

**TRIBUNALE DI VERONA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PERIZIA DI STIMA**  
**LOTTO UNICO**

<b>Esecuzione Immobiliare</b>	<b>99/2023</b>
<b>Giudice</b>	<b>Dott. Paola Salmaso</b>
<b>Creditore precedente</b>	<b>CONDOMINIO PORTA NUOVA AL SOLE</b>
<b>Parte esecutata</b>	<b>DRAPPELLA ROSA e FRIGO MICHELE MARIA</b>



Esperto Stimatore

ING. MONICA PICCHIO [monica.picchio@unares.com](mailto:monica.picchio@unares.com) - 045 596835

Custode Giudiziario

I.V.G. DI VERONA - [info@ivgverona.it](mailto:info@ivgverona.it) – 045 4851352

**Monica Picchio**  
**INGEGNERE**  
Via Marconi, 68  
37122 Verona  
C.F. PCCMNC73L52L736U  
P. IVA 04238910238  
[www.unares.com](http://www.unares.com)  
[monica.picchio@unares.com](mailto:monica.picchio@unares.com)  
[monica.picchio@ingpec.eu](mailto:monica.picchio@ingpec.eu)



---

## INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

	pagina
<b>A</b>	<b>SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO .....</b> <span style="float: right;">3</span>
<b>B</b>	<b>DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA .....</b> <span style="float: right;">5</span>
<b>C</b>	<b>DIVISIONI IN LOTTI .....</b> <span style="float: right;">5</span>
<b>D</b>	<b>DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI .....</b> <span style="float: right;">6</span>
<b>D.1</b>	<b>LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN CORSO PORTA NUOVA 133 E IN CIRCONVALLAIZONE RAGGIO DI SOLE 5, COMUNE DI VERONA .....</b> <span style="float: right;">6</span>
<b>D.1.1</b>	<b>Proprietà .....</b> <span style="float: right;">6</span>
<b>D.1.1.1</b>	<b>Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio .....</b> <span style="float: right;">7</span>
<b>D.1.2</b>	<b>Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita .....</b> <span style="float: right;">12</span>
<b>D.1.3</b>	<b>Descrizione dei beni.....</b> <span style="float: right;">16</span>
<b>D.1.3.1</b>	<b>Contesto .....</b> <span style="float: right;">16</span>
<b>D.1.3.2</b>	<b>Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato .....</b> <span style="float: right;">17</span>
<b>D.1.3.3</b>	<b>Individuazione dei beni condominiali o delle peritenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....</b> <span style="float: right;">31</span>
<b>D.1.3.4</b>	<b>Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile .....</b> <span style="float: right;">31</span>
<b>D.1.4</b>	<b>Situazione urbanistica della zona.....</b> <span style="float: right;">32</span>
<b>D.1.5</b>	<b>Situazione catastale dell'immobile .....</b> <span style="float: right;">33</span>
<b>D.1.6</b>	<b>Situazione edilizia dell'immobile .....</b> <span style="float: right;">33</span>
<b>D.1.7</b>	<b>Stato di occupazione dell'immobile .....</b> <span style="float: right;">37</span>
<b>D.1.7.1</b>	<b>Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....</b> <span style="float: right;">37</span>
<b>D.1.7.2</b>	<b>Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile .....</b> <span style="float: right;">37</span>
<b>D.1.8</b>	<b>Vincoli ed oneri giuridici.....</b> <span style="float: right;">37</span>
<b>D.1.8.1</b>	<b>Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....</b> <span style="float: right;">37</span>
<b>D.1.8.2</b>	<b>Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....</b> <span style="float: right;">38</span>
<b>D.1.8.3</b>	<b>Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili .....</b> <span style="float: right;">39</span>
<b>D.1.8.4</b>	<b>Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....</b> <span style="float: right;">40</span>
<b>D.1.9</b>	<b>Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali .....</b> <span style="float: right;">41</span>
<b>D.1.10</b>	<b>Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita .....</b> <span style="float: right;">41</span>
<b>D.1.11</b>	<b>Immobile in regime di edilizia convenzionata.....</b> <span style="float: right;">41</span>
<b>D.1.12</b>	<b>Separazione in natura e progetto divisionale .....</b> <span style="float: right;">41</span>
<b>D.1.13</b>	<b>Valutazione del lotto .....</b> <span style="float: right;">42</span>
<b>D.1.13.1</b>	<b>Consistenza .....</b> <span style="float: right;">42</span>
<b>D.1.13.2</b>	<b>Criteri di stima .....</b> <span style="float: right;">44</span>
<b>D.1.13.3</b>	<b>Stima .....</b> <span style="float: right;">46</span>
<b>D.1.13.4</b>	<b>Adeguamenti e correzioni della stima.....</b> <span style="float: right;">55</span>
<b>D.1.13.5</b>	<b>Valore di stima al netto delle decurtazioni.....</b> <span style="float: right;">56</span>
<b>E</b>	<b>ALLEGATI LOTTO UNICO.....</b> <span style="float: right;">57</span>
<b>E.1</b>	<b>Titolo di provenienza del bene .....</b> <span style="float: right;">57</span>
<b>E.2</b>	<b>Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato .....</b> <span style="float: right;">57</span>
<b>E.3</b>	<b>Certificato di residenza e stato di famiglia dell'esecutato .....</b> <span style="float: right;">57</span>
<b>E.4</b>	<b>Stato di famiglia storico .....</b> <span style="float: right;">57</span>
<b>E.5</b>	<b>Certificato anagrafico relativo agli eventuali titolari di diritti reali di godimento sul bene pignorato .....</b> <span style="float: right;">57</span>
<b>E.6</b>	<b>Planimetrie catastali.....</b> <span style="float: right;">57</span>
<b>E.7</b>	<b>Estratto storico del Catasto .....</b> <span style="float: right;">57</span>
<b>E.8</b>	<b>Ispezioni ipotecarie aggiornate.....</b> <span style="float: right;">57</span>
<b>E.9</b>	<b>Certificato di Destinazione Urbanistica .....</b> <span style="float: right;">57</span>
<b>E.10</b>	<b>Titoli Abilitativi .....</b> <span style="float: right;">57</span>
<b>E.11</b>	<b>Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto) .....</b> <span style="float: right;">57</span>
<b>E.12</b>	<b>Fotografie degli interni .....</b> <span style="float: right;">57</span>
<b>E.13</b>	<b>Fotografie degli esterni .....</b> <span style="float: right;">57</span>
<b>E.14</b>	<b>Dati comparativi acquisiti e fonte .....</b> <span style="float: right;">57</span>
<b>E.15</b>	<b>Spese condominiali.....</b> <span style="float: right;">57</span>

## A SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

<b>Procedura</b>	RGE 99/2023
<b>Lotto</b>	1
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	98/100 di piena proprietà
<b>Tipologia immobile</b>	Appartamento al piano terzo con cantina al piano interrato in contesto condominiale Sup. commerciale mq 112
<b>Ubicazione</b>	Verona (VR), Corso Porta Nuova n° 133
<b>Dati catastali</b>	Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 167, particella 77, sub 31, categoria A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 178 mq, rendita Euro 1.510,64 Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 167, particella 105, sub 18, categoria C/2, classe 6, consistenza 15 mq, superficie catastale 22 mq, rendita Euro 72,82.
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	€ 329.466,20
<b>Stato di occupazione</b>	Al momento del sopralluogo l'unità risultava abitata <b>dalla Sig.ra Drapella Rosa e dal nipote Frigo Leonarda</b>  Risulta trascritto con atto di compravendita a rogito del Notaio Andrea Lanza di Verona in data 4 giugno 2007 n. 2785 di repertorio, trascritto Verona in data 8 giugno 2007 ai nn. 27970/16406 <b>diritto di abitazione a favore della Sig.ra Drapella Rosa</b> nata a Borgoforte (MN), il 22 marzo 1929, Codice Fiscale DRPRSO29C62B011Z, per la quota di 3/100. Tale diritto risulta apparentemente opponibile alla procedura esecutiva, in quanto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento.  A seguito di richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione stipulati relativi ai beni in analisi
<b>Irregolarità edilizie</b>	Presenti Costi di regolarizzazione € 3.000 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Irregolarità catastali</b>	Presenti Costi di regolarizzazione € 2.000 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	SI
<b>NOTE</b>	-



*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**

Costituisce oggetto di vendita 98/100 di piena proprietà di abitazione posta al terzo piano distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 167, particella 77, sub 31, categoria A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 178 mq, rendita Euro 1.510,64 e cantina posta al piano interrato distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 167, particella 105, sub 18, categoria C/2, classe 6, consistenza 15 mq, superficie catastale 22 mq, rendita Euro 72,82.

## **C DIVISIONI IN LOTTI**

Data la natura dei beni oggetto di esecuzione, costituiti da un unico appartamento con pertinente cantina, la scrivente ha reputato di formare un unico lotto. Vedasi il capitolo D.1.12 circa la proposta di natura divisionale riguardante la quota di 2/100 di proprietà non oggetto di pignoramento.

---

## D DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

### D.1 LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN CORSO PORTA NUOVA 133 E IN CIRCONVALLAIZONE RAGGIO DI SOLE 5, COMUNE DI VERONA

#### D.1.1 Proprietà

Atto di compravendita a rogito del Notaio Domenico Fauci di Verona in data 18 dicembre 1998 n. 46193 di repertorio, trascritto a Verona in data 23 dicembre 1998 ai nn. 38747/26161.

a favore: **DRAPPELLA ROSA**, nata a Borgoforte (MN), il 22 marzo 1929 Codice Fiscale DRPRTT29C62B001G per l'intera piena proprietà;

contro: "W.G. IMMOBILIARE - S.R.L." con sede in Verona Codice fiscale 00795470236 per l'intera piena proprietà.

Immobili: In Comune di Verona (VR): Appartamento e cantina, distinti nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue: Foglio 167 - Mappali numeri:

77 sub. 31- Corso Porta Nuova n. 133 - Natura A/2 – consistenza 6,5; mappale 105 sub. 18 - Via Raggio di Sole n. 5 - Natura C/2 - consistenza 15 mq.

