

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Procedura esecutiva n. 137/2024 RGE

Giudice dott. PAOLA SALMASO

Creditore procedente

[REDACTED]
[REDACTED]

Parti esegutate

[REDACTED]
[REDACTED]



Esperto stimatore:

dott. ing. Edoardo FERRARESE - n. A-3737 ordine degli Ingegneri di Verona e provincia

Custode giudiziario:

avv. Gloria ZANCA - e-mail: studiolegale@studiozanca.it telefono: 045/8004274

*Incarico conferito il 02.09.2024 con l'audizione parti fissata al **15.01.2025***



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A - SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO UNICO	3
B - DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C - DIVISIONE IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D - DESCRIZIONE DEL LOTTO	4
D.1 - LOTTO UNICO	4
D.1.1 - Proprietà del lotto	4
D.1.1.1 - Verifiche anagrafiche	5
D.1.2 - Identificazione catastale dei beni oggetto di vendita	6
D.1.3 - Descrizione dei beni	8
D.1.4 - Contesto	9
D.1.5 - Descrizione delle unità immobiliari	9
D.1.6 - Individuazione dei beni e delle pertinenze comuni	14
D.1.7 - Individuazione degli accessi dell'immobile	15
D.1.8 - Situazione urbanistica dell'immobile	15
D.1.9 - Situazione catastale dell'immobile	16
D.1.10 - Situazione edilizia dell'immobile	16
D.1.11 - Stato di occupazione dei beni	17
D.1.12 - Identificazione degli occupanti	18
D.1.13 - Opponibilità degli stati d'occupazione	18
D.1.14 - Vincoli e oneri giuridici	19
D.1.15 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura	19
D.1.16 - Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	20
D.1.17 - Accertamento di vincoli e oneri giuridici che sono opponibili	21
D.1.18 - Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi	21
D.1.19 - Indicazioni acquisite sui vincoli condominiali	21
D.1.20 - Indicazioni sul regime fiscale della vendita	22
D.1.21 - Immobile in regime di edilizia convenzionata	22
D.1.22 - Separazione in natura e progetto divisionale	22
D.1.23 - Valutazione del lotto unico	22
D.1.24 - Consistenza	22
D.1.25 - Criteri di stima	22
D.1.26 - Stime	24
D.1.27 - Adeguamenti e correzioni della stima	28
D.1.28 - Valore della stima al netto delle decurtazioni	28
E - ALLEGATI	30



A - SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO UNICO

Procedura	n. 137/2024 RGE Tribunale di Verona
Lotto	1 (unico)
Diritto oggetto di vendita	piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	appartamento al pianterreno con garage al primo piano sottostrada nell'ambito di condominio da n. 48 subalterni complessivi sup. commerciale totale abitazione e accessori 93,21 m²
Ubicazione	Veronella (VR), via Borgo n. 19/A
Dati catastali	Catasto fabbricati, Comune di Veronella (VR) foglio 18, mappale 1251, sub 4, categoria A/2, vani 4 foglio 18, mappale 1251, sub 21, categoria C/6, 18 m²
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 50.700,00
Stato di occupazione	risulta in essere contratto d'affitto stipulato nel 2012
Irregolarità edilizie	NO
Irregolarità catastali	NO
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE: Il regime di conduzione invalso negli ultimi dodici anni denota scarsa cura del beni dati in locazione che, al ragguaglio peritale, si presentano deperiti nelle tinteggiature interne, sporadicamente arieggiati e graffiti all'esterno con bomboletta spray (appartamento), quando non stracolmi di masserizie dei locatari ivi compreso il rottame di un'automobile (garage). Climatizzatore <i>monosplit</i> di funzionalità da verificare. Caldaia murale da esterni sprovvista di libretto d'impianto e di manutenzione periodica.	

*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.
La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.*



B - DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Nella nota di trascrizione, riferita all'atto di pignoramento del **13/05/2024**, viene indicata in capo a [REDACTED]

[REDACTED] la quota di **1/2 + 1/2** (intera) della piena proprietà dei seguenti beni in Comune di Veronella (VR):

CEU - fg. 18 - m.n. 1251 - sub 4 - cat. A/2 - 4 vani

CEU - fg. 18 - m.n. 1251 - sub 21 - cat. C/6 - 18 m²

*I riferimenti agli atti registrati riportati nella relazione notarile ex art. 567 CPC risultano allineati e coerenti per quanto di pertinenza alle ispezioni ipotecarie integrative condotte per soggetti e per immobili (cfr. allegato **E.8**), considerata anche la continuità storica degli atti pregressi illustrata. La documentazione catastale è stata integrata con l'elaborato planimetrico degli immobili e l'elenco dei subalterni insistenti sul m.n. 1251, con le visure storiche analitiche dei cespiti staggiti (terreno di sedime compreso) e con le planimetrie delle unità immobiliari. Il titolo di provenienza alla proprietà è stato reperito presso l'archivio notarile distrettuale di Vicenza.*

C - DIVISIONE IN LOTTI/LOTTO UNICO

Il compendio pignorato consiste in un appartamento con corte esclusiva, attestato al piano terra di un fabbricato condominiale, e in un posto auto coperto esclusivo al primo piano sottostrada. Si tratta quindi di unità funzionali indivisibili a mente dell'art. 2, comma 2, della legge n. 122/1989 e costituenti, pertanto, il LOTTO UNICO della presente procedura esecutiva.

D - DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1 - LOTTO UNICO

Il LOTTO UNICO è costituito da un'abitazione con giardino al piano terra e da un garage all'interrato, laddove entrambe le unità sono accessibili dalla stessa scala comune condominiale, CEU fg. 18, m.n. 1251, subb 4 e 21.

D.1.1 - PROPRIETÀ DEL LOTTO

Alla costituzione del terreno di sedime, il bene situato in Comune di Veronella e censito CT fg. 18, m.n. 1251, risultava di proprietà della [REDACTED]



[REDACTED] A far data dal 19/10/2005, la stessa impresa costruttrice era proprietaria – tra gli altri – anche dei fabbricati CEU fg. 18, m.n. 1251, subb 4 e 21.

Con atto di compravendita del 19/04/2006 nn. 34102/7912 rep./racc. notaio SAPIENZA, (

la quota risultante nella piena proprietà (1/2 + 1/2) dei cespiti allibrati in Comune di Veronella, *CEU fg. 18, m.n. 1251, subb 4 e 21, il tutto – secondo l'atto – ubicato in via Borgo* senza specificazione di numero civico (*cfr. allegato E.1*).

In base a quanto sopra, i beni pignorati sono pervenuti agli attuali aventi causa con la seguente intestazione (alla data del pignoramento):

- per la quota di **1/2 della piena proprietà;**

- per la quota di **1/2 della piena proprietà.**

D.1.1.1 - VERIFICHE ANAGRAFICHE

Dalla documentazione anagrafica reperita emerge che

_____ con ogni probabilità la madre di uno dei due sposi. Dal 06/03/2016 e tuttora il nucleo familiare risulta **irreperibile** all'anagrafe: di qui la necessità materiale di optare per il deposito della perizia in cancelleria, in duplice copia, a sostituzione dell'ordinario invio a mezzo posta.

Il tutto è meglio dettagliato nei riscontri e nei certificati anagrafici riprodotti negli allegati **E.2**, **E.3** ed **E.4**.



D.1.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

I beni pignorati per la quota risultante nell'intera piena proprietà dei beni di [REDACTED] sono all'attualità così distinti all'Agenzia del Territorio di Verona (rif. allegati **E.6** ed **E.7**):

Comune di Veronella (VR), sez. Terreni – fg. 18

m.n. 1251 - ENTE URBANO - eu/p - sup. 2.171 m² – partita speciale 1

Comune di Veronella (VR), sez. Urbana - fg. 18 - via Borgo (senza il civico, che è al n. 19/A)

m.n. 1251 sub 4 - cat. A/2 - cl. 3^a - vani 4 - sup. m² 80 - rd. € 258,23 - piano T

m.n. 1251 sub 21 - cat. C/6 - cl. 2^a - m² 18 - sup. m² 22 - rd. € 13,01 - piano S1

I beni censiti (in grassetto) sopra elencati risultano attualmente così intestati:

1/2 della piena proprietà;

1/2 della piena proprietà.

