

TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

Esecuzione forzata n. 99/2019 R.E.

Creditore procedente:

[REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Giudice della procedura:

Dott. Angelo Franco

Udienza: 15.01.2020

ELABORATO PERITALE

Beni immobili nel Comune di VERONA

Via Cason, 1/B

UNITA' ABITATIVA AL PIANO PRIMO IN FABBRICATO DI TIPO ECONOMICO CON N.. 4 UNITA'- ACCESSORI CANTINA ED AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO OLTRE A PORZIONE DI TERRENO DI 480 MQ. USO GIARDINO PRIVATO.

CTU : Arch. Giacinto Patuzzi

Studio in via Caprera, 6 – 37126 Verona – I
Iscritto all'Albo degli Architetti n.1730
C.F. PTZGNT70M26L781W
Partita Iva 03139500232
e-mail: arch.patuzzi@gmail.com
giacinto.patuzzi@archiworldpec.it
Tel. Fax (+39) 0457111582



INDICE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO
 - 1.1. Dati della procedura
 - 1.2. Identificazione catastale
 - 1.3. Descrizione sommaria
2. STORICO CATASTALE
3. STORICO IPOTECARIO-PROVENIENZE
 - 3.1. Precedenti proprietari
 - 3.2. Attuali proprietari
4. STATO DI POSSESSO
 - 4.1. *Regime patrimoniale*
 - 4.2. *Eventuale sussistenza di contratti a terzi gravanti sui beni*
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
 - 5.1. *Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente*
 - 5.2. *Vincoli e formalità pregiudizievoli*
 - 5.3. *Informazioni su costi di gestione e spese riguardo ai beni*
6. UBICAZIONE E CONTESTO
 - 6.1. *Descrizione e modalità di accesso*
 - 6.2. *Caratteristiche e servizi del contesto*
7. DESCRIZIONE DEI BENI
 - 7.1. *Caratteristiche edilizie*
 - 7.2. *Caratteristiche impiantistiche*
8. SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA
 - 8.1. *Situazione urbanistica attuale – CDU terreni*
 - 8.2. *Conformità urbanistico edilizia*
 - 8.3. *Conformità catastale*
9. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILTA' IN LOTTI
 - 9.1. Comproprietà, quote, schema divisionale
10. DETERMINAZIONE DELLA STIMA
 - 10.1. Criteri di Stima
 - 10.2. Stima analitica e valore dei beni
11. RIEPILOGO DATI ESSENZIALI
12. Elaborati grafici catastali e dello stato attuale



Ill.mo Giudice dell' Esecuzione,

Il sottoscritto Arch. Giacinto Patuzzi, libero professionista con studio in Verona Via Caprera n. 6, iscritto all'Ordine degli Architetti di Verona al n° 1730, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura in epigrafe e avendo prestato giuramento di rito in data 17.09.19, esaminate le consistenze immobiliari oggetto della presente Perizia, assunte opportune informazioni e documentazioni, si pregia di redigere la presente relazione peritale in risposta ai quesiti assegnati.

V.S. concedeva termine sia a 30 giorni prima dell'udienza del 15.01.2020 alle ore 10.00 per il deposito telematico dell'elaborato peritale e per l'invio in copia alle parti.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

1.1. Dati della procedura

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 04/02/2019, notificato da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Verona e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di VERONA, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ai nn.ri 51708/34902 RG. RE., PRESS. DEL 18/03/19; a favore di [REDACTED]

tale atto gravante sulla quota di proprietà di 1/2 ciascuno degli esecutati dei beni immobili colpiti dal pignoramento.

Creditori iscritti intervenuti:

- a) [REDACTED]
[REDACTED] (ipoteca legale del 14/06/13 n. 21080/2583 Ag. Delle Entrate di verona – Ufficio Provinciale territorio, [REDACTED])
- b) [REDACTED]
[REDACTED] (ipoteca giudiziale del 12/04/07 n. 18410/4072 [REDACTED] per € 97.989,47;

Negli atti è presente *certificazione notarile* ai sensi dell' ex art. 567 C.P.C. a cura del Notaio Antonio Trotta di Vigevano.

Si rende inoltre noto che sono stati inoltre integrati i seguenti documenti:

- *Visure catastali con intestati attuali dei beni in oggetto;*
- *Elaborati catastali planimetrici risultanti dai pubblici RR.II;*



- *Copia del titolo di provenienza dei beni;*
- *Pratiche edilizie assentite per il giudizio di conformità edilizia presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Verona;*
- *CDU riguardo al terreno agricolo, parte dei cespiti di cui al Fg. 258 p.IIa 24*
- *Situazione anagrafica degli esecutati.*

1.2. Identificazione catastale

NCEU –Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), via Cason 1/B

- a) **Sez. S - Foglio 13, Mappale 179 sub. 4**, zona cens. 3, cat. A/3, cl. 4, consistenza vani 5, R.C. euro 568,10
- b) **Foglio 13, Mappale 179 sub. 4**, zona cens. 3, cat. A/3, cl. 4, consistenza vani 5, R.C. euro 568,10

NCT – Catasto Terreni, Comune di Verona (VR), via Cason 1/B

- c) **Foglio 258, Mappale 24 sub. 5**, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, sup. are 04.10, R.D. euro 4,54, R.A. € 2,54.

NB. Si precisa che riguardo ai beni a) e b), relativamente ai soli elaborati grafici catastali in mappa, i suddetti identificativi sono stati stati così aggiornati:

- a) Il bene Sez. S Fg. 13, mapp. 179 sub. 4 (unità abit.) in Foglio 258, Mappale 22 sub. 4
- b) Il bene Sez. S Fg. 13, mapp. 179 sub. 5 (garage) in Foglio 258, Mappale 22 sub. 5

Nonostante il mancato allineamento in visura intestati, dei nuovi estremi catastali suddetti beni iscritti al Catasto fabbricati (NCEU), coerentemente con quanto avvenuto nelle mappe, **essi sono con certezza assoluta identificabili conformemente ai dati del pignoramento e proprietari esecutati.**

COERENZE: Il compendio di beni confina con le particelle confinanti nn. 18-23-20-24 dello stesso foglio 258.