Atto di compravendita a rogito del Notaio Andrea Lanza di Verona in data 4 giugno 2007 n. 2785 di repertorio, trascritto Verona in data 8 giugno 2007 ai nn. 27970/16406.

a favore: **DRAPPELLA ROSA**, nata a Borgoforte (MN), il 22 marzo 1929 Codice Fiscale DRPRSO29C62B011Z, per la quota di 3/100 per il diritto di abitazione; **FRIGO MICHELE MARIA** nato a San Bonifacio (VR) il 21 novembre 1964, Codice Fiscale FRGMHL64S21H783E, per la quota di 1/100 di proprietà in regime di separazione dei beni.

contro: **DRAPPELLA ROSA**, nata a Borgoforte (MN), il 22 marzo 1929 Codice Fiscale DRPRSO29C62B011Z, per la quota di 3/100 di proprietà;

Immobili: In Comune di Verona (VR): Appartamento e cantina, distinti nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue: Foglio 167 - Mappali numeri:

77 sub. 31- Corso Porta Nuova n. 133 - Natura A/2 – consistenza 6,5; mappale 105

---

sub. 18 - Via Raggio di Sole n. 5 - Natura C/2 - consistenza 15 mq.

In atto di provenienza del 18 dicembre 1998 è indicato quale stato della Sig.ra Drapella vedova mentre in atto del 4 giugno 2007 è indicato stato libero.

Il Sig. Frigo Severino Angelo Bernardo, coniuge della Sig.ra Drapella, risulta deceduto in data 26/03/1998.

In atto di provenienza del 4 giugno 2007 è indicato quale stato del Sig. Frigo coniugato in regime di separazione dei beni. In estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di San Bonifacio in data 08/08/2023 è riportato "Con provvedimento del Tribunale di VERONA n. 1786 / 2017 in data 18.07.2017 è stata pronunciata la separazione giudiziale tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto".

Nota: si segnala che in atto di provenienza del 18 dicembre 1998 è indicato quale codice fiscale della Sig.ra Drapella DRPRTT29C62B001G mentre in atto del 4 giugno 2007 è indicato DRPRSO29C62B011Z come in visura catastale.

#### **D.1.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio**

Si riporta in seguito quanto indicato in certificato rilasciato dai Comuni di Verona in data 19/07/2023, Lavagno in data 09/08/2023, San Bonifacio in data 08/08/2023 e Belfiore in data 22/08/2023 (All. E.3).

La **Sig.ra Drapella Rosa** dichiara in atto di vendita del 18/12/1998, notaio Domenico Fauci, rep. 46193 di essere vedova ed in atto di vendita del 04/06/2007, notaio Andrea Lanza, repertorio n. 2785 di essere di stato libero.

Si riporta in seguito ESTRATTO PER RIASSUNTO DAI REGISTRI DEGLI ATTI DI MATRIMONIO rilasciato dal Comune di Belfiore e Certificato di residenza e stato di famiglia rilasciato dal Comune di Verona.



Su richiesta di picchio monica

- ai sensi dell'art.40 DPR 445/2000 e succ. modificazioni ed integrazioni, dell'art. 15 Legge 183/2011,

visti gli atti si informa che

DRAPPELLA ROSA - I.S.  
DRPRSO29C62B011Z  
nata il 22/03/1929 a BORGOFORTE (MN)  
abitante in CORSO PORTA NUOVA 133 s.B i.7

E' RESIDENTE A VERONA

e che la sua famiglia anagrafica ha la seguente composizione:

DRAPPELLA ROSA - I.S.  
DRPRSO29C62B011Z  
nata il 22/03/1929 a BORGOFORTE (MN)  
atto n. 29-I- /1929 1

FRIGO LEONARDO  
FRGLRD92A15L781L  
nato il 15/01/1992 a VERONA  
atto n. 92-I-A/1992 11  
trasc. SAN BONIFACIO (VR) 9-II-A/1992

VERONA, 19/07/2023

l'incaricato al controllo dati  
Roberta Bertoldi

Non utilizzabile ai fini certificativi  
Firma autografa onessa ai sensi dell'art. 3 D.Lgs. n. 39/1993



---

Tribunale di Verona E.I. n. 99/2023 R.E.  
Giudice: dott. Paola Salmaso  
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
Custode: IVG

**I Sig. Frigo Michele Mario** dichiara in atto di vendita del 04/06/2007, notaio Andrea Lanza, repertorio n. 2785 di essere coniugato in regime di separazione dei beni.  
SI riporta in seguito ESTRATTO PER RIASSUNTO DAI REGISTRI DEGLI ATTI DI MATRIMONIO rilasciato dal Comune di San Bonifacio con annotazione circa la separazione dei coniugi in data 18/07/2017.

---

Tribunale di Verona E.I. n. 99/2023 R.E.  
Giudice: dott. Paola Salmaso  
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
Custode: IVG

Per quanto riguarda la residenza e lo stato di famiglia non è stato possibile rinvenirli in quanto il Sig. **Frigo** risulta cancellato dal Comune di Lavagno in data 27/07/2022 per irreperibilità.



---

## D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

98/100 Piena proprietà di:

**1.a:** Abitazione posta al terzo piano distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, **foglio 167, particella 77, sub 31**, categoria A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 178 mq, rendita Euro 1.510,64.

**1.b:** Cantina posta al piano interrato distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, **foglio 167, particella 105, sub 18**, categoria C/2, classe 6, consistenza 15 mq, superficie catastale 22 mq, rendita Euro 72,82.

Intestati a:

1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	

Alle unità immobiliari sopra elencate compete l'indivisa, proporzionale quota di comproprietà dei vani ed enti condominiali e di uso comune di cui all'articolo 1117

---

c.c., con particolare riferimento all'area coperta e scoperta di pertinenza.

### **Ricostruzione delle variazioni catastali**

#### **1.a Appartamento**

##### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Comune di VERONA Foglio 167 Particella 77 Subalterno 31, categoria A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita L. 3.802.

Impianto meccanografico del 30/06/1987

##### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

Comune di VERONA Foglio 167 Particella 77 Subalterno 31, categoria A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita L. 2.925.000.

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

##### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

Comune di VERONA Foglio 167 Particella 77 Subalterno 31, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita L. 2.925.000.

VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1994 in atti dal 10/03/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART.2 LEGGE DEL 24/3/93 N. 75 (n. 100000.1/1994).

##### Situazione dell'unità immobiliare dal 18/12/1998

Comune di VERONA Foglio 167 Particella 77 Subalterno 31, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita euro 1.510,64 L. 2.925.000.

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/12/1998 in atti dal 22/07/1999  
COMPRAVENDITA (n. 9593.1/1999)

##### Situazione dell'unità immobiliare dal 05/12/2014

Comune di VERONA Foglio 167 Particella 77 Subalterno 31, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita euro 1.510,64.

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/12/2014 Pratica n. VR0456866 in atti dal 05/12/2014 VTO per eliminazione civici duplicati (n. 312383.1/2014)

##### Unità immobiliare dal 09/11/2015

Comune di VERONA Foglio 167 Particella 77 Subalterno 31, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 178 mq, rendita

---

euro 1.510,64

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

### **1.b Cantina**

#### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Comune di VERONA Foglio 167 Particella 105 Subalterno 18, categoria C/2, classe 6, consistenza 15 mq, rendita L. 204.

Impianto meccanografico del 30/06/1987

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

Comune di VERONA Foglio 167 Particella 105 Subalterno 18, categoria C/2, classe 6, consistenza 15 mq, rendita Euro 72,82 L. 141.000.

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

Comune di VERONA Foglio 167 Particella 105 Subalterno 18, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 6, consistenza 15 mq, rendita L. 141.000.

VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1994 in atti dal 10/03/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART.2 LEGGE DEL 24/3/93 N. 75 (n. 100000.1/1994).

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 18/12/1998

Comune di VERONA Foglio 167 Particella 105 Subalterno 18, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 6, consistenza 15 mq, rendita Euro 72,82 L. 141.000.

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/12/1998 in atti dal 22/07/1999  
COMPRAVENDITA (n. 9593.1/1999)

#### Unità immobiliare dal 09/11/2015

Comune di VERONA Foglio 167 Particella 105 Subalterno 18, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 6, consistenza 15 mq, superficie catastale 22 mq, rendita Euro 72,82.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

---

## **Localizzazione**

L'immobile è localizzato in Comune di Verona, accesso pedonale da Corso Porta Nuova N° 133 e carraio da Circonvallazione Raggio di Sole N° 5.



È possibile ricollegare i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento all'immobile.

Confini da Nord in senso N.E.S.O. per l'intero fabbricato:

### **1.a Appartamento**

Corso Porta Nuova, mappale 99, 57, 178, 143, 173, 174, 105, 89, Circonvallazione Raggio di Sole.

### **1.b Cantina**

Circonvallazione Raggio di Sole, mappale 77, 89.

