0,03 R.A. € 0,02.

Terreno sito in Verona (VR) in via Ponte Verde n°15,

Identificato al NCT del Comune di Verona (VR) al :

foglio 134 - mapp. 405 – qualità cl. Prato Irrig 1 – Sup. 63 mq. – R.D. € 0,60 R.A. € 0,39.

Terreno sito in Verona (VR) in via Ponte Verde n°15,

Identificato al NCT del Comune di Verona (VR) al :

foglio 133 - mapp. 193 – qualità cl. Semin Arbor 1 – Sup. 20 mq. – R.D. € 0,22 R.A. € 0,11.

Terreno sito in Verona (VR) in via Ponte Verde n°15,

Identificato al NCT del Comune di Verona (VR) al :

foglio 133 - mapp. 194 – qualità cl. Semin Arbor 1 – Sup. 9 mq. – R.D. € 0,10 R.A. € 0,05

Terreno sito in Verona (VR) in via Ponte Verde n°15,

Identificato al NCT del Comune di Verona (VR) al :

foglio 133 - mapp. 201 – qualità cl. Semin Arbor 1 – Sup. 45 mq. – R.D. € 0,49 R.A. € 0,26

Terreno sito in Verona (VR) in via Ponte Verde n°15,

Identificato al NCT del Comune di Verona (VR) al :

foglio 133 - mapp. 213 – qualità cl. Prato Irrig 1 – Sup. 115 mq. – R.D. € 1,09 R.A. € 0,71.

I suddetti terreni sono in proprietà in ragione di:

- Proprietà per la quota di 1/30 a capo di
- Proprietà per la quota di 1/30 a capo di
- Proprietà per la quota di 1/30 a capo di

## 2. STATO DI POSSESSO

Dalle indagini effettuate i beni oggetto di perizia, risultano di proprietà dei signori

Dal sopralluogo, effettuato in presenza della proprietà, si è riscontrato che i beni risultano utilizzati dagli esecutati.

### **3 . DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di tre abitazioni situate in via Ponte Verde n. 15 nel Comune di Verona, inserito in un contesto prevalentemente agricolo nei pressi del centro abitato della frazione di Montorio.

Il complesso si divide in due corpi di fabbrica posti in vicinanza tra loro, uno dei quali è formato da un edificio a due piani fuori terra con interrato all'interno del quale sono inserite due unità residenziali. Mentre il secondo corpo di fabbrica è costituito da un'unica unità residenziale dotata di due piani fuori terra e di piano interrato collegato.

I fabbricati insistono su un unico terreno di pertinenza esclusiva dotato di recinzione con finitura a giardino e aree a parcheggio in terra battuta, il tutto su una superficie di ca. mq. 2.460.

È doveroso evidenziare che dal punto di vista urbanistico sono state riscontrate volumetrie abusive rispetto a quanto autorizzato con regolari concessioni edilizie.

Inoltre i beni sono inseriti in una zona territoriale omogenea sottoposta a tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004 e pertanto non sarà possibile operare con procedimenti in sanatoria e si dovrà ripristinare la situazione edilizia secondo quanto autorizzato.

I volumi autorizzati che potranno essere ripristinati prevedevano una villa a destinazione residenziale con piano interrato di ca. mq. 130, piano terra dotato di ampio soggiorno, studio, pranzo, cucina, e bagno per circa mq. 117 ed un piano primo dotato di tre camere da letto, servizio e balcone per una superficie di ca. mq. 92.

### **4 . STORIA CATASTALE**

Gli immobili oggetto di perizia sono identificati attualmente al Catasto Fabbricati del Comune di Verona come:

Fg. 134 – Part. 401 – sub. 8-9-10-11-12-13-14-15.

I sub. 10-11-12-13-14-15 sono stati generati dalla soppressione dei vecchi sub. 4-5-6-7 tramite frazionamento e fusione del 03/04/2014 n. 48127.1/2014 in atti dal 03/04/2014, prot. n. VR0091909.

A loro volta i sub. 4-5-6-7-8-9 sono stati generati dalla soppressione degli originari sub. 1-2-3 con variazione nel classamento del 03/07/2008 n. 26554.1/2008 in atti dal 03/07/2008, prot. n. VR0263235.

