

TRIBUNALE DI VERONA



RELAZIONE TECNICA DI STIMA – LOTTO 1

Esecuzione Immobiliare	211/2020
Creditore procedente	[REDACTED]
Debitore	[REDACTED]
C.T.U.	Ing. Monica Picchio
Data giuramento	31/03/2021
Giudice	Dott. Angelo Franco
Prossima Udienza	20/07/2022

Monica Picchio
INGEGNERE
Via Marconi, 68
37122 Verona
C.F. PCCMNC73L52L736U
P. IVA 04238910238
M: +39 347 4851657
T: +39 045 596835
www.unares.com
monica.picchio@unares.com
monica.picchio@ingpec.eu



IDENTIFICAZIONE LOTTI

- **Lotto 1: appartamento con autorimessa (sub. 78 e 165) siti nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta 26.**
- Lotto 2: immobile ad uso commerciale (sub. 1) sito nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta 2.
- Lotto 3: immobile ad uso commerciale al grezzo con 16 posti auto (sub. 336-340-341-342-343-344-345-346-347-348-349-350-351-352-353-354-355) sito nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.
- Lotto 4: autorimessa (sub. 110) sita nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.
- Lotto 5: autorimessa (sub. 111) sita nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.
- Lotto 6: autorimessa (sub. 130) sita nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.
- Lotto 7: autorimessa (sub. 190) sita nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.
- Lotto 8: autorimessa (sub. 191) sita nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.
- Lotto 9: autorimessa (sub. 201) sita nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.
- Lotto 10: autorimessa (sub. 236) sita nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.
- Lotto 11: posto auto coperto (sub. 261) sito nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.
- Lotto 12: posto auto coperto (sub. 262) sito nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.
- Lotto 13: posto auto coperto (sub. 264) sito nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.
- Lotto 14: 3 posti auto scoperti (sub. 272-273-274) siti nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.
- Lotto 15: 3 posti auto scoperti (sub. 275-276-277) siti nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



- Lotto 16: 3 posti auto scoperti (sub. 278-279-280) siti nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.
- Lotto 17: 2 posti auto coperti (sub. 358-359) siti nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.
- Lotto 18: 2 posti auto coperti (sub. 356-357) siti nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.
- Lotto 19: 2 posti auto coperti (sub. 360-361) siti nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.
- Lotto 20: posto auto coperto (sub. 373) sito nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.
- Lotto 21: 3 posti auto coperti (sub. 370-371-372) siti nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.
- Lotto 22: 4 posti auto coperti (sub. 362-363-364-365) siti nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.
- Lotto 23: 4 posti auto coperti (sub. 366-367-368-369) siti nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.
- Lotto 24: posto auto coperto (sub. 383) sito nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.
- Lotto 25: 2 posti auto coperti (sub. 381-382) siti nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.
- Lotto 26: 2 posti auto coperti (sub. 379-380) siti nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.
- Lotto 27: 2 posti auto coperti (sub. 377-378) siti nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.
- Lotto 28: 2 posti auto coperti (sub. 375-376) siti nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.
- Lotto 29: posto auto coperto (sub. 374) sito nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.
- Lotto 30: posti auto coperti (sub. 384) siti nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.
- Lotto 31: posti auto coperti vincolati ad uso pubblico (sub. 269-270-271-330) siti nel Comune di Villafranca di Verona (VR), in Piazza Villafranchetta, snc.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



SCHEDA SINTETICA - LOTTO 1 – APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA SITO IN PIAZZA VILAFRANCHETTA N. 26, COMUNE DI VILAFRANCA DI VERONA (VR)

Esecuzione Immobiliare	211/2020
Creditore procedente	[REDACTED]
Debitore	[REDACTED]
C.T.U.	Ing. Monica Picchio
Data giuramento	31/03/2021
Giudice	Dott. Angelo Franco
Prossima Udiienza	20/07/2022

Diritto: proprietà per 1/1.

Bene: appartamento con autorimessa

Ubicazione: Comune di Villafranca di Verona (VR), Piazza Villafranchetta n. 26.

Stato: buono.

Lotti: Lotto 1.

Dati Catastali attuali:

- **1.a**: Unità immobiliare posta al piano primo e distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, **foglio 45, particella 2474, subalterno 78**, categoria A/2, cl. 4, 3,5 vani, sup. cat. 82 mq, rendita Euro 271,14;
- **1.b**: Autorimessa posta al piano interrato e distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, **foglio 45, particella 2474, subalterno 165**, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, superficie catastale 16 mq, rendita Euro 39,51.

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna

Irregolarità/abusi: sono presenti difformità edilizie e catastali.

Vincoli/servitù: presenti

Valore di stima (per l'intero): **€ 152.000,00**

Valore al netto delle decurtazioni (per l'intero): **€ 127.000,00**

Vendibilità: buone.

Motivo: immobile a destinazione residenziale, con buona richiesta di immobili della stessa tipologia e dimensione.

Occupazione: locato.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



Contratti di locazione: presenti.

Oneri: non presenti.

APE: non presente.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



INDICE

pagina

IDENTIFICAZIONE LOTTI	2
SCHEDA SINTETICA - LOTTO 1 – APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA SITO IN PIAZZA VILAFRANCHETTA N. 26, COMUNE DI VILAFRANCA DI VERONA (VR).....	4
LOTTO 1 – APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA SITO IN PIAZZA VILAFRANCHETTA N. 26, COMUNE DI VILAFRANCA DI VERONA (VR)	8
1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA	8
2 PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.....	9
2.1 Attuali proprietari	9
2.2 Precedenti proprietari	10
2.3 Stato di possesso.....	13
3 UBICAZIONE E CONTESTO	14
4 DESCRIZIONE E CONSISTENZE DEI BENI	14
4.1 1.a – Abitazione	16
4.2 1.b – Autorimessa	16
4.3 Caratteristiche dei beni	17
4.4 Planimetrie catastali.....	19
4.5 Documentazione Fotografica.....	21
5 INQUADRAMENTO URBANISTICO	22
6 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.....	22
6.1 Conformità impianti.....	22
6.2 Pratiche edilizie.....	22
6.3 Conformità urbanistico edilizia	24
6.4 Conformità catastale	25
6.5 Certificazione energetica	25
7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	25
7.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	25
7.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	27
8 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	30
8.1 Spese condominiali	30

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



8.2	Regime fiscale della vendita.....	30
9	COMPROPRIETÀ.....	31
10	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	32
10.1	Consistenze	32
10.2	Criterio di stima	34
10.3	Comparabili compravendite.....	35
10.4	Altre fonti di informazione	37
10.5	Procedimento.....	38
10.6	Valutazione corpi	42
10.7	Adeguamenti e correzioni della stima	43
10.8	Prezzo base d'asta dell'immobile	43
11	ELENCO ALLEGATI	44
11.1	Allegati generali	44
11.2	Allegati relativi al Lotto 1.....	44

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



LOTTO 1 – APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA SITO IN PIAZZA VILAFRANCHETTA N. 26, COMUNE DI VILAFRANCA DI VERONA (VR)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Costituisce oggetto della presente vendita un appartamento con autorimessa, sito in Piazza Villafranchetta n. 26 nel Comune di Villafranca di Verona (VR).

Piena proprietà di:

- **1.a:** Unità immobiliare posta al piano primo e distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, **foglio 45, particella 2474, subalterno 78**, categoria A/2, cl. 4, 3,5 vani, sup. cat. 82 mq, rendita Euro 271,14;
- **1.b:** Autorimessa posta al piano interrato e distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, **foglio 45, particella 2474, subalterno 165**, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, superficie catastale 16 mq, rendita Euro 39,51.

Intestati a:

1			Proprietà per 1/1
---	--	--	-------------------

Alle unità immobiliari in oggetto competono i proporzionali diritti di comproprietà, come da tabella millesimale, sull'area coperta e pertinenziale scoperta e sulle parti comuni del complesso edilizio ed in particolare sulle aree urbane vincolate ad uso pubblico, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca di Verona (VR):

Foglio 45

- m.n. 2474 sub. 293 p. T area urbana di mq 58;
- m.n. 2474 sub. 294 p. T area urbana di mq 200;
- m.n. 2474 sub. 295 p. T area urbana di mq 184;
- m.n. 2474 sub. 296 p. T area urbana di mq 577;
- m.n. 2474 sub. 297 p. T area urbana di mq 1184;
- m.n. 2474 sub. 299 p. T area urbana di mq 70;
- m.n. 2474 sub. 300 p. T area urbana di mq 172;
- m.n. 2474 sub. 301 p. T area urbana di mq 18;
- m.n. 2474 sub. 302 p. T area urbana di mq 122;
- m.n. 2474 sub. 303 p. T area urbana di mq 21;
- m.n. 2474 sub. 304 p. T area urbana di mq 78;

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



m.n. 2474 sub. 305 p. T area urbana di mq 3245;
m.n. 2474 sub. 307 p. T area urbana di mq 351;
m.n. 2474 sub. 308 p. T area urbana di mq 438;
m.n. 2474 sub. 309 p. T area urbana di mq 340;
m.n. 2474 sub. 310 p. T area urbana di mq 235;
m.n. 2474 sub. 311 p. T area urbana di mq 61;
m.n. 2474 sub. 314 p. 1 area urbana di mq 929.

