TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	220/2023
Giudice	Dott. A. Burti
Creditore procedente	[redacted]
Parte esecutata	[redacted]



APPARTAMENTO AL PIANO 1° - VIA GIOVANNI E VITTORIO DEL DUCA N. 25 - PORTO SAN PANCRAZIO (VR)

Esperto Stimatore
arch. Claudia Fattori arch.fattori@alice.it - 045 8408138

Custode Giudiziario
avv. Lorenza Sboarina- 045 8445567

Claudia Fattori architetto
37131 Verona, Via Fracastoro n.11
C.F. FTTCLD70L53L781U
P.IVA 03017440235
arch.fattori@alice.it claudia.fattori@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA FATTORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76dc79c28fcffe84887c33d759cad655

SOMMARIO

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	5
D.1	LOTTO UNICO	5
D.1.1	Proprietà	5
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici	7
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	8
D.1.3	Descrizione dei beni	11
D.1.3.1	Contesto	11
D.1.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	11
D.1.3.3	Individuazione di beni condominiali/pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	19
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso del bene immobile	20
D.1.4	Situazione urbanistica della zona	21
D.1.5	Situazione catastale degli immobili	22
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	22
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	25
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	25
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	25
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	25
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	25
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	25
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	25
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	26
D.1.9.1.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	26
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	26
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	26
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	27
D.1.13.	Valutazione del lotto	28
D.1.13.1.	Consistenza	28
D.1.13.2.	Criteri di stima	28
D.1.13.3	Stima	29
D.1.13.2.	Adeguamenti e correzioni della stima	32
D.1.13.3.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	33
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	34

Firmato Da: CLAUDIA FATTORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76dc79c28fcffe84887c33d759cad655

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 220/2023
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Proprietà per la quota di 1/2
Tipologia immobile	Appartamento con cantina Sup. commerciale mq 106 c.a.
Ubicazione	Via Giovanni e Vittorio Duca n. 25 - Porto S. Pancrazio (VR)
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona: Fg 270, Part. 169, sub 7, Cat. A/4, Vani 5,5, Sup. Cat. tot. 109 mq,
VALORE DI STIMA della piena proprietà al netto delle decurtazioni	**Proprietà per la quota di 1/2 € 43.300,00** Piena proprietà € 86.600,00
Stato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie e catastali	Presenti Costi di regolarizzazione già scomputati nel valore di stima al netto delle decurtazioni
Esistenza di formalità non cancellabili	Nessuna
NOTE	Vedasi pag. 19 "Individuazione di beni condominiali" Vedasi pag. 26 "Edilizia residenziale pubblica"



APPARTAMENTO AL PIANO 1° - VIA GIOVANNI E VITTORIO DUCA N. 25 - PORTO SAN PANCRAZIO (VR)

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.

Firmato Da: CLAUDIA FATTORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76dc79c28fcffe84887c33d759cad655

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Appartamento con cantina: proprietà per la quota di 1/2

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Lotto unico, trattandosi di un’unica unità abitativa.

Firmato Da: CLAUDIA FATTORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76dc79c28fcffe84887c33d759cad655

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1 LOTTO UNICO

D.1.1 Proprietà

Sulla base delle certificazioni notarili prodotte e delle verifiche operate dalla scrivente, l'abitazione pignorata, censita al C.F. del Comune di Verona FG 270, Part. 169 sub 7, risulta così intestata:

Ditta esecutata	**proprietà per la quota di 1/2**
[redacted]	proprietà per la quota di 1/2

in forza dei seguenti titoli a partire dal primo titolo negoziale ante ventennio:

- Con **Atto di compravendita del** [redacted] del notaio [redacted] rep. n. [redacted] trascritto a Verona in data [redacted] ai [redacted] trasferiva la piena proprietà del bene pignorato ai [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni; *(All. E.1.2)*

  a favore [redacted] quota 1/1 proprietà in comunione legale dei beni
  [redacted] quota 1/1 proprietà in comunione legale dei beni
  contro [redacted]

  Bene: appartamento sito a Verona in via G.B. Domaschi n. 86, allora catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di Verona: Sez. D, Fg 1 Part. 435 sub. 7, A/4, 5,5, vani, piano S-1, 3° strada P. S. Pancrazio n. 64;

- Per **Successione in morte della Sig.ra** [redacted], deceduta il [redacted], certificato di denunciata successione del [redacted] n. [redacted] e trascritto a Verona il [redacted] ai nn. [redacted], l'eredità viene devoluta ex lege al coniuge e alle due figlie;

  a favore [redacted] quota 1/6 proprietà
  [redacted] quota 1/6 proprietà
  [redacted] quota 1/6 proprietà
  contro [redacted] quota 1/2 proprietà

  Bene: C. F. del Comune di Verona: Sez. D, Fg 1 Part. 435 sub. 7, A/4, 5,5, vani;

  Nota: Accettazione tacita dell'eredità materna da parte della figlia [redacted] trascritta in data [redacted] ai n.ri [redacted]; *(All. E.6)*

  a favore [redacted] quota 1/6 proprietà
  contro [redacted] quota 1/6 proprietà

  Bene: C. F. del Comune di Verona: Fg 270 Part. 169 sub. 7, A/4, 5,5, vani;

  Nota: Accettazione tacita dell'eredità da parte del marito trascritta in data [redacted] ai n.ri [redacted]; *(All. E.6.6)*

  a favore [redacted] quota 1/6 proprietà
  contro [redacted] quota 1/6 proprietà

Firmato Da: CLAUDIA FATTORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76dc79c28fcffe84887c33d759cad655

Bene: C. F. del Comune di Verona: Fg 270 Part. 169 sub. 7, A/4, 5,5, vani;

- Per **Successione in morte del Sig.** [redacted] deceduto il [redacted], certificato di denunciata successione del [redacted] rep. n. [redacted] e trascritto a Verona il [redacted] ai nn. [redacted], l'eredità viene devoluta ex lege alle due figlie;

  a favore [redacted] quota 2/6 proprietà

  [redacted] quota 2/6 proprietà

  contro [redacted] quota 4/6 proprietà

  Bene: C. F. del Comune di Verona: Fg 270 Part. 169 sub. 7, A/4;

  Nota: Accettazione tacita dell'eredità paterna da parte delle figlia [redacted] trascritta in data [redacted] ai n.ri [redacted]; *(All. E.6)*

  a favore [redacted] quota 2/6 proprietà

  contro [redacted] quota 2/6 proprietà

  Bene: C. F. del Comune di Verona: Fg 270 Part. 169 sub. 7, A/4, 5,5, vani;

- Per **Successione in morte del Sig.ra** [redacted] deceduta il [redacted] certificato di denunciata successione del [redacted] rep. n. [redacted] e trascritto a Verona il [redacted] ai nn. [redacted] e titolare della quota di proprietà 3/6 del bene pignorato (1/6 per eredità materna + 2/6 per eredità paterna) oltre ad altro, l'eredità del bene in esame risulta così devoluta; *(All. E.1.3)*

  a favore Ditta esecutata quota 1/2 proprietà

  contro [redacted] quota 1/2 proprietà

  Bene: C. F. del Comune di Verona: Fg 270 Part. 169 sub. 7, A/4;

  Ulteriori informazioni: Successione ex lege: l'intera eredità della de cuius (compresa la quota di 1/2 del bene pignorato), viene devoluta ex lege al solo figlio.

  Chiamati rinunciatari risultano l'altra figlia e i due nipoti in linea retta in rappresentazione della stessa. La dichiarazione di successione certifica che la complessiva imposta di € 3.963,06 non è stata pagata;

  Nota: Accettazione tacita dell'eredità da parte della Ditta Esecutata trascritta in data [redacted] ai n.ri [redacted]; *(All. E.6)*

  a favore Ditta esecutata quota 1/2 proprietà

  contro [redacted] quota 1/2 proprietà

  Bene: C. F. del Comune di Verona: Fg 270 Part. 169 sub. 7, A/4, 5,5, vani;

NOTA Non risultano trascritte le accettazioni delle eredità, rispettivamente materna e paterna, della quota in capo all'attuale comproprietaria Sig.ra [redacted]

Firmato Da: CLAUDIA FATTORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76dc79c28fcffe84887c33d759cad655

Regime patrimoniale della ditta esecutata al momento dell'acquisto dei diritti:

- La provenienza in capo alla ditta esecutata è di natura successoria.
  La ditta esecutata risulta aver contratto matrimonio in regime di separazione dei beni in data [redacted], con successivo provvedimento del Tribunale Ordinario di Vicenza n. R.G. [redacted] e' stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi, sottoscritta dagli stessi in data [redacted] *(All. E.2)*
- Al momento dell'originario acquisto dei beni ([redacted]) da parte dei danti causa della ditta esecutata, le parti hanno dichiarato di essere tra loro coniugati in regime di comunione dei beni.

Attuale regime patrimoniale della ditta esecutata:

- Separazione dei beni.

Anche la provenienza in capo alla comproprietaria non esecutata, attualmente di stato civile libero, è di natura successoria.
La comproprietaria non esecutata risultava residente presso il bene pignorato a far data dal [redacted] sino al recente trasferimento presso la RSA avvenuto nell'estate 2024 (dichiarazione resa dall'AdS presente al sopralluogo).