ANNOTAZIONI DI STORIA E SITUAZIONE CATASTALE

L'identificativo CT di Veronella fg. 18, m.n. 1251, di 2.171 m², deriva da costituzione per riunione delle sopprese particelle nn. 240, 1151 e 1159. Il tipo mappale di variazione fu depositato con pratica n. VR0217775 dell'08/09/2005, in atti dall'08/09/2005 (n. 217775.1/2005), laddove si stabilì anche il classamento delle relative partite all'urbano.

Il cespite CEU foglio 18, m.n. 1251, sub 4, origina da costituzione del 19/10/2005, pratica n. VR0259123 in atti dal 19/10/2005 (n. 4584.1/2005). La superficie d'impianto e la planimetria tuttora in atti furono pubblicate contestualmente alla costituzione della partita.

Il cespite CEU foglio 18, m.n. 1251, sub 21, ha la stessa storia del sub 4.

ACCERTAMENTI DI CONFORMITÀ

L'attuale indirizzo civico dell'appartamento con garage oggetto di stima, in via Borgo in Comune di Veronella, risulta:

via Borgo n. 19/A 37040 Veronella (VR)

L'immobile in duplex sul m.n. 1251, ivi compresi i subb 4 e 21, come riportato a pag. 4 del titolo di provenienza dei beni ai debitori, risale a impianto originario ventennale (la prima concessione edilizia è



L'ingresso pedonale del civ. n. 19/A, comune a quattro appartamenti al pianterreno e ad altrettanti al primo piano, dà sulla scala promiscua che costituisce l'unica interconnessione fra i tre livelli praticabili dell'immobile. Il posto auto coperto si trova appunto nelle autorimesse all'interrato, la cui corsia di manovra si raggiunge dall'unica rampa d'accesso carraio dalla pubblica via, posta a nordest del lotto. L'identificazione e l'intestazione dei beni riportati nella nota di trascrizione del pignoramento sono state verificate univoche e coerenti con quanto certificato in atti in riferimento ai dati riportati nei RR.II. e risultante allibrato in catasto – e quindi i dati del pignoramento sono allineati e corrispondono ai beni censiti effettivamente da attribuirsi a [REDACTED] per la quota risultante di **1/1** della piena proprietà, con i relativi diritti congiunti.

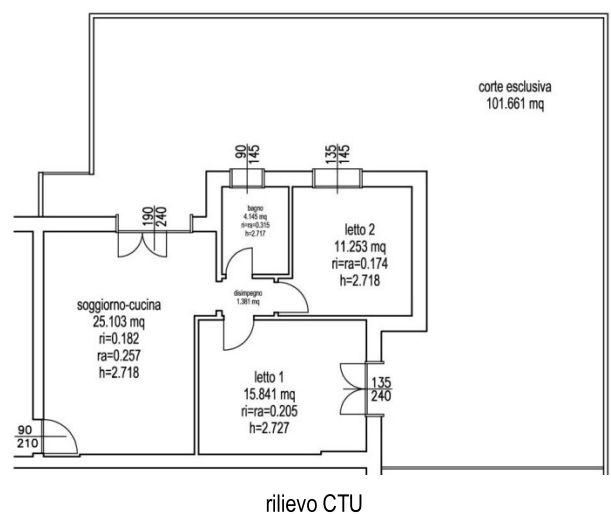
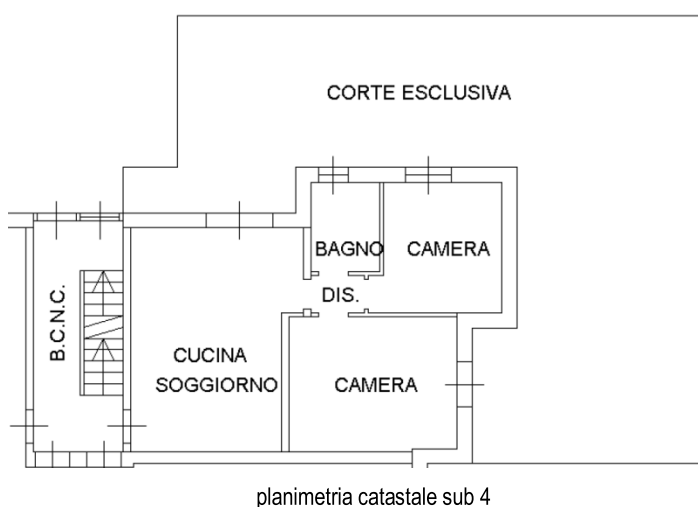
AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

La descrizione catastale dell'appartamento e del garage pignorati – con caratura censuaria attestata nel 2005 – risulta corrispondente a quanto rilevabile in sito sia in termini di consistenza superficiale che di configurazione architettonica (vedi sotto).

Planimetrie catastali di raffronto C.E.U. fg. 18 – m.n. 1251 subb 4 e 21 col rilievo del CTU

Scala 1:200

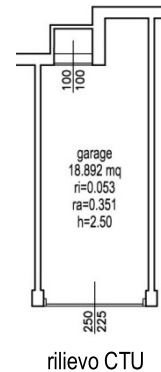
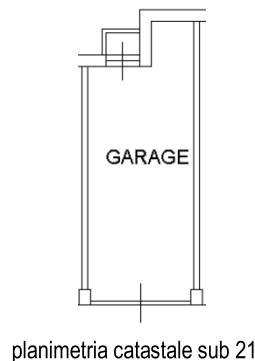
PIANO TERRA
H = 2.717/2.727



Al piano terra si osservano due difformità del tutto trascurabili. Di là dal fatto che la corte esclusiva, nell'elaborato catastale, viene delineata per mera schematizzazione a vista ed è leggermente diversa dalla realtà, il disegno in atti non riporta una piccola mazzetta sul muro d'ambito del soggiorno-cucina, all'altezza della battuta della porta d'ingresso.

Scala 1:200

PRIMO PIANO SOTTOSTRADA H = 2.50m



La planimetria del garage è perfettamente conforme allo stato di fatto. L'elaborato catastale ha l'unica lacuna di non indicare l'altezza utile netta del vano.

(la documentazione catastale completa è riportata negli allegati E.6 – E.7 della perizia)

D.1.3 - DESCRIZIONE DEI BENI

Oggetto della stima è l'intera piena proprietà di un appartamento e di un garage, rispettivamente al piano terra e al sottostrada di un condominio da n. 48 unità, i quali sono costituiti da soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto e corte esclusiva esterna (m.n. 4) e da un posto auto coperto singolo (m.n. 21), il tutto con ingressi pedonale e carraio imboccabili fronte strada e sito a Veronella (VR) e così descritto all'Ag. del Territorio di Verona:

Com. di **Veronella**, sez. Urbana, **fg. 18** - via Borgo *(senza il civico, che è al n. 19/A)*

m.n. 1251 sub 4 - ct. A/2 - cl. 3 - vani 4 - sup. m² 80 - rd. € 258,23 - piano T

m.n. 1251 sub 21 - ct. C/6 - cl. 2 - 18 m² - sup. m² 22 - rd. € 13,01 - piano S1

Comune di Veronella, sez. Terreni - fg. 18

m.n. 1251 - ENTE URBANO - eu/p - 2.171 m² - partita speciale 1



CONFINI

L'abitazione e la corte confinano con i subb 3, 9 (abitazioni di terzi), 43 e 45 (beni comuni non censibili) dello stesso m.n. 1251.

Il garage confina coi subb 20, 22 (garage di terzi), 47 (corsia di manovra autorimesse) e col muro perimetrale contro terra, ancora ovviamente il tutto sul m.n. 1251.

D.1.4 - CONTESTO

È stata pignorata la quota di 1/1 (intera) della piena proprietà di un appartamento con garage, rispettivamente al piano terra e al primo sottostrada, nell'ambito di un insediamento condominiale situato a Veronella (VR) in via Borgo n. 19/A.