Confini da Nord in senso N.E.S.O. per l'intero fabbricato (mappale 2474): mappali 88, 100, 135, 157, 164, 285, 830, 166, 170, 311, 781, 2351, 791, 792, 790, 789, 2353, 2288, 1264, 153, 151, 133, 125, 134, 122, 127, 2362, 2361, 2219.

2 PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO

2.1 Attuali proprietari

Alla società esecutata [REDACTED] il terreno sul quale gli immobili insistono è pervenuto per la quota di 1/1:

quanto alla ex p.la 2357 (ex 285):

per acquisto fattone con atto del 01/06/2004 notaio Luigi Giuffrè di Verona rep. 91541 trascritto il 04/06/2004 ai nn. 24747/14658 da potere di [REDACTED]

[REDACTED]

La scrivente ha provveduto a verificare la corrispondenza tra l'identificativo catastale citato in atto di provenienza e la situazione attuale mediante analisi delle mappe allegato al suddetto atto di provenienza.

quanto alle ex p.lle 123-244-777-2350 (ex 779) - 786-2352 (ex 788):

per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 09/02/2005 notaio Tuccillo Luigi di Villafranca di Verona rep. 134529 trascritto il 15/02/2005 ai nn. 5853/3652 da potere di Comune di Villafranca di Verona Sede Villafranca di Verona (VR) Codice fiscale 00232070235.

Nota: si segnala che apparentemente con atto di cessione di fabbricato del 03/04/2008, notaio Zago, repertorio n. 28466, raccolta n. 9310, non risulta trasferita al Comune di Villafranca di Verona la quota proporzionale dei beni da intendersi come beni comuni non censibili.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



N.B. nel quadro "D" si precisa tra l'altro che: LA CESSIONE FATTA DAL COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA ALLA [REDACTED] SI INTENDERA' NULLA IN MODO ASSOLUTO E SARA' RISOLTA DI DIRITTO NEL CASO IN CUI LA DETTA SOCIETA' FALLISCA E/O NON TRASFERISCA AL COMUNE L'EDIFICIO (ADIBITO A BIBLIOTECA PUBBLICA) ALLO STATO GREZZO IMMEDIATAMENTE DOPO LA SUA REALIZZAZIONE E, COMUNQUE, ENTRO IL TERMINE DI UN ANNO DAL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE, UNITAMENTE ALLA CONSEGNA DELLA FIDEJUSSIONE BANCARIA.

Al margine della nota si segnala:

ANNOTAZIONE DEL 11/08/2008 AI NN. 35309/5707 derivante da cancellazione condizione risolutiva del 03/04/2008 notaio Zago Floriana di Sant'Ambrogio di Valpolicella rep 28466.

quanto alle ex p.lle 265 - 2232 (ex 156) - 2233 (ex 156) - 2354 (ex 781) - 2356 (ex 782) - 2464 (ex 164) - 1976 (ex 128) - 2461 (ex 125) - 2463 (ex 134):

per atto di compravendita del 01/06/2004 numero di repertorio 91540 Notaio GIUFFRE' LUIGI Sede VERONA trascritto il 04/06/2004 ai nn. 24745/14656 da potere di [REDACTED]

quanto alla p.lla 2362 e ex p.lla 2363:

per atto di compravendita del 01/06/2004 numero di repertorio 91542 raccolta 10101 Notaio GIUFFRE' LUIGI Sede VERONA registrato a Verona 1 il 04/06/2004 al n. 6976 serie 1T e trascritto il 04/06/2004 ai nn. 24741/14653 da potere di [REDACTED]

2.2 **Precedenti proprietari**

Quanto alla ex p.lla 2357 (ex 285):

Nel ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento non si sono rinvenute ulteriori provenienza a favore dei venditori.

Quanto alle ex p.lle 123-244-777-2350 (ex 779) - 786-2352 (ex 788):

Al Comune di Villafranca di Verona gli immobili erano pervenuti

quanto alla p.lla 123, per atto di compravendita del 29/11/1991 Repertorio n.: 36624 notaio Alvise ZORZI GRASSELLI di VILLAFRANCA DI VERONA trascritto il 12/12/1991 ai nn. 32932/23616.

quanto alla p.lla 777 e 786, per atto del 16/07/1993 rep. 1160 del Segretario comunale di VILLAFRANCA di VERONA trascritto il 21/07/1993 ai nn. 19534/13843.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



quanto alla p.lla 244 2350 (ex 777) 2352 (ex 788) nel ventennio preso in esame, antecedente la trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori provenienze a favore del Comune di Villafranca di Verona.

Quanto alle ex p.lle 265 - 2232 (ex 156) - 2233 (ex 156) - 2354 (ex 781) - 2356 (ex 782) - 2464 (ex 164) - 1976 (ex 128) - 2461 (ex 125) - 2463 (ex 134):

Alla società [REDACTED] l'immobile era pervenuto:

- quanto alla p.lla 265 e 164, in parte (9/12) per atto di compravendita del 03/07/2003 Numero di repertorio 88698/9567 Notaio GIUFFRE' LUIGI Sede VERONA trascritto il 07/07/2003 ai nn. 27053/17677 da potere di [REDACTED]

[REDACTED] e in parte (3/12) per atto di compravendita del 03/07/2003 Numero di repertorio 88696/9566 Notaio GIUFFRE' LUIGI Sede VERONA trascritto il 07/07/2003 ai nn. 27052/17676 da potere di [REDACTED]

* A [REDACTED] l'immobile era pervenuto per atto del 16/10/1980 Repertorio n.: 21788 notaio ZORZI GRASSELLI Sede: VILLAFRANCA DI VERONA Registrazione: UR Sede: VERONA n: 6713 del 24/10/1980 (n. 7642.1/1980).

- quanto alla p.lla 2232 e 2233, per acquisto fattone con atto del 20/01/2003 notaio Luigi Giuffrè di Verona rep. 87067 trascritto il 24/01/2003 ai nn. 3527/2280 da potere di [REDACTED]



* Ai venditori gli immobili erano pervenuti in virtù della successione a [REDACTED] [REDACTED] (dichiarazione del 31/01/1980 ufficio del registro di VERONA Volume: 326 n: 48)

- quanto alle p.lle 2354 e 2356 per acquisto fattone con atto del 27/02/2003 notaio Luigi Giuffrè di VERONA rep. 87443, trascritto il 04/03/2003 ai nn. 8756/5631 da potere di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

* Ai venditori erano pervenuti: in parte [REDACTED] per atto di cessione di diritti reali del 22/12/1994 notaio GIORDANO GIUSEPPE Repertorio 62698 trascritto il 07/01/1995 ai nn. 482/374.

Nel ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento non si sono rinvenute ulteriori provenienze.

- quanto alla p.lla 1976 per atto del 20/12/1997 rep. 26974 notaio FEDERICI di VALEGGIO SUL MINCIO trascritto il 13/01/1998 ai nn. 679/443.

- Con riferimento alle p.lle 164 2461 (ex 125) 2463 (ex 134) nel ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento non si sono rinvenute ulteriori provenienze.

quanto alla p.lla 2362 e ex p.lla 2363:

Alla venditrice i terreni risultano pervenuti per acquisto fattone con atto Notaio Agostini già di Villafranca di Verona in data 28 settembre 1958 repertorio n. 13503 registrato a Villafranca di Verona l'11 ottobre 1958 al n. 177 Vol. 55 trascritto a Verona il 20 ottobre 1958 al n. 12334 R.G., per successione testamentaria in morte del proprio padre [REDACTED] [REDACTED] regolata da testamento olografo pubblicato con verbale a rogito Dottor Luigi Tuccillo Notaio in Villafranca di Verona in data 18 luglio 1980 repertorio n. 2225/261 trascritto a Verona il 25 luglio 1980 al n. 18583 R.G. e al n. 13759 R.P. - dichiarazione di successione registrata a Verona al n. 2 Vol. 328 trascritta a Verona il 5 gennaio 1981 al n. 143 R.G. e al n. 135 R.P. - e per successione legittima in morte della propria [REDACTED]



[REDACTED] - dichiarazione di successione registrata a Verona al n. 74 Vol. 52 trascritta a Verona il 26 luglio 2002 al n. 30940 R.G. e al n. 21311 R.P.