Mentre le porzioni di terreno sono attualmente identificate al Catasto Terreni come:

Fg. 133 – Part.193-194-201 sono stati generati dalla soppressione

dell'originaria particella 79 con frazionamento del 21/03/1975 n. 6084 in atti dal 23/10/1990.

Fg. 133 – Part.213 è stato generato dalla soppressione dell'originaria particella 95 con frazionamento del 21/03/1975 n. 6084 in atti dal 23/10/1990.

Fg. 134 – Part. 403-405 sono stati generati dalla soppressione dell'originaria particella 2 con frazionamento del 20/03/1975 n. 60 .F01/1984 in atti dal 05/02/1999.

## 5 . STORIA IPOTECARIA

Gli immobili Fg. 134 Part. 401 sub. 8-9-10-11-12-13-14-15

\*Ai suddetti Sig.ri ..... alla quota di 1/3 ciascuno degli immobili erano pervenuti

- In parte giusta successione in morte di

..... e deceduto il 26/01/1998 (Uff. Reg. Verona del 21/12/1999 den. 9 vol. 810), trascritta l'11/02/2000 ai nn. 5279/3524, devoluta per legge.

- In parte giusta successione in morte di

..... e deceduta il ..... (Uff. Reg. Verona del 30/05/2012 den. 989 vol. 9990), trascritta il 23/07/2012 ai nn. 25505/18417, devoluta per legge.

\*Ai sig.ri ..... a il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto era così pervenuto:

- Con atto di vendita del Notaio Cracco del 21/03/1975, trascritto il 18/04/1975 ai nn. 5494/4489, da potere dei Sig.ri .....

- In parte giusto atto di divisione in Notaio Cracco del 09/09/1975, trascritto il 30/09/1975 ai nn. 13234/10542, da parte dei Sig.ri .....

Gli immobili Fg. 133 Part. 193-194-201-213 e Fg. 134 Part. 403-405,

\*Ai suddetti Sig.ri ..... alla la quota di 1/30 ciascuno degli immobili che erano pervenuti

-In parte giusta successione in more di

..... e deceduto il 26/01/1998 devoluta per legge.

- In parte giusta successione in morte di .....  
e deceduta il 10/04/2011 devoluta per legge.

Ai predetti Sig.ri ..... a gli immobili erano pervenuti:

- Con atto di vendita del Notaio Cracco del 21/03/1975, trascritto il 18/04/1975 ai nn. 5494/4489, da potere dei Sig.ri

- Con atto di divisione del Notaio Cracco del 09/09/1975, trascritto il 30/09/1975 ai nn. 13234/10542, da potere dei Sig.ri

## 6 . VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### 6.1. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno generato le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE n. 400089/8584 del 03/09/2004** nascente da atto di mutuo dal Notaio Lorenzo Salvatore del 31/08/2004.

A favore di: Credito Cooperativo Interprovinciale Veneto Società Cooperativa per azioni a responsabilità limitata – Montagna (P. IVA 03454900287) (elettivamente domiciliata presso la propria sede).

Contro: ..... (per 2/18), ..... (per 2/18),

..... (per 2/18).

Oggetto: capitale di € 400.000,00, della durata di 20 anni, ipoteca di € 800.000,00 sui beni identificati:

- Catasto Fabbricati Fg. 134 part. 401 sub. 1 e sub. 3 graffati;
- Catasto Fabbricati Fg. 134 part. 401 sub. 2
- Catasto Fabbricati Fg. 134 part. 401 sub. 4
- Catasto Fabbricati Fg. 134 part. 401 sub. 5
- Catasto Fabbricati Fg. 134 part. 401.

- **ISCRIZIONE n. 43715/9651 del 05/11/2010** nascente da decreto ingiuntivo n. 6049/2010 del 31/05/2010 – Tribunale di Verona.

A favore di: Banca Popolare di Verona – S. Geminiano e S. Prospero Spa – Verona (P. IVA 03689960239) (elettivamente domiciliato in Verona, c/o Avv.

Aldo Bulgarelli, Stradone Porta Palio n. 76).