## D.1.3 Descrizione dei beni

### D.1.3.1 Contesto

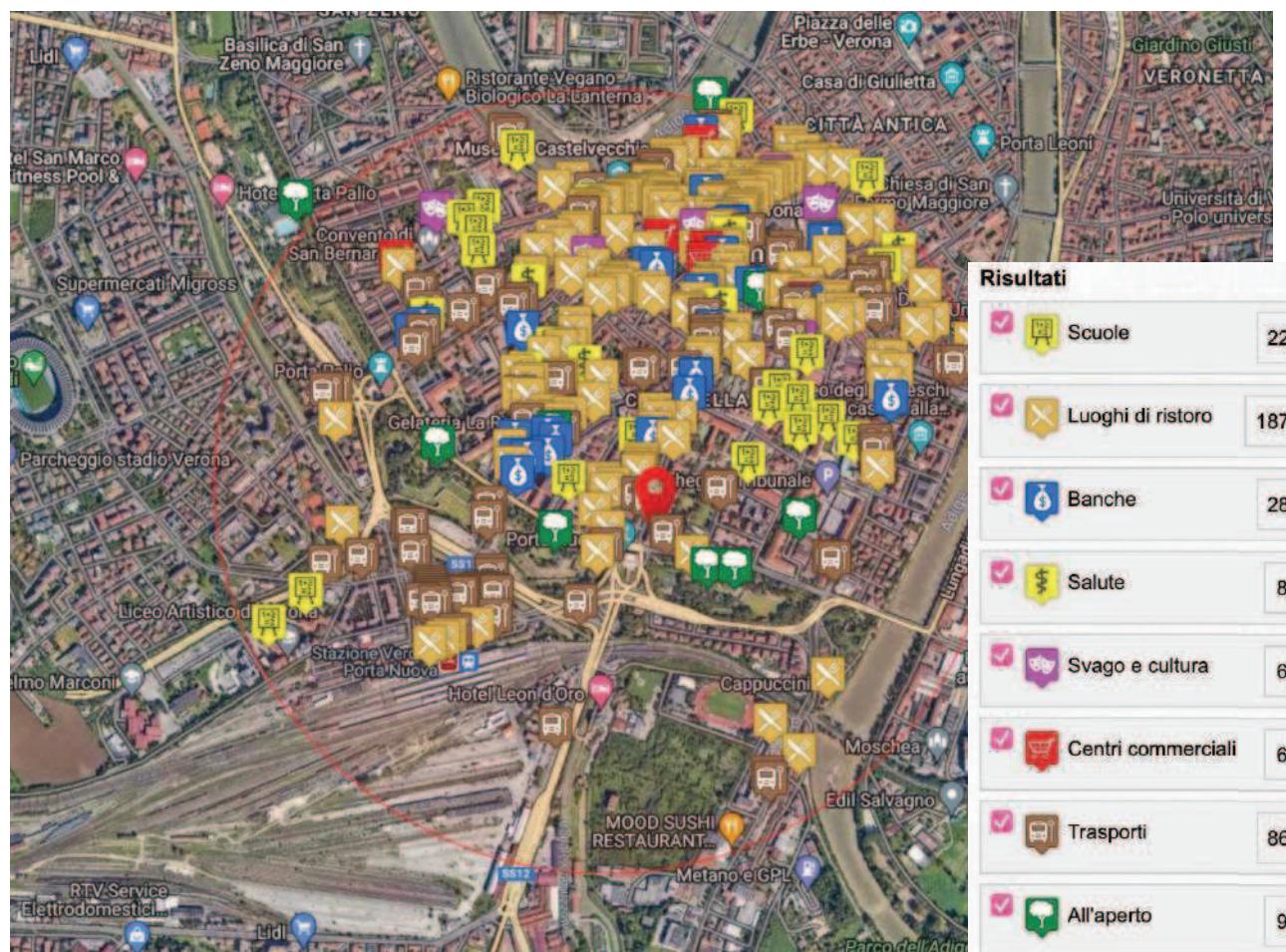
Le unità immobiliari oggetto di esecuzione fanno parte di un fabbricato residenziale, terziario e commerciale ubicato nel Comune di Verona, composto da cinque piani fuori terra e un piano seminterrato in cui si trovano cantine.

L'accesso pedonale e carraio ai beni oggetto di perizia avviene direttamente da Corso Pota Nuova e da Circonvallazione Raggio di Sole, strada pubblica.

Caratteristiche zona: zona centrale con buona presenza di servizi.

Collegamenti pubblici: stazione centrale dei treni (Verona Porta Nuova) a circa 1 km; Aeroporto di Verona a circa 10 km; ingresso autostrada A4 - MI – VE – Raccordo Autostradale Verona Sud a circa 4 km e A22 – Raccordo Autostradale Verona Nord a circa 8 km.

Servizi disponibili nel raggio di circa 1km dal bene oggetto di esecuzione:



---

### D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

#### 1.a - Appartamento

98/100 di piena proprietà di appartamento posto al piano terzo distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 167, particella 77, sub 31, categoria A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 178 mq, rendita Euro 1.510,64.

L'appartamento è composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, due balconi.

Consistenza commerciale complessiva circa 178 mq.

#### 1.b - Cantina

98/100 di piena proprietà di cantina posta al piano interrato distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 167, particella 105, sub 18, categoria C/2, classe 6, consistenza 15 mq, superficie catastale 22 mq, rendita Euro 72,82.

Consistenza commerciale complessiva circa 22 mq.

Il condominio risulta edificato alla fine 800 ed inseguito, ricostruito negli anni 50 e nuovamente restaurato e riqualificato in maniera consistente negli anni 70. Nel 2022 risultano riparate e ritinteggiate le facciate esterne.

#### Caratteristiche dei beni

#### Caratteristiche strutturali

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Strutture verticali	Mista	Buone
Solai	Latero cemento	Buone
Copertura	Latero cemento con manto di copertura in coppi	Buone
Facciate	Intonacate e tinteggiate	Ottime
Scala interna	Struttura: c.a. con rivestimento in marmo	Buone

## **Caratteristiche edilizie e costruttive**

1.a – Appartamento

<b>Caratteristiche</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Condizioni</b>
Infissi esterni	Materiale: legno Protezione: scuri in legno	Ottime
Infissi interni	Tipologia: a battente Materiale: legno	Pessime
Portone esterno d'ingresso	Tipologia: a battente blindato Materiale: legno	Buone
Pareti interne	Materiale: intonacate e tinteggiate	Buone
Pavimentazione interna	Materiale: ceramica e legno nel soggiorno e nelle camere	Buone
Rivestimenti	Ubicazione: bagno e cucina; Materiale: ceramica	Buone
Arredi sanitari	Vasca, doccia, lavabo, bidet, water.	Buone

<b>Impianti</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Condizioni</b>	<b>Conformità</b>
Citofonico	Presente	Funzionante	Non reperita
Gas	Tipologia: sottotraccia Alimentazione: metano	Funzionante	Non reperita
Elettrico	Tipologia: sottotraccia Tensione: 220V	Funzionante	Non reperita
Fognatura	Tipologia: collegata alla rete fognaria comunale	Funzionante	Non reperita
Idrico	Tipologia: sottotraccia	Funzionante	Non reperita



---

Termico	Tipologia: caldaia autonoma	Funzionante	Non reperita
Ascensore	Presente	Funzionante	Non reperita
TV / TV sat.	Presente	Funzionante	Non reperita

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



---

## **Documentazione fotografica**

Fotografie degli esterni



FOTO 1 - Fronte Ovest Corso Porta Nuova



FOTO 2 - Cortile interno



FOTO 3 - Cortile interno



FOTO 4 - Ingresso da Circonvallazione Raggio di Sole



FOTO 5 - Fronte nord

---

Tribunale di Verona E.I. n. 99/2023 R.E.  
Giudice: dott. Paola Salmaso  
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
Custode: IVG