2.3 **Stato di possesso**

A seguito di richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate risulta un "contratto di locazione ad uso abitativo". Contratto registrato al n. 7442-3T-2019 (Allegato 1.4).

In sede di sopralluogo si è riscontrato che il bene è abitato dal [REDACTED]. Secondo quanto comunicato esiste un contratto di subaffitto consegnato dal custode alla scrivente e allegato.

Il contratto di locazione è apparentemente opponibile alla procedura esecutiva, in quanto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento.

Dante causa: [REDACTED]
[REDACTED]

Beni in affitto a: [REDACTED]
[REDACTED]

Immobili oggetto di affitto: immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca di Verona al Foglio 45, mappale 2474, sub. 78 (appartamento) e 165 (autorimessa);

Canone di affitto: 3.000,00 Euro annui;

Durata contratto: dal 15/06/2019 al 14/06/2027.

Sulla base dell'analisi di mercato svolta, per i beni oggetto di analisi si ritiene di mercato un canone medio di affitto complessivo pari a circa 600 €/mese, ovvero circa 7.200 €/anno. Tale canone di locazione tiene conto della dimensione degli appartamenti, del livello manutentivo e della localizzazione.

Pertanto, il canone riportato nel contratto di affitto pari a 3.000 €/anno non è congruo, in quanto tale canone di affitto è inferiore di un terzo al giusto canone di affitto (valore medio=7.200 €/anno; $1/3=2.400$ €/anno; canone inferiore di $1/3=4.800$ €/anno).

Si rimanda alla ricerca di mercato allegata (Allegato 1.3). Vedasi inoltre copia contratto di locazione e comunicazione Agenzia delle Entrate (Allegato 1.4).

Il contratto di SUB-LOCAZIONE prevede un canone di 5.400 €/anno, pertanto, il canone riportato nel contratto di affitto pari a 3.000 €/anno non è congruo anche in rapporto a tale contratto, in quanto tale canone di affitto è inferiore di un terzo al giusto canone di affitto (valore =5.400 €/anno; $1/3=1.800$ €/anno; canone inferiore di $1/3=3.600$ €/anno).

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



3 UBICAZIONE E CONTESTO

Le unità oggetto di esecuzione sono inserite in un compendio immobiliare a destinazione residenziale e commerciale, sito in Piazza Villafranchetta nel Comune di Villafranca di Verona.

Caratteristiche zona: zona centrale, con buona presenza di servizi.

Collegamenti pubblici: stazione centrale dei treni (Verona Porta Nuova) a circa 19 km; stazione locale dei treni (Villafranca di Verona) a circa 700 mt; Aeroporto di Verona a circa 10 km; ingresso autostrada A22 – BRENNERO – Raccordo Autostradale Verona Nord a circa 16 km.

4 DESCRIZIONE E CONSISTENZE DEI BENI

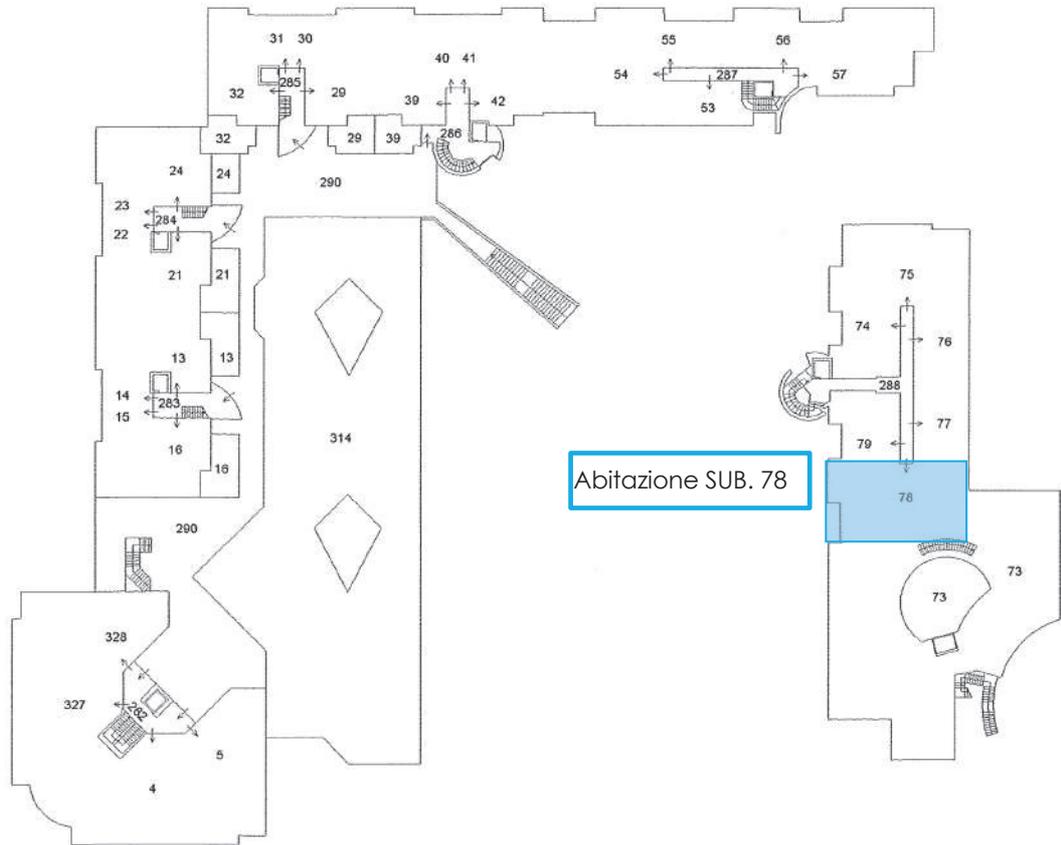
Costituiscono oggetto della presente vendita un'unità ad appartamento e un'autorimessa facenti parte di un compendio immobiliare a destinazione residenziale e commerciale sito nel Comune di Villafranca di Verona (VR) con ingresso da Piazza Villafranchetta.

Di seguito si riporta un'elaborazione grafica che consente l'individuazione dei beni in analisi.



UNARES

PIANO PRIMO

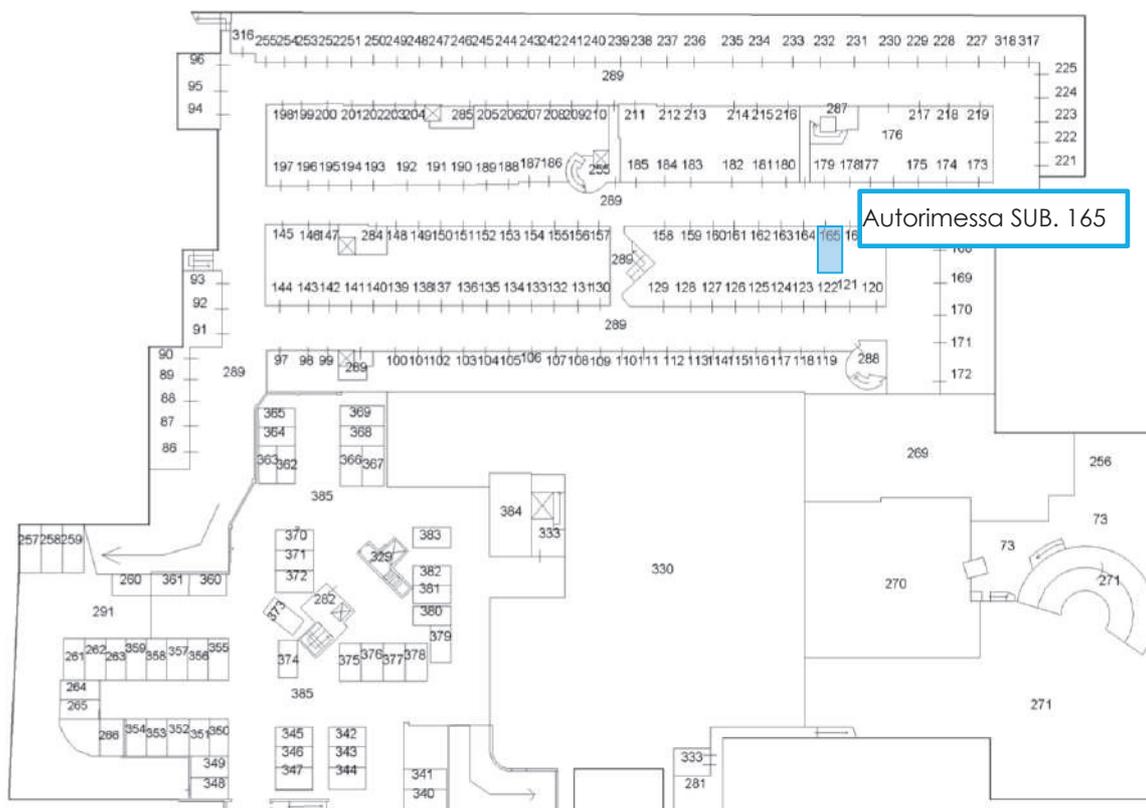


Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



piano primo sottostrada



4.1 1.a – Abitazione

Piena proprietà di appartamento, posto al piano primo il tutto distinto catastalmente al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, foglio 45, particella 2474, subalterno 78 mq, categoria A/2, cl. 4, 3,5 vani, sup. cat. 82 mq, rendita Euro 271,14.