Contro:

Oggetto: capitale di €. 138.726,93, ipoteca di €. 240.000,00 sui beni identificati:

- Catasto Fabbricati Fg. 134 part. 401 sub. 1
- Catasto Fabbricati Fg. 134 part. 401 sub. 3
- Catasto Fabbricati Fg. 134 part. 401 sub. 2
- Catasto Fabbricati Fg. 134 part. 401 sub. 4
- Catasto Fabbricati Fg. 134 part. 401 sub. 5
- Catasto Fabbricati Fg. 134 part. 401
- Catasto Terreni Fg. 134 part 2/E
- Catasto Terreni Fg. 134 part 2/G
- Catasto Terreni Fg. 134 part 79/L
- Catasto Terreni Fg. 134 part 95/F
- Catasto Terreni Fg. 134 part 79/M
- Catasto Terreni Fg. 134 part 79/T
- Catasto Terreni Fg. 134 part 140/H

Di proprietà di \_\_\_\_\_ i per 1/10 sono i seguenti terreni:

Fg. 134 part. 2/E; Fg. 133 part. 2/G – 79/L – 95/F – 79/M – 79/F – 140/H.

**- ISCRIZIONE n. 8256/1627 del 04/03/2011** nascente da decreto ingiuntivo n. 330/2011 del 10/02/2011 – Tribunale di Trento.

A favore di: Banca Sella Nord Est Bovio Calderari Spa – Trento (P.IVA 00319010229) (elettivamente domiciliato in Trento, in via Oss Mazzurana n. 63).

Contro: \_\_\_\_\_ } (per 2/18) e

\_\_\_\_\_ } (per 2/18).

Oggetto: capitale di €. 57.374,02, ipoteca di €. 130.000,00, sui beni identificati:

- Catasto Fabbricati Fg. 134 part. 401 sub. 4
- Catasto Fabbricati Fg. 134 part. 401 sub. 5
- Catasto Fabbricati Fg. 134 part. 401 sub. 6
- Catasto Fabbricati Fg. 134 part. 401 sub. 7
- Catasto Fabbricati Fg. 134 part. 401 sub. 8
- Catasto Fabbricati Fg. 134 part. 401 sub. 9.

**- ISCRIZIONE n. 29555/3851 del 13/08/2013** nascente da decreto ingiuntivo n. 6049/2010 del 31/05/2010 – Tribunale di Verona.

A favore di: Bamco Popolare Società Cooperativa – Verona (P. IVA 03700430238) (elettivamente domiciliato in Verona, c/o Avv. Aldo Bulgarelli, Stradone Porta Palio n. 76).

Contro:

a

Oggetto: capitale di €. 138.726,93, ipoteca di €. 240.000,00, sui beni identificati:

**Immobili per la quota complessiva di 1/1**

- Catasto Fabbricati Fg. 134 part. 401 sub. 4
- Catasto Fabbricati Fg. 134 part. 401 sub. 5
- Catasto Fabbricati Fg. 134 part. 401 sub. 6
- Catasto Fabbricati Fg. 134 part. 401 sub. 7
- Catasto Fabbricati Fg. 134 part. 401 sub. 8
- Catasto Fabbricati Fg. 134 part. 401 sub. 9.

**Immobili per la quota complessiva di 1/10**

- Catasto Terreni Fg. 133 part. 193
- Catasto Terreni Fg. 133 part. 194
- Catasto Terreni Fg. 133 part. 201
- Catasto Terreni Fg. 133 part. 213
- Catasto Terreni Fg. 134 part. 403
- Catasto Terreni Fg. 134 part. 405.

- TRASCRIZIONE n. 32460/21991 del 01/10/2013 nascente da pignoramento n. 8323/2013 del 01/09/2013 – Ufficiale Giudiziario di Verona.

A favore di: Banco Popolare Società Cooperativa – Verona (P. IVA 03700430238).

Contro:

**Immobili per la quota complessiva di 1/1**

- Catasto Fabbricati Fg. 134 part. 401 sub. 4
- Catasto Fabbricati Fg. 134 part. 401 sub. 5
- Catasto Fabbricati Fg. 134 part. 401 sub. 6
- Catasto Fabbricati Fg. 134 part. 401 sub. 7
- Catasto Fabbricati Fg. 134 part. 401 sub. 8
- Catasto Fabbricati Fg. 134 part. 401 sub. 9

**Immobili per la quota complessiva di 1/10**

- Catasto Terreni Fg. 133 part. 193
- Catasto Terreni Fg. 133 part. 194
- Catasto Terreni Fg. 133 part. 201
- Catasto Terreni Fg. 133 part. 213
- Catasto Terreni Fg. 134 part. 403
- Catasto Terreni Fg. 134 part. 405.