Si dichiara corrispondenza degli identificativi catastali e delle quote di proprietà tra quanto indicato nell'atto di pignoramento e quanto rilevato dagli attuali registri catastali immobiliari.



1.3. Descrizione sommaria

Il compendio è composto da un appartamento trilocale al 1° piano con sup. netta 63,0 mq., locali accessori al piano seminterrato per 25 mq., ed una porzione di terreno agricolo ad uso giardino di 480 mq; il tutto in fabbricato isolato di n. 4 unità, realizzato a fine anni '60. Le condizioni dell'unità abitativa, possono definirsi discrete/buone riguardo allo stato di conservazione e manutenzione, meno buono lo stato complessivo del fabbricato, non oggetto di ordinarie successive opere di manutenzione, con caratteristiche edilizie modeste per qualità architettonica compositiva e costruttiva.

2. STORICO CATASTALE VENTENNALE

Al ventennio gli immobili sopra descritti erano così catastalmente identificati,

Catasto Fabbricati del Comune di Verona (VR)

– **Sez. S, Foglio 13, Mappale 179 sub. 4**, (in mappa Fg. 258 p.lla 22)

- VARIAZIONE del 17/09/2015, protocollo n. VR0178178 in atti dal 17/09/2015 G.A.F. “Codifica piano incoerente” n. 78575.1/2015;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/12/2014 protocollo n. VR0459717 in atti dal 05/12/2014 VTO “per eliminazione civici duplicati” n. 315226.1/2014;
- VARIAZIONE D’UFFICIO del 01/01/1994 in atti dal 10/03/1994 per *rettifica zona censuaria* – Art. 2 legge del 24/03/1993 n. 75, (n.100000.1/1994);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 per *variazione del quadro tariffario*,
- Esistente nell’ Impianto Meccanografico del 30/06/1987;

Intestatari:

[REDACTED]

– **Sez. S, Foglio 13, Mappale 179 sub. 5**, (in mappa Fg. 258 p.lla 22)

- VARIAZIONE del 17/09/2015, protocollo n. VR0178178 in atti dal 17/09/2015 G.A.F. “Codifica piano incoerente” n. 78575.1/2015;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/12/2014 protocollo n. VR0459717 in atti dal 05/12/2014 VTO “per eliminazione civici duplicati” n. 315226.1/2014;



- VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1994 in atti dal 10/03/1994 per *rettifica zona censuaria* – Art. 2 legge del 24/03/1993 n. 75, (n.100000.1/1994);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 per *variazione del quadro tariffario*;
- Dati derivanti dall' Impianto Meccanografico del 30/06/1987;

Intestatari: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Catasto Terreni del Comune di Verona (VR)

– Foglio 258 – p.lla 24, nat. Terreno SEMIN.IRRIGUO, cl. 1., sup. are 04.10.

- Dati derivanti dall' Impianto Meccanografico del 30/06/1987;

Intestatari: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

3. STORICO IPOTECARIO VENTENNALE

3.1. Precedenti proprietari

A partire dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, agli esecutati [REDACTED] gli immobili gravati dal pignoramento, sono pervenuti secondo la continuità dei seguenti atti:

- Tutti i beni in oggetto pervenivano ai [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] in virtù di compravendita ai rogiti del Notaio



diritto era ancora per la sua totalità in capi ai vecchi usufruttuari ivi citati [REDACTED]
[REDACTED] Tale quota usufruttuaria è pertanto da ritenersi
errata, pur presente in atto frutto di errata attribuzione in sede di trascrizione della
denuncia di Successione anno 1974.

3.2. Attuali proprietari

Secondo gli attuali dati del *Catasto Fabbricati e Catasto Terreni della Provincia di Verona-Territorio e R.I.I.*, si conferma che beni in oggetto, risultano intestati ai debitori esegutati
[REDACTED] per
quota 24/27 di piena proprietà in regime di comunione legale e quota 3/27 come
bene personale, ed [REDACTED]
[REDACTED] per quota 24/27 di proprietà in comunione legale
dei beni col coniuge alla data di acquisto dei beni.

4. STATO DI POSSESSO

Il compendio di beni pignorati alla data del sopralluogo del 22.10.2019, in presenza della
Custodia Giudiziaria assegnata IVG di Verona, risultava occupato stabilmente dalla
esecutata sig.ra [REDACTED] riferito
altrove domiciliato. Non risultano contratti di locazione gravanti sui beni o altre
condizioni di opponibilità alla procedura.

4.1. Regime patrimoniale

Gli esegutati, acquistavano i beni in comunione legale, con la debitrice [REDACTED]
terza datrice di ipoteca.

Il debitori contraevano matrimonio in regime di comunione in data 24.10.1987 a Verona
atto n. 60/9.2/s.A/uff.6/87; in seguito avveniva la separazione personale in data
16.04.2010 omologata dal Tribunale di Verona.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

In base alle risultanze dei registri dell'*Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Di
Verona-Territorio*, relativamente ai cespiti in oggetto, risultano pubblicate le seguenti
formalità:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.



- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale*: Nessuna.
- *Atti di asservimento urbanistico*: Nessuna.
- *Altre limitazioni d'uso*: Nessuna.

5.2. Vincoli e formalità pregiudizievoli

Ipotecche volontarie: costi per la cancellazione saranno di € 35,00

Ipotecche giudiziali: Le domande giudiziali non possono essere cancellate in sede esecutiva.

Trascrizioni/Pignoramenti: I costi per la cancellazione saranno di € 299,00.