L'appartamento è composto da soggiorno/cucina, camera, disimpegno, bagno, due balconi.

Consistenza commerciale complessiva circa 82 mq.

4.2 1.b – Autorimessa

Piena proprietà di autorimessa posta al piano interrato distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona, foglio 45, particella 2474, subalterno 165, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, superficie catastale 16 mq, rendita Euro 39,51.

Consistenza commerciale complessiva circa 16 mq.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



4.3 Caratteristiche dei beni

4.3.1 Caratteristiche strutturali

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Strutture verticali	Mista	Buone
Solai	Latero cemento	Buone
Copertura	Cemento e tegole	Buone
Facciate	Intonacata e tinteggiata	Buone
Scala condominiale	Struttura: c.a. Rivestimento: marmo	Buone

4.3.2 Caratteristiche edilizie e costruttive

4.3.2.1 *1.a - Abitazione*

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Infissi esterni	Materiale: legno Protezione: scuri in legno	Discrete
Infissi interni	Tipologia: a battente e scorrevoli Materiale: legno	Buone
Portone esterno d'ingresso	Tipologia: a battente Materiale: legno	Buone
Pareti interne	Materiale: intonacate e tinteggiate	Buone
Pavimentazione interna	Materiale: ceramica e legno	Buone
Rivestimenti	Ubicazione: bagno e cucina Materiale: ceramica	Buone
Arredi sanitari	Doccia, lavabo, bidet, water.	Buone

Impianti	Descrizione	Condizioni	Conformità
Climatizzazione	Non presente		
Videocitofonico	Presente	Funzionante	Non reperita
Gas	Tipologia: sottotraccia Alimentazione: metano	Funzionante	Non reperita
Elettrico	Tipologia: sottotraccia	Funzionante	Non reperita

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



UNARES

	Tensione: 220V		
Fognatura	Tipologia: collegata alla rete fognaria comunale	Funzionante	Non reperita
Idrico	Tipologia: sottotraccia	Funzionante	Non reperita
Termico	Tipologia: caldaia autonoma Terminali: Pannelli radianti a pavimento	Funzionante	Non reperita
Ascensore condominiale	Presente	Funzionante	Non reperita
Allarme	Non presente		
TV / TV sat.	Presente	Funzionante	Non reperita

- o Note: Eventuali costi di adeguamento impiantistico dell'unità risultano quantificabili, a parere della scrivente, solo previa progettazione dettagliata e modalità realizzativa degli stessi. La stima finale degli immobili tiene conto delle condizioni manutentive degli stessi, pertanto anche dell'eventuale vetustà di impianti e finiture.

4.3.2.2 1.b – Autorimessa

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Portone esterno d'ingresso	Tipologia: basculante manuale Materiale: metallo	Buone
Pareti interne	Materiale: parte intonacate e tinteggiate	Buone
Pavimentazione interna	Materiale: battuto di cemento	Buone

Impianti	Descrizione	Condizioni	Conformità
Elettrico	Tipologia: sottotraccia Tensione: 220V	Funzionante	Non reperita

Note: Eventuali costi di adeguamento impiantistico dell'unità risultano quantificabili, a parere della scrivente, solo previa progettazione dettagliata e modalità realizzativa degli stessi. La stima finale degli immobili tiene conto delle condizioni manutentive degli stessi, pertanto anche dell'eventuale vetustà di impianti e finiture.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio

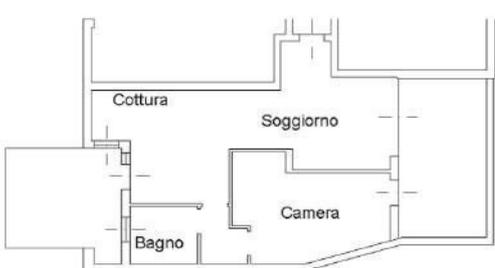


4.4 Planimetrie catastali

Data: 13/04/2021 - n. T436512 - Richiedente: [REDACTED]

<p>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona</p>	<p>Dichiarazione protocollo n. VR0554114 del 11/12/2007 Planimetria di u.i.u. in Comune di Villafranca Di Verona Via Napoleone Iii civ.</p>		
<p>Scheda n. 1 Scala 1:200</p>	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="border: none; padding: 5px;"> <p>Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 45 Particella: 2474 Subalterno: 78</p> </td> <td style="border: none; padding: 5px;"> <p>Compilata da: Paiola Claudio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Verona N. 1560</p> </td> </tr> </table>	<p>Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 45 Particella: 2474 Subalterno: 78</p>	<p>Compilata da: Paiola Claudio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Verona N. 1560</p>
<p>Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 45 Particella: 2474 Subalterno: 78</p>	<p>Compilata da: Paiola Claudio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Verona N. 1560</p>		

PIANO PRIMO H = mt. 2.70





Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/04/2021 - Comune di VILLAFRANCA DI VERONA (L949) - < Foglio: 45 - Particella: 2474 - Subalterno: 78 >
 VIA NAPOLEONE III piano: I;

Ultima planimetria in atti
 Data: 13/04/2021 - n. T436512 - Richiedente: [REDACTED]
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



Data: 13/04/2021 - n. T436516 - Richiedente: [REDACTED]

<p>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona</p>	Dichiarazione protocollo n. VR0554114 del 11/12/2007 Planimetria di u.i.u. in Comune di Villafranca Di Verona Via Napoleone Iii civ.	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 45 Particella: 2474 Subalterno: 165	Compilata da: Paiola Claudio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Verona N. 1560
Scheda n. 1 Scala 1:200		
PIANO INTERRATO H = mt. 2.90		
		
		
Ultima planimetria in atti Data: 13/04/2021 - n. T436516 - Richiedente: [REDACTED] Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)		

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/04/2021 - Comune di VILLAFRANCA DI VERONA (L949) - < Foglio: 45 - Particella: 2474 - Subalterno: 165 >
 VIA NAPOLEONE III piano: SI;

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



4.5 Documentazione Fotografica

La documentazione fotografica completa è inserita nell'allegato 1.1.



Foto 1 – Facciata esterna condominio



Foto 2 – Appartamento sub. 78



Foto 3 – Autorimessa sub. 165



Foto 4 – Appartamento sub. 78

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



5 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Gli immobili oggetto della presente perizia ricadono in Zona A, ambito assoggettato a PUA e parte in Strada Romana - Via Postumia art. 8, 9 e 10 delle NTA del PTCP.

Strumento urbanistico: PI del Comune di Villafranca di Verona.

6 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

6.1 *Conformità impianti*

La conformità degli impianti non è stata verificata in quanto non è stato possibile reperire documentazione al riguardo.