## 6.2. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

### 6.2.1 Conformità urbanistico edilizia :

Sono state eseguite le ricerche presso l'ufficio tecnico dell'Edilizia privata del Comune di Verona (VR).

Il bene in esecuzione è stato edificato in virtù delle seguenti concessioni edilizie:

- Concessione Edilizia Protocollo Generale n° 9263 - S.K. n° 6535 in data 18/02/1974;
- Approvazione Licenza di costruire Protocollo Generale n° 31127 - S.K. n° 6535 del 13/09/1974;
  
- Progetto in Sanatoria Protocollo Generale n° 3653 4/86 del 09/04/2001;
- Concessione della Sanatoria P.G. n° 36534/86 del 09/04/2001;
- Certificato di Abitabilità in data 09/04/2001.

Dopo il sopralluogo effettuato si può affermare che lo stato di fatto non risulta conforme rispetto all'ultima concessione in Sanatoria di cui era stato ottenuto certificato di abitabilità.

Entrando nel particolare l'edificio così come sanato nell'ultima procedura amministrativa era costituito da un unico fabbricato di uso residenziale dotato di due piani fuori terra e piano seminterrato adibito parte cantina, centrale termica e garage. L'unità al piano terra era dotata di una serie di portici esterni che si sviluppavano sul fronte sud, est e nord dell'edificio (*vedi planimetrie allegata nella documentazione comune*).

La situazione riscontrata durante il sopralluogo ha evidenziato la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica a destinazione residenziale, completamente privo di autorizzazioni, identificato al mappale 401 sub. 13 e dotato di due piani fuori terra oltre al piano interrato destinato a garage.

Inoltre l'originale edificio, autorizzato con Concessione in Sanatoria, è stato ampliato al piano terra mediante il tamponamento di tutto il portico sul lato nord oltre ad ampliamenti di volumetria sul fronte ovest e sul fronte sud sopra il sedime dell'esistente autorimessa. Al primo piano sono state altresì realizzate nuove volumetrie sopra il soggiorno del piano terra e sopra il nuovo volume del piano terra adiacente all'originale portico. Inoltre è stato edificato un nuovo portico su due piani fuori terra con scala esterna per un accesso indipendente a parte del primo piano.

Riassumendo, l'originale villetta residenziale è stata ampliata con volumetrie abusive andando a creare un nuovo fabbricato completamente diverso dall'originale all'interno del quale sono state ricavate due unità residenziali

distinte, individuate al mappale 134 sub. 11 e 12.

Per una migliore comprensione della situazione urbanistica si rimanda all'allegato 04A relativo alla documentazione volumetriche abusive.

L'intera proprietà è inserita in area soggetta a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004, e nella Z.T.O. del Piano interventi "Sub-ambito agricolo di ammortizzazione e transizione" le cui norme operative sono regolate dall'art. 142 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Dopo alcuni incontri effettuati presso il Settore Edilizia Privata è emerso che gli interventi abusivi riscontrati in sede di sopralluogo non possono essere sanati in quanto realizzati in ambito di area soggetta al vincolo previsto dall'art. 27 "Beni paesistici tutelati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e quindi la situazione edilizia dovrà essere ripristinata secondo quanto autorizzato nella Concessione in Sanatoria P.G. n°36534/86 del 09/04/2001.

#### 6.2.2 Conformità catastale :

Dal punto di vista catastale le planimetrie depositate all'Agenzia del Territorio sono conformi alla situazione edilizia riscontrata durante il sopralluogo effettuato e raffigurano quindi tutte le volumetrie abusive realizzate.

### 7 . ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile oggetto di perizia risulta un fabbricato isolato e pertanto non vi sono spese stabilite per il mantenimento dello stesso.

### 8 . DESCRIZIONE DEL BENE

Nella descrizione del bene in perizia, stante la situazione riscontrata di volumetrie abusive, non si andrà a descrivere nel dettaglio i fabbricati esistenti che non sono regolarmente autorizzati ma si cercherà di descrivere la volumetria assentita dalla Concessione in Sanatoria P.G. n° 36534/86 del 09/04/2001 che potrà essere oggetto di ripristino e contestualmente le volumetrie che dovranno essere oggetto di demolizione.