Iscrizioni

- a) ISCRIZIONE nn. 27859/5287 del 18/07/2000, nascente da IPOTECA VOLONTARIA – concessione da garanzia di mutuo, concesso con atto a rogito del Notaio Buoninconti Maria Maddalena con sede in Verona (VR) in data 13/07/2000, rep. n. 286933 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
importo capitale lire 160.000.000, importo totale lire 320.000.000;
- b) ISCRIZIONE nn. 18410/4072 del 12/04/2007, nascente da IPOTECA GIUDIZIALE – decreto ingiuntivo con atto ai rogiti del tribunale di Brescia in data 20/12/2006, rep n. 18263/2006 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] importo capitale € 11.564,17, importo totale € 20.000,00;
- c) ISCRIZIONE nn. 24335/3929 del 19/06/2017, nascente da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE concesso con atto ai rogiti di [REDACTED]
[REDACTED] in data 15/06/2017 rep. n. 1594/12217 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] importo capitale € 99.971,45, importo totale € 199.942,90; gravante esclusivamente su: quota 4/9 di piena proprietà del bene imm.le in Verona (VR), via Cason 1/B, Sezione S Foglio 13 p.lla 179 sub. 4, e quota 4/9 di piena proprietà del bene imm.le in Verona (VR), via Cason 1/B, Sezione S Foglio 13 p.lla 179 sub. 4;



Trascrizioni

a) TRASCRIZIONE nn. 10168/6860, nascente da atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, notificato da Ufficiale Giudiziario di Verona in data 04/02/2019 rep. n. 420 a favore di

6. UBICAZIONE E CONTESTO

6.1. Descrizione e modalità di accesso

Raccolte preventivamente informazioni ipocatastali ed edilizio urbanistiche per un immediato raffronto, il sopralluogo sui beni colpiti è stato eseguito in data 22.10.2019, con accesso garantito dalla stessa proprietà, alla presenza della richiesta Custodia Giudiziaria IVG di Verona. Si è proceduto alla valutazione della consistenza dei beni, a misurazione dettagliata della unità immobiliare al 1° piano, dei locali accessori al piano seminterrato e della porzione di terreno agricolo/corte-giardino.

6.2. Caratteristiche e servizi del contesto

Il compendio è sito al margine ovest del quartiere di S. Massimo, zona periurbana a meno di 6 km dal centro di Verona, a confine con aree più prettamente agricole sul lato nord, ed industriali/terziarie a sud (sito del Quadrante Europa), la viabilità primaria extraurbana Tangenziale sud SS12 divide queste due porzioni di territorio. La posizione è particolarmente ben collegata a tutto il sistema viario principale est-ovest a sud di Verona e prossimo al casello autostradale con la A22-A4 Verona Nord.

Il centro dotato di tutti i servizi primari più prossimo, è il quartiere S.Massimo, sito a poche centinaia di metri, allocato in continuità territoriale con il centro di Verona, al termine della direttrice urbana ovest di Corso Milano, direzione Peschiera-Brescia.

7. DESCRIZIONE DEI BENI



Dopo aver espletato i preventivi accertamenti documentali, presso l'archivio degli Uffici Tecnici comunali e quelli della Agenzia delle Entrate-Territorio, il sottoscritto eseguiva sopralluogo tecnico il giorno 22.05.2018, per accertare e rilevare lo stato dei beni pignorati, le loro caratteristiche e altre informazioni utili per la stima immobiliare.

7.1. Caratteristiche edilizie

Il fabbricato veniva realizzato con *Licenza edilizia del 1959 n. 3598 / n. 15013 P.G.*, e non sono state reperite ulteriori pratiche edilizie relative ai beni in oggetto.

Composto da 2 livelli fuori terra su lato strada (via Cason) e 3 livelli sul retro verso aree agricole, il fabbricato insiste sulla p.lla 179 del Foglio 18, Sez. Sud riguardo secondo le visure del RR.II. e sulla p.lla 22 del Foglio 258, in riferimento alle mappe catastali.

Si presenta con pianta simmetrica, vano scala centrale, senza ascensore, con 2 unità al piano rialzato e due al piano primo, la copertura a falde interclusa non accessibile.

Al piano seminterrato si collocano i locali accessori per ogni unità, costituiti da cantine sul lato controterra e locali deposito/autorimessa sul lato sud aperto; suddetti locali in diretto affaccio sul lato interno del fabbricato e dotati di ampia apertura rivolto verso aree agricole, sono stati perlopiù utilizzati/trasformati in locali di uso taverna e servizio igienico, dotati di cucina e, come nel caso in oggetto, trasformati in mini-appartamenti, senza averne le caratteristiche di abitabilità secondo la normativa edilizia ed igienico-sanitaria.

L'appartamento, parte del compendio dei beni colpiti, si colloca al piano 1°, sul lato est del fabbricato; è composto di piccolo ingresso, zona giorno con sala e cucina, disimpegno, n. 1 bagno e zona notte con 2 camere da letto. Le finiture sono di modesta fattura e qualità, piuttosto datate ma in discrete condizioni; la serramentistica è in legno per le porte interne e alluminio a basse prestazioni riguardo ai serramenti esterni.

Al piano seminterrato, i locali pertinenziali accessori, sono stati più recentemente trasformati in mini appartamento con ingresso indipendente; aperto su un solo lato con serramento in vetro-legno di cm. 195x210 di larghezza il locale è dotato di impianto idrico sanitario con antibagno e bagno, cucina, letto e riscaldamento/raffrescamento affidato ad unità esterna e split inverter interno. Le condizioni sono discrete al netto della scarsa salubrità dovute alla mancanza di sufficiente aerazione naturale ed isolamento dal terreno.

NB. *Suddetto accessorio è stato modificato ed allestito in assenza dei requisiti secondo la normativa igienico-sanitaria e in assenza di autorizzazioni. La regolarizzazione



prevede un pratica di sanatoria con sanzione accessoria e ripristino della destinazione originaria di autorimessa; quanto al servizio igienico è possibile la trasformazione in locale tecnico/lavanderia.

Parte e con accesso dalle aree esterne comuni, il compendio comprende una porzione rettangolare di terreno a destinazione agricola per 480 mq, ad uso giardino privato, abbondantemente piantumato e curato sul quale insiste un recente manufatto uso autorimessa*, realizzato in assenza di permessi edilizi (questi non sanabile), con superficie di mq. 40 lordi, realizzato in muratura di blocchetti di calcestruzzo e copertura in lamiera metallica. Utilizzato dai proprietari per ricovero autovetture e deposito.