6.2 *Pratiche edilizie*

- Permesso di costruire prot. n. 4725/2003 del 15/03/2005 per “opere di urbanizzazione primaria e secondaria e costruzione di un complesso immobiliare in Villafranca p.p. detto di “Villafranchetta”;
- Variante al Permesso di costruire n. 4725/190 del 15/03/2005 e parziale sanatoria per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e costruzione di un complesso immobiliare in Villafranca p.p. detto di “Villafranchetta” in via Napoleone 3, prot. n. 19966/2005 del 01/06/2007;
- DIA – Denuncia di Inizio Attività prot. n. 9841 del 30/03/2007 in variante al permesso di costruire;
- DIA – Denuncia di Inizio Attività prot. n. 15460 del 30/05/2007 in variante al permesso di costruire;
- DIA – Denuncia di Inizio Attività prot. n. 32698 del 05/12/2007 in variante al permesso di costruire;
- Variante e parziale sanatoria del Permesso di costruire n. 4725/190 del 15/03/2005 e P.C. n. 19966/420 del 01/06/2007 per la costruzione di un complesso immobiliare in Villafranca nel p.p. denominato “Villafranchetta” con tavole di progetto - Permesso di costruire prot. n. 18171/2007 del 02/04/2008 con tavole di progetto;
- DIA – Denuncia di Inizio Attività prot. n. 11249 del 21/04/2008 in variante al permesso di costruire con tavole di progetto;

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



- Richiesta di certificato di agibilità parziale prot. n. 13764 del 12/05/2007 – con Agibilità prot. n. 13764/2007/0363 del 22/05/2007 (nota: apparente non riguardante i subalterni oggetto di esecuzione);
- Richiesta di certificato di agibilità parziale prot. n. 12672 del 07/05/2008 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 70-71-72-288-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-50-287-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-286-285-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-284-283-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-289-271-270-269-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183-184-185-186-187-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-219-220-221-222-223-224-225-226-227-228-229-230-231-232-233-234-235-236-237-238-239-240-241-242-243-244-245-246-247-248-249-250-251-252-253-254-255-256-315-283-284-285-286-287-288-289-272-273-274-275-276-277-278-279-280;
- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 19685 del 11/07/2008 relativa ai beni foglio 45 part. 2474 sub. 73 (nota: apparente non riguardante i subalterni oggetto di esecuzione);
- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 0020395 del 19/07/2008 relativa ai beni foglio 45 part. 2474 sub. 68-69-51-52 (nota: apparente non riguardante i subalterni oggetto di esecuzione);
- Richiesta di certificato di agibilità parziale prot. n. 21002 del 25/07/2008 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 281 (nota: apparente non riguardante i subalterni oggetto di esecuzione);
- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 22256 del 11/08/2008 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 1-4-316-6-7-8-9-10-11-269-256-270-271 da 257 a 268;
- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 12393 del 29/04/2009 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 1;
- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 13413 del 11/05/2009 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 1 e 333;
- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 17871 del 24/06/2009 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-269-270-271-256;

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



- DIA – Denuncia di Inizio Attività prot. n. 13409 del 11/05/2009 con tavole di progetto;
- Permesso di costruire prot. n. 10807/2009 del 14/08/2009 per “variante ai p.c. N. 4725/190 del 15/03/2005 e n. 18171/268 del 03/04/2008 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione nel p.p. Detto di «Villafranchetta» - Villafranca” con tavole di progetto;
- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 24012 del 02/09/2009 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-269-270-271-256-329-330-281-291;
- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 20373 del 13/07/2010 relativa ai beni Foglio 45 mapp. 2474 sub. 52 (nota: apparente non riguardante i subalterni oggetto di esecuzione);
- DIA – Denuncia di Inizio Attività prot. n. 35819 del 29/12/2008 con tavole di progetto.

Approfondite ricerche eseguite dal personale dell'Amministrazione Comunale e dalla scrivente hanno escluso ulteriori pratiche edilizie sull'immobile oggetto di procedura; tuttavia non si può escludere in maniera assoluta l'esistenza di altri permessi edilizi in quanto gli archivi comunali risultano spesso incompleti e gli stessi tecnici comunali non sempre sono in grado di risalire alle informazioni richieste.

6.3 Conformità urbanistico edilizia

CRITICITÀ: BASSA

Dalla verifica del progetto depositato in Comune (All. C) e dallo stato di fatto non emergono difformità tra quanto depositato e regolarmente dichiarato agibile e lo stato attuale.

Le unità oggetto di esecuzione, escluso il negozio al grezzo sub. 336, risultano oggetto di “Richiesta di certificato di agibilità”, apparentemente l'agibilità è stata rilasciata per silenzio assenso.

Autorimessa

Il piano interrato, dove sono situati le autorimesse ed i posti auto coperti, presentano una sezione ad altezze disuniformi dovute alla presenza di pendenze, tubazioni, grigliati e travi. La verifica delle tavole depositate in Comune ha evidenziato una apparente differenza nelle altezze in parte delle sezioni. Si evidenzia che le sezioni depositate non sono particolareggiate e descrivono una piccola parte delle aree interrate.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



L'analisi degli interrati, ha inoltre, evidenziato una esigenza di manutenzione per presenza di efflorescenza, umidità e acqua. Apparentemente dai sopralluoghi effettuati, vista la presenza di numerose auto (che testimonia l'utilizzo dei posti auto) e senza effettuare campionature od analisi approfondite, è possibile desumere che necessitino di una normale manutenzione.

L'apparente difformità delle sezioni, dal confronto con l'ufficio tecnico, è emerso che se presenti possono essere sanate previo un rilievo particolareggiato di tutto il piano interrato e salva la reale possibilità da parte dell'ufficio tecnico di valutare la concreta sanabilità delle opere solo al momento della presentazione di un'apposita istanza, corredata di elaborati progettuali e di tutta la documentazione a corredo degli stessi. Tale pratica, se necessaria, coinvolge tutto il condominio.

I costi individuati permettono l'eventuale regolarizzazione e la manutenzione normale dell'interrato per la quota parte di pertinenza del bene facente parte il lotto.

Costi previsti per le regolarizzazioni: 2.000,00 €

6.4 Conformità catastale

CRITICITÀ: NESSUNA

Dalla verifica della planimetria catastale e dallo stato di fatto non emergono difformità.

Il rilievo effettuato in sede di sopralluogo consente la verifica della regolarità catastale, edilizia e della consistenza del bene. Tale analisi non permette l'esclusione totale di diversità non rilevate, la cui rilevanza non ha comunque carattere essenziale e non inficia sull'abitabilità e consistenza del bene stesso.

6.5 Certificazione energetica

Non è citata nel contratto di locazione la presenza dell'Attestato di Certificazione Energetica.

Costi previsti per l'eventuale rifacimento: 200,00 €

7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

7.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



7.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale

Nessuna.

7.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuna.

7.1.4 Altre limitazioni d'uso

Servitù di distanza per costruire in aderenza agli edifici esistenti, di proprietà degli alienanti, ed in elevazione rispetto agli stessi, nonché, per la parte attualmente non edificata, sul confine comune tra le suddette proprietà, sia sopra che sotto il terreno.

Servitù di luci e vedute, senza alcun limite sia nel numero che nella dimensione, sia per quanto riguarda la parte erigenda in sopraelevazione rispetto ai fabbricati esistenti, di proprietà degli alienanti, sia per quanto riguarda la nuova edificazione che verrà realizzata fin sul confine comune.

Inserite in atto di compravendita del 01/06/2004 notaio Luigi Giuffrè di Verona rep. 91541 raccolta n. 10100 e trascritte in data 04/06/2004 ai nn. 24748/24749/24750 RG e 14659/14660/14661 RP.

Patti (Servitù di passo carrabili e pedonali) di cui atto di compravendita del 01/06/2004 notaio Luigi Giuffrè di Verona rep. 91540 raccolta n. 10099, registrato a Verona l'8 giugno 2004 al n. 662 serie 1T e trascritto a Verona il 4 giugno 2004 ai nn. 24745-24746 R.G. e 14656-14657 R.P.

Patti di cui all'atto di trasferimento per Notaio Luigi Tuccillo di Villafranca di Verona in data 9 febbraio 2005 Repertorio n. 134529/9826, registrato a Verona l'14 febbraio 2005 al n. 1682 Atti Pubblici e trascritto a Verona il 15 febbraio 2005 ai nn. 5853 R.G. e 3652 R.P.

Convenzioni urbanistiche del 9 febbraio 2005, notaio Luigi Tuccillo, repertorio n. 134530, raccolta n. 9827, trascritta a Verona in data 15 febbraio 2005 ai nn. 5854 R.G. e 3653 R.P., del 3 marzo 2008, notaio Floriana Zago, repertorio n. 28383, raccolta n. 9243, trascritta a Verona in data 10 marzo 2008 ai nn. 10831 R.G. e 7203 R.P. e del 3 febbraio 2009, notaio Floriana Zago, repertorio n. 29196, raccolta n. 9889, trascritta a Verona in data 26 febbraio 2009 ai nn. 7456 R.G. e 4664 R.P.

Vincolo di destinazione ad uso pubblico inserito in convenzione del 3 marzo 2008, notaio Floriana Zago e trascritto a Verona in data 10 marzo 2008 ai nn. 10832 R.G. e 7204 R.P.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



Vincolo di destinazione ad uso pubblico inserito in convenzione del 3 febbraio 2009, notaio Floriana Zago e trascritto a Verona in data 26 febbraio 2009 ai nn. 7457 R.G. e 4665 R.P. riguardante il bene identificato al foglio 45 part. 2474 sub. 330.