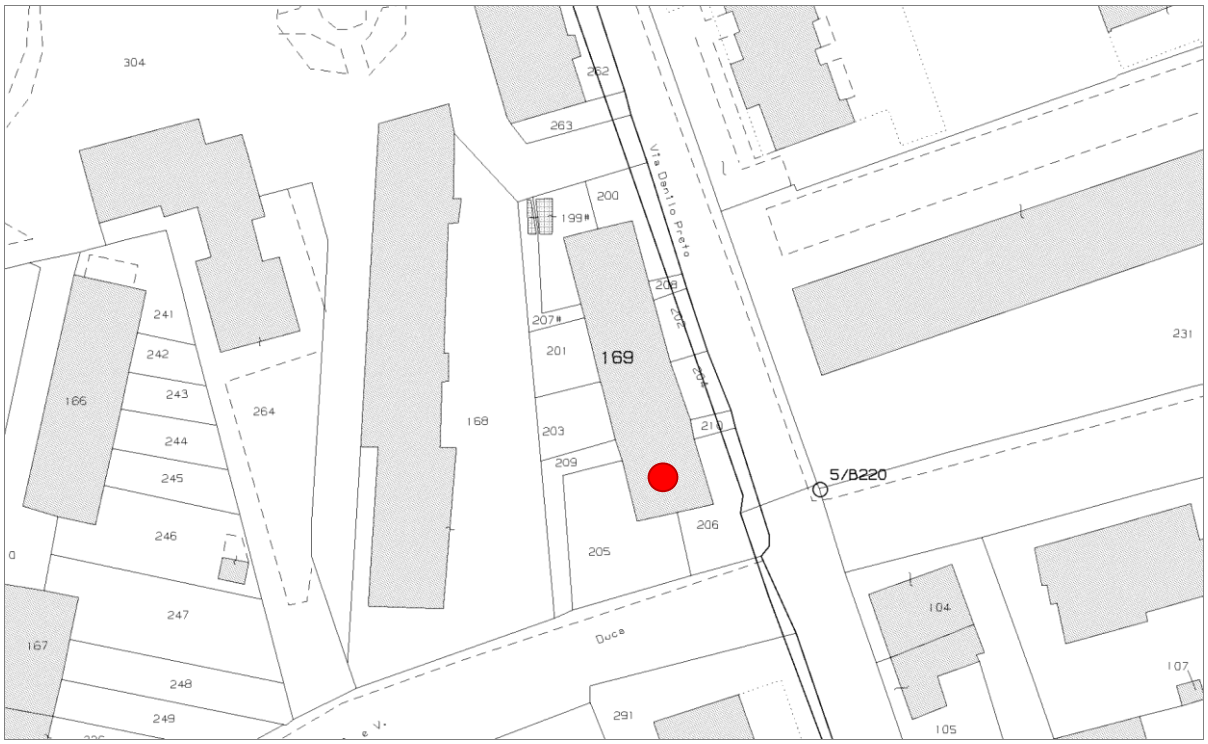
D.1.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici

In base alla comunicazione resa dalla p.a.:

- La ditta esecutata risiede in [redacted] *(All. E.2)*
- La comproprietaria non esecutata risiede in [redacted] *(All. E.3)*
  L'amministratrice di sostegno della comproprietaria non esecutata, presente in sede di sopralluogo, informava dell'attuale trasferimento della stessa presso una RSA a far data dall'estate del 2024.

Firmato Da: CLAUDIA FATTORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76dc79c28fcffe84887c33d759cad655

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita



INDIVIDUAZIONE DEL BENE NELLA MAPPA CATASTALE

L'appartamento pignorato è ubicato a Verona in via Giovanni e Vittorio Duca n. 25 ed così censito catastalmente:

Verona, Catasto Fabbricati:

Foglio 270, Particella 169, sub 7, Z. C. 3, Categoria A/4, Classe 5, Vani 5,5, Sup. Catastale Totale 109 mq, Rendita € 582,31, via Danilo Preto n. 4, Piano S1-1.

I beni risultano così catastalmente intestati:

Ditta esecutata	**Proprieta' 1/2**
Comproprietaria non esecutata	Proprieta' 1/2

Sono altresì ricompresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà sugli enti comuni e di uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c. e seguenti, in particolare l'originario atto di compravendita del 1979 cita "*l'area su cui insiste l'edificio ed attiguo scoperto".*

Il fabbricato Part. 169 di cui fa parte l'unità pignorata insiste su terreno attualmente distinto al Catasto Terreni al Foglio 270, Particella 169, ente urbano, di mq 415, RD - RA – e coincidente con l'area di sedime del fabbricato, pertanto privo di *"scoperto".*

L'originaria consistenza (ante 1974) al C. T. dell'Ente Urbano Part. 169 corrispondeva a mq 1.370, successivamente frazionata nei seguenti Enti Urbani Part.lle 169 (di mq 415), 199 (di mq 88), 200 (di mq 100), 201 (di mq 80), 202 (di mq 43), 203 (di mq 82), 204 (di mq 46), 205 (di mq 218), 206 (di mq 156), 207 (di mq 48), 208 (di mq 11), 209 (di mq 69) e 210 (di mq 14). I nuovi Enti Urbani originati dal frazionamento risultano tutti correlati al Fabbricato Part. 169.

Firmato Da: CLAUDIA FATTORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76dc79c28fcffe84887c33d759cad655

Ad oggi pertanto gli Enti Urbani correlati al fabbricato condominiale Part. 169 in cui insiste l'abitazione pignorata risultano essere i seguenti:

- Fg 270 Part. 169: area di sedime del fabbricato;
- Fg. 270 Part.lle 199-200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210: aree scoperte attigue;

La scala esterna di accesso alla cantina pignorata insiste sull'Ente Urbano Part. 205.

Si precisa che per il fabbricato in esame NON risulta redatto elaborato planimetrico.

Nella mappa del Catasto Terreni l'area su cui insiste il fabbricato, intendendosi la stessa inclusiva degli Enti Urbani ad essa correlati (ovvero Part.lle da n. 199 a n. 210) confina in senso n/s/e/o: Part. 304, via Preto, via G. V. Duca e Part. 168:

I dati indicati nel pignoramento corrispondono all'attuale identificazione catastale dei beni.
Non risulta invece corretto l'indirizzo del bene erroneamente indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione come via Danilo Preto n. 64 in luogo del corretto via Giovanni e Vittorio Duca n. 25

Firmato Da: CLAUDIA FATTORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76dc79c28fcffe84887c33d759cad655

VARIAZIONI CATASTALI STORICHE

Comune di Verona, Catasto Fabbricati

Foglio 270, Particella 169, sub 7, Z. C. 3, Categoria A/4, Classe 5, Vani 5,5, Sup. Catastale Totale 109 mq, Rendita € 582,31, via Danilo Preto n. 4, Piano S1-1;

Così identificato a seguito di Variazione toponomastica d'ufficio del 15/04/2020 Pratica n. [redacted] in atti dal 15/04/2020 (n. 39527.1/2020) dell'immobile precedentemente così censito:

Foglio 270, Particella 169, sub 7, Categoria A/4, Vani 5,5, Sup. Catastale Totale 109 mq, Rendita € 582,31, via Danilo Preto n. 64, Piano S1-1;

Così identificato a seguito di Variazione del 23/05/2014 Pratica n. [redacted] in atti dal 23/05/2014 Bonifica identificativo catastale n. 67386.1/2014 (costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 270 pla 435 sub 7 per allineamento mappe), dell'immobile precedentemente così censito:

Foglio 270, Particella 435, sub 7, Categoria A/4, Vani 5,5, Rendita € 582,31, via Danilo Preto n. 64, Piano S1-1;

Così identificato a seguito di Variazione del 06/05/2014 Pratica n. [redacted] in atti dal 06/05/2014 Bonifica identificativo catastale n. 59944.1/2014, dell'immobile precedentemente così censito:

Sezione D, Foglio 1, Particella 435, sub 7, Categoria A/4, Vani 5,5, Rendita L. 1.386, 6 str. P. S. Pancrazio n. 64;

Così identificato all'Impianto meccanografico del 30/06/1987;

Così catastalmente identificato nell'atto di provenienza del 1979;

Comune di Verona, Catasto Terreni

Fg. 270, Part. 169, Ente Urbano di mq 415;

Così identificato a seguito di Frazionamento in atti dal 24/10/1990 (n. 244976) che ha variato/generato le seguenti Particelle (Enti Urbani): 169 (di mq 415), 199**nota** (di mq 88), 200 (di mq 100), 201 (di mq 80), 202 (di mq 43), 203 (di mq 82), 204 (di mq 46), 205 (di mq 218), 206 (di mq 156), 207**nota** (di mq 48), 208 (di mq 11), 209 (di mq 69) e 210 (di mq 14), dell'immobile precedentemente così censito:

Foglio 270, Particella 169, **Ente Urbano di mq 1.370**;

così censito sin dall'impianto meccanografico del 1974;

NOTA per i due Enti Urbani Part. 199 e Part. 207, risulta anche Variazione d'ufficio del 29/08/2011 (geometria da verificare) Pratica n. [redacted] in atti dal 29/08/2011 (n. [redacted] 2011)

Firmato Da: CLAUDIA FATTORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76dc79c28fcffe84887c33d759cad655

D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

Il condominio ove insiste l'appartamento pignorato è sito nel Comune di Verona nel quartiere "Porto San Pancrazio" della prima periferia sud/est della città", distante circa 2 km da Piazza Brà e circa 1 Km dal polo universitario di Santa Marta.

La zona, interessata da interventi di edilizia economico popolare risalenti alla seconda metà del secolo scorso, è ben servita e dotata dei principali servizi e scuole.