Il bene in perizia è ubicato in via Ponte Verde n. 15 nella frazione di Montorio del Comune di Verona. Sorge in un contesto a edilizia rada inserito in un ambito di aree verdi e terreni agricoli (foto 1-2).

L'accesso alla proprietà avviene da una strada privata in comune con altri fabbricati adiacenti (foto 3) mediante due accessi carrai affiancati l'uno all'altro dotati entrambi di accesso pedonale (foto 4). Il terreno di proprietà risulta completamente delimitato da una recinzione realizzata con muretto in c.a. e rete metallica soprastante (foto 5).

All'interno della proprietà è presente un primo edificio, contraddistinto al sub. 13, caratterizzato da due piani fuori terra con piano interrato direttamente collegato (foto 6-7). Il fabbricato è inoltre dotato di scivolo esterno per l'ingresso delle autovetture al garage (foto 8). È da precisare che la volumetria di questo bene è totalmente abusiva e quindi l'intero corpo di fabbrica dovrà essere demolito.

Il secondo corpo è costituito dalla volumetria della villa originale approvata con concessione edilizia, alla quale sono state aggiunte volumetrie che ora hanno creato due unità residenziali distinte (foto 9-10-11), attualmente individuate nelle planimetrie catastali ai sub. 11 e 12.

Il fabbricato approvato si sviluppa su due piani fuori terra e piano interrato (vedi planimetria allegata nella documentazione Comune-Concessione in Sanatoria).

La superficie approvata al piano terra presentava un'estensione originaria di circa mq. 117 con una distribuzione interna che vedeva un ingresso, un ampio soggiorno con locale studio adiacente, cucina, sala da pranzo e bagno.

Esternamente l'unità disponeva di ampi portici, con superfici pari a ca. mq. 88, di cui quello sul lato sud-est è tuttora identificabile (foto 12-13), mentre quello sul lato nord risulta ora tamponato e incorporato nella volumetria abusiva realizzata (foto 11).

Il primo piano, con una superficie autorizzata di ca. mq. 86, accessibile con scala interna, disponeva di tre camere da letto, bagno e terrazzo esterno di ca. mq. 12.

Il piano interrato, collegato direttamente con l'abitazione tramite scala interna (foto 14), è rimasto inalterato rispetto a quanto autorizzato e si estende su una superficie di ca. mq. 130. Il piano dispone di disimpegno (foto 15), di cantina (foto 16), taverna (foto 17-18), zona cucina (foto 19-20), centrale termica (foto 21) e garage (foto 22-23) con rampa esterna (foto 24).

Le finiture interne vedono i rivestimenti dei gradini della scala in marmo rosso di Verona e pavimentazioni in ceramica di diverso tipo per ogni locale (foto 25-26-27), inoltre sono presenti delle piccole finestre in corrispondenza delle bocche di lupo con serramento in alluminio e vetro (foto 28).

Secondo i vincoli vigenti, la parte di edificio appena descritta, sarebbe la volumetria realizzata che potrà essere mantenuta e ripristinata come da progetto.

Riassumendo i volumi abusivi che dovranno essere demoliti sono rappresentati da:

- un volume posto sul fronte sud che ricopre parzialmente lo scivolo del garage, costruzione disposta su un unico piano con copertura a due falde, struttura in

c.a. e soffitto con travi a vista in legno (foto 29);

- sul fronte nord è stato tamponato e ampliato il porticato, creando un ampliamento disposto al piano terra e parzialmente al piano primo (foto 11);

- sul fronte ovest è stata creato un portico con scala esterna che permette l'accesso al piano primo, la struttura è dotata di una copertura a due falde con travi a vista (foto 10).

Nella valutazione del bene inserita nel capitolo seguente è stato valutato che le spese di demolizione da effettuarsi, se abbastanza semplice per la volumetria del corpo di fabbrica isolato, risulteranno abbastanza complesse per le volumetrie che sono state aggiunte ed integrate con il fabbricato originale autorizzato. Anche in considerazione che tutta la parte impiantistica ormai funziona in modo omogeneo ed è stata integrata tra il fabbricato originale e le volumetrie abusive come del resto i collegamenti verticali.