---

## Fotografie degli interni



FOTO 1 - Ascensore e vano scala condominiale

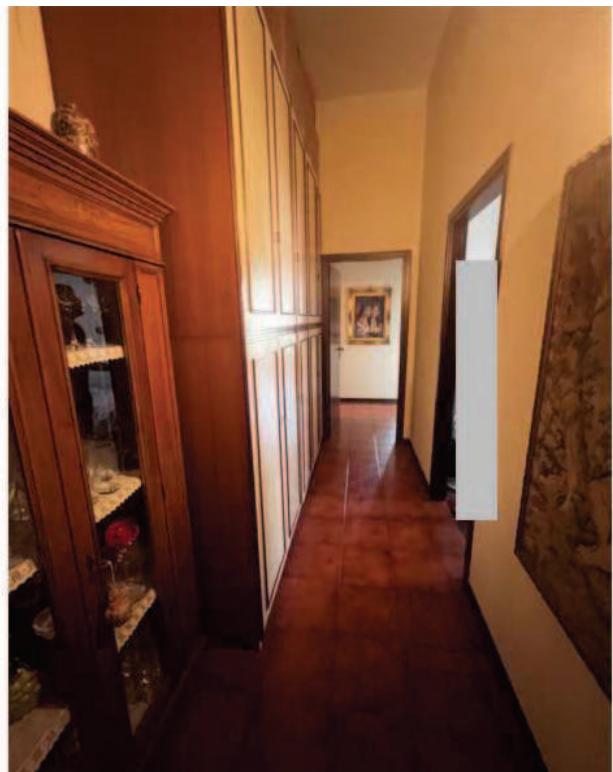


FOTO 2 - Disimpegno

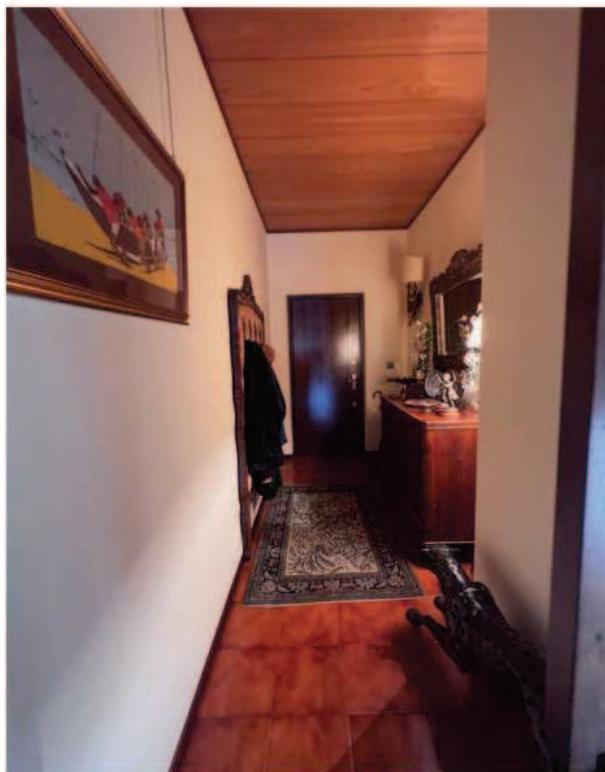


FOTO 3 - Ingresso

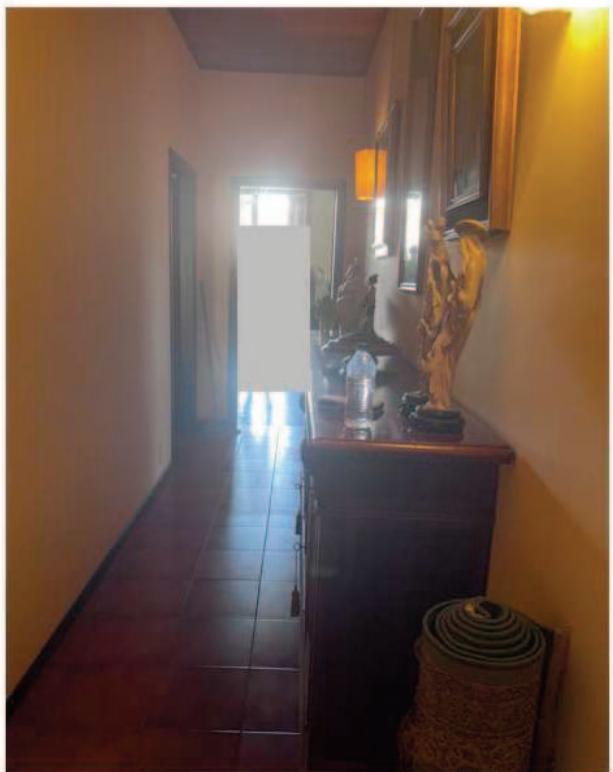


FOTO 4 - Ingresso



FOTO 5 - Camera

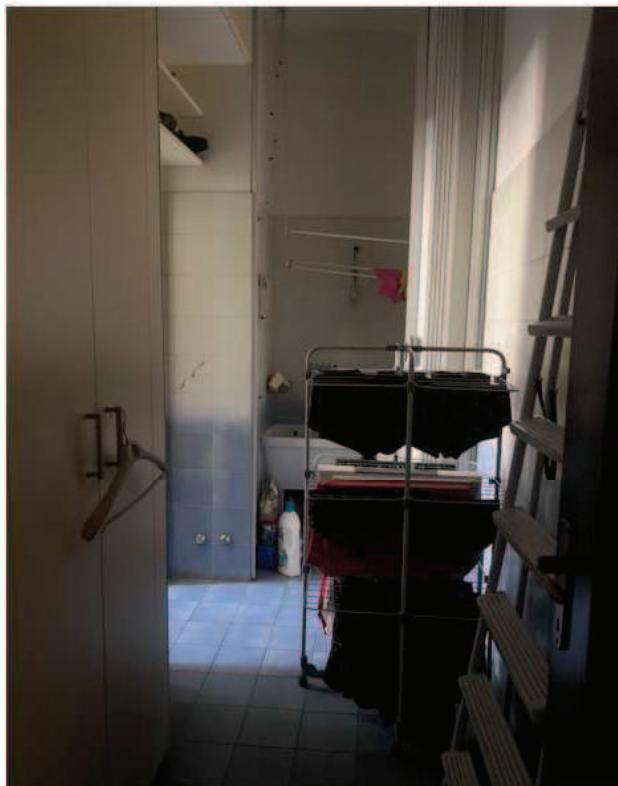


FOTO 6 - Antibagno

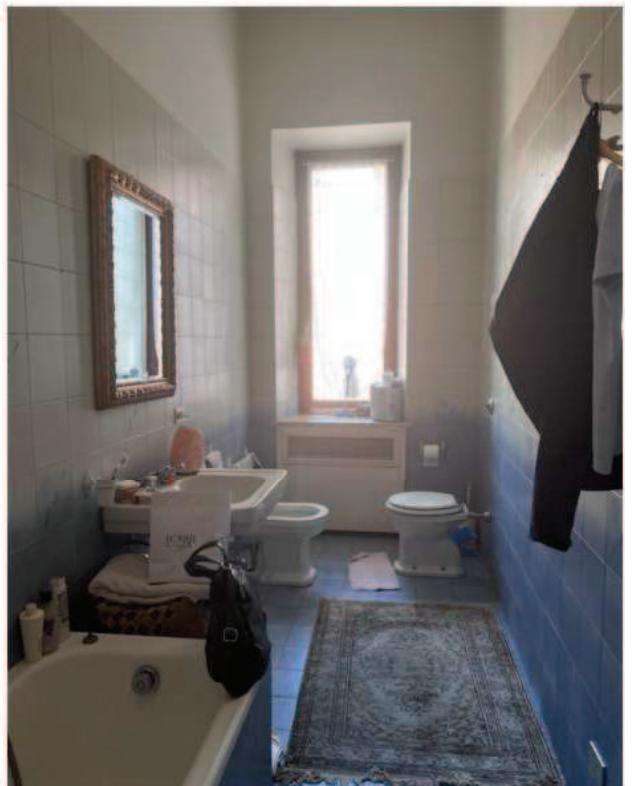


FOTO 7 - Bagno

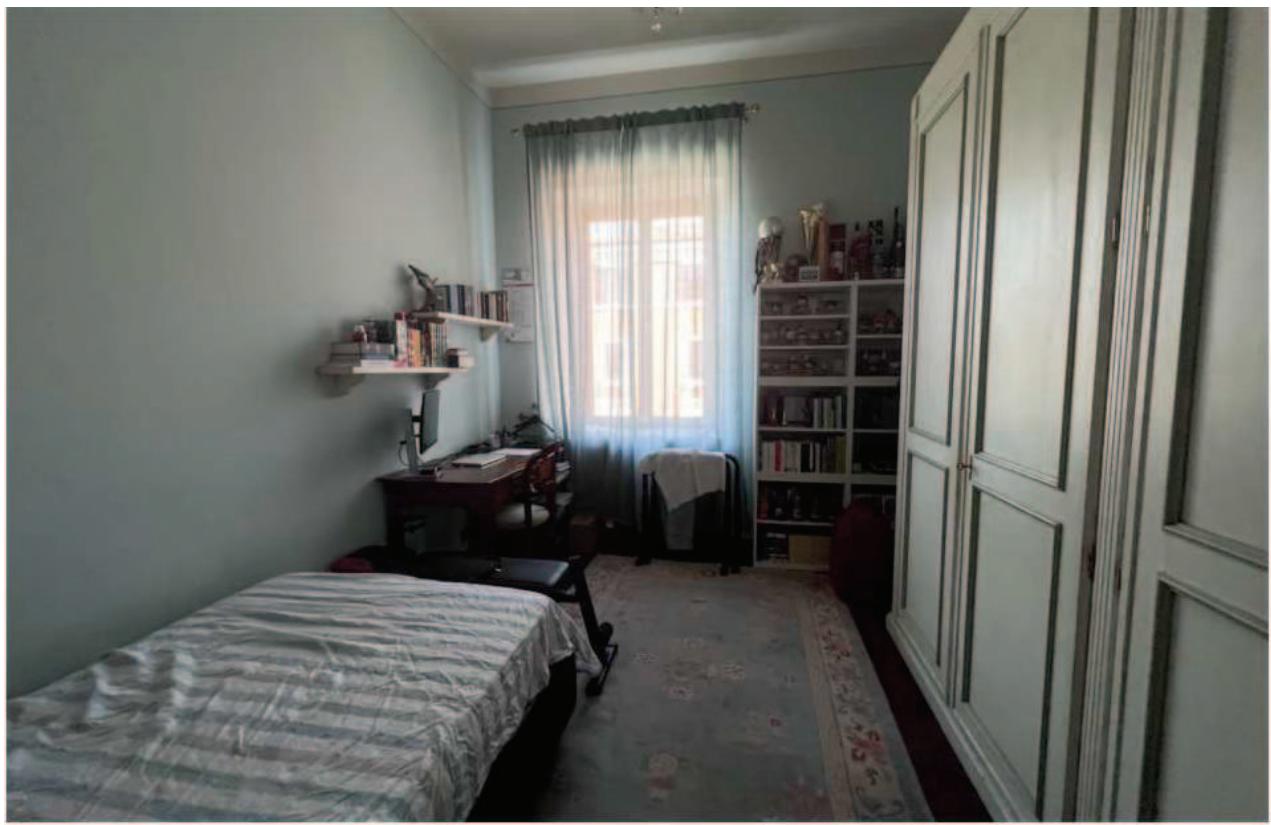


FOTO 8 - Camera

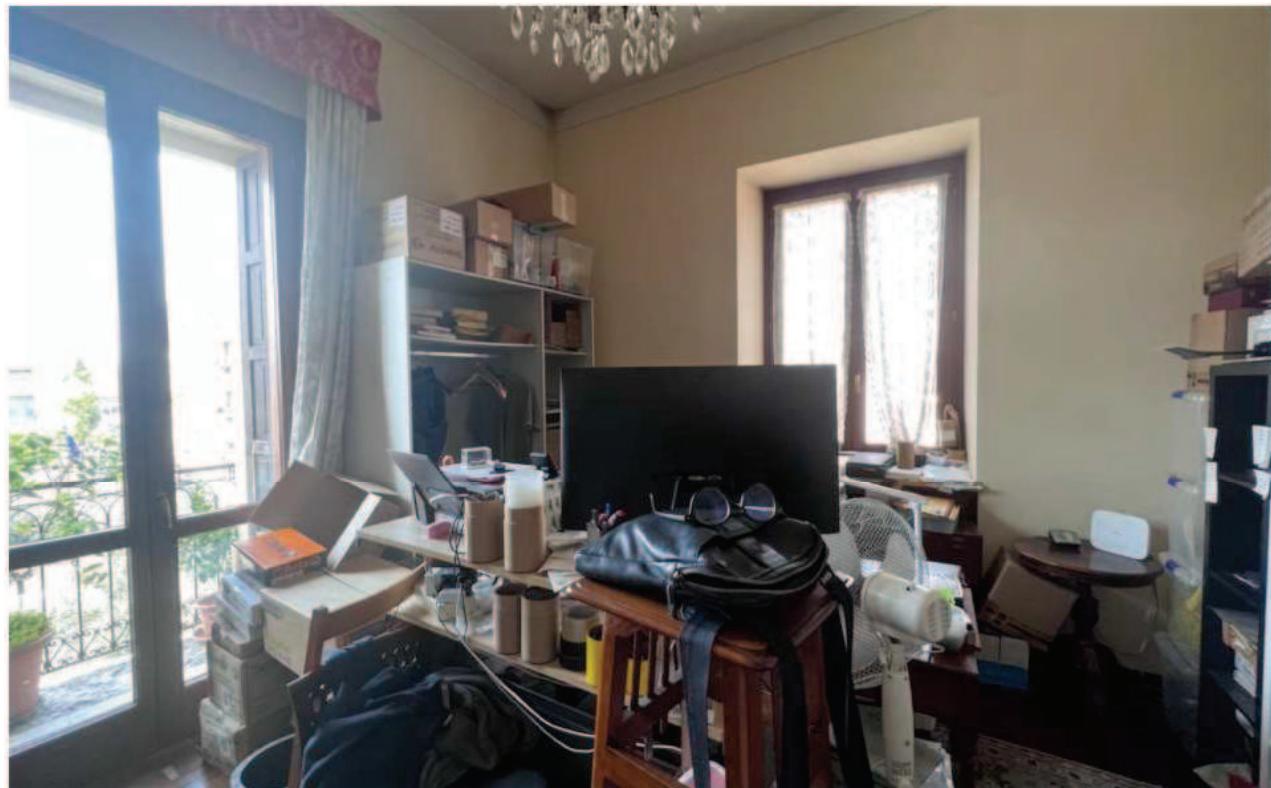


FOTO 9 - Camera



FOTO 10 - Cucina



FOTO 11 - Bagno

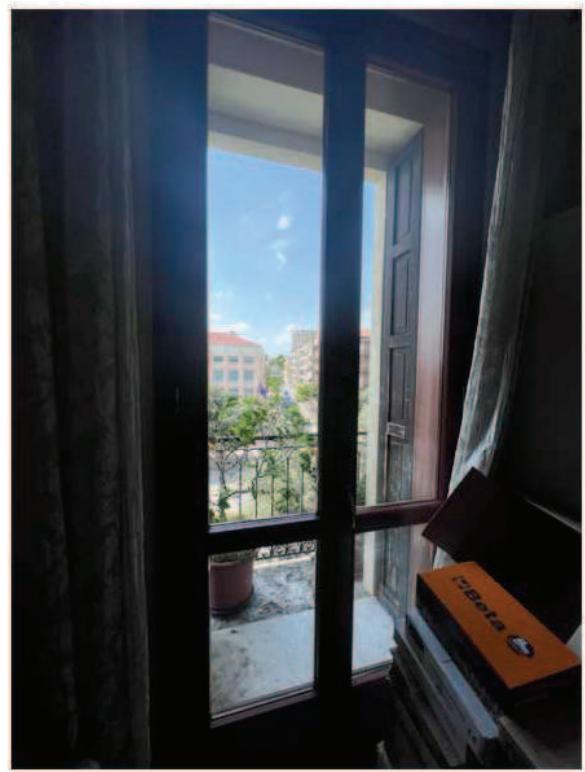


FOTO 12 - Balcone



FOTO 13 - Soggiorno



FOTO 14 - Balcone



FOTO 15 - Cantina

---

Tribunale di Verona E.I. n. 99/2023 R.E.  
Giudice: dott. Paola Salmaso  
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
Custode: IVG

## Planimetrie catastali

Data presentazione: 21/07/1980 - Data: 31/07/2023 - n. T47603 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 115

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO  
(R. DECRETO LEGGE 12 APRILE 1980, N. 422)

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)  
Lire 50

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Verona  
Ditta Società "SA-BE" in n.c. con sede in Verona  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Verona

Via Corso Porta Nuova 133

PIANO TERRA

sub. 30

b. 3.00

Corso Porta Nuova

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal Benatti arch. Raffaele  
(Nome, cognome e cognome del tenente)

Iscritto all'Albo degli architetti  
della Provincia di Verona

DATA 20.6.1980  
Firma: *Raffaele Benatti*

Ultima planimetria in atti

DATA 21 LUG 1980  
PROT. N° 7135  
Sez. A - XVII  
mn. 77/31

Data presentazione: 21/07/1980 - Data: 31/07/2023 - n. T47603 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

tnau 01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/07/2023 - Comune di VERONA(L781) - < Foglio 167 - Particella 77 - Subalbero 31 >  
CORSO PORTA NUOVA n. 133 Piano 3

Tribunale di Verona E.I. n. 99/2023 R.E.  
Giudice: dott. Paola Salsamo  
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
Custode: IVG

MODULARIO  
T. - Cat. S. T. - 81

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO  
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1979, N. 61)

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)  
Lire 50

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Verona Via Raggio di Sole 5  
Ditta Società "SA.BE. Soc. in nome collettivo con sede in Verona  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Verona

*piano scantinato*

*Via Raggio di Sole*

*magazzino 442.30*

ORIENTAMENTO  
SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal Benatti arch. Raffaele  
(Nome, cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli architetti  
della Provincia di Verona  
data 3-6-1980  
Firma Raffaele Benatti

Ultima planimetria in atti

DATA 16 GIU 1980  
PROT. N° 5767

Sez. A. XVII  
m. 105 sub. 18

Data presentazione: 16/06/1980 - Data: 31/07/2023 - n. T47609 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X374) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

matto 01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/07/2023 - Comune di VERO NA(L-781) - < Foglio 167 - Particella 105 - Subalbero 18 >  
VIA SOLE n. 5 Piano S

---

### **D.1.3.3 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali**

#### Beni condominiali comuni a tutti i subalterni desunti da elenco subalterni.

L'elaborato planimetrico estraibile è parziale e non riporta né le unità oggetto di perizia né alcuni piano del fabbricato nella loro interezza. Si riportano in seguito i subalterni identificati sul portale di Agenzia delle Entrate come beni comuni, tuttavia, non è possibile collocarli con precisione sulla mappa né identificare gli ulteriori beni comuni presenti nel fabbricato.