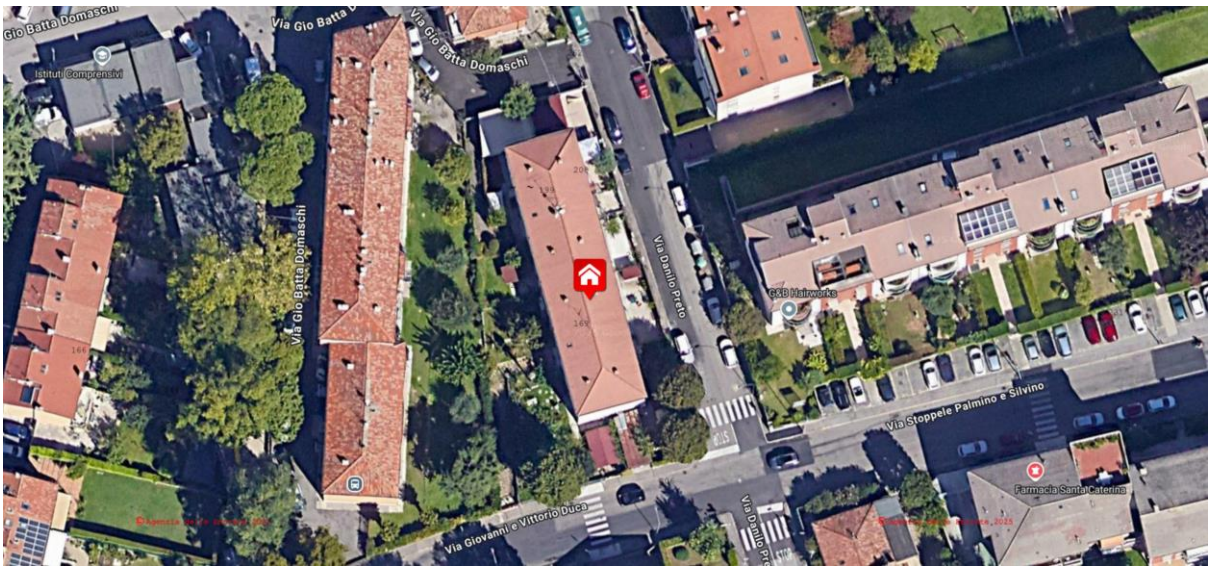


ORTOFOTO CON LOCALIZZAZIONE DEL BENE

D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

L'edificio, edificato all'inizio degli anni '50 dall'allora [redacted] si presenta isolato con sviluppo in elevazione di due piani fuori terra oltre a seminterrato dove si trovano le cantine.

Il complesso residenziale è composto da n. 8 appartamenti e risulta dotato di area cortiliva circostante recintata. Sono presenti due vani scala, assente l'ascensore.



MAPPA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Firmato Da: CLAUDIA FATTORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76dc79c28fcffe84887c33d759cad655

Il fabbricato presenta i seguenti 4 ingressi in corrispondenza dell'area cortiliva recintata: due prospicienti la via Preto, uno con accesso dallo stradello intersecante la via Preto dal lato nord, l'ultimo in corrispondenza del civico 25 di via Duca.

L'appartamento Part. 169/7 è ubicato al piano 1° con accesso dal civico 25 della via Duca e transito sull'area cortiliva Part. 209 sino al vano scala comune ubicato sul fronte posteriore, vano scala a servizio di due sole unità del piano 1°.

L'unità pignorata presenta duplice esposizione est/ovest ed è così composta: soggiorno, cucina, corridoio, bagno, tre camere, di cui una con annesso ripostiglio finestrato.

La cantina è ubicata al piano seminterrato con accesso mediante scala esterna insistente sull'area cortiliva posteriore corrispondente all'Ente Urbano Part. 205.

L'altezza interna dell'abitazione corrisponde a circa ml 2,94, quella della cantina a ml 2,09 c.a..

Sulla base di quanto riferito dall'amministratrice di sostegno, l'area cortiliva esterna corrispondente alla particella 205, ancorchè di proprietà condominiale, risulterebbe di fatto da sempre utilizzata dalla comproprietaria non esecutata.

L'area risulta dotata di recinzioni lungo i confini e sulla stessa è presente un manufatto ligneo utilizzato come ricovero di un'autovettura con prospiciente cancello carraio di accesso dalla via Duca.

Le chiavi del ricovero auto e quelle dell'accesso carraio erano nel possesso dell'AdS.

Tale utilizzo esclusivo da parte dei singoli condomini di porzioni dell'area esterna "comune" parrebbe esteso all'intera area cortiliva che appare infatti frazionata in 8 porzioni, oltre ai camminamenti di accesso ai vani scala.



FOTO 1 ANGOLO VIA DUCA/VIA PRETO



FOTO 2 FRONTE SU VIA PRETO



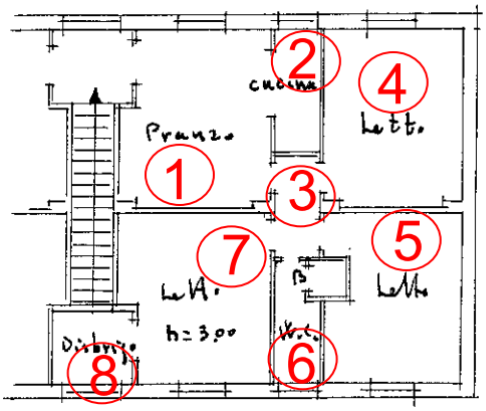


FOTO 3 E 4 INGRESSO DA VIA DUCA 25 E FRONTE POSTERIORE

Firmato Da: CLAUDIA FATTORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76dc79c28fcffe84887c33d759cad655



FOTO 5 ACCESSO AL VANO SCALE



RIPRESE FOTOGRAFICHE





FOTO 6 E 7 VANO N. 1 INGRESSO SOGGIORNO



FOTO 8 VANO N. 1

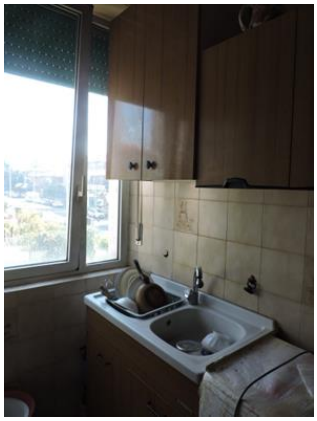




FOTO 9 E 10 VANO N. 2

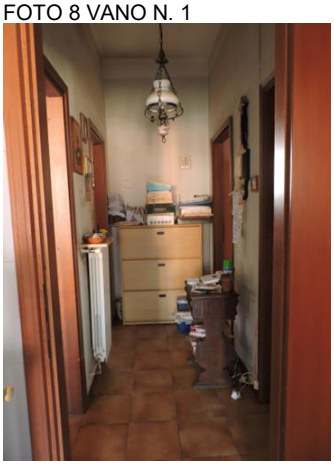


FOTO 11 CORRIDOIO N. 3



FOTO 12 VANO N. 4 CAMERA

Firmato Da: CLAUDIA FATTORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76dc79c28fcffe84887c33d759cad655

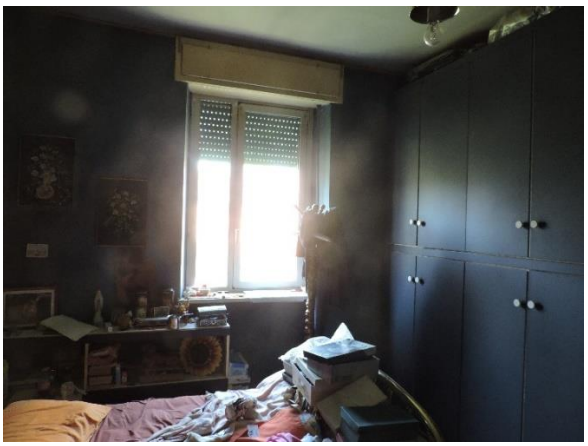



FOTO 13 E 14 VANO N. 5 CAMERA

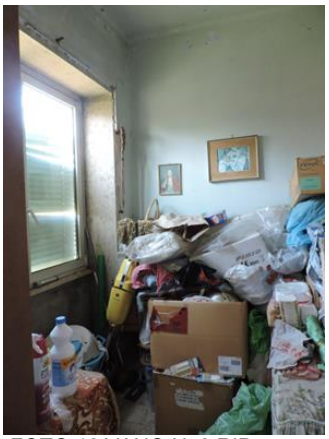



FOTO 15 VANO N. 7

FOTO 16 VANO N. 8 RIP.

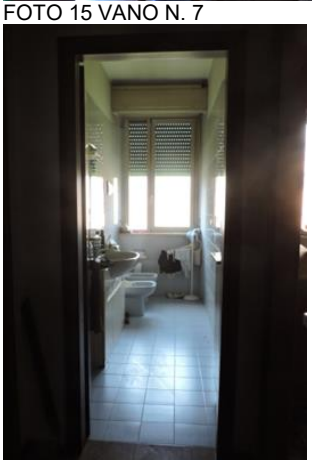
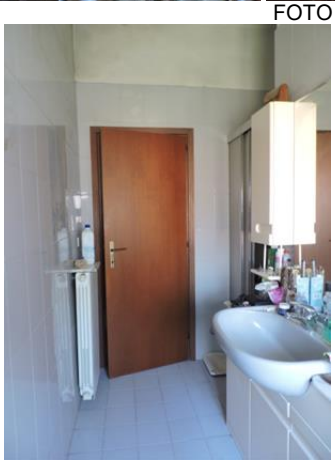




FOTO 17 - 18 - 19 VANO N. 6 BAGNO



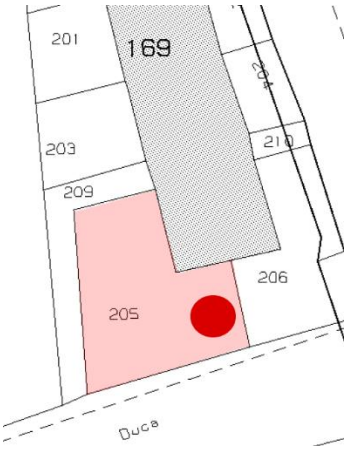


FOTO 20 - 21 - 22 SCALA ESTERNA DI ACCESSO ALLA CANTINA E VANO CANTINA

Firmato Da: CLAUDIA FATTORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76dc79c28fcffe84887c33d759cad655