Servitù di elettrodotto a favore di Enel Distribuzione S.p.A. trascritta a Verona il 5 marzo 2009 ai nn. 8719 R.G. e 5398 R.P. costituita con atto notaio Floriana Zago del 13/02/2009 repertorio 29215/9903, riguardante il bene identificato al foglio 45 part. 2474 sub. 281.

Servitù di passo pedonale e carroia trascritta a Verona il 5 marzo 2009 ai nn. 8720 R.G. e 5399 R.P. costituita con atto notaio Floriana Zago del 13/02/2009 repertorio 29215/9903, riguardante i beni identificati al foglio 45 part. 2474 sub. 281-308-309.

Vincolo a favore del Ministero della Pubblica Istruzione ai sensi dell'art. 21 della Legge 01/06/1939 n. 1089 (D.M. 30 novembre 1964) riguardante i beni contraddistinti al Catasto Terreni foglio 45 ex part. 777-2350-786 inserito in atto di compravendita del 09/02/2005 notaio Luigi Tuccillo rep. 134529 raccolta n. 9826 e trascritto in data 15/02/2005 ai nn. 5853 RG e 3652 RP.

7.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

7.2.1 Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscrizione nn. 28122/6081 del 25/06/2004 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 01/06/2004 notaio Luigi Giuffrè di Verona rep. 91545 a favore di

[REDACTED]

Codice fiscale 03296080231 capitale euro 12.000.000,00 ipoteca euro 24.000.000,00 durata anni 15.

Nel quadro "D" della nota si precisa tra l'altro che: LA PRESENTE NOTA VIENE PRESENTATA IN RIPETIZIONE DI QUELLA ESEGUITA IN DATA 4 GIUGNO 2004 N. 24743 R.G. E N. 5242 R.P. A SEGUITO DELLA TRASCRIZIONE DEI TITOLI DI ACQUISTO ESEGUITE IN DATA 4 GIUGNO 2004 AL N. 24745 R.G. E AL N. 14656 R.P. E IN DATA 4 GIUGNO 2004 AL N. 24747 R.G. E AL N. 14658 R.P.

N.B. a margine della nota risulta: ANNOTAZIONE NN. 31242/5253 DEL 24/07/2008 derivante da atto di restrizione di beni del 03/04/2008 notaio Floriana Zago di Sant'Ambrogio di Valpolicella rep. 28465 con il quale venivano esclusi gli immobili p.lle 2474/73-306-270.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



Ipoteca volontaria iscrizione nn. 6317/1412 del 17/02/2005 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 01/06/2004 notalo Giuffrè Luigi di Verona rep. 91545 a favore di

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] sugli immobili ex p.lle 123-2350-2352-244-777-786 capitale € 12.000.000,00 ipoteca € 24.000.000,00 durata anni 15.

N.B. a margine della nota risulta: ANNOTAZIONE NN. 31243/5254 DEL 24/07/2008 derivante da atto di restrizione di beni del 03/04/2008 notaio Floriana Zago di Sant'Ambrogio di Valpolicella rep. 28465 con il quale venivano esclusi gli immobili p.lle 2474/73-306-270.

Ipoteca volontaria iscrizione nn. 58456/14704 del 13/12/2007 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 07/12/2007 notaio Zago Floriana di Sant'Ambrogio di Valpolicella rep. 28117 A FAVORE di

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] sull'immobile ex p.lla 2474 capitale € 4.000.000,00 ipoteca e € 8.000.000,00 durata anni 10.

Ipoteca giudiziale iscrizione nn. 43278/8578 del 18/11/2011 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 22/09/2011 emesso dal tribunale di Verona rep. 3598 A FAVORE di

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] sulle p.lle 2474 sub 78-110-111-130-165-190-191-201-234-236-261-262-264-269-270-271-272-273-274-275-276-277-278-279-28-329-330-336 per la quota di 1/1 e sulle p.lle 2474 sub. 293 a 297, 299 a 305, 307 a 311 e 314 per la quota di 474,777/1000 capitale € 239.959,04 ipoteca € 349.959,04.

N.B. a margine della nota risulta: ANNOTAZIONE NN. 7046/1123 DEL 24/02/2012 derivante da atto di restrizione di beni del 03/04/2008 notaio Elena Borio di Verona rep. 9666 con il quale venivano esclusi gli immobili p.lle 2474/1-16-17-19-26-29-39-45-59-52-65-66-82-83-85-96-97-108-109-110-111-112-113-114-130-133-136-137-151-152-153-163-164-165-167-190-191-201-208-210-218-219-222-234-236-237-238-240-241-242-243-261-262-264-269-270-271-272-273-274-275-276-277-278-279-280-298-329-330-336-293-294-295-296-297-299-300-301-302-303-304-305-307-308-309-310-311 e 314.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



Ipoteca conc. amministrativa iscrizione nn. 21184/3338 del 31/05/2018 Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 29/05/2018 emesso dall'Agenzia dello Entrate-riscossione di Roma rep. 1962 A FAVORE di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] sugli immobili p.lle 2474 sub 78-272-273-274-275-276-277-278-279-280-264-110-111-130-201-165-261-262-190-191-236-1 capitale € 1.946.842,76 ipoteca € 3.893.685,52.

N.B. La suddetta formalità riguarda anche altri immobili.

7.2.2 Pignoramenti

Pignoramento immobiliare trascrizione nn. 29706/20900 del 07/09/2020 verbale di pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario tribunale di Verona in data 22/07/2020, rep. 3133, a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

7.2.3 Altre trascrizioni

Atto giudiziario trascrizione nn. 8313/5286 del 09/03/2016 atto giudiziario derivante da sentenza dichiarativa di fallimento del 03/02/2016 emesso dal tribunale di Verona rep. 16

A FAVORE di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

N.B. a margine della nota risulta l'ANNOTAZIONE NN. 38601/6682 del 27/09/2017 nascente da atto giudiziario del 30/08/2017 del tribunale di Verona rep. 16 di inefficacia parziale per gli immobili p.lle 2474/110-111-130-165-190-191-201-236-261-262-264-1-272-273-274-275-276-277-278-280-78-336.

7.2.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

Si allegano ispezioni ipotecarie del 30/04/2021, effettuate all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona – Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, con i nominativi del soggetto esecutato da cui non emergono altre formalità oltre a quanto sopra riportato (All. D).

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



8 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

8.1 Spese condominiali

Amministratore condominiale: [REDACTED]

Quota millesimi di proprietà: millesimi 5,378/1000 per quanto riguarda l'appartamento sub. 78 e 0,578/1000 per quanto riguarda l'autorimessa sub. 165.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 679,79 per quanto riguarda l'appartamento sub. 78 e € 22,49 per quanto riguarda l'autorimessa sub. 165.

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 71.395 per quanto riguarda l'appartamento sub. 78 e € 329,09 per quanto riguarda l'autorimessa sub. 165.

In allegato la documentazione inviata dall'amministratore (All. E).

Nota: si segnala che il totale dei millesimi di proprietà dei beni intestati alla ditta esecutata [REDACTED] sono 231,601. Secondo quanto evidenziato in visura catastale per quanto riguarda i beni assimilabili a ben i comuni non censibili (piazza, strade, ecc con vincolo ad uso pubblico) la quota di proprietà in capo a [REDACTED] risulta pari a 427,257 millesimi. Inoltre, alcune proprietà quali ad esempio il Comune di Villafranca, non risultano incluse in visura catastale per quanto riguarda i beni assimilabili a ben i comuni non censibili (piazza, strade, ecc con vincolo ad uso pubblico).

La regolarizzazione della situazione mediante verifica delle effettive quote di proprietà compravendute dalla creazione del condominio e il raffronto con le tabelle millesimali esistenti non risulta un'operazione eseguibile dalla scrivente nell'ambito dell'incarico attuale. Si segnala che apparentemente in seguito a cessione di tutti i lotti esistenti in procedura esecutiva rimarrebbero in visura catastale quota di proprietà a [REDACTED] senza corrispondenza di beni.

8.2 Regime fiscale della vendita

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

Altri adeguamenti: nessuno.

Oneri giuridici: le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al



saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

9 COMPROPRIETÀ

La vendita riguarda la quota di 1/1 dei beni.

Secondo quanto visionato e appreso dalla scrivente non vi sono possibilità di separazione e divisibilità dei beni.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



10 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**10.1 Consistenze**10.1.1 Consistenze complessive

ID	Immobile	Superficie commerciale (m ²)
1.a	Abitazione	82
1.b	Autorimessa	16

10.1.2 1.a – Abitazione

Consistenza commerciale complessiva di circa 82 m².