Dati dimensionali dei beni:

- Superficie utile unità abitativa - piano 1°	mq. 63 (oltre balcone mq.6,5)
- Superficie utile accessori - piano semint.	mq. 25
- Superficie terreno/giardino pertinenziale	mq. 480
- Superficie autorimessa non autorizzata*	mq. 35,5

Tabella sintetica delle caratteristiche strutturali

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>coibentazione</i>
<i>strutture verticali</i>	Pietra/inc.	mista	discrete	no
<i>coperture</i>	coppi	a falde	discrete	no
<i>Solai</i>	laterocem.	Tradiz.	discrete	no
<i>Divisori interni</i>	laterizio	Tradiz.	discrete	no

Tabella sintetica delle componenti edilizie e costruttive

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>
<i>muri esterni</i>	intonaco	malta	scarse
<i>infissi esterni</i>	alluminio	ante	discrete
<i>oscuramenti</i>	pvc	avvolgibili	discrete
<i>infissi interni</i>	Legno/vetro	battente	discrete
<i>muri interni</i>	intonaco	civile	discrete
<i>pavimentazione interna</i>	ceramica	piastrelle	discrete
<i>rivestimenti bagni</i>	Ceramica	piastrelle	discrete
<i>rivestimenti cucina</i>	ceramica	piastrelle	discrete
<i>pavimenti camere</i>	ceramica	piastrelle	discrete
<i>balconi/terrazzi</i>	ceramica	piastrelle	discrete



autorimessa cemento continua discrete

7.2. Caratteristiche impiantistiche

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia datata ma funzionante, con corpi irradianti terminali di tipo tradizionale, l'impianto elettrico appare a norma in discrete condizioni; non è presente climatizzazione. Riguardo ai locali accessori al piano seminterrato sono presenti impianti basilari, caldaia a gas per produzione acqua calda, impianto elettrico, attacchi cucina e scarichi appositi il tutto realizzato autonomamente ed in economia. Si precisa che detti locali, con destinazione cantina/autorimessa non sono da considerarsi abitabili né autorizzati.

Tabella sintetica delle caratteristiche impiantistiche

	<i>tipologia</i>	<i>Aliment.</i>	<i>condizioni</i>	<i>conformità</i>
<i>antenna televisivo</i>	presente	-	buone	-
<i>allarme</i>	-	-	-	-
<i>condizionamento</i>	-	-	-	-
<i>riscaldamento</i>	metano	<i>rete</i>	discrete	-
<i>elettrico</i>	sottotraccia	<i>rete</i>	discrete	-
<i>acqua calda sanitaria</i>	autonomo	<i>gas</i>	discrete	-
<i>termico</i>	autonomo	<i>gas</i>	discrete	-
<i>telefonico</i>	presente	<i>rete</i>	-	-
<i>fognatura</i>	pubblica	<i>rete comunale</i>	-	si

8. SITUAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

8.1. Situazione urbanistica attuale

Lo strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune Verona è il P.I. (*Piano degli Interventi*); con deliberazione n. 91 del 23 dicembre 2011 il Consiglio Comunale ha approvato il P.I. ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/04. La delibera di approvazione del P.I. è stata pubblicata il 14/02/ 2012, con modifiche il 27/02/2012 diventando efficace il 13/03/ 2012. La delibera di approvazione della successiva ed ultima Variante nr. 22 al Piano degli Interventi è stata pubblicata il 2 marzo 2017, diventando efficace il 17 marzo 2017.

- Appartamento - I beni ricadono in Zona Territoriale Omogenea Z.T.O. :

Tavola 4 – Disciplina Regolativa - La Città Esistente - Tessuti



Norme Generali:

- Art. 09 - Definizioni edilizie-ambientali
 Art. 13 - Usi del Territorio
 Art. 101 - Tipologie d'Intervento
 Art. 102 - Allineamenti Urbani

Tessuto	TCd3 - Tessuto con prevalenza di case uni-bifamiliari con sensità bassa fino a 2 piani
ZTO del DM 1444/68	Zona "B"
PI NTO	Norma specifica: ART_106

Articolo 106 - ZTO "B" / TCd3 – estratto delle NTC

"Tipo morfologico-edilizio e funzionale: trattasi di tessuti prevalentemente residenziali formati da edifici, anche di carattere storico il cui principio organizzativo è affidato alla maglia di lottizzazione, con edifici isolati al centro del lotto e presenza di verde privato. 2. Categorie funzionali: - usi non ammessi: UT2/0, UT2; UT3/2; UT4; UT5; UT6/B; UT6/C; - usi regolati: Le altre destinazioni devono essere complementari e non prevalenti nei fabbricati (oppure nel lotto di riferimento se vi sono più fabbricati autonomi) rispetto alla residenza ai sensi dell'art. 23-ter del DPR 380/2001. Nelle ristrutturazioni le funzioni residenziali eventualmente preesistenti devono essere mantenute come prevalenti o comunque nella percentuale esistente se inferiore.

3. Densità edilizia: E' distinta una sola tipologia di tessuto in rapporto alla densità fondiaria prevalente: - TCd3 a bassa densità: tessuti edilizi caratterizzati da un edificato di tipo semintensivo con altezze inferiori o uguali ai due piani, un indice fondiario pari a 0.3 mq/mq e un rapporto di copertura di 0.3. 4.

Indici stereometrici e Disciplina degli interventi edilizi:

TCd3: UF = 0.3 mq/mq Hmax = 2 piani RC = 30% SF A - Nuove costruzioni su lotto inedito o parzialmente edificato alla data di adozione del PI: Si applicano gli indici di edificabilità di cui al precedente punto 4.1 B - Ampliamento una tantum di singole unità immobiliari legittimamente esistenti in eccezione agli indici di cui al precedente punto 4.1 (non cumulabile, né traslabile tra diverse U.I.): - massimo 25 mq di SUL per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del PI; - la progettazione dell'ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento.

5. Disciplina ecologica ed ambientale applicabile agli interventi di cui alle precedenti lettere "A": TCd3: IP = 60% SF DA e Dar = 3 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 3 arbusti/100 mqIn"



- Terreno - I beni ricadono in Zona Territoriale Omogenea Z.T.O. :

Zona E – ZONA A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA Sub-Ambito Agricolo di Ammortizzazione e Transizione-art.142 del P.I.