Veronella è un Comune di 5.125 abitanti (dato aggiornato al 31/08/2023), situato a circa 34 km a sudest di Verona, con territorio di 20,88 km² compreso nella *Media pianura veronese*. Nel suo territorio, storicamente segnato dall'azione delle

sorgono architetture religiose (tre chiese oltre a oratori e capitelli) e civili (la Corte Grande, *El Tezon* e tre ville alla palladiana). L'economia, a forte vocazione agricola, trova ragguardevoli spunti produttivi e manifatturieri grazie a svariati insediamenti industriali. Il Comune è dotato di servizi scolastici nonché di palestra, campo sportivo, sala civica e biblioteca pubblica.

via Borgo è una via maestra che, staccandosi dalla tratta veronellese della S.P. 19 (via Alberazzi), non prima di diramare su ambo i lati degli slarghi e degli stradelli senza uscita si ricollega al piazzale parcabile fianco scuola materna e, poco lontano, al municipio. Il condominio dove si trovano i due beni pignorati è situato in una strada senza uscita a metà dello sviluppo di via Borgo, nell'ambito di insediamenti ventennali ricadenti in centro abitato, a circa un quarto di chilometro a nord della casa comunale.

Il lotto, pur trovandosi nel pieno del capoluogo, è in quadrante urbanisticamente non assimilato a centro storico.

D.1.5 - DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Il compendio multiproprietà sul m.n. 1251 del fg. 18, all'interno del quale sono localizzate le unità immobiliari staggite, insiste sul lato nordoccidentale di una strada senza uscita, impegnando due piani fuori terra e uno all'interrato. La sovrastruttura si articola in due distinti fabbricati con n. 4 corti esclusive al pianterreno ciascuno, mentre al sottostrada l'insieme dei posti



auto e della corsia di manovra forma un involucro di fabbrica contro terra a tutto sedime e oltre. In pianta i due immobili adibiti agli usi abitativi, con volumi sporgenti sugli angoli e articolate concavità lungo i lati, si possono inscrivere in altrettanti rettangoli di ca. 23,00 x 16,00m; le superfici calpestabili coperte sono pari a 57,72 m² e a 18,89 m² per l'appartamento e il garage rispettivamente; la corte esclusiva misura 101,66 m²; i muri in comune con le u.i.u. attigue (app.to sub 3 e scala comune sub 45) sono divisori in *poroton* intonacati su ambo i lati e dalle discrete prestazioni termoacustiche; sull'ingresso pedonale – incassati in due spalle di mattoni faccia vista – sono alloggiati gli armadi di riconsegna del gas metano. Il terreno m.n. 1251 ha forma di trapezio rettangolo, salvo rastremature e rientranze di frazionamento: sul lato retto della figura si trova la rampa d'accesso carraio alle autorimesse.



foto 1 - i perimetri delle proprietà esclusive, lungo i confini delle corti esterne, sono visivamente protetti da cortine vegetali (soprattutto siepi a ridosso dei recinti metallici). In copertura, gli sporti di gronda lordi raggiungono il metro o appena poco meno. I tetti sono a padiglione, con quattro giaciture di falda utili. Solo le unità al primo piano sono munite di poggiali

CARATTERISTICHE DELLE COMPONENTI EDILIZIE (sub 4)

L'abitazione m.n. 1251 sub 4 oggetto di stima è situata al pianterreno della residenza condominiale ed è composta da soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto e corte scoperta esterna. L'altezza utile interna eccede ovunque di poco i 2.70m minimi di legge.

Nella zona giorno e nel disimpegno i pavimenti sono in cotto e, nel bagno, in ceramica smaltata anche sui muri (fino a un'altezza di circa 2,20m). Nelle due camere da letto i pavimenti sono in *parquet* a essenza mista. I battiscopa sono in legno. Gli infissi esterni sono ovunque in legno duro scuro con tapparelle in pvc avvolgibili dentro cassonetti non coibentati: la scarsa prestazione termica delle nicchie d'avvolgimento, dall'esterno, si nota per l'annerimento di condensa sopra a tutte le aperture finestrate dell'immobile. La porta d'ingresso è blindata con serratura di sicurezza.

I rapporti aeroilluminanti, qui ovunque più che soddisfacenti, nei vani finestrati dell'appartamento eccedono sempre abbondantemente l'ottavo.



Tabella schematica delle superfici utili dei locali:

LOTTO UNICO	locale	lunghezza netta md (m) Lu_n	larghezza netta md (m) La_n	altezza netta (m)	sup. finestre apx (mq ²)	rapporto illuminante	superficie utile (m ²) $Su_n=Lu_n \times La_n$
piano terra	corte esterna	1,00	101,66	est.			101,66
	soggiorno-cucina	4,25	5,90	2,718	4,56	0,18	25,10
	disimpegno	1,40	0,99	2,721	-	-	1,38
	bagno	2,32	1,79	2,717	1,31	0,31	4,14
	letto 1	3,54	4,47	2,727	3,24	0,20	15,84
	letto 2	3,29	3,42	2,718	1,96	0,17	11,25
TOTALE APPARTAMENTO CON GIARDINO m.n. 1251 sub 4							159,38

CARATTERISTICHE EDILIZIE STRUTTURALI (sub 4)

Le condizioni strutturali dell'appartamento, considerato che si tratta di un manufatto d'età poco meno che ventennale, appaiono nel complesso discrete. Lo stesso non può dirsi delle abitudini di conduzione da parte degli inquilini: i locali non vengono arieggiati con sufficiente assiduità e al primo accesso si avvertiva una scarsa qualità del microclima interno. Qui e là le tinteggiature multicolori, all'interno, esibiscono precoci ancorché localizzati deterioramenti. Sul muro esterno, a sudovest, si vedono rudimentali graffiti aerografati con bomboletta spray, deturpanti e difficili da coprire senza pensare di intervenire sulle facciate nella loro interezza. L'impianto portante di ognuno dei due edifici – fuori terra – è costituito da altrettanti telai in cemento armato elevati su due piani a cielo aperto e controventati da vani scala con gradinate su soletta rampante. I rompagni sono paramenti in termolaterizio (*poroton* da 25cm) e le falde di copertura spiccano di un ordito in muricci e tavelloni; i divisori sono in laterizio; i solai intermedi in laterocemento a travetti semiprefabbricati e quello tra interrato e pianterreno a lastre alleggerite *predalle*. Lo spessore delle pareti d'ambito, ovunque pari a circa 42cm, è impegnato da 4cm di isolante. L'immobile, pur possedendo una sismoresistenza intrinseca tale da fargli superare la prova del tempo sinora, è stato progettato e realizzato senza che la normativa vigente all'epoca della costruzione prevedesse l'obbligo di adottare soluzioni tecniche e progettuali dirette alla protezione contro i terremoti. Non solo gli stipiti superiori, ma anche le maestà e i davanzali delle finestre danno a vedere di essere privi di efficace taglio termico. I pavimenti trasmettono verso ambienti non riscaldati (le autorimesse).



CARATTERISTICHE IMPIANTI (sub 4)

Il generatore di calore per riscaldamento e acqua calda sanitaria è una caldaia murale da esterni, a scambio istantaneo, marca Immergas. La piastra coprinicchia dell'apparecchio si presenta segata davanti al basamento e al circuito primario dell'installazione. Il sistema di distribuzione, diramando in temperatura medio-alta da un collettore complanare, smista il vettore verso n. 3 termosifoni a media inerzia termica e verso n. 1 termoarreda nel bagno.

La climatizzazione estiva si appoggia su una motocondensante a espansione diretta asservita a un ventilconvettore *monosplit* fissato nel disimpegno, sopra la porta della stanza da letto singola e orientato in modo da non proiettare direttamente su alcun locale abitabile. Il gruppo frigo si trova nella stessa loggetta dov'è nicchiata la caldaia, poco sotto di essa; attorno a entrambi i dispositivi sono ammassati effetti personali degli inquilini in quantità tali da rendere inaccessibili i generatori. L'effettiva funzionalità del raffrescamento è da verificare.

L'impianto idrosanitario serve un bagno con wc, lavatrice lavandino, bidet e box doccia nonché la cucina con lavabo e lavastoviglie. Come già detto, la distribuzione dell'acqua calda non dispone di alcun sistema d'accumulo ed è a erogazione diretta. La cappa di aspirazione sopra il fornello, nell'angolo della cucina, è dinamica e recapita in copertura da una canna d'espulsione dedicata. L'illuminazione si appoggia ovunque su lampade e punti luce a incandescenza, con cablaggi sotto traccia e quadro elettrico protetto da dispositivi tarati a norma. Sia l'impianto idrotermosanitario che quello elettrico sono muniti delle dichiarazioni di conformità propedeutiche all'agibilità dell'abitazione, ove naturalmente si tratta di elaborati emessi in conformità alla legge n. 46/1990, allora vigente (cfr. Allegato **E.10**).