FOTO 23 - 24 AREA ESTERNA PART. 205



AREA ESTERNA PART. 205



FOTO 25 RICOVERO AUTOMOBILE SU PART. 205




FOTO 25 E 26 RICOVERO AUTOMOBILE INTERNO E ACCESSO CARRAIO SU VIA DUCA

Firmato Da: CLAUDIA FATTORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76dc79c28fcffe84887c33d759cad655

Caratteristiche strutturali e di finitura generale del fabbricato		
COMPONENTI	DESCRIZIONE	CONDIZIONI
Tipo di Costruzione	Fabbricato isolato di 2 piani fuori terra e seminterrato	sufficienti
Fondazioni	-	non visionabili
Strutture verticali	Originaria struttura in elevazione presumibilmente in pietrame/laterizio e cls	al mero esame visivo esterno sufficienti
Solai	Presumibilmente calcestruzzo	
Copertura	A falde inclinate con manto in tegole/coppi	non visionata
Prospetti	Intonacati e tinteggiati con zoccolatura rivestita in pietra	sufficienti
Vano scale	Portoncino con inserti vetrati, scala con pedate in pietra	sufficienti
Area esterna condominiale	Recintata a confine con proprietà terze con muretto ed inferriata/rete metallica. Accesso esterno corrispondente al civico 25 mediante cancello in ferro a due ante. L'area esterna comune è dotata di recinzioni interne in corrispondenza dei confini delle singole particelle catastali.	scarse

Caratteristiche edilizie e costruttive		
ABITAZIONE FG 270, PART. 169, SUB 7		
COMPONENTI	TIPOLOGIA E MATERIALI	CONDIZIONI
Pareti interne	Divisori in laterizio intonacati e tinteggiati	Scarse, pessime nel vano "disbrigo"
Infissi esterni	Finestre ad anta doppia/singole; telaio pvc con vetro camera, protezioni: avvolgibili	sufficienti
Porta di ingresso	Portoncino ligneo con serratura di sicurezza	scarse
Infissi interni	Porte tamburate a battente	scarse
Pavimenti	In parte marmette di graniglia, in parte bicottura in ceramica anni '70 c.a., quadrotti di materiale vinilico, il tutto risalente a epoche diverse	scarse
Bagno	Arredo sanitario completo con doccia, presumibilmente rinnovato negli anni '90 c.a.	Sufficienti, scarse per l'arredo sanitario
Impianto idrico	Sottotraccia.	La dotazione impiantistica[nota] dell'appartamento presenta vetustà ultra cinquantennale e necessita di integrale revisione/rifacimento Sulla base di quanto riferito dall'AdS le utenze di luce acqua e gas (riscaldamento incluso) sono autonome e non attive
Impianto elettrico	Sottotraccia e in parte a canalina esterna	
Impianto di riscaldamento.	Autonomo con radiatori, caldaia murale ubicata in cucina	
Impianto gas	Sottotraccia	
Impianto fognario	Con allaccio alla rete fognaria	Non visionato

Nota[1] al momento del sopralluogo le utenze non risultavano attive (utenza gas in corso di disattivazione) pertanto non è stato possibile verificare l'effettivo funzionamento della dotazione impiantistica presente all'interno dell'unità.
Contatore acqua: l'AdS ne riferisce l'ubicazione in pozzetto interrato insistente sull'area cortiliva esterna corrispondente alla Part. 204 con accesso da via Preto n. 4; accesso per il quale non risulta il possesso delle chiavi in capo all'unità pignorata. Il transito delle tubazioni dell'acqua a servizio dell'unità pignorata avviene con passaggio all'interno di proprietà terze.
Contatori energia elettrica e gas; ubicati all'interno dell'appartamento;

Firmato Da: CLAUDIA FATTORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76dc79c28fcffe84887c33d759cad655

Considerazioni sullo stato manutentivo del fabbricato e dei beni

Le generali condizioni manutentive del fabbricato appaiono sufficienti.

L'unità abitativa, in scarse condizioni manutentive, necessita di interventi di riparazione/rinnovo in quanto sia la dotazione impiantistica che le finiture presentano vetustà ultracinquantennale.

Al momento del sopralluogo le utenze non risultavano attive, pertanto non è stato possibile verificare l'effettivo funzionamento della dotazione impiantistica presente all'interno dell'unità.

Firmato Da: CLAUDIA FATTORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76dc79c28fcffe84887c33d759cad655

95

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939-XVII, N. 652)

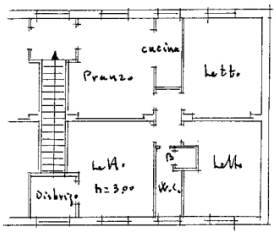
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Verona *Via* 3ª strada - S. Panerazio

Ditta [redacted]

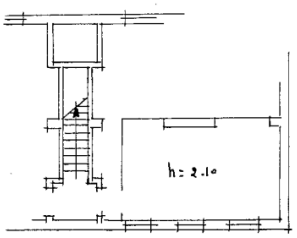
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio (*) Tecnico Erariale di Verona

(*) Tecnico Erariale o del Comune

C.H. 64



Primo Piano



Pianta piano seminterrato

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N°	

IL DIRETTORE GENERALE

Compilata da: Dr. Ing. Guido Doppelt

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de

della Provincia di

Data: 18-1-1954

Firma:

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/03/2025 - Comune di VERONA(L781) - < Foglio 270 - Particella 169 - Subalterno 7 >
VIA DANILO PRETO n. 4 Piano S1-1
10 metri

Firmato Da: CLAUDIA FATTORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76dc79c28fcffe84887c33d759cad655

D.1.3.3 Individuazione di beni condominiali/pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Per il fabbricato in esame NON risulta redatto elaborato planimetrico.

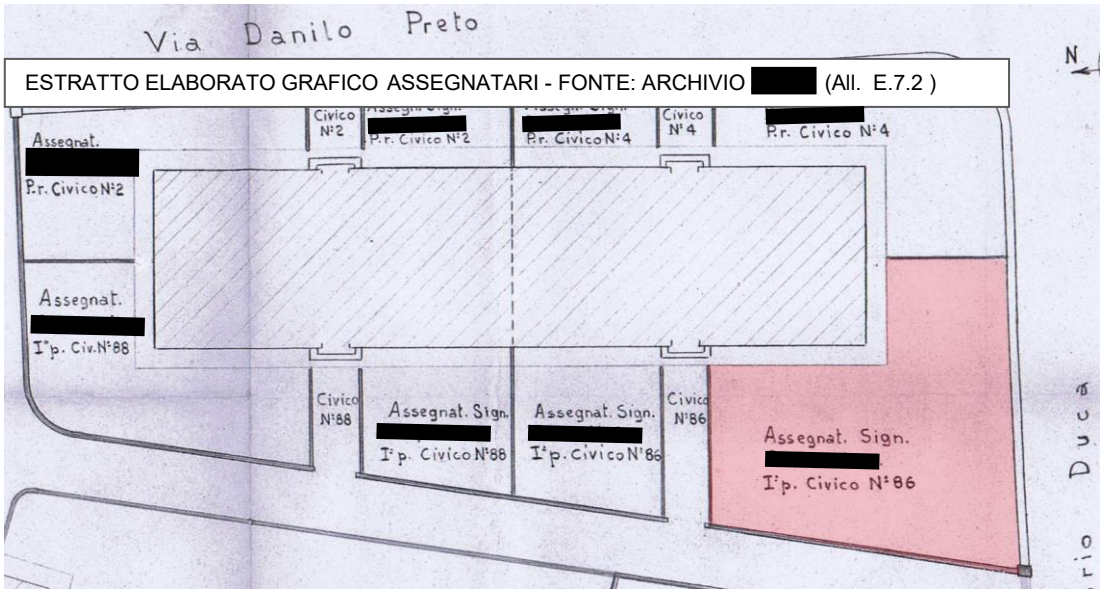
L'atto di compravendita del 1979 riporta tra le dotazioni condominiali l'area di insistenza del fabbricato e attiguo scoperto all'epoca corrispondente alla Part. 169 (di mq 1.370), attualmente corrispondente ai seguenti Enti Urbani:

- Part. 169 (mq 415) area di sedime
- Part.lle 199-200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210 (tot. mq 955) aree scoperte

La somma delle superfici delle aree scoperte e dell'area di sedime corrisponde agli originari mq 1.370.

NOTA

Con riferimento allo scoperto "comune" si evidenzia come lo schema grafico allegato alla richiesta di nulla osta per la realizzazione di recinzioni dell'area esterna, presentata a [redacted] dagli assegnatari in data 29.10.1959 *(All. E.7.2 Archivio [redacted])*, lascerebbe intendere un originario utilizzo in capo ai singoli assegnatari degli alloggi anche di porzioni dell'area scoperta.



ESTRATTO ELABORATO GRAFICO ASSEGNATARI - FONTE: ARCHIVIO [redacted] (All. E.7.2)

Tale singolo utilizzo non risulta tuttavia recepito né dal contratto di promessa futura vendita del 1966, né dal definitivo atto di vendita del 1979 che attestano la proprietà "condominiale" dell'area scoperta circostante il fabbricato.