## LOTTO UNICO

Il lotto disponeva di una superficie commerciale, autorizzata con la Concessione in Sanatoria P.G. n°36534/86 del 09/04/2001, così suddivisa:

UNITA' RESIDENZIALE	Sup. commerciale Mq.	coefficiente	Superficie ragguagliata Mq.
Piano Interrato	130,00	0,25	32,50
Piano Terra	117,00	1	117,00
Porticato	88,00	0,30	26,40
Piano Primo	86,00	1	86,00
Terrazza	12,00	0,50	6,00
Totale sup. commerciale Unità residenziale			267,90
Terreno di pertinenza	2.460,00	0,05	123,00
<b><u>Totale superficie commerciale</u></b>			<b>448,43</b>

### Schema per coefficienti di adeguamento utilizzati:

- Cantine e soffitte non collegate: da 0,10 a 0,25
- Cantine e soffitte collegate: da 0,25 a 0,50
- Balconi scoperti sino a 10 mq.: da 0,20 a 0,50
- Logge coperte sino a 18 mq.: da 0,30 a 0,50
- Terrazze oltre 30 mq.: da 0,10 a 0,30
- Giardini e spazi scoperti : da 0,05 a 0,10

(tali coefficienti sono applicati fino alla superficie pari alla proiezione orizzontale della superficie coperta, per la superficie eccedente si calcola un coefficiente pari a 0,02)

## **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

### **Lotto Unico**

#### Unità autorizzata

##### Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali</i>	<i>materiale: cemento armato con struttura di tamponamento in muratura - condizioni buone,</i>
<i>Solai</i>	<i>tipologia: solaio in laterocemento - condizioni buone,</i>
<i>Copertura</i>	<i>tipologia: a falde con travi in legno - condizioni buone,</i>
<i>Manto di copertura</i>	<i>materiale: tegole - condizioni discrete,</i>
<i>Scale</i>	<i>in c.a. con rivestimento in legno dal piano terra al primo, in marmo al piano interrato – condizioni buone</i>

##### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni</i>	<i>tipologia: oscuri in legno - condizioni buone/discrete, serramenti finestre e portefinestre in legno con vetrocamera - condizioni buone</i>
<i>Infissi interni</i>	<i>tipologia: porte in legno tamburate – condizioni buone</i>
<i>Pareti interne</i>	<i>materiale: muratura in laterizio intonacato al civile - condizioni buone,</i>
<i>Pavimentazione interna</i>	<i>materiale: piastrelle in ceramica, parquet in legno condizioni buone,</i>
<i>Pavimentazione bagno e rivestimenti</i>	<i>materiale: in ceramica, condizioni buone,</i>

##### Caratteristiche impianti

<i>Citofonico:</i>	<i>sì,</i>
<i>Elettrico:</i>	<i>sottotraccia con corpi ad incasso a norma,</i>
<i>Gas:</i>	<i>impianto a metano di rete,</i>
<i>Idrico:</i>	<i>sottotraccia, a norma, rete distribuzione: collaudata e funzionante,</i>
<i>Telefonico</i>	<i>sì</i>
<i>Termico:</i>	<i>sì, con caldaia autonoma a gas di rete al piano interrato con radiatori in ghisa e acciaio;</i>
<i>Condizionamento:</i>	<i>no</i>
<i>Impianto TV:</i>	<i>sì</i>

## **9 .VALUTAZIONE DEL LOTTO**

### Norme generali

#### 9.1 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, una volta definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere definita o con un procedimento analitico, per capitalizzazione del reddito netto, o con una procedura di tipo sintetico-

comparativo.

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone saggi di capitalizzazione e redditi netti abbastanza costanti, ma nella situazione attuale economica e soprattutto di mercato, a parere dello scrivente non porta a risultati attendibili.

Inoltre, nella perizia in oggetto, l'immobile è nella disponibilità dei proprietari e quindi non fornisce redditi riscontrabili e pertanto per la valutazione si dovrebbe ricorrere a redditi presunti, la cui giusta valutazione non sempre è di facile individuazione.

Quindi alla luce delle considerazioni su esposte, il perito procede per valutazione di tipo sintetico-comparativa, che si ritiene il metodo più idoneo in questo specifico caso trattato, basandosi su valori medi di mercato riferiti a beni simili, oggetto di compravendita in epoche recenti in modo da individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura.

Questa valutazione tiene debitamente conto della specificità delle caratteristiche dell'immobile e delle peculiarità del mercato immobiliare nel contesto urbano ove è ubicato il bene oggetto di stima.