Vincoli di natura paesaggistica: il compendio non ricade in area soggetta a tutela paesaggistica o monumentale di cui al Dgls. 42/04.

8.2. Conformità urbanistico-edilizia

L'attuale destinazione residenziale risulta compatibile con le norme specifiche dello strumento Urbanistico Comunale vigente.

Sono state eseguite indagini di archivio presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Verona, per la verifica della conformità edilizia dei titoli autorizzativi assentiti in raffronto con lo stato dei luoghi:

- **LICENZA EDILIZIA n. 3598 / n. 15013 P.G. del 06.05.1959**, con domanda presentata da [REDACTED] allora proprietario del terreno edificabile.

In fase di raffronto con la suddetta documentazione in raffronto con lo stato attuale rilevato mediante rilievo geometrico, riguardo ai beni si rilevano alcune lievi difformità in riferimento ai titoli edilizi suddetti:

- Difformità di alcuni divisori nella zona giorno;
- Utilizzo improprio per mancanza di requisiti igienico-sanitari dei locali accessori al piano seminterrato con discostamento planimetrico dei divisori cantina/autorimessa (ora miniappartamento)
- Volume autorimessa su terreno agricolo realizzato senza autorizzazione non sanabile (necessaria demolizione)

Procedimenti e costi per la sanabilità delle suddette difformità sono così stimabili:

- *Pratica tipo CLA in sanatoria relativa allo stato attuale;*
- *Demolizione volontaria del manufatto autorimessa senza autorizzazione e non sanabile*

Totale stimato con spese tecniche, oneri, diritti e sanzioni: € 5.000,00



8.3. Conformità catastale

La documentazione catastale attualmente reperibile presso la Agenzia del Territorio-Verona, Comune di Verona, consiste nell' estratto di mappa del Foglio 258, p.lle 22-24, nelle visure informatizzate con intestati (proprietà, consistenza ecc..) con difforme identificazione (Sez. S-Foglio 18 p.la 179) causa non allineamento dati e negli elaborati planimetrici del bene immobile relativo alla unità abitativa.

Si può dichiarare tale documentazione attualmente non conforme, solamente riguardo al suddetto mancato o ancora non eseguito, riallineamento dei dati, onere a carico degli Uffici Catastali; si precisa che comunque tale non corrispondenza non pregiudica la corretta identificazione dei beni per la commerciabilità.

9. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'DEI BENI

Il compendio di beni colpiti, per caratteristiche di omogeneità ed interdipendenza deve essere convenientemente raggruppato in un **unico lotto**, risultante composto da unità abitativa (appartamento), locali accessori pertinenziali al piano seminterrato (cantina/garage/lavanderia), giardino esclusivo su porzione di terreno di mq. 480 accessibile da area di transito comune.

9.1. Comproprietà, quote, schema divisionale

Non vi sono quote di comproprietà e non si necessita di suddividere il compendio dei cespiti, di piena proprietà 1/1 degli esecutati.

10. DETERMINAZIONE DELLA STIMA

10.1. Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente relazione finalizzata alla ricerca del più probabile *valore di mercato* del compendio immobiliare in esame, le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche con particolare riferimento all'ubicazione alla tipologia



edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica, si ritiene di adottare il metodo della *stima sintetico-comparativa* attribuendo un valore finale a corpo alla realtà in esame.

La superficie commerciale degli immobili è stata calcolata secondo i criteri della *Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali* e *D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C"*, sulla base di RILIEVO geometrico e fotografico da parte dello scrivente CTU in fase di sopralluogo.

I valori determinati, sulla scorta di informazioni assunte presso gli *Osservatori del Mercato Immobiliare* più aggiornati per la zona specifica e gli operatori del settore immobiliare locali, si riferiscono a quelli attuali e di mercato per beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia a quello oggetto della presente stima. Si precisa che sono da considerarsi comprese le quote di comproprietà delle pertinenze e i beni comuni non censibili, così come determinate dall'art. 1117 C.C. e dal titolo di provenienza. Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato al periodo temporale in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita, dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Si assume come parametro il *prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda*, intesa come la sommatoria delle superfici lorde dei locali, comprese l'intero dei muri interni e quelli perimetrali e per il 50% dei muri divisorii confinanti con altre proprietà, mentre le superfici accessorie verranno ragguagliate con opportuni *coefficienti di riduzione*.



TABELLA DELLE SUPERFICI

destinazione	sup.utile mq.	S.L. mq.	coefficiente di ragguaglio	superficie comm.le
Piano primo				
Soggiorno-cucina	28,9	34	1,00	34,0
disimpegno	2,2	2,6	1,00	2,6
camera 1	16,3	19,6	1,00	19,6
camera 2	10,8	12,6	1,00	12,6
bagno	4,3	5,2	1,00	5,2
balcone	6,0	6,0	0,35	2,1
TOTALI	63,0	80,0		76,1

Accessori

*Cantina	8,1	10,9	0,25	2,7
*Autorimessa/dep.	16,7	20,5	0,6	12,3
Giardino - corte	480	480	0,1	48,0

Totale sup. commerciale			mq.	126,8
--------------------------------	--	--	------------	--------------

*superfici calcolate sullo stato assentito.

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

10.2. Stima analitica e valore dei beni – FONTI INFORMATIVE

La presente stima prende in considerazione come lotto unico, l'unità abitativa, locali accessori e porzione di terreno a giardino.