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 167, particella 77, sub 151.

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 167, particella 77, sub 153.

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 167, particella 77, sub 154.

I beni comuni non censibili non risultano individuati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

### **D.1.3.4 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile**

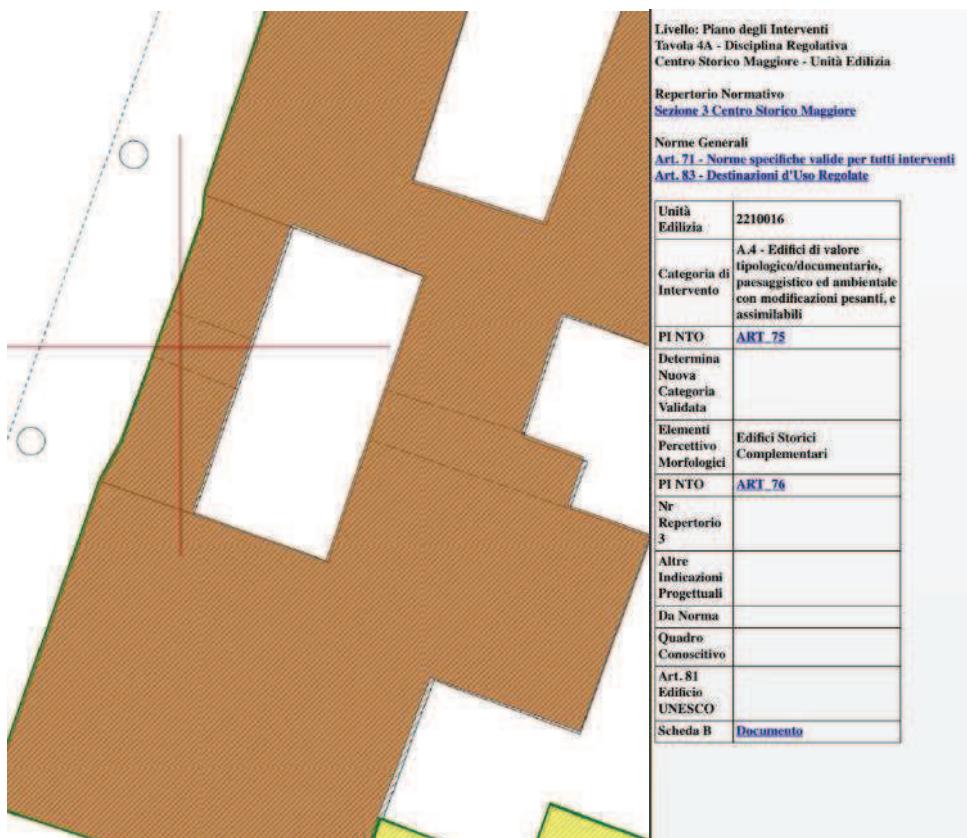
L'accesso al bene avviene attraverso beni condominiali comuni a tutti i subalterni interni ed esterni non individuabili in elaborato planimetrico essendo lo stesso parziale.

È possibile individuare aree esterne, vani scale e distributivi negli elaborati progettuali depositati presso il Comune.

I beni comuni non censibili non risultano individuati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento. L'accesso ai suddetti beni avviene direttamente dalla pubblica via.

#### D.1.4 Situazione urbanistica della zona

I beni oggetto di perizia sono urbanisticamente inquadrati nel PI Var. 29 Tavola 5.0.10 del Comune di Verona in Zona Contesto di valore storico architettonico, Centro storico maggiore e categorizzati come A.4 - Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, e assimilabili.



---

### D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Si attesta la conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie.

CRITICITÀ: BASSA

#### 1.a Abitazione

A livello catastale sono state rinvenute alcune lievi difformità di distribuzione interna. Inoltre, in planimetria è indicata un'altezza interna di 3,00 m mentre in sede di sopralluogo sono state rilevate altezze interne variabili tra 2,95 m a 3,50 m.

#### 1.b Cantina

Nessuna difformità rilevata.

Costi previsti per la regolarizzazione: 2.000,00 €

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

*I costi quantificati consentono il ripristino delle difformità rilevate e di eventuali altre irregolarità non rilevate e di lieve impatto economico.*

### D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

#### Conformità impianti

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

#### Pratiche edilizie

- Pratica edilizia n. 2846/V n. 11783 PG del 13/06/1949 per "ricostruzione casa sita in Corso Porta Nuova n. 133";
- Pratica edilizia n. 9852/V n. 37904 PG del 23/10/1954 per "costruzione di 4 negozi in Corso Porta Nuova 133"; La pratica non riguarda direttamente l'interno dell'unità oggetto di esecuzione ma impatta la facciata del fabbricato;
- Certificato di abitabilità n. 609 VII riportante data dichiarazione dal 22 marzo 1954;

- 
- Certificato di abitabilità del 3 aprile 1956;
  - Licenza edilizia n. 12623 PG e n. 8118 sk/LLPP del 12/09/1975 per “restaurare e riqualificare, mediante parziale ristrutturazione interna, il complesso edilizio sito in Corso Porta Nuova n. 133 e via Raggio di Sole”;
  - Licenza edilizia n. 9214 PG e n. 3809 sk/LLPP del 31/08/1979 per “restaurare e riqualificare, mediante parziale ristrutturazione interna, il complesso edilizio sito in Corso Porta Nuova n. 133”;
  - Certificato di abitabilità e agibilità n. 031358/79 del 09/11/1979
  - Licenza edilizia n. 7249 PG e n. 4350 sk/LLPP del 14/05/1980 per “restaurare e riqualificare, mediante parziale ristrutturazione interna, il complesso edilizio sito in Corso Porta Nuova n. 133 e via Raggio di Sole”;
  - Concessione edilizia n. 28006/82 P.G. n. 8952 sk/LLPP del 21/12/1982 per “Cambio di destinazione d'uso di un negozio a uffici bancari di parte del piano terra e parte del piano interrato di un edificio sito in C.so Porta Nuova”;
  - Pratica PG 1569/02 intestata a Lombardi Giacomo (Oggetto: Riparazioni di parti della facciata e successiva tinteggiatura dell'intero paramento verticale esterno con materiali e colori aventi le stesse caratteristiche di quelli preesistenti). Da quanto comunicato dal comune di Verona la pratica non è al momento reperibile.