Descrizione	Superficie lorda (m ²)	Coefficiente	Superficie commerciale (m ²)
Appartamento	71,80	1	71,80
Balcone 1	18,40	0,30	5,52
Balcone 2	15,90	0,30	4,77
Totale	106,10		82,09
<u>Totale arrotondato</u>	<u>106</u>		<u>82</u>

N.B.: Per superficie lorda si intende comprensiva di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altre proprietà). Il coefficiente riduttivo sopra riportato per calcolare la superficie commerciale è stato applicato in ragione della destinazione d'uso. Il metodo adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Di seguito il dettaglio dei vani interni:

Tipo vano	Altezza interna (m)	Superficie netta (m ²)
Soggiorno/cucina	2,70	36,90
Disimpegno	2,70	3,00
Bagno	2,70	5,10
Camera	2,70	17,80
Balcone 1	-	18,40
Balcone 2	-	15,90

10.1.3 1.b – Autorimessa

Consistenza commerciale complessiva di circa 16 m².

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



UNARES

Descrizione	Altezza interna (m)	Superficie netta (m ²)	Superficie lorda (m ²)	Coefficiente	Superficie Commerciale (m ²)
Autorimessa	2,90	14	16	1	16
Totale			16		16

N.B.: Per superficie lorda si intende comprensiva di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altre proprietà). Il coefficiente riduttivo sopra riportato per calcolare la superficie commerciale è stato applicato in ragione della destinazione d'uso. Il metodo adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



10.2 **Criterio di stima**

Per quanto attiene alla determinazione del valore di mercato del bene oggetto della procedura esecutiva nell'ipotesi della vendita forzosa, si tratta di determinare il più probabile valore venale in comune commercio, quel valore cioè che avrebbe la maggior probabilità, fra quelle possibili, di segnare il punto di incontro fra domanda e offerta in una libera contrattazione di una pluralità di operatori economici in un dato mercato, per un immobile adeguatamente pubblicizzato.

La tecnica estimativa più indicata in questa sede è quella che fa riferimento ai procedimenti diretti o sintetici per la determinazione del valore di mercato del bene.

Si tratta quindi di attribuire al bene l'equo valore, in analogia ai prezzi di mercato già praticati ad altri beni dello stesso genere, avvalendosi di opportune analisi di mercato di riferimento.

Il valore parametrico, preso a riferimento, è quello a metro quadrato di superficie lorda del mercato immobiliare del Comune di Villafranca di Verona. La superficie degli immobili computata è quella che comunemente viene ad essere trattata nelle usuali compravendite immobiliari e cioè viene considerata al lordo delle murature perimetrali.

La valutazione dei beni tiene conto del loro stato di conservazione e manutenzione, della vetustà di finiture ed impianti, dell'ubicazione e della loro consistenza.

Si precisa che il valore attribuito ai beni è comprensivo di quello dell'area su cui insistono e/o di pertinenza e delle parti comuni.

Vengono in seguito descritti tre immobili compravenduti utilizzati come beni comparabili all'oggetto di analisi.

Le informazioni degli immobili comparabili sono state tratte da atti di compravendita ottenuti mediante consultazione del portale Stimatrix City.



10.3 **Comparabili compravendite**

10.3.1 Abitazione sita in Piazza Villafranchetta, Comune di Villafranca di Verona-COMPARABLE A

COMPARABLE		A			
Comune	Villafranca di Verona	Indirizzo	Piazzetta Villafranchetta n. 3		
					
<p>Appartamento al piano secondo, composto da cucina - soggiorno, due camere da letto, disimpegno, due bagni e due poggiali; Autorimessa a piano interrato di pertinenza e servizio dell'abitazione.</p>					
Pratiche edilizie	Permesso di costruire Prof. n. 4725/2003 in data 15 marzo 2005				
	Denuncia di inizio attività Prof. n. 9841/267 in data 30 aprile 2007				
	Denuncia di inizio attività Prof. n. 15460/2007 in data 30 maggio 2007				
	Permesso di costruire Prof. n. 19966/2005 in data 1° giugno 2007				
	Denuncia di inizio attività n. 32698/2007 in data 5 dicembre 2007				
	Permesso di costruire n. 18171/2007 in data 2 aprile 2008				
	Denuncia di inizio attività n. 11249/2008 in data 21 aprile 2008				
	Denuncia di inizio attività n. 17118 in data 18 giugno 2008				
	Denuncia di inizio attività n. 35819 in data 29 dicembre 2008				
	Denuncia di inizio attività n. 13409/308 in data 11 maggio 2009				
Variante ai citati permessi di costruire n. 4725/190 e n. 18171/268 presentata in data 14 agosto 2009, n. 10807/2009					
Agibilità richiesta con domande in data 7 maggio 2008, 18 luglio 2008 e 11 agosto 2008 per cui è maturato il silenzio-assenso di cui alla vigente normativa urbanistica.					
Consistenze	Superficie commerciale appartamento		98 mq		
	Superficie commerciale autorimessa		21 mq		
Dati Catastali	FOGLIO 45 - m.n. 2474 sub. 33, p. 2, cat. A/2, cl. 5, vani 4, superficie catastale totale mq. 98, R.C. Euro 371,85				
	FOGLIO 45 - m.n. 2474 sub. 209, p. S1, cat. C/6, cl. 4, consistenza mq. 20, superficie catastale totale mq. 21, R.C. Euro 52,68				
Informazioni atto	Atto del notaio Giacomo Gelmi del 29/01/2021, repertorio n. 18261, raccolta n. 12926.				
Superficie commerciale (mq)	108,5	Compravendita (€)	185.000,00 €	Parametro €/mq	1.705,07 €

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



10.3.2 Abitazione sita in Piazza Villafranchetta, Comune di Villafranca di Verona–COMPARABLE B

COMPARABLE		B			
Comune	Villafranca di Verona	Indirizzo	Piazzetta Villafranchetta n. 3		
					
<p>Appartamento facente parte di un complesso condominiale denominato "Condominio Villafranchetta", posto al piano terzo, composto da soggiorno, cucina, due bagni, lavanderia, due camere da letto e due balconi, con autorimessa pertinenziale posta al piano interrato.</p>					
Pratiche edilizie	Permesso di costruire rilasciato in data 15 marzo 2005 prot.n. 4725/2003				
	Denuncia di inizio attività presentata in data 30 maggio 2007 Prot. n. 15460/2007				
	Permesso di costruire rilasciato in data 1 giugno 2007 prot. n. 19966/2005				
	Denuncia di inizio attività presentata in data 5 dicembre 2007 n. 32698/2007				
	Permesso di costruire rilasciato in data 2 aprile 2008 n. 18171/2007				
	Denuncia di inizio attività presentata in data 21 aprile 2008 n. 11249/2008				
Agibilità richiesta con domande in data 7 maggio 2008, 18 luglio 2008 e 11 agosto 2008 per cui è maturato il silenzio-assenso di cui alla vigente normativa urbanistica.					
Consistenze	Superficie commerciale appartamento			109 mq	
	Superficie commerciale autorimessa			15 mq	
Dati Catastali	FOGLIO 45 - m.n. 2474, sub. 20, categoria A2, classe 5, vani 5,5, totale superficie catastale mq 109, rendita catastale euro 511,29, piano 3.				
	FOGLIO 45 - m.n. 2474, sub. 98, categoria C6, classe 4, metri quadri 14, totale superficie catastale mq 15, rendita catastale euro 36,88, piano S1.				
Informazioni atto	Atto del notaio Rachele Campanini del 15/09/2020, repertorio n. 509, raccolta n. 444.				
Superficie commerciale (mq)	116,5	Compravendita (€)	200.000,00 €	Parametro €/mq	1.716,74 €

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



10.3.3 Abitazione sita in Via Arduini, Comune di Villafranca di Verona – COMPARABLE C

COMPARABLE		C			
Comune	Villafranca di Verona	Indirizzo	via Francesco Arduini n. 8		
					
Appartamento al piano primo (civico n. 8); autorimessa di pertinenza al piano primo scantinato.					
Pratiche edilizie	Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Villafranca di Verona in data 2 agosto 2006 Prot.n. 7393/721				
	Denuncia di inizio attività del 22 gennaio 2010 Prot.n. 2437/81				
	Denuncia di inizio attività del 23 marzo 2010 Prot.n. 9458/271				
	Denuncia di inizio attività del 25 maggio 2010 Prot.n. 15663/373				
	Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) del 30 maggio 2011 Prot.n. 15890				
	Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) del 7 maggio 2012 Prot.n. 13460/315				
	Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) del 29 gennaio 2013 Prot.n. 3435				
	Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) del 7 dicembre 2016 Prot.n. 44612/1232				
	Segnalazione certificata di agibilità del 23 maggio 2017				
Segnalazione certificata di agibilità del 9 luglio 2020 pratica n. 03561050232, protocollo SUAP 0138915 del 31 luglio 2020					
Consistenze	Superficie commerciale appartamento				79 mq
	Superficie commerciale cantina				3 mq
	Superficie commerciale autorimessa				28 mq
Dati Catastali	FOGLIO 45 - m.n. 2491 sub. 18, categ. A/2 cl. 2 vani 3,5 (Superficie Catastale Totale: 79 metri quadri - Totale escluse aree scoperte: 76 metri quadri) R.C. Euro 189,80				
	FOGLIO 45 - m.n. 2491 sub. 14, categ. C/6 cl. 4 metri quadri 28 (Superficie Catastale Totale: 32 metri quadri) R.C. Euro 73,75;				
	FOGLIO 45 - m.n. 2491 sub. 23, categ. C/2 cl. 3 metri quadri 3 (Superficie Catastale Totale: 4 metri quadri) R.C. Euro 3,41.				
Informazioni atto	Atto del notaio Silvia Chiara Pescetta del 09/10/2020, repertorio n. 1266, raccolta n. 1100.				
Superficie commerciale (mq)	93,75	Compravendita (€)	220.000,00 €	Parametro €/mq	2.346,67 €

10.4 Altre fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di Agenzia delle Entrate, Agenzie immobiliari, stampa specializzata. (Ricerca di mercato All. 1.3).