## 9.2 Parametri di valutazione

Il procedimento di valutazione sintetico-comparativo, operato della presente perizia sulla stima dell'immobile, deve tenere in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che influiscono sulla determinazione economica del bene, e più in particolare:

la situazione urbanistica nella quale è inserito l'immobile, l'ubicazione all'interno del contesto edilizio circostante, la tipologia della costruzione, la sua esposizione, la superficie complessiva di utilizzo, eventuali spazi esterni di pertinenza, la tipologia degli impianti presenti e il loro stato di manutenzione, le finiture e i materiali utilizzati per la realizzazione ed infine la sua vetustà ed il complessivo stato di manutenzione e conservazione.

È indubbio che nella valutazione si è dovuto tenere in debito conto il particolare momento economico e la sua influenza sul mercato immobiliare della zona, fortemente penalizzato da una stagnazione delle compravendite.

È stata svolta un'indagine di mercato sia presso i più qualificati operatori del mercato immobiliare operanti nel Comune di Verona (VR), assumendo direttamente notizie ed informazioni, oltre che sulle valutazioni anche sull'andamento del mercato immobiliare della zona.

## 9.3 Fonti di informazione

Conservatoria dei registri immobiliari di Verona, ufficio tecnico edilizia privata di

Verona (VR), agenzie immobiliari del mercato.

#### 9.4 Valutazione Lotto in perizia:

La valutazione del Bene in perizia deve forzatamente considerare la situazione delle volumetrie abusive che, a causa del vincolo ambientale operante sull'area nella quale il bene è situato, rende impossibile la loro regolarizzazione.

Pertanto la valutazione seguirà il criterio di area edificabile che può disporre della cubatura relativa alla situazione edilizia approvata nella Concessione in Sanatoria P.G. n°36534/86 del 09/04/2001.

Applicando alla suddetta cubatura, pari a circa 700 mc., il valore unitario di 300 Euro /mc., valutazione che considera anche il terreno pertinenziale, si ottiene un valore di stima :

Lotto Unico mc. 700 x 300 /mq. = euro 210.000

Riassumendo:

Lotto Unico	Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova
Valutazione Bene	€. 210.000,00
Spese per opere di demolizione volumetrie abusive	€. 60.000,00
<b>IMPORTO FINALE LOTTO IN PERIZIA</b>	<b>€. 150.000,00</b>

#### 10 . RIEPILOGO CONCLUSIVO

I beni oggetto di perizia sono:

Autorimessa sita in Verona (VR) in via Ponte Verde n° 15,

Identificata al NCEU del Comune di Verona (VR) al :

foglio 134 - mapp. 401 - sub. 8 – Zona Cens. 3 – cat. C/6 – cl. 6 – Cons. 32 mq.

- RC € 160,31.

Autorimessa sita in Verona (VR) in via Ponte Verde n° 15,

Identificata al NCEU del Comune di Verona (VR) al :

foglio 134 - mapp. 401 - sub. 9 – Zona Cens. 3 – cat. C/6 – cl. 6 – Cons. 80 mq.

- RC € 400,77.

Abitazione sita a Verona (VR) in via Ponte Verde n° 15,

Identificata al NCEU del Comune di Verona (VR) al :

foglio 134 - mapp. 401 - sub. 11 – Zona Cens. 3 – cat. A/2 – cl. 5 – Cons. 9,5

vani - RC € 1.692,69.

Abitazione sita a Verona (VR) in via Ponte Verde n° 15,

Identificata al NCEU del Comune di Verona (VR) al :

foglio 134 - mapp. 401 - sub. 12 – Zona Cens. 3 – cat. A/2 – cl. 5 – Cons. 12 vani - RC € 2.138,13.

Abitazione sita a Verona (VR) in via Ponte Verde n° 15,

Identificata al NCEU del Comune di Verona (VR) al :

foglio 134 - mapp. 401 - sub. 13 – Zona Cens. 3 – cat. A/2 – cl. 5 – Cons. 8,5 vani - RC € 1.514,51.

B.C.N.C. ai sub. 8-9-11-12-13, terreno d'ingresso, sito in Verona (VR) in via Ponte Verde n° 15, in ragione di:

Identificato al NCEU del Comune di Verona (VR) al :

foglio 134 - mapp. 401 – sub. 10.