Il condominio è sprovvisto di impianto di sollevamento (ascensore), peraltro dandosi ampiamente conto della circostanza negli elaborati progettuali prodotti ex legge n. 13/1989 e capo III, sezz. I e II, del DPR n. 380/2001 in tutte le fasi autorizzative dell'iniziativa edilizia originaria.

Dell'età ventennale dell'immobile, dei costi di ritinteggiatura e di sistemazione/riavvio degli impianti tecnologici e della mancanza dell'ascensore si è debitamente tenuto conto nell'estimo per totali ca. € 7.500,00 a titolo di interventi minimi di manutenzione.



Tabella schematica della superficie utile del locale:

LOTTO UNICO	locale	lunghezza netta md (m) Lu_n	larghezza netta md (m) La_n	altezza netta (m)	sup. aperture apx (mq ²)	rapporto aerilluminante	superficie utile (m ²) $Su_n=Lu_n \times La_n$
piano S1	garage	6,73	2,81	2,500	6,63	0,18	18,89
TOTALE POSTO AUTO COPERTO m.n. 1251 sub 21							18,89

CARATTERISTICHE DELLE COMPONENTI EDILIZIE (sub 21)

Il posto auto coperto singolo m.n. 1251 sub 21 oggetto di stima è situato al primo piano sottostrada della residenza condominiale ed è composto da un unico vano. L'altezza utile interna è pari a 2.50m.

Il pavimento è in battuto di cemento. Non ci sono battiscopa. L'unica presa di luce si ha da una finestra intelaiata in pvc e affacciata su una delle bocche di lupo che sbucano proprio nella corte esclusiva del sub 4. Il basculante, ad azionamento manuale, è in metallo stampato e ha l'infisso tassellato sul portale del garage.

Il rapporto illuminante è di 0,053, mentre quello aerante vale 0,351: nel prospetto a inizio pagina è valorizzata la media aritmetica dei due valori.

CARATTERISTICHE EDILIZIE STRUTTURALI (sub 21)

Le condizioni strutturali del posto auto, anche qui vista e consideratane l'età e la destinazione d'uso, appaiono nel complesso buone. Tuttavia il vano si presenta stracolmo di masserizie accatastate alla rinfusa, compreso il rottame di una vecchia automobile col serbatoio non si sa se e quanto pieno di carburante infiammabile. I pavimenti presentano aloni e concrezioni da dilavamento e – localmente – chiazze di olio motore. Le strutture di fondazione dell'immobile condominiale sono costituite da platee di fondazione dalle quali spiccano i pilastri, gli orizzontamenti calpestabili del pianterreno e, lungo il perimetro, muri contro terra in cemento armato.

L'accesso carraio dalla rampa garage è costantemente aperto verso l'esterno. La corsia di manovra è ampia a sufficienza da consentire un'agevole svolta anche verso i posti auto singoli e stretti come questo. Le autorimesse sono separate dal vano scala con n. 2 porte tagliafuoco, entrambe rientranti nella dotazione antincendio del compendio.



CARATTERISTICHE IMPIANTI (sub 4)

L'unico impianto tecnologico asservito al garage è quello d'illuminazione, costituito da una plafoniera a soffitto e da un interruttore a sinistra del portale d'ingresso. L'impianto elettrico delle autorimesse è munito di una dichiarazione di conformità complessiva, anziché subalterno per subalterno, ove naturalmente si tratta di elaborati emessi in conformità alla legge n. 46/1990, allora vigente (cfr. Allegato **E.10**).

Tutto il piano interrato è poi protetto dall'intrusione delle precipitazioni atmosferiche da un impianto di sollevamento con pompa sommersa di raccolta ed evacuazione delle acque bianche da una caditoia a griglia sul piede della rampa garage, come consueto.

Della dotazione antincendio dell'immobile fanno altresì parte n. 2 estintori sottoposti a manutenzione periodica.

D.1.6 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DELLE PERTINENZE COMUNI

L'elaborato planimetrico depositato al catasto in uno con l'elenco subalterni di cui al tipo mappale n. 217775 dell'08/09/2005 (cfr. Allegato **E.6**) individua n. 6 beni non censibili comuni alla proprietà condominiale: il sub 43 (corte e vano scale dei subb dall'1 all'8), il sub 44 (corte e vano scale dei subb dal 9 al 16), il sub 45 (parcheggio dei subb dall'1 al 16), il sub 46 (scivolo garage dei subb dal 17 al 42 e di due unità dell'adiacente m.n. 1250), il sub 47 (corsia garage dei subb dal 17 al 42) e il sub 48 (vano scale riservato a due unità dell'adiacente m.n. 1250).

Come si vede, all'appartamento competono in comproprietà i bcnc subb 43 e 45, mentre al garage i subb 46 e 47. I beni comuni sono evidenziati nelle due figure sotto (fuori scala).

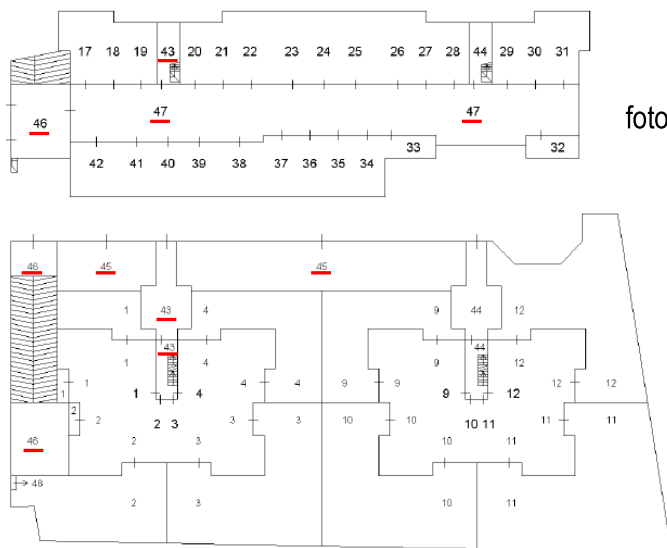


foto 2 - due unità dell'attiguo m.n. 1250 condividono altrettanti garage col fabbricato condominiale in esame. Sopra è riprodotto l'elaborato planimetrico del primo piano sottostrada, sotto quello del pianterreno, poiché al primo piano non ci sono beni pignorati e – quanto ai bcnc d'interesse – vi si trova solo lo sbarco del sub 43 (vano scale). I parcheggi scoperti sub 45 sono a tutti gli effetti riservati ai condomini



D.1.7 - INDIVIDUAZIONE DEGLI ACCESSI DELL'IMMOBILE

Al condominio si può accedere da due ingressi, uno pedonale dal fronte strada e l'altro carraio passando dalle autorimesse, entrambi imboccabili da via Borgo. Nell'abitazione si entra da una porta interna rivolta verso il vano scala sub 43, nel garage percorrendo la rampa sub 46 e la corsia sub 47.

D.1.8 - SITUAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA

Il Comune di Veronella ha la cronistoria di strumentazione di piano così illustrata:

- con delibera di consiglio comunale n. 14 del 31/03/2008 è stato approvato il piano di assetto del territorio intercomunale (P.A.T.I.);
- il P.A.T.I. è stato approvato dalla Regione veneto con D.G.R. n. 410 del 12/04/2011 e pubblicato sul B.U.R. n. 32 il 03/05/2011;
- per quanto d'interesse ai fini della presente perizia, lo strumento di piano vigente è la variante n. 9 al piano degli interventi, approvata con delibera di consiglio comunale n. 45 del 30/11/2023.

Da una ricognizione sul piano degli interventi vigente (cfr. Allegato **E.9**), emerge che l'area di sedime del compendio condominiale (fg. 18 m.n. 1251) dove si trovano anche i due cespiti oggetto di stima in via Borgo n. 19 risulta classificata nel P.I. nella *ATO 4/A – Capoluogo* e come *zona B – Sistema insediativo residenziale attuale*, in cui sono consentiti sugli edifici esistenti tutti gli interventi definiti all'art. 18 delle vigenti norme tecniche attuative di piano.

In via generale sono ritenuti ammissibili ampliamenti dell'esistente in deroga ai parametri solo per documentate necessità di ordine igienico sanitario o tecnologico; la capacità di tali ampliamenti che può essere concessa una sola volta, dovrà essere al massimo corrispondente a 50 m³ per alloggio.