1) Agenzia delle Entrate-Banca dati delle quotazioni immobiliari -1° sem.2019

Provincia: VERONA

Comune: VERONA

Fascia/zona: Periferica/CHIEVO, SAVAL, B.GO NUOVO, B.GO MILANO E S.MASSIMO

Codice di zona: R2/D3

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale- Abitazioni di tipo economico

Tabella valori OMI di mercato(€/mq.) - Abitazioni tipo economico – condizioni normali



	valore min.	valore max	valore medio
OMI 1° sem.2019			
Abitazioni di tipo economico	€ 950	1400	€ 1.175

2) Ricerca compravendite attive sul mercato immobiliare per comparazione

Riguardo ad indagini volte alla ricerca di un valore immobiliare medio per la specifica zona in oggetto e le caratteristiche dei beni, si rende necessario rimodulare il parametro ponderato, a partire del prezzo unitario medio dalle tabelle O.M.I. in raffronto con l'offerta del mercato immobiliare attivo nella situazione attuale rispetto al contesto abitativo specifico e dello stato di conservazione dei cespiti nello stato in cui si trovano. Il compendio dei beni si colloca in posizione periurbana al centro di Verona, al margine con aree più prettamente agricolo/industriali o di interscambio, ma pure in prossimità delle direttrici della viabilità extraurbana sud; i servizi essenziali sono collocati nelle immediate vicinanze nel quartiere di *S. Massimo-Golosine*. Le offerte maggiormente reperibili per questa zona sono perlopiù relative a porzioni di fabbricati a schiera/bifamiliari di recente o nuova costruzione con valori oscillanti tra € 1.200-1.900/mq. pertanto poco significativi rispetto al caso in oggetto ma in linea con i valori OMI; vi è qualche caso di immobili all'asta più simili ai beni in oggetto con prezzi a base d'asta intorno ad € 900/mq.

Dal raffronto tra i valori di riferimento dell' Osservatorio Immobiliare per la microzona con l'offerta di mercato di compravendita riferita alla zona in oggetto, effettuate le opportune valutazioni e ponderazioni circa le caratteristiche estrinseche, intrinseche e lo stato dei beni si ritiene di attestare un valore unitario al mq. commerciale di poco inferiore al valore minimo delle tabelle OMI.



VALORE PONDERATO UNITARIO DI STIMA	€ 900,00/ MQ.
Stima analitica del valore risultante:	
Valore moltiplicato: <i>sup. comm.le</i> *prezzo unit.	
€ 900,00*mq. 126,8	€ 114.100,00
Stima ponderata con opportune decurtazioni:	
a) Condizione di vendita da esecuz. forzata -10%	-€ 11.410,00
b) Spese ed oneri per regolarizzazioni edilizie	- € 5.000,00
c) Condizioni di conservazione -5%	-€ 5.700,00
d) Oneri giuridici gravanti	-€ 334
<u>PREZZO STIMATO A BASE D'ASTA</u>	<u>€ 90.000,00</u>

Verona, 29.10.2019

Il perito estimatore
Arch. Giacinto Patuzzi



11. RIEPILOGO DATI ESSENZIALI

• Ubicazione dei beni

Comune di Verona, via Cason 1/B – zona S.Massimo / Quadrante Europa

• Identificazione catastale dei beni

NCEU –Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), via Cason 1/B

d) **Sez. S - Foglio 13, Mappale 179 sub. 4**, zona cens. 3, cat. A/3, cl. 4, consistenza vani 5, R.C. euro 568,10

e) **Foglio 13, Mappale 179 sub. 4**, zona cens. 3, cat. A/3, cl. 4, consistenza vani 5, R.C. euro 568,10

NCT – Catasto Terreni, Comune di Verona (VR), via Cason 1/B

f) **Foglio 258, Mappale 24 sub. 5**, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, sup. are 04.10, R.D. euro 4,54, R.A. € 2,54.

• Intestazione dei beni

_____ per quota 24/27 di piena proprietà in regime di comunione legale e quota 3/27 come bene personale, ed _____

_____ per quota 24/27 di proprietà in comunione legale dei beni col coniuge alla data di acquisto dei beni.

• Descrizione sintetica del compendio – Lotto unico

- a) Appartamento al piano 1° in piccolo condominio;
- b) Accessori cantina e garage al piano seminterrato;
- c) Porzione di terreno a giardino di 480 mq.

• Stima del valore immobiliare a base d'asta:

VALORE DEL LOTTO A CORPO **€ 90.000,00**

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

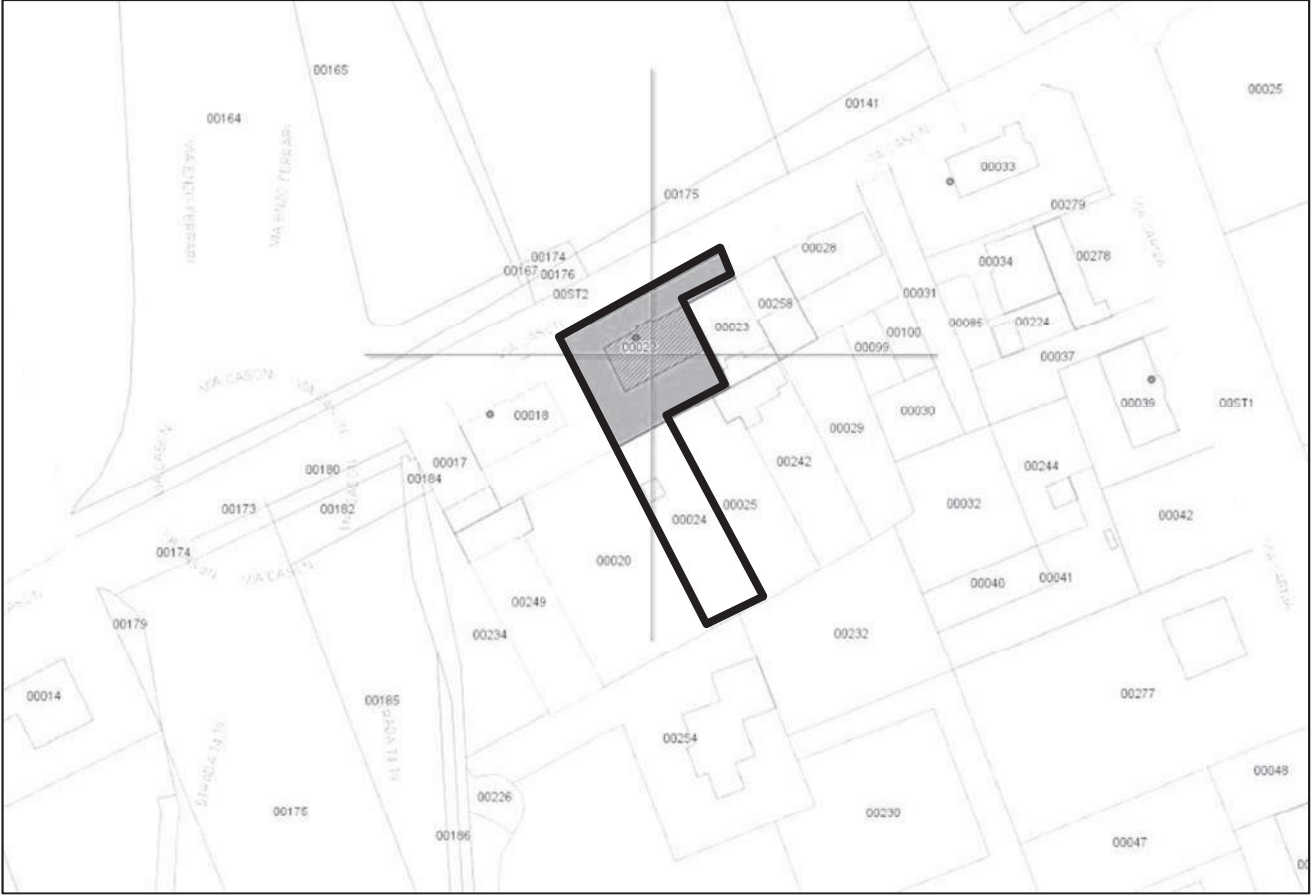
Verona, 29/10/2019

Il perito estimatore
Arch. Giacinto Patuzzi



12. Elaborati grafici catastali e dello stato attuale

INQUADRAMENTO GENERALE

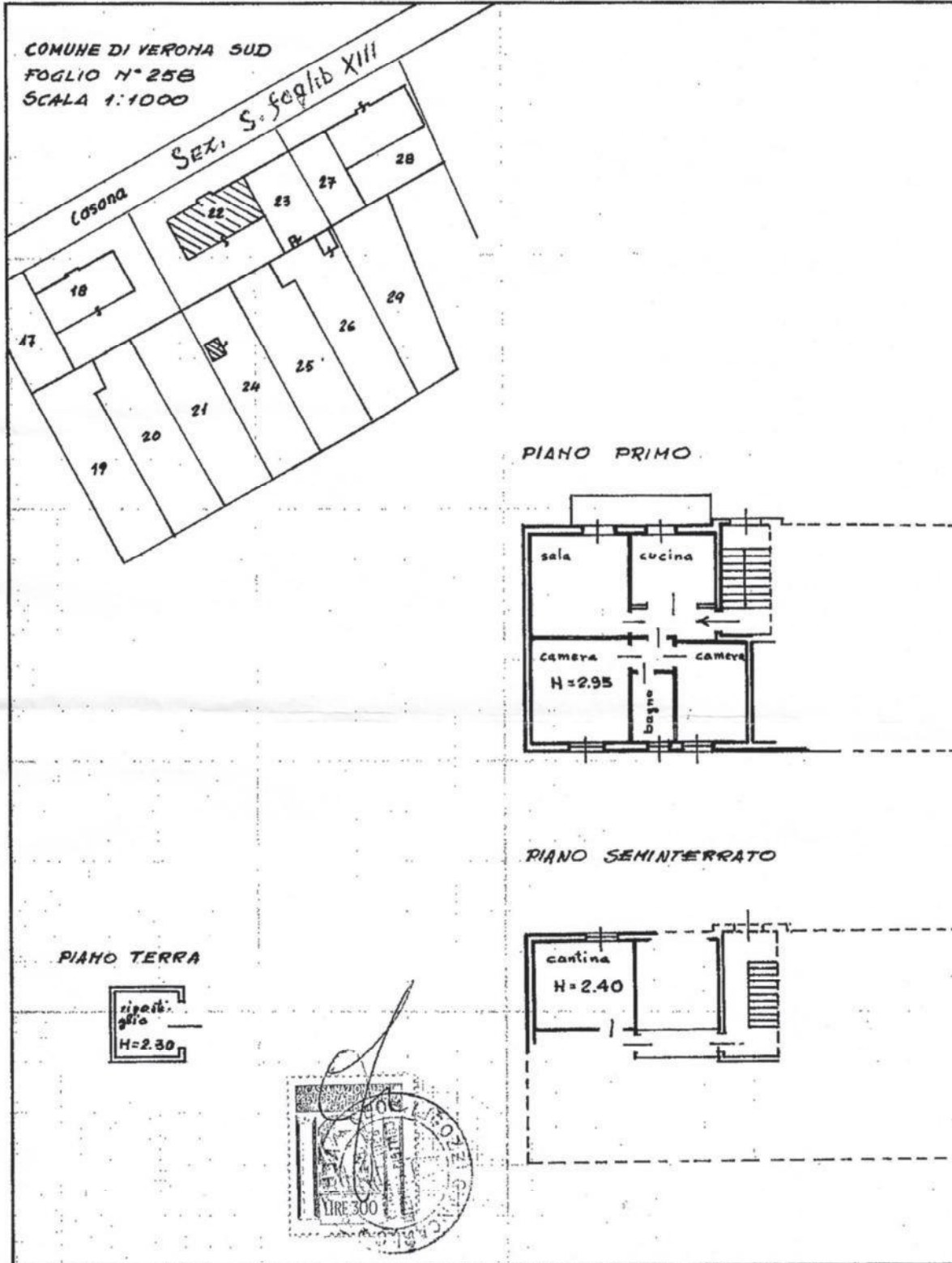


Estratto catastale SIT- Verona – Foglio 258 p.lle 22-24



DOCUMENTAZIONE CATASTALE





SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	10784/78
	Sub. 4

Compilata dal Geom.
 [Redacted]
 Iscritto all'Albo de
 della Provincia di Verona
 DATA 5.XII.1978