B.C.N.C. ai sub. 11-12, terreno di passaggio, sito in Verona (VR) in via Ponte Verde n° 15, in ragione di:

Identificato al NCEU del Comune di Verona (VR) al :

foglio 134 - mapp. 401 – sub. 14.

B.C.N.C. ai sub. 8-11, scivolo carraio, sito in Verona (VR) in via Ponte Verde n° 15, in ragione di:

Identificato al NCEU del Comune di Verona (VR) al :

foglio 134 - mapp. 401 – sub. 15.

I suddetti immobili sono in proprietà in ragione di:

- Proprietà per la quota di 1/3 a capo di
- Proprietà per la quota di 1/3 a capo di
- Proprietà per la quota di 1/3 a capo di

In realtà i beni sopra elencati, in parte frutto di volumetrie realizzate abusivamente ed inseriti in un'area con vincoli urbanistici nella quale non è possibile operare con progetti in sanatoria, dispongono di una consistenza costituita da un'area scoperta di mq. 2.460, individuata al

NCT del Comune di Verona (VR) :foglio 134 - mapp. 401 e di una volumetria di circa 700 mc., relativo all'edificio originale autorizzato con concessione in sanatoria, volumetria disposta su due piani fuori terra e piano interrato con superfici rispettivamente:

piano interrato mq. 130

piano terra mq. 117 con portici per mq. 88

piano primo mq. 86 con terrazzo di mq. 12.

Inoltre sono inseriti nel lotto di vendita i seguenti appezzamenti di terreno:

**Terreno** sito in Verona (VR) in via Ponte Verde n°15,

**Identificato al NCT del Comune di Verona (VR) al :**

foglio 134 - mapp. 403 – qualità cl. Prato Irrig 1 – Sup. 3 mq. – R.D. € 0,03 R.A. € 0,02.

**Terreno** sito in Verona (VR) in via Ponte Verde n°15,

**Identificato al NCT del Comune di Verona (VR) al :**

foglio 134 - mapp. 405 – qualità cl. Prato Irrig 1 – Sup. 63 mq. – R.D. € 0,60 R.A. € 0,39.

**Terreno** sito in Verona (VR) in via Ponte Verde n°15,

**Identificato al NCT del Comune di Verona (VR) al :**

foglio 133 - mapp. 193 – qualità cl. Semin Arbor 1 – Sup. 20 mq. – R.D. € 0,22 R.A. € 0,11.

**Terreno** sito in Verona (VR) in via Ponte Verde n°15,

**Identificato al NCT del Comune di Verona (VR) al :**

foglio 133 - mapp. 194 – qualità cl. Semin Arbor 1 – Sup. 9 mq. – R.D. € 0,10 R.A. € 0,05

**Terreno** sito in Verona (VR) in via Ponte Verde n°15,

**Identificato al NCT del Comune di Verona (VR) al :**

foglio 133 - mapp. 201 – qualità cl. Semin Arbor 1 – Sup. 45 mq. – R.D. € 0,49 R.A. € 0,26

**Terreno** sito in Verona (VR) in via Ponte Verde n°15,

**Identificato al NCT del Comune di Verona (VR) al :**

foglio 133 - mapp. 213 – qualità cl. Prato Irrig 1 – Sup. 115 mq. – R.D. € 1,09 R.A. € 0,71.

I suddetti terreni sono in proprietà in ragione di:

- Proprietà per la quota di 1/30 a capo di /
- Proprietà per la quota di 1/30 a capo di ,
- Proprietà per la quota di 1/30 a capo di .

**Valore stimato dell'intera proprietà LOTTO UNICO €. 150.000,00**  
**(centocinquantamila,00)**

*"La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 586 C.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare previamente il bene sotto ogni profilo"*  
*La presente relazione è stata redatta in conformità a quanto previsto dall'art. 173 bis disp. Att. C.p.c.*

Verona 26 Gennaio 2015

*Elenco allegati :*

1. *Documentazione fotografica*
2. *Documentazione Conservatoria*
3. *Documentazione catastale*  
*Visure catastali*  
*Planimetrie catastali*
4. *Documentazione Comune*
  - 4a. *Documentazione volumetrie abusive*
  - 4b. *Piano interventi e vincoli*

**IL PERITO**

**Architetto**

**Claudio Forcato**