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



10.5 Procedimento

Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach. Il Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Nel prossimo capitolo si descrivono le caratteristiche prese in esame. Si precisa che alcune caratteristiche non sono considerate perché non differenziali sul valore dei beni.

10.5.1 Caratteristiche

- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Unità di misura: mq;
- Autorimessa (AUTO): sono caratteristiche tipologiche relative a una superficie collegata o annessa quando è venduta o ceduta in uso insieme all'appartamento o all'immobile, per cui il loro prezzo o il loro canone di mercato sono compresi in quelli dell'immobile principale. Il compito delle caratteristiche consiste nel tenere conto della presenza del posto auto e del box nella stima del valore di mercato. Unità di misura: mq;
- Livello di piano (LIV): è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano dell'immobile in un edificio multipiano. Unità di misura: n
- Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF): La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

5 – buono – Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.

4 – discreto - Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



3 – sufficiente - Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria.

2 - mediocre - Il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte.

1 - scarso - Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.

- Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

5 – buono - Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.

4 – discreto - Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.

3 – sufficiente - L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.

2 - mediocre - L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.

1 - scarso - L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.



Tabella dei dati				
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	
	Comune di Villafranca di Verona (VR), Piazzetta Villafranchetta n. 3	Comune di Villafranca di Verona (VR), Piazzetta Villafranchetta n. 3	Comune di Villafranca di Verona (VR), via Francesco Arduini	
	data atto: 29/01/2021	data atto: 15/09/2020	data atto: 09/10/2020	data valutazione: Settembre 2021
anno costruz./agibilità: 2008	anno costruz./agibilità: 2008	anno costruz./agibilità: 2020	anno costruz./agibilità: 2008	
Prezzo di mercato PRZ(€)	185.000	200.000	220.000	
Superficie principale S1 (mq)	98	109	80	82
Autorimessa AUT (mq)	21	15	28	16
Livello di piano LIV (n)	2	3	1	1
Stato di manutenzione del fabbricato SMF (n)	4	4	5	4
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare STM (n)	3	3	5	3
Superficie commerciale SUP (mq)	108,50	116,50	93,75	90,00

10.5.2 Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiali

Informazioni mercantili relative al segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima:

Rapporto di posizione della superficie principale (S1) [Sigma]=1,00

Nella valutazione si pesano le superfici per l'uso e il grado di finitura. I balconi vengono pesati al 30%, le cantine 25%, le autorimesse al 50% e le aree esterne al 10%.

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$P1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 185.000,00 * 1,00 / 108,5 = 1.705,07 \text{ €/mq}$$

$$p_B(S1) = 200.000,00 * 1,00 / 116,5 = 1.716,74 \text{ €/mq}$$

$$p_C(S1) = 220.000,00 * 1,00 / 93,75 = 2.346,67 \text{ €/mq}$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 2.346,67 €/mq

Prezzo medio minimo Superficie principale = 1.705,07 €/mq

10.5.3 Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Autorimessa (AUT)

[i(AUT)] = 0,50 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(AUT) = 1.705,07 * 0,50 = 852,53 \text{ €/mq}$$

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



$$p_B(\text{AUT}) = 1.705,07 * 0,50 = 852,53 \text{ €/mq}$$

$$p_C(\text{AUT}) = 1.705,07 * 0,50 = 852,53 \text{ €/mq}$$

Prezzo marginale della caratteristica Livello di piano (LIV)

Il prezzo marginale del livello di piano p(LIV) è espresso in termini percentuali in base al relativo rapporto mercantile.

$$[i(\text{LIV})] = 0,01 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$\text{Comparabile A } p(\text{LIV}) = 185.000 * 0,01 / 1 + 0,01 = 1.831,68 \text{ €/n}$$

$$\text{Comparabile B } p(\text{LIV}) = 200.000 * 0,01 / 1 + 0,01 = 1.980,20 \text{ €/n}$$

$$\text{Comparabile C } p(\text{LIV}) = 220.000 * 0,01 / 1 + 0,01 = 2.178,22 \text{ €/n}$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione p(SMF) è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore. I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Da 4 (discreto) a 5 (buono) si sono stimati € 10.000

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione p(STM) è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Da 3 (sufficiente) a 5 (buono) si sono stimati € 50.000

Tabella Prezzi Marginali			
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto		
	Unità A	Unità B	Unità C
Prezzo medio dei contratti	1.705,07	1.716,74	2.346,67
Superficie principale S1 (mq)	1.705,07	1.705,07	1.705,07
Autorimessa AUT (mq)	852,53	852,53	852,53
Livello di piano LIV (n)	1.831,68	1.980,20	2.178,22
Stato di manutenzione del fabbricato STF (n)	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare STM (n)	25.000,00	25.000,00	25.000,00

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



10.5.4 Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B...).

Prezzo di mercato e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (€)	185.000,00	200.000,00	220.000,00
S1 (mq)	-27.281,11	-46.036,87	3.836,41
AUT (mq)	-4.262,67	852,53	-10.230,41
LIV (n)	-1.831,68	-3.960,40	0,00
STF (n)	0,00	0,00	-10.000,00
STM (n)	0,00	0,00	-50.000,00
Prezzo corretto (€)	151.624,54	150.855,27	153.605,99

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

Nel caso in esame è pari a

$$d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(153.605,99 - 150.855,27) * 100] / 150.855,27 = 1,82\% < 10\%.$$

10.5.5 Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(153.605,99 + 151.624,54 + 150.855,27) / 3 = 152.028,60$ Euro.

Tale valore arrotondato è pari a 152.000 €.

10.6 **Valutazione corpi**

ID	Immobile	Superficie commerciale (m ²)	Valore unitario (€/m ²)	Valore intero medio ponderato	Valore diritto 1/1
1.a	Abitazione	82	1.688,89	138.488,89	138.488,89
1.b	Autorimessa	16	844,44	13.511,11	13.511,11
Totale 1.a+1.b				152.000,00	152.000,00

La superficie commerciale totale, considerando l'abitazione al 100% e l'autorimessa la 50% è di 90 mq.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



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

10.7 **Adeguamenti e correzioni della stima**

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **2.200 Euro**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna.
- Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **22.800,00 Euro (valore diritto 1/1)** (circa 253,00 €/mq) - adeguamento del 15%.
- Altri adeguamenti: nessuno.
- Oneri giuridici: le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

10.8 **Prezzo base d'asta dell'immobile**

- Valore dell'immobile 1.a + 1.b per la quota di 1/1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 127.000,00**
- Valore dell'immobile 1.a + 1.b per la quota di 1/1 senza decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 152.000,00**

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

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

Verona, 10/05/2022

Il C.T.U.
 Monica Picchio

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio



Ingegnere



11 ELENCO ALLEGATI

11.1 *Allegati generali*

Allegato A: Copia atto di provenienza

Allegato B: Visura Camera di Commercio

Allegato C: Accesso agli Atti – Comune di Villafranca di Verona

Allegato D: Ispezione Ipotecaria Agenzia delle Entrate di Verona

Allegato E: Spese condominiali

Allegato F: Documentazione aggiuntiva

11.2 *Allegati relativi al Lotto 1*

Allegato 1.1: Documentazione fotografica

Allegato 1.2: Documentazione catastale

Allegato 1.3: Ricerca di Mercato

Allegato 1.4: Risposta Agenzia delle Entrate di Verona

Allegato 1.5: Documentazione aggiuntiva

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Ing. Monica Picchio