Circa il pregresso utilizzo dell'area scoperta catastalmente censita alla Part. 205, la scrivente può solo riportare quanto riferito dall'amministratrice di sostegno della comproprietaria non esecutata e quanto visionato in sede di sopralluogo, ovvero:

- che tale area cortiliva, ancorchè di proprietà condominiale, risulterebbe di fatto da sempre utilizzata dalla comproprietaria non esecutata;
- che l'area risulta dotata di recinzioni lungo i confini e che sulla stessa è presente un manufatto ligneo abusivo utilizzato come ricovero di un'autovettura con prospiciente cancello carraio di accesso dalla via Duca;
- che le chiavi del manufatto ad uso ricovero automobile e quelle del cancello carraio ad esso

Firmato Da: CLAUDIA FATTORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76dc79c28fcffe84887c33d759cad655

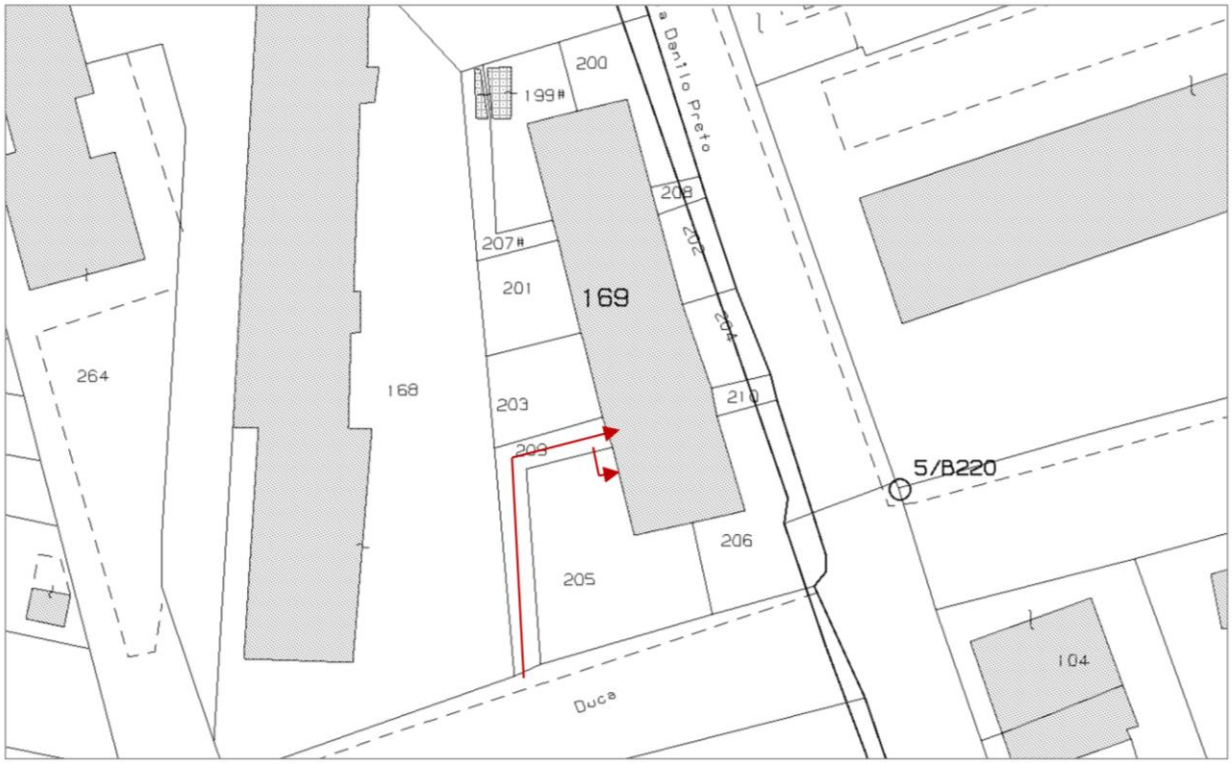
antistante erano nel possesso dell'AdS;

- che all'interno del manufatto abusivo era presente un'autovettura di proprietà di altro condomino, lì parcheggiata con assenso verbale della proprietaria non esecutata (così riferito dai condomini);

D.1.3.4 Individuazione dell'accesso del bene immobile

Dalla via via Giovanni e Vittorio Duca n. 25 si accede direttamente all'area scoperta di pertinenza del condominio (Ente Urbano Part. 209) e di lì al vano scale condominiale che consente l'accesso all'abitazione pignorata ubicata al piano primo.

L'accesso alla cantina al piano seminterrato avviene mediante scala esterne insistente sull'Ente Urbano Part. 205.



INDIVIDUAZIONE DELL'ACCESSO AL BENE

Firmato Da: CLAUDIA FATTORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76dc79c28fcffe84887c33d759cad655

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

La destinazione ed i vincoli previsti dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigente per l'area di insistenza dell'immobile pignorato, come desumibili dalla cartografia di principale interesse consultabile sul sito del Comune di Verona, sono i seguenti:

-Tessuto TCa2 - Tessuto di carattere testimoniale con dominante edificazione continua su fronte strada con Densità MEDIA da 2 a 4 piani;
- Art. 31 - Vincolo Sismico Classe 2;
- Art. 39. Aree di ricarica degli acquiferi: Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi;
- Art. 43 - Unità E: vulnerabilità intrinseca degli acquiferi elevata;
- Art. 51 - Risorse Idropotabili-Fasce di rispetto;
- Art. 55. Impianti generanti campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici-Fasce di rispetto;



ESTRATTO P.I. VIGENTE TAVOLA 4-5 P.I. REGOLATIVO-OPERATIVO



ESTRATTO P.I. TAVOLA 4-5 P.I. VIGENTE TAVOLA 1 - VINCOLI DELLA PIANIFICAZIONE

Si rimanda alla consultazione della documentazione originale trattenuta presso la p.a. per la disamina completa ed esaustiva di ogni elaborato.

Firmato Da: CLAUDIA FATTORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76dc79c28fcffe84887c33d759cad655

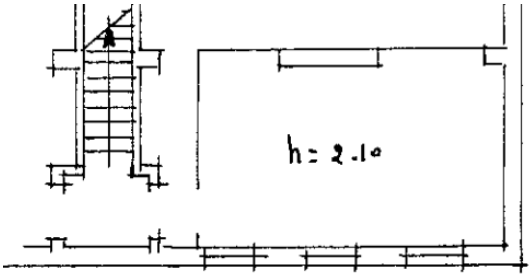
D.1.5 Situazione catastale degli immobili

Verifica della conformità planimetrica catastale

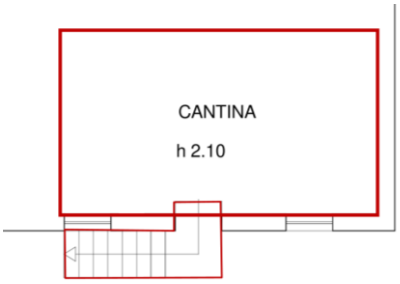
Abitazione con cantina Part. 169 sub 7 **planimetria difforme**

Le difformità rilevate rispetto alla rappresentazione grafica del bene illustrata nella planimetria catastale datata 20.1.1954 sono le seguenti:

- Porta interna della cucina realizzata di dimensioni inferiori e altezza interna dei vani di m 2,94 in luogo di m. 3,00;
- Accesso alla cantina mediante scala esterna insistente sullo scoperto "condominiale" e non per tramite del vano scala condominiale con tamponamento della porta interna;



CANTINA: RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

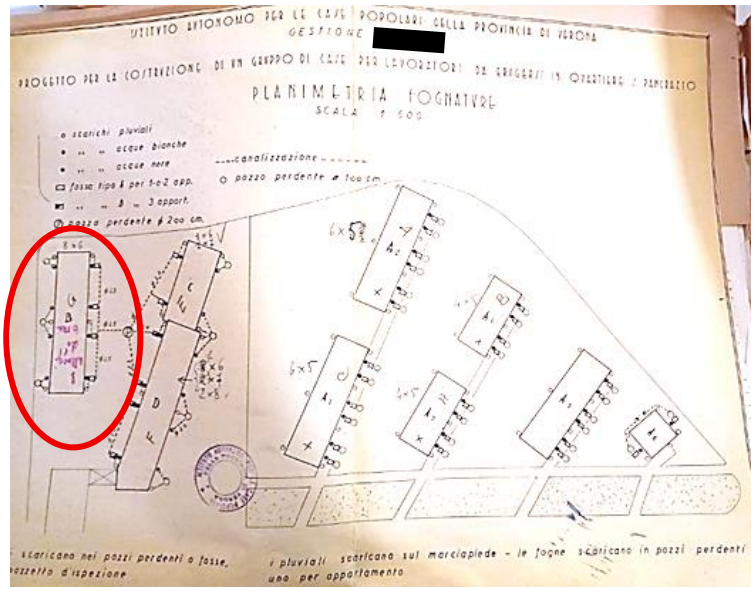


CANTINA: STATO ATTUALE

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

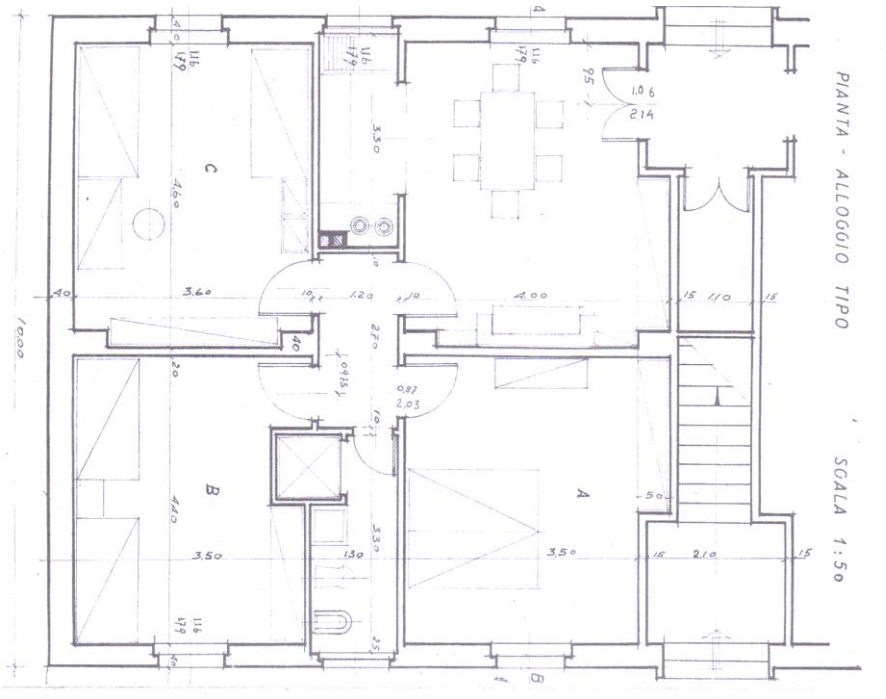
Alla richiesta di accesso agli atti inoltrata dalla scrivente per l'immobile in esame, l'ufficio tecnico del Comune di Verona riscontrava quanto segue: *"da ricerche eseguite presso l'archivio dello Sportello Unico Edilizia Privata del Comune di Verona,* ***non risultano progetti depositati****." (All. E.7.1,*

Presso gli archivi [redacted] si è reperita documentazione (ad uso interno e pertanto non legittimante ai fini edilizi) dell'allora [redacted] afferente all'edificazione dell'intero complesso di edilizia economico popolare esteso all'intero isolato negli anni 1949-1955.