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

## Conformità urbanistico edilizia

L'edificio residenziale all'interno del quale risultano collocate le unità oggetto di perizia risulta rappresentato al Catasto Austriaco.



Inoltre, l'edificio residenziale risulta rappresentato come volume anche nelle mappe catastali di impianto di Verona e Provincia, le quali sono state rese pubbliche nel 1905, sulla base di una campagna di rilievi topografici condotta dal 1880 al 1890.



Infine, come riportato nell'immagine sottostante, il medesimo edificio risulta rappresentato anche nel Piano di Ricostruzione post bellico del 1948



#### CRITICITÀ: MEDIA

Dalla verifica del progetto depositato in Comune (All. E.10) e dallo stato di fatto emergono difformità tra quanto depositato e regolarmente dichiarato agibile e lo stato attuale.

##### 1.a Abitazione

Rispetto a quanto rappresentato negli elaborati progettuali allegati alla pratica Licenza edilizia n. 12623 PG e n. 8118 sk/LLPP sono state rinvenute alcune lievi difformità di distribuzione interna nonché alcune difformità nel numero ne nel posizionamento della apertura finestrate sia sul lato esterno del fabbricato che verso il cavedio interno. Inoltre, negli elaborati grafici progettuali è indicata un'altezza interna di 3,70 m mentre in sede di sopralluogo sono state rilevate altezze interne variabili tra 2,95 m a 3,50 m.

Per quanto riguarda le difformità di aperture esterne si segnala che nelle pratiche successive a quella sopracitata per altri piani del medesimo fabbricato la disposizione delle finestre risulta modificata e coerente con lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.

In certificato di abitabilità e agibilità n. 031358/79 del 09/11/1979 è riportato riferimento a planimetrie allegate che tuttavia non sono risultate disponibili presso gli uffici comunali. Da quanto riferito in sede di accesso agli atti all'epoca del rilascio era usanza non presentare una pratica di variante ma allegare

---

direttamente al certificato di agibilità lo stato finale autorizzato. Non essendo disponibili le tavole allegate all'agibilità, data la non conformità con le tavole consegnate con l'accesso agli atti con lo stato attuale, per regolarizzare l'unità oggetto di analisi è necessario presentare una pratica di sanatoria.

#### 1.b Cantina

Nessuna difformità rilevata.

Costi previsti per la regolarizzazione: 3.000,00 €

Si evidenzia che per la regolarizzazione dei prospetti è necessaria la presentazione di una pratica condominiale.

### **D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile**

#### **D.1.7.1 Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti**

Al momento del sopralluogo l'unità risultava abitata dalla Sig.ra Drapella Rosa e dal nipote **Frigo Leonardo**.

A seguito di richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione stipulati relativi ai beni in analisi (All. E.11).

#### **D.1.7.2 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile**

Risulta trascritto con atto di compravendita a rogito del Notaio Andrea Lanza di Verona in data 4 giugno 2007 n. 2785 di repertorio, trascritto Verona in data 8 giugno 2007 ai nn. 27970/16406 diritto di abitazione a favore della Sig.ra **Drapella**

**Rosa nata a Borgoforte (MN), il 22 marzo 1929, Codice Fiscale DRPRSO29C62B011Z**,

per la quota di 3/100. Tale diritto risulta apparentemente opponibile alla procedura esecutiva, in quanto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento.

### **D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici**

#### **D.1.8.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

##### Iscrizioni

Ipoteca giudiziale iscritta a Verona il 5 maggio 2015 ai nn. 14736 R.G. e 2320 R.P.,

---

per euro 150.000,00; derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Verona in data 8 febbraio 2015 rep.412/2015 a carico del signor **Frigo Michele Maria, nato a San Bonifacio (VR) il 21 novembre 1964, Codice Fiscale FRGMHL64S21H783B**, a favore della "RAM S.R.L.", con sede in San Bonifacio (VR), codice fiscale 02383820236, gravante sulla quota di 1/100 (un centesimo) di proprietà degli immobili in oggetto.

#### Pignoramenti

Pignoramento immobiliare Trascrizione 30 marzo 2023 n. 12436R.G. e n. 9093 R.P. Pignoramento trascritto in dipendenza di atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 8 febbraio 2023 Rep. 963 a carico di: **DRAPPELLA ROSA, nata a Borgoforte (MN), il 22 marzo 1929, Codice Fiscale DRPRSO29C62B011Z**, per la quota di 97/100 di proprietà; **FRIGO MICHELE MARIA, nato a San Bonifacio (VR) il 21 novembre 1964, Codice Fiscale FRGMHL64S21H783B**, per la quota di 1/100 di proprietà; a favore di: "CONDOMINIO PORTA NUOVA AL SOLE" con sede in Verona (VR), Codice Fiscale n. 93008560232 gravante sulla complessiva quota di 98/100 di proprietà dei beni contraddistinti al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 167, particella 77, sub 31, categoria A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 178 mq, rendita Euro 1.510,64 e NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 167, particella 105, sub 18, categoria C/2, classe 6, consistenza 15 mq, superficie catastale 22 mq, rendita Euro 72,82.

#### Altre trascrizioni

Nessuna.

#### Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

### **D.1.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

#### Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna.

#### Diritti di assegnazione della casa familiare a favore del coniuge non debitore trascritti successivamente all'iscrizione del creditore precedente ipotecario di primo grado

---

Nessuno.

Diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente

Risulta trascritto con atto di compravendita a rogito del Notaio Andrea Lanza di Verona in data 4 giugno 2007 n. 2785 di repertorio, trascritto Verona in data 8 giugno 2007 ai nn. 27970/16406 diritto di abitazione a favore della **Sig.ra Drappella Rosa nata a Borgoforte (MN), il 22 marzo 1929, Codice Fiscale DRPRSO29C62B011Z**, per la quota di 3/100. Tale diritto risulta apparentemente opponibile alla procedura esecutiva, in quanto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento.

Fondi patrimoniali e negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ.

Nessuno.

Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile

Nessuno.

Atti di asservimento urbanistico

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

Si allegano ispezioni ipotecarie del 30/08/2023, effettuate all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona – Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, con i nominativi dei soggetti eseguiti da cui non emergono altre formalità oltre a quanto sopra riportato (All. E.8).

#### **D.1.8.3 Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili**

Risulta trascritto con atto di compravendita a rogito del Notaio Andrea Lanza di Verona in data 4 giugno 2007 n. 2785 di repertorio, trascritto Verona in data 8 giugno 2007 ai nn. 27970/16406 diritto di abitazione a favore della **Sig.ra Drappella Rosa nata a Borgoforte (MN), il 22 marzo 1929, Codice Fiscale DRPRSO29C62B011Z**, per la quota di 3/100. Tale diritto risulta apparentemente opponibile alla procedura esecutiva, in quanto avente data certa anteriore alla notifica del

---

pignoramento.

#### **D.1.8.4 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile**

Si riporta quanto indicato in atto del 04/06/2007 notaio Lanza.

“Art. 3 Modalità di trasferimento della quota di proprietà della signora **Drapella** per atto tra vivi - diritto di prelazione

“La signora **DRAPPELLA ROSA** dovrà comunicare, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, agli acquirenti, la sussistenza di ogni e qualsiasi situazione idonea a determinare li trasferimento, a titolo oneroso o gratuito, della propria quota e/o anche solo di parte di essa.

Con la medesima comunicazione di cui sopra, la quota di proprietà e/o la parte di quota della signora **DRAPPELLA ROSA**, suscettibile di trasferimento, si intenderà offerta preventivamente in vendita agli altri proprietari, i quali avranno diritto di acquisto in prelazione in proporzione al valore della quota da ciascuno di essi posseduta, con diritto di ciascuno di essi di esercitare la prelazione anche per le quote eventualmente, rimaste inoptate dagli altri comproprietari, contitolari del diritto di prelazione, ad un prezzo, da calcolarsi moltiplicando per 130 (centotrenta) la rendita catastale dell'immobile ed applicando, su tale valore, la percentuale di proprietà oggetto di trasferimento.

Gli acquirenti, che intendano esercitare il diritto di prelazione, dovranno comunicare tale loro volontà alla signora **DRAPPELLA ROSA**, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, da inviarsi entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione dai medesimi ricevuta, esplicitando, se del caso, la loro volontà di esercitare il diritto di prelazione anche sull'eventuale quota inoptata dagli altri nudi proprietari.

In caso di esercizio della prelazione, li trasferimento della quota a chi abbia esercitato tale diritto dovrà avvenire entro tre mesi dalla data di ricevimento della comunicazione di esercizio, mediante atto notarile di trasferimento, avanti notaio scelto dagli acquirenti e l'intero prezzo dovrà essere pagato contestualmente al rogito.

---

La quota di proprietà o porzione di quota della signora **DRAPPELLA ROSA**, per la quale non dovesse essere esercitata la prelazione, sarà dalla stessa liberamente trasferibile".

#### **D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali**

Amministratore condominiale a decorrere dal 29/09: **Psa.servizicasrl**, Amministratore Dott. Capobianco, Via Santa Teresa 51 A, tel. 045 8034159, mail info@puntoservizicasa.com, pec: puntoservizicasa@pec.it

Amministratore condominiale uscente al 29/09: **Lombardi s.r.l.** - Piazza Simoni, 6 37122 VERONA Tel. 045/8001015 fax 045/8033522 E-mail: info@studiolombardisas.com

Quota millesimi di proprietà: i millesimi del SUB 31 sono pari a 17,45/1000 e SUB 18 0,42/1000.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.269,26 per il SUB 31 e € 21,98 per il SUB 18.

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia (settembre 2023): € 20.050,50 per il SUB 31 e € 334,86 per il SUB 18.

In allegato la documentazione inviata dall'amministratore (All. E.15).

#### **D.1.10 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita**

Non si tratta di immobile strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa. La ditta esecutata è divenuta proprietaria del bene con atto di compravendita del 04/06/2007.

#### **D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata**

Non si tratta di immobile costruito in condizioni di edilizie convenzionata.

#### **D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale**

La ditta esecutata risulta proprietaria della quota di 98/100 di proprietà di un appartamento e di una cantina siti in contesto condominiale.

Lo scrivente ritiene che, data anche la dimensione generosa dell'unità abitativa, risulti commercialmente sostenibile scorporare l'unità ad uso cantina, identificata nella presente perizia come immobile 1.b al fine di compensare i comproprietari detentori della quota di 2/100 del fabbricato e procedere all'alienazione della piena proprietà del bene 1.a.