La destinazione residenziale risulta quella principale. Sono comunque ammesse quelle destinazioni d'uso che non si pongano in contrasto con le caratteristiche del tessuto edilizio circostante e precisamente sono ammesse: funzioni pubbliche, attività commerciali e del terziario in genere. È altresì ammesso l'uso dei piani terra per funzioni connesse all'artigianato di servizio,



sempre che non costituisca pericolo ai sensi della vigente legislazione sulla prevenzione incendi, inquinamento delle fonti idriche, del suolo e dell'aria.

Non risultano formali contestazioni urbanistiche del Comune di Veronella, né allo stato di fatto sono rilevabili aspetti in contrasto con le vigenti disposizioni di piano. Dei vincoli derivanti dal posizionamento architettonico delle due unità pignorate, con l'evidente esclusione di qualsivoglia ampliamento che ne deriva, si è tenuto debitamente conto nell'estimo.

D.1.9 - SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'ultimo protocollo utile all'Agenzia del Territorio, che definisce i profili di classamento e di consistenza attualmente in essere, è il n. VR0259123 del 19/10/2005, il cui adempimento propeudeutico fu il tipo mappale n. 217775 dell'08/09/2005 (cfr. Allegati **E.6** ed **E.7**).

La conformità catastale dei due cespiti è da intendersi piena.

D.1.10 - SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dal titolo di provenienza dei beni ai debitori sono stati dedotti e in ufficio tecnico comunale reperiti i seguenti precedenti edilizi (cfr. Allegato **E.10**):

- concessione edilizia n. 43/02, prot. n. 4029 del 05/06/2003;



foto **3** - il condominio, all'attualità, risulta amministrato dallo [redacted] le cui informazioni di contatto sono trascritte al successivo paragrafo D.1.19. L'autorimessa, per capacità di parcheggio, rientra fra le attività contemplate al DPR n. 151/2011 (al n. 75) e, pertanto è sottoposta a rinnovo quinquennale del certificato di prevenzione incendi, al controllo delle porte tagliafuoco e alla manutenzione periodica degli estintori

- permesso di costruire in variante n. 43/02/01, prot. n. 9349 del 14/12/2005;
- certificato di agibilità prot. n. 9604 del 22/12/2005.

Non si ravvisano irregolarità o difformità edilizie degne di nota; gli scostamenti dimensionali rilevati rientrano nel 6% di tolleranza costruttiva ex art. 34-bis del DPR n. 380/2001 (superficie utile coperta < 60 m²).



D.1.11 - STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI

Sulle unità staggite m.n. 1251, subb 4 e 21 CEU, risulta un contratto di locazione stipulato il 15/11/2012 e registrato all'Ag. delle Entrate il 19/11/2012 al n. 296 – serie 3T, locatori [REDACTED]

[REDACTED] durata di anni 4 (quattro) dal 15/11/2012 al 14/11/2016, tacitamente rinnovato per altri 4 anni salvo disdetta motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge n. 431/98 da parte del locatore con raccomandata A/R entro 6 mesi prima della scadenza, facoltà di recesso del conduttore in qualsiasi momento con preavviso da recapitarsi a mezzo raccomandata A/R di 6 mesi, destinazione abitazione propria del locatario e dei componenti il nucleo familiare con lui residenti, divieto di sublocazione totale e parziale nonché di cambio d'uso, canone contrattuale € 4.800,00 annui da pagarsi in rate mensili eguali anticipate di € 400,00 entro il giorno 20 di ogni mese sul c/c bancario indicato dal locatore, con rivalutazione annuale nella misura del 75% della variazione assoluta accertata dall'Istat all'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, con clausola risolutiva in caso di inadempienza rispetto a una qualsiasi delle clausole contrattuali, in caso di vendita delle unità immobiliari locate non viene concesso diritto di prelazione al conduttore, assunzione a carico del conduttore di tutte le spese relative al servizio di riscaldamento, alla pulizia annuale della caldaia, alle forniture di energia elettrica, di acqua e di gas, alla tassa rifiuti, all'elenco di cui all'art. 9 della legge n. 392/1978 nonché, per patto espresso, al compenso dell'amministratore dello stabile e alle relative spese condominiali.



foto 4 - il vano scala comune sub 43 è finestrato piano per piano verso la strada, con aperture tali da sfruttare le piene luci architettoniche su quel lato. Le gradinate sono su solette rampanti. I rivestimenti sono in quadrotti marmorei smaltati; le finiture sono a tinte bianche



L'abitazione al pianterreno, completamente ammobiliata, risulta in discutibile stato di conservazione perlopiù a causa del regime di conduzione pluridecennale cui è assoggettata, con ambienti poco arieggiati e conseguente scarsa qualità dell'aria all'interno. Sulla corte esterna è realizzato un pergolato assente sia agli atti del Comune che del catasto. Sotto tale manufatto il muro esterno è deturpato con graffiti da bomboletta spray. Il garage è stipato di masserizie e di effetti personali dei locatari, ivi compreso il rottame di un vecchio automezzo col serbatoio non si sa se e quanto riempito di liquido infiammabile.

L'immobile condominiale elevato sul m.n. 1251 risale poco meno che al ventennio, con quanto ne consegue in termini di (limitata) vetustà delle finiture e degli impianti.

Di tali circostanze è stato tenuto debito conto nell'estimo peritale.

D.1.12 - IDENTIFICAZIONE DEGLI OCCUPANTI

L'abitazione e l'accessorio risultano coincidere con la residenza anagrafica del conduttore

[REDACTED]
[REDACTED] (vedi allegato E.5).

D.1.13 - OPPONIBILITÀ DEGLI STATI D'OCCUPAZIONE

Il contratto di locazione sulle unità staggite m.n. 1251, subb 4 e 21 CEU, risulta stipulato il 15/11/2012 e registrato all'Ag. delle Entrate il 19/11/2012 (*quindi in data certa e prima del pignoramento del 13/05/2024*), locatori gli esegutati [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
al 14/11/2016, tacitamente rinnovato per altri 4 anni salvo disdetta motivata da parte del locatore con raccomandata A/R entro 6 mesi prima della scadenza, facoltà di recesso del conduttore in qualsiasi momento con preavviso da recapitarsi a mezzo raccomandata A/R di 6 mesi, con canone contrattuale € 4.800,00 annui da pagarsi in rate mensili anticipate di € 400,00 entro il giorno 20 di ogni mese sul c/c bancario dei locatori, con rivalutazione annuale nella misura del 75% della variazione assoluta accertata dall'Istat all'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. Poiché Il contratto d'affitto risulta registrato prima del pignoramento del 13/05/2024, le considerazioni relative all'opponibilità del contratto di locazione con-



nesse alla verifica di congruità del canone ex art. 2923 c.c. verranno effettuate all'esito della stima del valore della parte d'immobile interessata - *punto D.1.13.3 della presente perizia.*

D.1.14 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI

D.1.15 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI DALLA PROCEDURA

Risultano i seguenti vincoli e oneri giuridici non opponibili (*rif. documenti in atti e verifiche d'ufficio*).

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta il 10/05/2006 al n. 22113 R.G. e al n. 5492 R.P., capitale € 135.000,00, totale € 270.000,00, durata 30 anni, atto R.G./R.P. nn. 34103/7913 del 19/04/2006 notaio SAPIENZA Carlo, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] sulla piena proprietà degli immobili censiti in *Comune di Veronella*, CEU fg. 18 - m.n. 1251 sub 2 e sub 21. Con annotazione dell'08/01/2009 il mutuo veniva surrogato ex art. 8, comma 2, del D.L. n. 7/2007.

All'esito della procedura esecutiva, il costo di cancellazione indicativo sarà di € 35,00 (importo fisso unitario per ipoteca volontaria), oltre a eventuali onorari professionali e salvo definizione dell'ufficio competente.

TRASCRIZIONI

Verbale di pignoramento immobili rep. n. 3559 del 13/05/2024, trascritto al n. 23574 R.G. e n. 17879 R.P. a favore di [REDACTED]

[REDACTED] sulla piena proprietà degli immobili censiti in *Comune di Veronella*, CEU fg. 18 - m.n. 1251 sub 2 e sub 21.

All'esito della procedura esecutiva, il costo di cancellazione indicativo sarà di € 299,00 (importo fisso unitario per trascrizione) oltre a eventuali onorari professionali e salvo definizione dell'Ufficio competente.