ARCHIVIO [redacted]
ESTRATTO PLANIMETRIA GENERALE AD USO INTERNO CON EVIDENZIATO IN ROSSO IL FABBRICATO IN ESAME

Firmato Da: CLAUDIA FATTORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76dc79c28fcffe84887c33d759cad655



ARCHIVIO [redacted]
ESTRATTO PLANIMETRIA AD USO INTERNO "PIANO TIPO" DEL FABBRICATO IN ESAME "BLOCCO B"

Verifica conformità edilizia

La conformità richiesta non è verificabile in quanto il Comune di Verona non ha reperito "progetti depositati" per l'immobile in esame (vedasi paragrafo precedente).

La scrivente evidenzia che trattasi di intervento di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, all'epoca edificato e gestito da Enti pubblici.
Si evidenzia l'illegittima edificazione del ricovero automezzi insistente sulla Part. 205 Ente Urbano.

Oneri di regolarizzazione edilizia

Tenuto conto:
- che gli elaborati grafici reperiti presso gli archivi [redacted] non rappresentano le scale esterne di accesso alle cantine per le unità del piano 1°;
- che pur trattandosi di elaborati ad uso interno e non legittimanti ai fini edilizi, tuttavia attestano uno stato del bene pignorato "in fase di costruzione" analogo alla rappresentazione grafica catastale;

si ipotizza in via meramente indicativa e prudenziale un deprezzamento di circa **€ 10.000,00** che tenga conto del rischio di un'eventuale necessità di regolarizzazione edilizia (mediante riduzione in pristino e/o pratica edilizia) degli accessi esterni alle cantine, peraltro esistenti anche per altre unità abitative.
Si precisa altresì che la necessità e l'entità di quanto sopra potrà essere precisamente definita solo al momento:
- dell'effettiva presentazione dell'eventuale pratica e della definizione degli oneri professionali con il professionista delegato all'espletamento dell'incarico.
- dell'effettiva definizione di entità, tipologia, caratteristiche di eventuali interventi demolitori e di

Firmato Da: CLAUDIA FATTORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76dc79c28fcffe84887c33d759cad655

ripristino;

- in caso di riduzione in pristino come da planimetria catastale, dell'effettiva possibilità di riportare i luoghi come catastalmente rappresentati, tenuto conto di eventuali modifiche apportate dagli altri condomini;

Si precisa che la quantificazione ricomprende anche l'onere di demolizione del ricovero automezzi insistente sulla Part. 205 Ente Urbano, ipotizzandone la realizzazione ad opera della comproprietaria non esecutata.

Oneri di regolarizzazione catastale

Per la **pratica di regolarizzazione catastale** si stima una quantificazione sommaria, pari a circa

€ 1.500,00

Si precisa che la quantificazione summenzionata non ricomprende eventuali ulteriori oneri (di assenso dei comproprietari delle aree esterne comuni e/o di altra natura) derivanti dalla necessità di regolarizzare l'accesso esterno alla cantina in quanto trattasi di oneri al momento non preventivabili, tenuto conto che:

- l'attuale accesso esterno alla cantina seminterrata insiste su area "condominiale";
- analoga modalità di accesso agli accessori interrati (con scala insistente su aree condominiali) parrebbe sussistere anche per le altre tre unità ubicate al piano 1°, non puntualmente verificabili stante l'assenza di elaborato planimetrico;

Firmato Da: CLAUDIA FATTORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76dc79c28fcffe84887c33d759cad655

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 il bene pignorato risultava arredato e non occupato.

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

L'Agenzia delle Entrate ha comunicato l'assenza di contratti locativi in essere. *(All. E.9)*

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

- Iscrizione [redacted] nascente da ipoteca giudiziaria, Decreto ingiuntivo del [redacted] rep. [redacted], importo capitale [redacted] - Importo complessivo [redacted];
  a favore di [redacted] proprietà 1/2
  contro Ditta esecutata proprietà 1/2
  Bene: C. F. del Comune di Verona: Fg 270 Part. 169 sub. 7, A/4, 5,5, vani;

- Trascrizione nn. [redacted], Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza in data [redacted]:
  a favore di [redacted] proprietà 1/2
  contro Ditta esecutata proprietà 1/2
  Bene: C. F. del Comune di Verona: Fg 270 Part. 169 sub. 7, A/4, 5,5, vani;

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

Nessuno.

Si riporta in ogni caso quanto indicato nell'atto di provenienza del bene "*La parte acquirente, con vincolo di solidarietà e di indivisibilità per sé - eredi, successori e aventi causa - si obbliga a non effettuare, senza il preventivo benestare dell'I.A.C.P. di Verona, modifiche esterne all'alloggio ed al fabbricato, tali da alterare l'aspetto architettonico del fabbricato stesso, nonché a mantenere inalterata la destinazione data dall'Istituto alle aree di pertinenza.*"

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

Nessuno.

Firmato Da: CLAUDIA FATTORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76dc79c28fcffe84887c33d759cad655

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

Nessuno, sulla base della comunicazione resa da [redacted] (vedasi paragrafo D.1.11).

D.1.9.1. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Sulla base delle informazioni fornite dall'AdS non risulta la presenza di amministratore condominiale, né si sono rinvenute comunicazioni affisse nel vano scala o in corrispondenza dell'ingresso al fabbricato.

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

La categoria catastale del bene, la provenienza dello stesso e le caratteristiche del soggetto esecutato suggeriscono che non si si tratti di immobile strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'alloggio pignorato è parte di un immobile di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, risalente agli anni 1950, edificato dall'[redacted]

L'originario atto di provenienza del 9/3/1979, Rep. n. [redacted] del Notaio [redacted] *(All. E.1.2)* attesta il trasferimento della piena proprietà del bene pignorato dall'[redacted]

Il prezzo della vendita, determinato in base a costi convenzionali, veniva dichiarato pari a lire 1.899.900 e già versato da parte acquirente, con conseguente espressa rinuncia da parte dell'ente all'ipoteca legale e senza null'altro pretendere.

Il trasferimento in oggetto traeva origine dal precedente Contratto di promessa futura vendita del [redacted] (registrato a Verona in data [redacted] atti Privati) con cui l'allora [redacted] ai sensi dell'art. 36 della L. n. 60 del 14.2.1963 prometteva di vendere ai coniugi sopramenzionati l'alloggio in esame. *(All. E.1.1)*

L'Alloggio risultava occupato dai medesimi coniugi sin dall'inizio degli anni '50 in forza di contratto provvisorio di assegnazione stipulato con la [redacted] in data 7.4.1953 e registrato il 16.4.1953 presso l'ufficio del registro di Verona al n. [redacted].

Su istanza della scrivente, [redacted] riscontrava che ***"Le vendite a mezzo di legge 60 del 1963 prevendono solamente un vincolo di 10 anni. Nessuna prelazione di [redacted]".*** *(All. E.9)*

Alla ditta esecutata il bene è pervenuto per plurime provenienze successorie.

Firmato Da: CLAUDIA FATTORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76dc79c28fcffe84887c33d759cad655

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Il pignoramento colpisce la quota di 1/2 di proprietà del bene.

Trattandosi di un'unica unità abitativa con un solo vano igienico sanitario, **il bene non risulta comodamente divisibile in natura:**

- Per la difficoltà di realizzare fisicamente il frazionamento in due alloggi nel contestuale rispetto:
  - della superficie minima di SUL per alloggio prevista pari a mq 45 dall'art. 38.5 comma 5 del R.E. e delle dotazioni minime indicate per i vani;
  - dei limiti imposti dalle colonne di scarico condominiali e dall'ubicazione delle componenti impiantistiche, al fine di evitare reciproche servitù;
- Per il considerevole onere economico necessario per un eventuale frazionamento in due alloggi.

  Anche ipotizzando l'astratta possibilità di frazionamento alle condizioni sopra menzionate, la divisione comporterebbe infatti un intervento di integrale ristrutturazione, invasivo in termini di opere da realizzarsi e di conseguenti costi.

  L'appartamento allo stato attuale:
  - E' dotato di un solo bagno e di una sola cucina;
  - Presenta dotazioni impiantistiche ed utenze predisposte per un solo alloggio;
  - Presenta divisori interni (oltre che dotazione impiantistica ed utenze) non compatibili con la trasformazione in due unità;

  La realizzazione dell'autonomia impiantistica, di servizi (nuovi bagni e nuove cucine) ed infine distributiva (demolizione e rifacimento dei divisori tra unità e di quelli distributivi interni) andrebbe infatti a compromettere l'integrità delle finiture e delle dotazioni impiantistiche presenti, con la conseguente necessità di doverle sostituire per entrambe le realizzande unità.