Il valore del bene identificato al punto 1.b, cantina, al loro delle decurtazioni, risulta pari a 12.031,06 euro.

La differenza tra il valore della 1/1 quota di proprietà dei beni 1.a + 1.b al lordo di decurtazioni pari a 401.400,00 euro e il valore della 98/100 quota di proprietà dei beni 1.a + 1.b al lordo di decurtazioni pari a 393.372,00 euro risulta pari a 8.028,00 euro.

		VALORE DI MERCATO NON DECURATO				
unità	m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup> da media	% di correzione	€ / m <sup>2</sup>	VALORE per 1/1	VALORE per 98/100
1.a	178	€ 2.187,47	0,00%	€ 2.187,47	€ 389.368,94	€ 381.581,56
1.b	22	€ 2.187,47	-75,00%	€ 546,87	<b>€ 12.031,06</b>	€ 11.790,44
						<b>€ 401.400,00</b>
						<b>€ 393.372,00</b>

Valore corrispondente alla quota di 2/100: **8.028,00 €**

Risulterebbe quindi necessario procedere alla compensazione di 4.003,06 €, arrotondabili a **4.000,00 €**, da parte dei detentori di 2/100 della proprietà dei beni in cambio del ricevimento della piena proprietà dell'immobile 1.b.

L'avverarsi di tale accordo renderebbe possibile l'alienazione tramite procedura esecutiva della quota di 1/1 proprietà del bene identificato al punto 1.a, appartamento.

I valori esposti tengono conto del diritto di abitazione.

### D.1.13 Valutazione del lotto

#### D.1.13.1 Consistenza

Consistenze complessive

ID	Immobile	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )

---

1.a	Appartamento	178
1.b	Cantina	22

### 1.a - Abitazione

Consistenza commerciale complessiva di circa 178 m<sup>2</sup>.

Descrizione	Superficie linda (m <sup>2</sup> )	Coefficiente	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )
Appartamento	176,54	1	176,54
Balconi	3,57	0,30	1,07
<b>Totale</b>	<b>180,11</b>		<b>177,61</b>
<b>Totale arrotondato</b>	<b>180,00</b>		<b>178,00</b>

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

Di seguito il dettaglio dei vani interni:

Tipo vano	Altezza interna (m)	Superficie netta (m <sup>2</sup> )
Piano terzo		
Balcone 1	-	1,65
Balcone 2	-	1,91
Ingresso		17,75
Cucina	H 3,50	12,52
Soggiorno	H 3,50	32,88
Bagno 1		5,49



Antibagno	H 3,30	4,25
Bagno 2		7,18
Disimpegno	Min H 2,95 – max 3,58	14,82
Camera 1		13,73
Camera 2		12,96
Camera 3		16,66

### 1.b - Cantina

Consistenza commerciale complessiva di circa 22 m<sup>2</sup>.

Descrizione	Superficie linda (m <sup>2</sup> )	Coefficiente	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )
Cantina	22,00	1	22,00
<b>Totale</b>	<b>22,00</b>		<b>22,00</b>
<b>Totale arrotondato</b>	<b>22,00</b>		<b>22,00</b>

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

#### D.1.13.2 Criteri di stima

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

---

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

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

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

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

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

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

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

### D.1.13.3 Stima

#### Comparabili compravendite

#### **Comparabile A – Appartamento con garage sito in Corso Porta Nuova n. 133, Comune di Verona**

COMPARABILE	A				
Comune	Verona	Indirizzo	Corso Porta Nuova n. 133		
Appartamento disposto su due piani fuori terra (quarto e quinto), della consistenza di 5,5 (cinque virgola cinque) vani catastali, e vano ad uso garage al piano scantinato					
Anteriore al 01° settembre 1967					
Concessione edilizia per ristrutturazione numero 12623 P.G. e numero 8118 SK/LL.PP., rilasciata in data 12 settembre 1975					
Variante numero 9214 P.G. e numero 3809 SK/LL.PP., rilasciata in data 14 marzo 1979					
Variante numero 7249 P.G. e numero 4350/79 SK/LL.PP., rilasciata in data 23 maggio 1980					
Certificato di abitabilità numero 031358/79, rilasciato in data 09 novembre 1979					
Certificato di abitabilità numero 12454, rilasciato in data 07 luglio 1980					
Certificato di abitabilità numero 033955/80 P.G., rilasciato in data 22 dicembre 1980					
Concessione edilizia in sanatoria con relativo certificato di abitabilità/ogibilità di cui alla domanda di condono numero 325/2/0 e numero 15612 P.G. presentata in data 28 marzo 1986, rilasciata nell'anno 1994					
<b>Pratiche edilizie</b>	Superficie commerciale appartamento	108 mq			
	Superficie commerciale autorimessa	19 mq			
<b>Dati Catastali</b>	Foglio 167 m.n. 77 sub. 62 in Corso Porta Nuova n. 133 - P. 4-5 ZC, 1 Cat. A/2 Cl. 4 vani 5,5 Sup. Cat. mq. 108 R.C. Euro 937,37;				
	Foglio 167 m.n. 77 sub. 106 in Via Sole n. 5 - P. S1 ZC, 1 Cat. C/6 Cl. 8 mq. 13 Sup. Cat. mq. 19 R.C. Euro 98,69.				
<b>Informazioni atto</b>	Atto del notaio Maria Maddalena Buoninconti del 03/05/2022, repertorio n. 365428, raccolta n. 33894				
<b>Superficie commerciale (mq)</b>	117,5	<b>Compravendita (€)</b>	295.000,00 €	<b>Parametro €/mq</b>	2.510,64 €

**Comparabile B – Appartamento con cantina e posto auto sito in Corso Porta Nuova n. 92, Comune di Verona**

COMPARABLE		B							
Comune	Verona	Indirizzo	Corso Porta Nuova n. 92						
									
Appartamento al quinto piano, composto di ingresso, cucina, soggiorno, due camere, un bagno, ripostiglio, disimpegno, una veranda ed un balcone, con annessi, tutte pertinenziali, soffitta al sesto piano, cantina al primo piano scantinato e posto auto al secondo piano scantinato.									
<i>Pratiche edilizie</i>	Licenza del Sindaco 21 dicembre 1959 n. 58.620 P.G. - n. 14.348 V e successiva Approvazione n. 43888 P.G. - n. 12224 V Permesso di Costruire in Sanatoria 22 agosto 2006 n. 06.03/000075 Pratica anno 2005 (per il secondo piano interrato)								
<i>Consistenze</i>	Superficie commerciale appartamento	110 mq							
	Superficie commerciale autorimessa	14 mq							
<i>Dati Catastali</i>	Foglio 167 - mappale 35 sub 23 p. S1-5-6 Zc. 1 cat. A/2 cl. 6 vani 6 sup.cat.mq. 110 RCE 1.394,43 Foglio 167 - mappale 35 sub 40 p. S2 Zc. 1 cat. C/6 cl. 9 mq. 12 sup.cat.mq. 14 RCE 106, 60								
<i>Informazioni atto</i>	Atto del notaio Paola Mazza del 01/07/2022, repertorio n. 279.407, raccolta n. 22.741								
<i>Superficie commerciale (mq)</i>	117	<i>Compravendita (€)</i>	280.000,00 €	<i>Parametro €/mq</i>	2.393,16 €				

**Comparabile C – Appartamento con cantina sito in Corso Porta Nuova n. 109,  
Comune di Verona**

COMPARABLE		C				
Comune	Verona	Indirizzo	Corso Porta Nuova n. 109			
						
<p>Appartamento sito al secondo piano, composto da soggiorno, cucina, ripostiglio, tre camere, due bagni, disimpegno e due balconi, con accessorio vano cantina al piano primo sottostrada.</p>						
Pratiche edilizie	Anteriore al 01° settembre 1967					
	Licenza edilizia n. 50834 di prot. e n. 7663 SK del 23 aprile 1976, trasmessa il 27 ottobre 1976;					
	Concessione in variante n. 8692/81 P.G. e n. 6498 SK del 30 novembre 1981, trasmessa il 24 marzo 1982;					
	Certificato di abitabilità in data 4 giugno 1982, prot. n. 002959;					
	Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, domanda n. 2865/01/00, P.G. n. 12203/00 del 18 febbraio 1998;					
	Autorizzazione per apportare modifiche interne n. 55581 P.G. e n. 1000/97/SK del 13 agosto 1998, trasmessa il 31 agosto 1998;					
	Comunicazione di cambio d'uso funzionale (C.U.F.) presentato in data 6 maggio 2013 prot. n. 128211, pratica n. 06.03/004119 del 2013;					
	CILA per modifiche interne prot. n. 12169 del 13 gennaio 2017.					
Consistenze	Superficie commerciale appartamento			120 mq		
Dati Catastali	Foglio 167 - particella 68 sub 22 - Corso Porta Nuova n. 109 - P. S1-2, zc 1, cat. A/2, cl. 5, vani 6, sup. cat. mq. 120, RC€ 1.193,02.					
Informazioni atto	Atto del notaio Alessio Paladini del 31/10/2022, repertorio n. 10196, raccolta n. 6817					
Superficie commerciale (mq)	120	Compravendita (€)	395.000,00 €	Parametro €/mq		
				3.291,67 €		

Altre fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di Agenzia delle Entrate, Agenzie immobiliari, stampa specializzata. (Ricerca di mercato All. E.14).

Procedimento

Il Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli

---

immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

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

### Caratteristiche

- **Superficie commerciale (SUP):** La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Unità di misura: mq;
- **Cantina (SUC):** La superficie cantine è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Sono caratteristiche tipologiche relative a una superficie collegata o annessa quando è venduta o ceduta in uso insieme all'appartamento o all'immobile, per cui il loro prezzo o il loro canone di mercato sono compresi in quelli dell'immobile principale. Il compito delle caratteristiche consiste nel tenere conto della presenza di cantina nella stima del valore di mercato. Unità di misura: mq;
- **Autorimessa (AUTO):** sono caratteristiche tipologiche relative a una superficie collegata o annessa quando è venduta o ceduta in uso insieme all'appartamento o all'immobile, per cui il loro prezzo o il loro canone di mercato sono compresi in quelli dell'immobile principale. Il compito delle caratteristiche consiste nel tenere conto della presenza del posto auto e del box nella stima del valore di mercato. Unità di misura: mq;
- **Livello di piano (LIV):** è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano dell'immobile in un edificio multipiano. Unità di misura: n
- **Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM):** La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

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

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

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

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

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

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

Tabella dei dati

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	
	Comune di Verona (VR) al Corso Porta Nuova n. 133	Comune di Verona (VR) al Corso Porta Nuova n. 92	Comune di Verona (VR) al Corso Porta Nuova n. 109	
Prezzo di mercato PRZ(€)	295.000,00	280.000,00	395.000,00	data valutazione: AGOSTO 2023
Superficie principale S1 (mq)	108	110	120	178
Cantina SUC (mq)	0	0	0	22
Autorimessa AUF (mq)	19	14	0	0
Livello di piano LIV (n)	4	4	2	3
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare STM	3	3	5	3
Superficie commerciale SUP (mq)	117,50	117,00	120,00	183,50

#### Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiarie

Informazioni mercantili relative al segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima: Rapporto di posizione della superficie principale (S1) [Sigma]=1,00

Nella valutazione si pesano le superfici per l'uso e il grado di finitura. I balconi

---

vengono pesati al 30%, le cantine 25%, le autorimesse al 50% e le aree esterne al 10%.