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

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

Lire
20

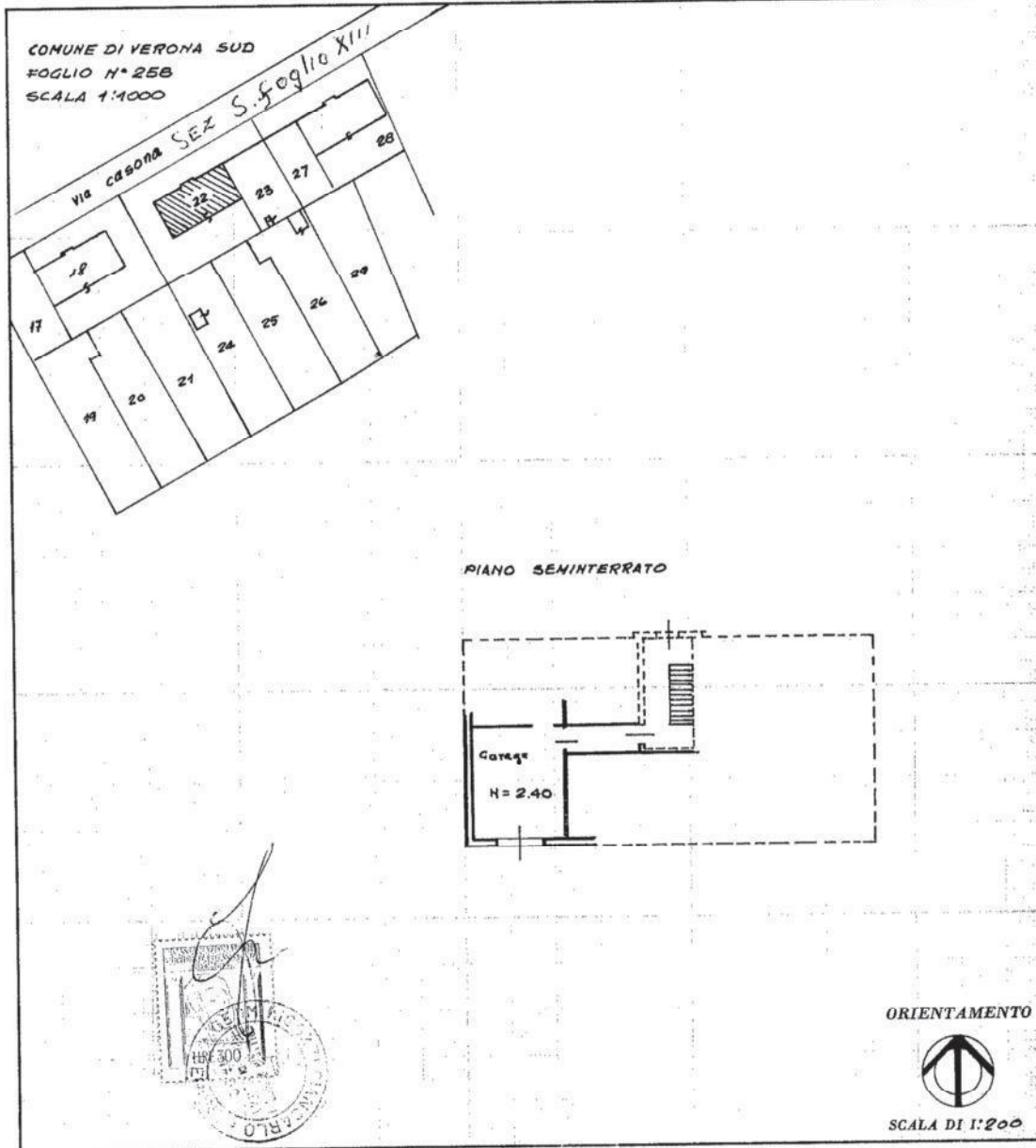
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 637)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VERONA Via CASONA

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VERONA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 10793/78

Sub. 5

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

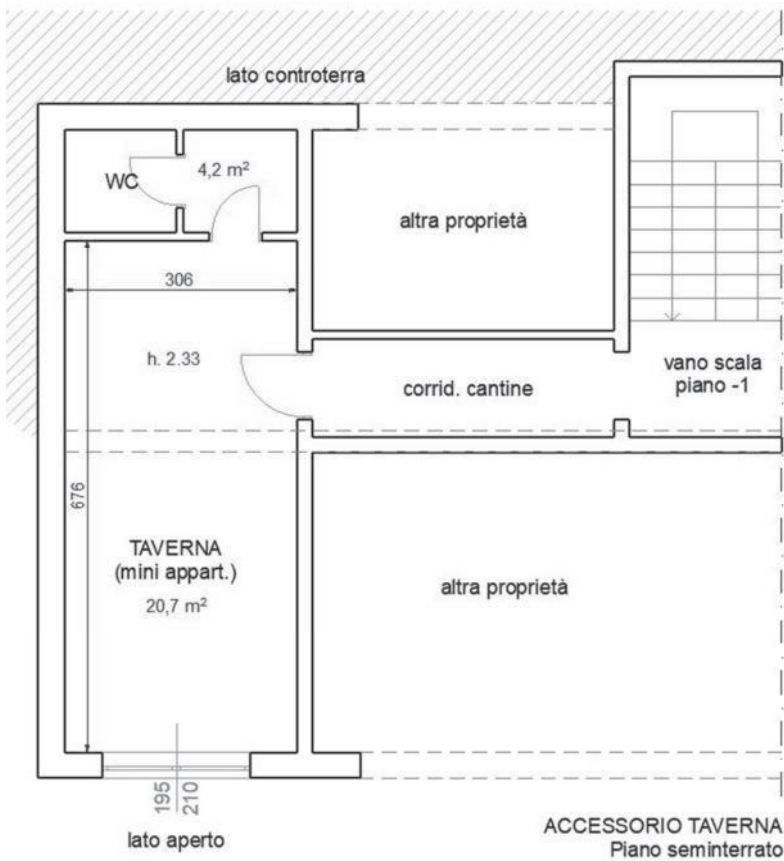
Iscritto all'Albo dei Geometri n° 501
della Provincia di Verona

DATA 5-XII-1978

Firma: Geom. Giacinto Patuzzi

in atti

RILIEVO DELLO STATO ATTUALE – PLANIMETRIE



via Cason 1B