Si procederà pertanto alla stima del bene per l'intera proprietà ed il valore della quota pignorata verrà espresso quale frazione dell'intero.

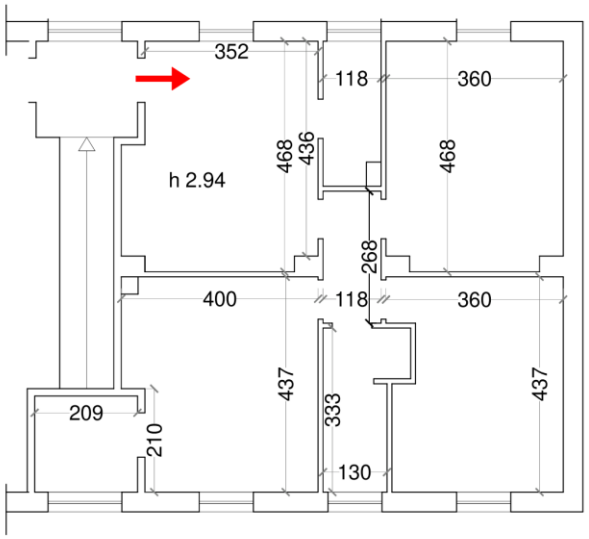
Firmato Da: CLAUDIA FATTORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76dc79c28fcffe84887c33d759cad655

D.1.13. Valutazione del lotto

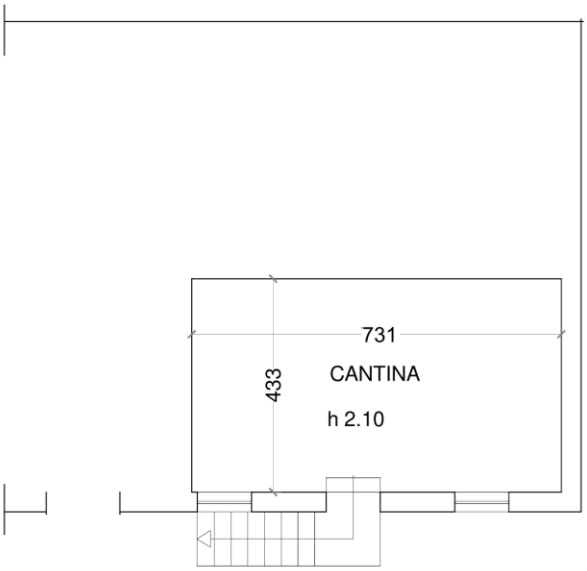
La stima viene fatta attenendosi alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ. avendo cura di precisare i dati comparativi assunti.

D.1.13.1. Consistenza

La consistenza del bene è stata desunta sulla base della verifica di controllo dello sviluppo planimetrico dell'unità.



PIANTA PIANO 1°



PIANTA PIANO SEMINTERRATO

CALCOLO DELLE SUPERFICI								
beni	p.	altezza c.a.		**sup. lorda c.a.**	coeff.	**sup.comm. c.a.**	espos.	condizioni mautent.
Abitazione Part. 169/7								
abitazione	1	2,94	mq	97	1,00	97	e/o	scarse
cantina	S1	2,09		36,0	0,25	9,0	o	scarse
				133,0		**106,0**		

Per superficie lorda si intende comprensiva di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altra proprietà), balconi logge, taverne, superfici scoperte, vano scale calcolato una sola volta, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

Fonte dei coefficienti applicati: Agenzia delle Entrate: "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare": (0,25) per accessori non collegati;

D.1.13.2. Criteri di stima

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il *Market Comparison Approach (MCA o metodo del confronto di mercato)*, che consente di affidarsi soltanto a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Firmato Da: CLAUDIA FATTORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76dc79c28fcffe84887c33d759cad655

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "*il mercato fisserà il prezzo per un immobile alto stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili*".

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche mediante aggiustamenti sistematici sui prezzi reali di mercato, rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative e qualitative immobiliari.

Ai fini della valutazione del bene, si è pertanto proceduto come segue:

a) Analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
b) Raccolta dei dati immobiliari:
c) Individuazione e scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento, con esclusione di quelle irrilevanti per la determinazione del valore del bene;
d) Analisi degli indici mercantili;
e) Compilazione della tabella dei dati;
f) Analisi e stima dei singoli prezzi marginali;
g) Redazione della tabella di valutazione;
h) Verifica attendibilità del valore di stima;
i) Test di verifica del prezzi corretti attraverso il calcolo della divergenza percentuale assoluta;
j) Valutazione finale;
k) Identificazione del più probabile valore atteso di mercato del bene;

D.1.13.3 Stima

Le ricerche di mercato operate hanno individuato i sotto-riportati immobili oggetto di compravendite con caratteristiche tipologiche similari al compendio in esame.

IDENTIFICAZIONE IMMOBILI DI CONFRONTO (COMPARABILI)



Firmato Da: CLAUDIA FATTORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76dc79c28fcffe84887c33d759cad655

DESCRIZIONE IMMOBILI DI CONFRONTO			
	COMPARABILE A Via G. Domaschi n. 155	**COMPARABILE B** Via G. Domaschi n. 171	**COMPARABILE C** Via G. Domaschi n. 165
Tipo di dato	Compravendita	Compravendita	Compravendita
Anno costruz.	Anni '50	Anni '50	Anni '50
Destinazione	Residenziale – [redacted]	Residenziale – [redacted]	Residenziale – [redacted]
Tipologia	Condominio	Condominio	Condominio
Piano	S1 - T - 1°	S1 - 2°	S1 - T
Dimensione	Media	Media	Piccola
Pratiche edilizie	Ante 67	Ante '67	Ante '67
Fonte dato di Provenienza	Notaio [redacted] Atto di compravendita Rep. [redacted]	Notaio [redacted] Atto di compravendita Rep. [redacted]	Notaio [redacted] Atto di compravendita Rep. n. [redacted]
Data Atto			
Occupazione	Libero	Libero	Locato
Dati Catastali	VR, **Fg. 270, Part. 156 sub 1 graff. 214** cat. A/3, vani 6, Sup. Cat. tot. mq 135 RC € 557,77	VR, **Fg. 270, Part. 158: sub 24,** cat. A/4,5,5 vani, mq 104, RC € 582,31;	VR, **Fg.270, Part. 158: sub 35,** cat. A/3, vani 4, mq 59, RC € 454,48; **sub 36,** cat. C/2, Sup. Cat. mq 19;
Superfici Commerciali*	159,2 mq c.a.	101,8 mq c.a.	62 mq c.a
Prezzo	**188.000,00 €**	**100.000,00 €**	**62.000,00 €**
Parametro arr. €/mq	1.181,00 €/mq	983,00 €/mq	1.000,00 €/mq

NOTA: per la determinazione della consistenza dei beni comparabili si è fatto riferimento alle superfici rappresentate nelle planimetrie catastali

Nel MCA i dati immobiliari sono indicati nella "tabella dei dati" che riporta nelle colonne gli immobili di confronto (A, B ,C ..) e l'immobile da valutare (Subject) e nelle righe il prezzo di mercato rilevato e le caratteristiche immobiliari, ovvero: le caratteristiche superficiarie e le altre caratteristiche tipologiche.

TABELLA DEI DATI E DELLE CARATTERISTICHE IMMOBILIARI										
			COMP. A		**COMP. B**		**COMP. C**		**SUBJECT**	
CARATTER. IMMOBIL.	INDICE	ACR.	REALE	SUP. COMM.	SUP. REALE	SUP. COMM	SUP. REALE	SUP. COM	SUP. REALE	SUP. COMM.
PREZZO TOTALE		PRZ	**€ 188.000,00**		**€ 100.000,00**		**€ 62.000,00**		**?**	
Data		DAT	**10**		**6**		**2**		**0**	
Sup. Principale	**100%**	SUP	114,0	**114,0**	97,0	**97,0**	57,0	**57,0**	97,0	**97,0**
Sup. Balconi	**30%**	BAL	21,7	**6,5**	1,9	**0,6**	0,0	**0,0**	0,0	**0,0**
Sup. Giardino	**10%**	GIAR	227,0	**22,7**	0,0	**0,0**	0,0	**0,0**	0,0	**0,0**
Sup. Cantina	**25%**	CAN	0,0	**0,0**	16,8	**4,2**	20,0	**5,0**	36,0	**9,0**
Sup. Cantina	**50%**	CAN	32,0	**16,0**	0,0	**0,0**	0,0	**0,0**	0,0	**0,0**
Manutenzione		MAN	1,0		0		0		0	
Occupazione		LOC	0		0		1		0	
Sup. reale (mq)			394,7		115,7		77,0		133,0	
Sup. commerciale (mq)		**SC**		**159,2**		**101,8**		**62,0**		**106,0**

Prezzo medio A	€ 1.180,83
Prezzo medio B	**€ 982,61**
Prezzo medio C	€ 1.000,00

Il Prezzo Marginale della Sup. Principale è posto pari al min. dei prezzi medi, considerando il rapporto di posizione < 1; il prezzo medio è calcolato dividendo il prezzo totale per la sup. commerciale.

Il Prezzo Marginale delle Superfici Secondarie è stato calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale per i relativi rapporti mercantili.