SENTENZE, LIQUIDAZIONI, DOMANDE GIUDIZIALI

Al 20/11/2024 non risultano in atti.



L'allegato E.8 contiene le ispezioni ipotecarie aggiornate al 20/11 u.s. condotte al ventennio sui soggetti e sugli immobili coinvolti dalla procedura.

D.1.16 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Per quanto riguarda l'esistenza di vincoli e oneri non cancellabili dalla procedura, risulta:

DIRITTO D'ASSEGNAZIONE DI CASA AL CONIUGE

Non risulta in atti e nello specifico contesto.

DIRITTO D'USO, DI ABITAZIONE, USUFRUTTO

Non risultano in atti.

COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Non risulta in atti.

CONTRATTI DI LOCAZIONE

Risulta registrato un contratto di locazione in data certa precedente la trascrizione del pignoramento con opponibilità da verificare ex art. 2923 c.c. in relazione alla congruità del canone.

CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA

Trattandosi di appartamento e di garage attestati rispettivamente al pianterreno e all'interrato, nella materiale impossibilità di ampliarsi in alcuna direzione, al momento della vendita non può risultare alcuna disponibilità contrattuale relativa all'attitudine edificatoria residua.

VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

L'edificio condominiale è stato realizzato in area attualmente classificata come *zona B – Sistema insediativo residenziale attuale*, senza particolari restrizioni per interventi edilizi di manutenzione o di ristrutturazione, meno che mai attinenti alla caratura artistico-paesaggistica del compendio.

ATTI D'ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA

Benché l'ultimo stato edilizio-amministrativo autorizzato abbia seguito un iter da progetto di recupero, esso rimanda a titoli abilitativi ottenuti senza particolari convenzioni urbanistiche.

DIRITTI DI SUPERFICIE DEMANIALI E SERVITÙ D'USO PUBBLICO:

Non risultano in atti. Il vincolo d'uso esclusivo dei parcheggi fronte strada è dato dal loro accatastamento come beni non censibili comuni alla sola multiproprietà condominiale.



D.1.17 - ACCERTAMENTO DI VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SONO OPPONIBILI

Come sopra riferito non risultano in atti convenzioni, né vincoli di diritto d'abitazione uxorio, né altri vincoli specifici opponibili alla procedura.

D.1.18 - ACCERTAMENTO DI EVENTUALI DIRITTI DI PRELAZIONE DA PARTE DI SOGGETTI TERZI

Non risultano in atti e nel contesto diritti di prelazione sul possesso dei beni staggiti.

D.1.19 - INDICAZIONI ACQUISITE SUI VINCOLI CONDOMINIALI

Il condominio "Residence Veronella" è attestato su via Borgo ai nn. 19-19/A – 37040 Veronella, c.f. 91015000234. L'amministrazione dell'immobile [REDACTED]

[REDACTED] email: info@studiopoliservice.it, pec: poliservice@pcert.postecert.it.

I millesimi di proprietà generale e di conduzione dell'appartamento sono 28,505, con 117,047 millesimi per il vano scala, 130,713 millesimi per tetti, pareti e impianti, 19,146 millesimi per la manutenzione della strada comune e 28,505 millesimi per l'assicurazione del fabbricato. Le spese per l'automazione del basculante sono divise in parti uguali.

I millesimi di proprietà generale, di conduzione del garage e per l'assicurazione del fabbricato sono 1,989, con 35,490 millesimi per la corsia garage, 31,695 millesimi per la manutenzione della pompa sommersa e 1,241 millesimi per la manutenzione della strada comune.

Le spese condominiali attribuite al connubio tra appartamento e garage sono state € 611,91 nel 2022, € 806,88 nel 2023 ed € 401,19. Allo scorso 18 ottobre risultavano ancora da pagare **€ 4.721,64** da parte del proprietario ed **€ 804,89** da parte dell'inquilino; il saldo del dovuto pare gravato da ragguardevoli morosità. Nei prospetti visionati non figurano spese straordinarie, tuttavia nell'androne d'ingresso il giorno del primo accesso era ancora affisso un cartello recante la dizione "il giorno 15/05/24 la ditta installerà l'impalcatura e [...] dal giorno 16/05/2024 inizieranno i lavori". Quale ditta e quali lavori restava sottinteso, evidentemente riferendosi l'avviso a circostanze ben note alla compagine condominiale.



D.1.20 - INDICAZIONI SUL REGIME FISCALE DELLA VENDITA

I beni oggetto di vendita sono un appartamento e un posto auto coperto esclusivo nell'ambito di un compendio condominiale – realizzato tra il 2003 e il 2005 – oggetto di ultima compravendita il 19/04/2006.

D.1.21 - IMMOBILE IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA

Non risulta in atti che l'immobile nel quale si trovano le unità staggite sia stato realizzato in regime di edilizia convenzionata.

D.1.22 - SEPARAZIONE IN NATURA E PROGETTO DIVISIONALE

I beni pignorati sono costituiti nell'intera piena proprietà di un appartamento con garage e, anche a mente dell'art. 2, comma 2, della legge n. 122/1989, costituiscono un lotto unico.

D.1.23 - VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO

D.1.24 - CONSISTENZA

La consistenza della *superficie virtuale* (o *commerciale*) dell'abitazione oggetto di stima viene ricavata attribuendo un coefficiente di millesimazione a ognuna delle componenti del fabbricato residenziale:

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	locale	lunghezza lorda (m) Lu	larghezza lorda (m) La	altezza netta (m)	superficie reale (m ²) Sr=LuxLa	cft M	superficie virtuale (m ²) Sv=Srxcft M
piano terra	corte esterna	1,00	105,29	est.	105,29	0,10	10,53
	soggiorno-cucina	4,60	6,50	2,718	29,89	0,95	28,39
	disimpegno	1,52	1,10	2,721	1,67	0,50	0,84
	bagno	2,79	2,08	2,717	5,79	0,80	4,63
	letto 1	3,81	4,93	2,727	18,78	1,00	18,78
	letto 2	3,54	4,24	2,718	15,02	1,00	15,02
piano S1	garage	7,25	2,96	2,500	21,47	0,70	15,03
TOTALE APP.TO E GARAGE m.n. 1251 sub 4 e 21					197,90		93,21

D.1.25 - CRITERI DI STIMA

I beni oggetto di stima sono costituiti da appartamento con posto auto coperto e, pertanto, sarà applicato il criterio di stima tecnica dei fabbricati urbani, adottando come sistema di compara-



zione i valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, perché ritenuti sistematici e basati su rilevamenti di vasta campionatura di riferimento omogenea e quindi ricavati con scelte di comparazione non discrezionali.

ESTIMO DEI FABBRICATI URBANI

Per la stima dei fabbricati urbani viene applicato il metodo sintetico comparativo con giudizio sui principali parametri di valutazione, per ottenere la serie di coefficienti d'applicare al più probabile valore medio di mercato rilevato degli edifici della medesima tipologia costruttiva in zona di stima; il valore medio degli edifici include l'incidenza del terreno di sedime e di pertinenza, in relazione alla capacità edificatoria del lotto definita nello strumento urbanistico vigente/adottato. I coefficienti estimativi, con campo variabile motivato quando alcuni dei parametri di stima siano ritenuti manifestamente superiori o inferiori alla media qualità corrente al momento della stima, sono basati sulla seguente griglia:

- *coefficiente di posizione* (cft **P**) che è un coefficiente di stima preliminare che tiene conto del pregio storico, ambientale e urbanistico, della posizione, tipologia, qualità ambientale e destinazione riportate nella pianificazione comunale, dotazione e prospettive di servizi, parcheggi, accessibilità e livelli di piano - rilevanti rispetto alla media di zona.
- *coefficiente di stato d'uso e manutenzione* (cft **S**) che tiene conto dello specifico stato funzionale e strutturale del fabbricato, dello stato d'uso e manutenzione degli impianti esistenti, del loro grado d'usura e delle eventuali necessità d'interventi di riparazione o sostituzione generali o parziali, dello stato d'uso e manutenzione delle finiture costruttive interne, pavimenti, intonaci, infissi interni ed esterni, di assenza di garanzie con particolare rischio di vizi occulti e dello stato generale degli impianti e delle finiture esterne, fognature, allacciamenti, manto di copertura, tinteggiatura, ecc.
- *coefficiente di disponibilità* (cft **D**) che tiene conto d'eventuali vincoli derivanti dallo stato di possesso dell'immobile (ad esempio da servitù, contratti di locazione, obbligazioni matrimoniali, ecc), delle destinazioni d'uso autorizzate, di obblighi di messa a norma e di eventuali difficoltà d'adeguamento d'impianti o funzioni (ad esempio, l'eventuale Certificato di preven-



zione incendi o le vigenti Norme tecniche edilizie) e comunque da obblighi effettivi non eliminabili dalla procedura.