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

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

$$P1 = PRZ * \Sigma / SUP$$

$$pA(S1) = 295.000,00 * 1,00 / 117,50 = 2.510,64 \text{ €/mq}$$

$$pB(S1) = 280.000,00 * 1,00 / 117 = 2.393,16 \text{ €/mq}$$

$$pC(S1) = 395.000,00 * 1,00 / 120 = 3.291,67 \text{ €/mq}$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 3.291,67 €/mq

Prezzo medio minimo Superficie principale = 2.393,16 €/mq

#### Analisi dei prezzi marginali

#### **Prezzo marginale della caratteristica Cantina (SUC)**

$$[i(SUC)] = 0,25 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$pA(SUC) = 2.393,16 * 0,25 = 598,29 \text{ €/mq}$$

$$pB(SUC) = 2.393,16 * 0,25 = 598,29 \text{ €/mq}$$

$$pC(SUC) = 2.393,16 * 0,25 = 598,29 \text{ €/mq}$$

#### **Prezzo marginale della caratteristica Autorimessa (AUT)**

$$[i(AUT)] = 0,50 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$pA(AUT) = 2.393,16 * 0,50 = 1.196,58 \text{ €/mq}$$

$$pB(AUT) = 2.393,16 * 0,50 = 1.196,58 \text{ €/mq}$$

$$pC(AUT) = 2.393,16 * 0,50 = 1.196,58 \text{ €/mq}$$

#### **Prezzo marginale della caratteristica Livello di piano (LIV)**

---

Tribunale di Verona E.I. n. 99/2023 R.E.

Giudice: dott. Paola Salsano

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: IVG

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

$[i(LIV)] = 0,01$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

Comparabile A  $p(LIV) = 295.000 * 0,01/1+0,01 = 2.920,79 \text{ €/n}$

Comparabile B  $p(LIV) = 280.000 * 0,01/1+0,01 = 2.772,28 \text{ €/n}$

Comparabile C  $p(LIV) = 395.000 * 0,01/1+0,01 = 3.910,89 \text{ €/n}$

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

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

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

Da 3 (sufficiente) a 5 (buono) si sono stimati € 100.000

**Tabella Prezzi Marginali**

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto		
	Unità A	Unità B	Unità C
Prezzo media dei contratti	2.510,64	2.393,16	3.291,67
Superficie principale S1 (mq)	2.393,16	2.393,16	2.393,16
Cantina (mq)	598,29	598,29	598,29
Autorimessa AUT (mq)	1196,58	1196,58	1196,58
Livello di piano LIV (n)	2.920,79	2.772,28	3.910,89
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare STM (n)	50.000,00	50.000,00	50.000,00

### Tabella di valutazione

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

Prezzo di mercato e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (€)	295.000,00	280.000,00	395.000,00
S1 (mq)	167.521,37	162.735,04	138.803,42
CAN (mq)	13.162,39	13.162,39	13.162,39
AUT (mq)	-22.735,04	-16.752,14	0,00
LIV (n)	-2.920,79	-2.772,28	3.910,89
STM (n)	0,00	0,00	-100.000,00
<b>Prezzo corretto (€)</b>	<b>450.027,93</b>	<b>436.373,02</b>	<b>450.876,70</b>

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

Nel caso in esame è pari a

$$d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(450.876,70 - 436.373,02) * 100] / 436.373,02 = 3,32\% < 10\%.$$

#### Sintesi di stima

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

Tale valore è uguale a  $(450.876,70 + 436.373,02 + 450.027,93) / 3 = 445.759,22$

**Il valore di mercato del bene arrotondato si ritiene pari a 446.000,00 €, pari a circa 2.430,52 €/mq.**

#### Stima del valore del diritto di abitazione

La normativa fiscale, in tema di valutazione dei diritti di usufrutto e di abitazione, ha semplicisticamente accomunato tali Diritti in un'unica formula. Questa modalità di approccio ha determinato l'erronea convinzione che i due precipitati diritti di godimento sulla cosa altrui abbiano a incidere in modo paritetico sul diritto di proprietà e che quindi il valore della nuda proprietà sia identico nell'uno e nell'altro caso.

È sufficiente, però, esaminare con attenzione la normativa giuridica riguardante i

---

due istituti per percepire immediatamente che la conclusione accennata è erronea o per lo meno molto approssimativa.

**DIRITTO di USUFRUTTO:** l'usufrutto (artt. 978 - 1020 c.c.) è il diritto reale di usare una cosa altrui (bene mobile o immobile) e di trarne i frutti, rispettando, però, la destinazione economica della cosa (ad es. l'usufruttuario di un'abitazione può utilizzarla direttamente o può locarla a terzi ma non può cambiarne la destinazione e trasformarla in negozio). L'usufruttuario ha diritto al possesso della cosa, ai frutti naturali e civili e all'alienabilità del diritto di usufrutto. Tale diritto può essere disgiunto dalla proprietà (detta, di conseguenza, nuda proprietà) per un periodo di tempo prefissato o per l'intera vita dell'usufruttuario. Infatti una caratteristica essenziale dell'usufrutto è la durata: il diritto di usufrutto è sempre temporaneo e, nel caso in cui non sia pattuito nulla al riguardo, va costituito per un tempo determinato. La durata non può eccedere la vita dell'usufruttuario (persona fisica) e la morte dell'usufruttuario pone automaticamente fine all'usufrutto anche se non è stata raggiunta l'eventuale data di scadenza prevista. L'usufrutto a favore di una persona giuridica non può eccedere la durata di 30 anni (art. 979 c.c.). L'usufrutto si estingue per scadenza del termine, morte dell'usufruttuario o sua rinuncia, o perché usufrutto e nuda proprietà si riuniscono in capo alla stessa persona.

**USO ed ABITAZIONE:** l'uso e l'abitazione si distinguono dall'usufrutto per il più spiccato carattere personale. Infatti, con l'uso è possibile servirsi di una cosa e raccoglierne i frutti, ma solamente nella misura necessaria per i bisogni dell'usuario e della sua famiglia (art. 1021 c.c.). L'abitazione è il diritto di abitare una casa limitatamente ai bisogni propri e della propria famiglia (art. 1022 c.c.). Uso ed abitazione non sono cedibili.

Si precisa che il procedimento di calcolo del diritto di abitazione è il medesimo del calcolo del diritto di usufrutto, ovviamente riferiti per determinare il valore della nuda proprietà.

Valutazione del diritto di abitazione in funzione delle tabelle ministeriali

Il valore del diritto di abitazione viene calcolato applicando i coefficienti fiscali, come da indicazioni del G.E. nel “Verbale di conferimento incarico di stima ex artt.

---

568 co. 3° c.p.c. e 161 disp att. c.p.c.”.

La Sig.ra Drapella Rosa è nata nel 1929 e ha pertanto 93 anni.

Nel “Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie - anno 2023” si evince che il valore (%) del diritto di abitazione rispetto al valore della piena proprietà è pari al 10%. Pertanto:

Età beneficiaria: 93 anni

Valore (%) del diritto di abitazione rispetto al valore della piena proprietà: 10% (coefficienti per il calcolo del valore 2022).

Quindi si moltiplicherà il valore di mercato dell'unità (446.000 €) come precedentemente individuato per il coefficiente 10%.

**Valore diritto di abitazione: 44.600€**

#### **Valore 1.a + 1.b – appartamento e cantina gravati da diritto di abitazione**

Il valore di stima dei beni 1.a appartamento e 1.b cantina (446.000,00 €) è stato decurtato del valore del diritto di abitazione e stimato nel precedente capitolo in 44.600 €. Si ottiene così un valore di stima pari ad **€ 401.400**.

#### **D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

ID	Immobile	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valore intero medio ponderato	Valore diritto 98/100
1.a	Appartamento	178	2.187,47	389.368,94	381.581,56
1.b	Cantina	22	546,87	12.031,06	11.790,44
<b>Totale 1.a + 1.b</b>				<b>401.400,00</b>	<b>393.372,00</b>

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

#### **Adeguamenti e correzioni della stima**

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **5.000 Euro**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna.
- Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **59.005,80 Euro (valore diritto 98/100)** (circa 183,50 €/mq) - adeguamento del 15%.

- 
- Altri adeguamenti: nessuno.
  - Oneri giuridici: le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

#### **D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni**

Valore dell'immobile 1.a + 1.b per la quota di proprietà di 98/100 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 329.466,20**

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

---

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

---

Verona, 31/10/2023

Il C.T.U.  
Monica Picchio  
Ingegnere

*Monica Picchio*  


---

## **E ALLEGATI LOTTO UNICO**

- E.1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE**
- E.2 ESTRATTO PER SUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DELL'ESECUTATO**
- E.3 CERTIFICATO DI RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA DELL'ESECUTATO**
- E.4 ~~STATO DI FAMIGLIA STORICO~~**
- E.5 ~~CERTIFICATO ANAGRAFICO RELATIVO AGLI EVENTUALI TITOLARI DI DIRITTI REALI DI GODIMENTO SUL BENE PIGNORATO~~**
- E.6 PLANIMETRIE CATASTALI**
- E.7 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO**
- E.8 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE**
- E.9 ~~CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA~~**
- E.10 TITOLI ABILITATIVI**
- E.11 CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE È OCCUPATO DA UN TERZO (LOCAZIONE, COMODATO, AFFITTO)**
- E.12 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI**
- E.13 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI**
- E.14 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE**
- E.15 SPESE CONDOMINIALI**