Firmato Da: CLAUDIA FATTORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76dc79c28fcffe84887c33d759cad655

Il Prezzo Marginale dello Stato Manutentivo e dello Stato di Occupazione tengono conto delle diverse condizioni manutentive dei Comp. rispetto al Subject, così calcolate:

- stato manutentivo del Comp. A rispetto al Subject €/mq 150,00 x 158,2 mq = + € 23.731,50
- locazione del Comp. C contratto 3+2 pattuito ad agosto 2023 = deprezzamento del 10% sul prezzo di compravendita.
- il prezzo marginale della Data non si è considerato in quanto le compravendite dei comparabili reperiti sono avvenute a meno di 10 mesi dalla valutazione di stima, in assenza di sensibili variazioni medie dei prezzi rilevate dal mercato .

PREZZI MARGINALI			COMP. A	COMP. C	COMP. C
Data	**0,0**	€/mese	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Sup. Principale	**100%**	€/mq	€ 982,61	€ 982,61	€ 982,61
Sup. Balconi	**30%**	€/mq	€ 294,78	€ 294,78	€ 294,78
Sup. Giardino	**10%**	€/mq	€ 98,26	€ 98,26	€ 98,26
Sup. Cantina	**25%**	€/mq	€ 245,65	€ 245,65	€ 245,65
Sup. Cantina	**50%**	€/mq	€ 491,30	€ 491,30	€ 491,30
Manutenzione		€/n	€ 23.881,50	€ 0,00	€ 0,00
Occupazione		€/n	€ 0,00	€ 0,00	-€ 6.200,00

Anche la tabella di valutazione riporta gli immobili di confronto nelle colonne ed il prezzo e le caratteristiche di mercato nelle righe.

In corrispondenza delle caratteristiche viene indicato il prodotto tra la differenza degli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e del singolo immobile di confronto ed il prezzo marginale della caratteristica (presi con il proprio segno).

Il prodotto rappresenta l'aggiustamento del prezzo rilevato; per ogni colonna si effettua quindi la somma algebrica del prezzo rilevato e degli aggiustamenti, ottenendo il prezzo "corretto".

Concettualmente il prezzo corretto di un immobile di confronto rappresenta il prezzo che avrebbe spuntato oggi l'immobile da valutare se fosse stato al posto di quello di confronto.

TABELLA DI VALUTAZIONE			**COMPARABILE A**				**COMPARABILE B**				**COMPARABILE C**			
	u.m.	acron.	subject	A	prezzo marg. A	**COMP. A**	subject	C	prezzo marg. C	**COMP. C**	subject	D	prezzo marg. D	**COMP. D**
Prezzi totali (€)		PRZ				**€ 188.000,00**				**€ 100.000,00**				**€ 62.000,00**
Data (€)	€/mes	DAT	0	10	€ 0,00	**€ 0,00**	0	6	€ 0,00	**€ 0,00**	0	0	€ 0,00	**€ 0,00**
Sup. Principale	€/mq	SUP	97,0	114,0	€ 982,61	**-€ 16.704,33**	97,0	97,0	€ 982,61	**€ 0,00**	97,0	57,0	€ 982,61	**€ 39.304,31**
Sup. Balconi	€/mq	BAL	0,0	21,7	€ 294,78	**-€ 6.396,78**	0,0	1,9	€ 294,78	**-€ 560,09**	0,0	0,0	€ 294,78	**€ 0,00**
Sup. Giardino	€/mq	GIAR	0,0	227,0	€ 98,26	**-€ 22.305,20**	0,0	0,0	€ 98,26	**€ 0,00**	0,0	0,0	€ 98,26	**€ 0,00**
Sup. Cantina	€/mq	CAN	36,0	0,0	€ 245,65	**€ 8.843,47**	36,0	16,8	€ 245,65	**€ 4.716,52**	36,0	20,0	€ 245,65	**€ 3.930,43**
Sup. Cantina	€/mq	CAN	0,0	32,0	€ 491,30	**-€ 15.721,73**	0,0	0,0	€ 491,30	**€ 0,00**	0,0	0,0	€ 491,30	**€ 0,00**
Manutenzione	€/n	MAN	0	1,0	€ 23.881,50	**-€ 23.881,50**	0	0	€ 0,00	**€ 0,00**	0	0	€ 0,00	**€ 0,00**
Occupazione	€/n	LOC	0	0,0	€ 0,00	**€ 0,00**	0	0	€ 0,00	**€ 0,00**	0	1	-€ 6.200,00	**€ 6.200,00**
PREZZI CORRETTI						**€ 111.833,94**				**€ 104.156,43**				**€ 111.434,75**

Verifica e attendibilità dei valori di stima

In linea di principio nella tabella di valutazione i prezzi corretti degli immobili di confronto dovrebbero coincidere, tuttavia nella realtà essi possono divergere per effetto della casualità nella rilevazione dei prezzi, nella misura delle caratteristiche e nella stima dei prezzi marginali.

La presenza di differenze nei prezzi corretti si accerta con il test estimativo della divergenza percentuale assoluta d%= (Vmax-Vmin)/Vmin), che si considera superato per valori risultanti inferiori al 10%.

Firmato Da: CLAUDIA FATTORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76dc79c28fcffe84887c33d759cad655

DIVERGENZA PERCENTUALE ASSOLUTA			d%=(Vmax-Vmin)/Vmin < 10%	
d% =	€ 111.833,94 - € 104.156,43		7,37%	< 10%
	€ 104.156,43			

Sintesi di stima e valore atteso del subject

Il campo di variazione dei prezzi corretti, se inferiore al 10%, rappresenta di per sé la stima ad intervallo dell'immobile da valutare, con pari probabilità di figurare nella sintesi conclusiva.

In tale ottica equiprobabilistica si propone, quale valore atteso di stima, il valore medio dei prezzi corretti ottenuti.

SINTESI DI STIMA E VALORE ATTESO				
Descrizione	COMP. A	COMP. B	COMP. C	**SUBJECT**
PREZZO CORRETTO	€ 111.833,94	€ 104.156,43	€ 111.434,75	
VALORE ATTESO SUBJECT	valore medio			€ 109.141,70
VALORE ATTESO SUBJECT ARROTONDATO				**€ 109.000,00**
			Valore unitario €/mq	€ 1.037,74

Così indicativamente ripartito per l'intero compendio, in ragione della singola individuazione catastale dei beni.

VALORE DI STIMA LOTTO UNICO	p.	sup.		Valore €/mq	**Valore di stima della piena proprietà**	**Valore di stima della quota pignorata pari a 1/2 di proprietà**
Appartamento Part. 169 Sub 7	S1-1°	mq	106,8	€ 1.020,60	€ 109.000,00	€ 54.500,00
				Valore Lotto unico	**€ 109.000,00**	**€ 54.500,00**

D.1.13.2. Adeguamenti e correzioni della stima

VALORE DEI BENI IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA				**LOTTO UNICO**
Beni	Appartamento al piano 1° in fabbricato sito in via Giovanni e Vittorio Duca 25 - Porto san Pancrazio (VR) Dati Catastali Foglio 270, Part. 169 sub 7		Piena proprietà	**quota pignorata 1/2 di proprietà**
Probabile valore di mercato			€ 109.000,00	€ 54.500,00
Assenza di garanzia sull'immobile	Livello di rischio assunto per l'assenza di garanzia postuma e per la presenza di vizi occulti	10%	-€ 10.900,00	-€ 5.450,00
Deprezzamento per rischio di irregolarità edilizie e per la riduzione in pristino di manufatto abusivo			-€ 10.000,00	-€ 5.000,00
Oneri di regolarizzazione catastale			-€ 1.500,00	-€ 750,00
Spese di gestione condominiale			€ -	€ -
Oneri per lo stato di possesso			€ -	€ -
Altro			€ -	€ -
Valore del bene detratti adeguamenti e correzioni			**€ 86.600,00**	**€ 43.300,00**

Firmato Da: CLAUDIA FATTORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76dc79c28fcffe84887c33d759cad655

D.1.13.3. Valore di stima al netto delle decurtazioni

VALORE DI STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI	LOTTO UNICO	
Appartamento al piano 1° in fabbricato sito in via Giovanni e Vittorio Duca 25 - Porto san Pancrazio (VR) Dati Catastali Foglio 270, Part. 169 sub 7	Valore di stima della piena proprietà	**Valore di stima della quota pignorata pari a 1/2 di proprietà**
	€ 86.600,00	**€ 43.300,00**

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, 02/07/2025

Il perito estimatore

Claudia Fattori architetto

Firmato Da: CLAUDIA FATTORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76dc79c28fcffe84887c33d759cad655

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1 Titoli di provenienza del bene:
- E.1.1 Contratto di promessa futura vendita del 1966;
- E.1.2 Atto di provenienza del 9/3/1979 del Notaio [redacted];
- E.1.3 Successione del 2019;

E.2 Doc anagrafica esecutato;
E.3 Doc. anagrafica comproprietaria non esecutata;
E.4 Planimetria catastale;
E.5 Estratto storico del Catasto;
- E.4.1 Estratto di mappa e visure storiche Catasto Terreni;
- E.1.2 Visure storiche Catasto Fabbricati;

E.6 Ispezioni ipotecarie:
- E.6.1 Ispezioni e note [redacted];
- E.6.2 Ispezioni [redacted]
- E.6.3 Ispezioni [redacted]
- E.6.4 Ispezioni e note [redacted]
- E.6.5 Ispezioni e note Esecutato;
- E.6.6 Nota di trascrizione accettazione tacita eredità del 3.6.2025;

E.7 Titoli abilitativi
- E.7.1 Riscontro Edilizia Privata VR di mancato reperimento titoli abilitativi;
- E.7.2 Archivio ATER elaborato grafico assegnatari;
- E.7.3 Archivio ATER Elaborato grafico pianta tipo;

E.8 Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate circa l'assenza di contratti locativi;
E.9 Comunicazione [redacted]
E.10 Documentazione Fotografica;
E.11 Dati comparativi acquisiti;

Firmato Da: CLAUDIA FATTORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76dc79c28fcffe84887c33d759cad655