Il prodotto dei coefficienti estimativi (cft **P** x cft **S** x cft **D**) costituisce il coefficiente correttivo (cft **C**) da moltiplicare per la stima unitaria media per ricavare la stima unitaria specifica, che moltiplicata a sua volta per la *superficie virtuale*, fornisce il valore di stima peritale.

La superficie commerciale o *virtuale* complessiva delle unità stimate è stata ricavata con misurazioni rilevate e modellate su supporto informatico, considerando la superficie al lordo dei muri perimetrali e della metà dei muri divisorii in comunione e includendo le superfici accessorie esterne (cantine, balconi, soffitte, ecc.) con l'applicazione di un "coefficiente di millesimazione" (cft **M**) per ricavare le superfici virtuali tenendo conto della tipologia costruttiva dei locali.

La stima è comunque da considerarsi sempre "a corpo" e non a misura, essendo la *superficie virtuale* (o *commerciale*) solo un attendibile parametro di congruità.

D.1.26 - STIME

Il valore medio rilevato per edifici residenziali con caratteristiche di abitazioni civili, in condizioni normali e situati in zona centrale – porzione nord del territorio comprendente gli abitati del capoluogo e della frazione di San Gregorio a Veronella (VR) - con riferimento ai dati OMI 1° semestre 2024 - risulta pari a **710 €/m²** *con riscontro di lieve aumento nel decennio (crescita dell'1,43% rispetto al valore OMI 1° semestre 2014), tendenziale stabile.*

VALUTAZIONE DEI COEFFICIENTI ESTIMATIVI DELL'APPARTAMENTO CON GARAGE:

I principali elementi di valutazione che nell'appartamento con garage siti in via Borgo n. 19/A a Veronella si discostano dalla media, come risulta dalle analisi specifiche e dalle ricognizioni documentali illustrate sin qui, sono i seguenti:

*Compendio in zona urbanistica B malgrado la prevalenza di zonizzazioni di categoria A tutt'intorno (+3%), con batteria di stalli parcabili esclusivi fronte strada (+2%), in strada senza uscita tranquilla e poco trafficata (+2%) - (cft **P** = 1,07)*

*Vetustà pressoché ventennale dell'insediamento (-5%), con dubbia funzionalità del climatizzatore estivo (-2%), interni ed esterni quantomeno da ritinteggiare (-12%), pergolato da rimuovere (-1%) e spese condominiali in sospeso per almeno gli ultimi 3 esercizi (-3%) - (cft **S** = 0.77)*



La disponibilità generale è limitata dalla procedura in corso (-2%) e dal contratto di locazione in essere (-5%) - (cft D = 0.93)

Il coefficiente correttivo specifico arrotondato, espresso dalla formula integrativa dei parametri d'estimo comparativo (cft P x cft S x cft D) risulta:

cft C = (1,07 x 0,77 x 0,93) = **0,766227**

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	coefficiente di posizione	coefficiente di stato	coefficiente di disponibilità	coeff. correttivo specifico
	cft P	cft S	cft D	cft C=PxSxD
subb 4 e 21	1,07	0,77	0,93	0,766227

VALORE DI STIMA DEL LOTTO UNICO

Con l'applicazione dei dati estimativi nella formula (*stima unitaria €/m² x cft C x sup. virtuale m²*), si ricava il valore totale della stima comparativa dell'abitazione unifamiliare con accessorio costituente il lotto unico della presente procedura:

V_T = (710,00 €/m² x 0,766227 x 93,21 m²) = € **50.708,21**

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	stima unitaria media €/m²	cft C correttivo specifico	stima unitaria specifica €/m²	superficie virtuale m²	valore totale €
	A	B	C=AxB	D	V_T=CxD
subb 4 e 21	710,00	0,766227	544,02	93,21	50 708,21

Il valore di stima a corpo dell'intera piena proprietà dell'abitazione con posto auto pignorata risulta: **V_T** = € 50.708,21 arrotondato a € **50.700,00** (euro cinquantamilasettecento//00)

VALORE LOCATIVO DEI SUBB 4 e 21

Il valore totale di stima dell'appartamento con garage ricavato al punto precedente – con stima unitaria di €/m² 544,02, inferiore alla media di categoria OMI per abitazioni civili in condizioni normali a Veronella, pari a €/m² 710,00 – corrisponde a un fabbricato **in condizioni mediocri**.

Il *valore locativo unitario specifico* l_u, riferito in proporzione al *valore unitario medio* l_{md} di abitazioni in condizioni normali a San Bonifacio di €/m² 1.140,00 – Comune limitrofo più vicino in cui venga tabellato tale valore specifico, dati OMI 1° semestre 2024 – pari a 5,50 €/m² lor-



do/mese, risulta dalla formula (*valore locativo unitario medio €/m² lordo/mese x C stima unitaria €/m² x 1/D valore medio OMI €/m²*):

$I_U = (5,50 \text{ €/m}^2/\text{mese} \times 544,02 \text{ €/m}^2 \times 1/1.140,00 \text{ €/m}^2) = \text{€/m}^2 \text{ lordo/mese } \mathbf{2,62466}$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	valore locativo unitario €/m²/mese	stima unitaria specifica €/m²	valore medio rilevato €/m²	valore locativo specifico €/m²/mese
	I_{md}	C	D	$I_U = I_{md} \times C/D$
subb 4 e 21	5,50	544,02	1 140,00	2,62466

Il valore locativo annuale L_U dell'appartamento con garage a Veronella risulta pertanto dalla formula (*I_U valore locativo specifico €/m²/mese x n. mesi x S_{UL} superficie utile lorda m²*) dove la superficie utile lorda delle abitazioni - secondo i criteri OMI - è la superficie delle unità al lordo dei muri perimetrali che nel caso in esame corrisponde alla superficie virtuale d'estimo, la quale tiene conto di tutte le componenti edilizie coinvolte (m.n. 63 sub 3 e m.n. 64) quindi la superficie utile lorda S_{UL} di riferimento del contratto d'affitto del 2012 risulta $S_{UL} \text{ app,gr} = 50.708,21/544,02 = \text{m}^2 \mathbf{93,21}$ e infine:

$L_U = (2,62466 \text{ €/m}^2/\text{mese} \times 12 \text{ mesi} \times 93,21 \text{ m}^2) = \mathbf{€ 2.935,73}$

da cui si ricava anche la rendita lorda r dalla formula (*L_U valore locativo annuale €/anno / / V_T valore totale stimato x 100*): $r = (2.935,73 \text{ €/anno} / 50.708,21 \text{ €} \times 100) = \mathbf{5,7895\%}$.

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	valore locativo specifico €/m²/mese	n. mesi	superficie lorda m²	VALORE LOCATIVO annuale €/anno	valore totale €	RENDITA lorda %
	I_U	m	S_{UL}	$L_U = I_U \times m \times S_V$	V_T	$r = L_U/E \times 100$
subb 4 e 21	2,62466	12	93,21	2 935,73	50 708,21	5,7895

In sintesi, sulla base dei dati OMI 2024, al valore locativo di 2.935,73 €/anno, quindi con canone mensile di 244,64 €/mese, corrisponde la percentuale del 5,7895% del valore stimato dell'abitazione con accessorio pignorata, costituente il congruo saggio di capitalizzazione atteso.



VERIFICA DI CONGRUITÀ DEL CANONE CONTRATTUALE

Considerato il canone contrattuale 2012 di € 4.800,00 annui come da regime fiscale inizialmente concordato e adottando il saggio di capitalizzazione l_U (*rendita lorda*) del 5,7895%, si ottiene il valore dell'abitazione con accessorio nel 2024 pari a € 82.908,71, decisamente superiore al valore prima stimato.

Ai sensi dell'art. 2923 c.c., la verifica di congruità del contratto d'affitto (allegato **E.11**) va riferita alla quota di 2/3 (due terzi) del saggio di capitalizzazione l_U (*rendita lorda*) – quindi corrispondente al *canone minimo* $L_{\min}$ risultante dalla formula (L_U *valore locativo annuale €/anno* x k *coefficiente di congruità*): $L_{\min} = (2.935,73 \text{ €/anno} \times 2/3) = \text{€/anno } 1.957,15$

da cui si ricava la rendita minima $r_{\min}$ dalla formula ($L_{\min}$ *canone minimo annuale €/anno* / V_T *valore totale stimato* x 100): $r_{\min} = (1.957,15 \text{ €/anno} / 50.708,21 \text{ €} \times 100) = 3,85964\%$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	valore locativo annuale €/anno	coefficiente di congruità	CANONE MINIMO €/anno	valore totale €	RENDITA MINIMA %
	L_U	$k_{\min}$	$L_{\min} = L_U \times k_{\min}$	V_T	$r_{\min} = L_{\min} / (V_T \times 100)$
subb 4 e 21	2 935,73	2/3	1 957,15	50 708,21	3,85964

In conclusione, il canone contrattuale di 4.800,00 €/anno risulta congruo capitalizzando la rendita minima $r_{\min}$ di $(5,7895 \times 2/3) = 3,85964\%$ per un valore attuale non superiore al valore minimo $V_{\min}$ risultante dalla formula: (CT *canone contrattuale €/anno* / $r_{\min}$ *rendita minima* / 100): $V_{\min} = (4.800,00 \text{ €/anno} / 0,0385964) = \text{€ } 124.363,93$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	rendita lorda %	coefficiente di congruità	RENDITA MINIMA %	canone totale €/anno	VALORE MINIMO €
	r	$k_{\min}$	$r_{\min} = r \times k_{\min}$	CT	$V_{\min} = CT / (r_{\min} / 100)$
subb 4 e 21	5,7895	2/3	3,85964	4 800,00	124 363,93



Poiché il valore minimo $V_{\min}$ di € 124.363,93 ricavato ex art. 2923 c.c. risulta **superiore** al valore dell'unità pignorata V_T pari a € 50.708,21 stimato dal sottoscritto perito, **il contratto di locazione risulta tecnicamente congruo**.

*Sulla base di quanto dedotto in sede d'estimo, risultando congruo il canone stabilito, il contratto d'affitto stipulato il 15/11/2012 per la durata di anni 4 (quattro), oltre a tacito rinnovo per uguale periodo di tempo, relativo alle unità allibrate al fg. 18 CEU di Veronella, m.n. 1251, subb 4 e 21, catt. A/2 e C/6, risulta **opponibile** alla procedura.*

D.1.27 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Ritenendo d'aver verificato che sussiste la necessità d'interventi per la verifica di funzionalità del climatizzatore estivo, per sistemazioni minute, per ripristino delle tinteggiature, per rimozione di pergolato non autorizzato e che – analogamente alle spese condominiali in sospeso – vi siano da versare all'erario imposte pregresse sui redditi da fabbricati a far data dalla formale scadenza del contratto d'affitto, si può ritenere che l'assenza di garanzia per vizi occulti dei beni pignorati risulti adeguatamente presidiata dalla prescritta riduzione dell'importo a base d'asta prevista dalla procedura, salvo il merito.

D.1.28 - VALORE DELLA STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

Considerato quanto riportato ai punti precedenti e le valutazioni d'estimo rivolte al presidio del degrado per vetustà dell'edificio e delle condizioni d'uso dell'abitazione con posto auto coperto, nonché dei relativi impianti dove e per come rilevati, si conferma il valore della stima.

$V_T = € 50.708,21$ arrotondato a € **50.700,00** (euro cinquantamilasettecento/00)



RIEPILOGO DEL VALORE DI STIMA NETTO

Intera piena proprietà di un appartamento e di un garage, rispettivamente al piano terra e al sottostrada di un condominio da n. 48 unità, i quali sono costituiti da soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto e corte esclusiva esterna (m.n. 4) e da un posto auto coperto singolo (m.n. 21), il tutto con ingressi pedonale e carraio imboccabili fronte strada e sito a Veronella (VR) e così descritto all'Ag. del Territorio di Verona:

Comune di Veronella (VR), C.T. - fg. 18

m.n. 1251 - ENTE URBANO - eu/p - 2.171 m² – partita speciale 1

Comune di Veronella (VR), C.E.U. - fg. 14 - via Oppi n. 23 *(recte n. 29)*

m.n. 1251 sub 4 - cat. A/2 - cl. 3^a - vani 4 - sup. m² 80 - rd. € 258,23 - piano T

m.n. 1251 sub 21 - cat. C/6 - cl. 2^a - 18 m² - sup. m² 22 - rd. € 13,01 - piano S1

Valore di stima della quota di 1/1 della piena proprietà: € 50.700,00

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

Verona, 12 Dicembre 2024

il perito estimatore incaricato



E - ALLEGATI

- E.01** - Titolo di provenienza del bene: atto di compravendita del 19/04/2006 n. 34102 rep. notaio SA-PIENZA, riguardante l'acquisto da parte di [REDACTED] dei beni in Comune di Veronella, CEU fg. 18, m.n. 1251 subb 4 e 21, oltre alla comproprietà dei bcnc
- E.02** - Estratto per sunto dell'atto di matrimonio degli esegutati
- E.03** - Certificato storico di residenza degli esegutati
- E.04** - Stato di famiglia storico degli esegutati
- E.05** - Certificato anagrafico relativo al titolare di diritti reali sui beni pignorati
- E.06** - Mappe e planimetrie catastali
- E.06.1 - brano mappale fg. 18, elaborato, in scala 1:1000
 - E.06.2 - planimetrie catastali di raffronto in scala 1:200
 - E.06.3 - estratto di mappa completo
 - E.06.4 - n. 2 planimetrie catastali attuali (dep. 19/10/2005)
 - E.06.5 - elaborato planimetrico degli immobili censiti sul m.n. 1251 del fg. 18
 - E.06.6 - elenco dei subalterni censiti sul m.n. 1251 del fg. 18
- E.07** - Estratti storici del Catasto
- E.07.1 - n. 1 visura storica fabbricato fg. 18, m.n. 1251 sub 4
 - E.07.2 - n. 1 visura storica fabbricato fg. 18, m.n. 1251 sub 21
 - E.07.3 - n. 1 visura storica terreno fg. 18, m.n. 1251
- E.08** - Ispezioni ipotecarie aggiornate al 20/11/2024
- E.09** - Estratti dal P.I. vigente per l'area urbana
- E.09.1 - estratto del vigente Piano degli Interventi (V9 - 11/2023) di Veronella
 - E.09.2 - copia stralcio NTA art. 18 – pagg. 38/39, Zona "B" - *Sistema insediativo residenziale attuale*; estratto dalle Norme Tecniche d'Attuazione del P.I. V9 - 11/2023 di Veronella, vigente
- E.10** - Titoli edilizi reperibili in UTC
- E.10.1 - concessione edilizia n. 43/02, prot. n. 4029 del 05/06/2003
 - E.10.2 - permesso di costruire in variante n. 43/02/01, prot. n. 9349 del 14/12/2005
 - E.10.3 - certificato di agibilità prot. n. 9604 del 22/12/2005
- E.11** - Contratto di locazione e situazione condominiale
- E.11.1 - contratto di locazione stipulato il 15/11/2012 e registrato all'Ag. delle Entrate il 19/11/2012 al n. 296 – serie 3T
 - E.11.2 - n. 2 scambi di email con l'amministrazione condominiale, coi consuntivi 2022 e 2023 e il preventivo 2024, spese condominiali divise tra proprietari e inquilino
 - E.11.3 - preventivo gestione ordinaria 2024 *Residence Veronella*
 - E.11.4 - ultimi riparti di spesa per [REDACTED]
 - E.11.5 - tabelle millesimali *Residence Veronella*
- E.12** - Fotografie degli esterni
- E.13** - Fotografie degli interni
- E.14** - Dati comparativi acquisiti e fonte
- E.14.1 - Sequenza tendenziale valori OMI Osservatorio Mercato Immobiliare pubblicati dall'Agenzia delle Entrate dal 1° semestre 2014 al 1° semestre 2024

