



STUDIO TECNICO MARITATI-ADAMI-BERTI

ASSOCIAZIONE TRA PROFESSIONISTI

Servizi Tecnici Immobiliari-Mobiliari Estimativi, Infortunistica

Via Cristofoli, 50 - 37138 VERONA

Tel 045/572622 - Fax 045/578193 - P. Iva 04305230239

e-mail: studiotecncomab@gmail.com

Geom. Alessio Maritati
Dott. Ing. Emiliano Adami
Dott. Geom. Ilenia Berti

Dott. Ing. Marco Menin
Geom. Stefano Biondetti
Dott. Arch. Daniela Storato
Geom. Marco Bustaggi

Dott. Ing. Emiliano Adami Consulente Tecnico del Tribunale di Verona

TRIBUNALE DI VERONA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Es. Imm. n.°: 678/2016 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: **dr. Vittorio Carlo ALIPRANDI**

Debitore

Creditore procedente

INTESA SANPAOLO SPA

con Avv. Gianfranco Vignola

RELAZIONE DI STIMA



Indice della perizia

Incarico.....	3
Identificazione dei beni indicati in pignoramento.....	3
Conformità del bene al pignoramento.....	4
LOTTO UNICO: Piena proprietà di un'abitazione in Comune di Verona, Via Valeggio n. 65	5
Dati catastali ed identificativi.....	6
Nota catastale	8
Provenienza dei beni	9
Descrizione del bene	10
Superfici nette.....	23
Situazione amministrativa	24
Situazione urbanistica.....	25
Conformità dell'immobile allo stato autorizzato.....	25
Conformità dell'immobile allo stato catastale.....	26
Regolarizzazione delle difformità progettuali	26
Regolarizzazione della planimetria catastale	26
Impianti tecnologici.....	27
Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile	28
Situazione di possesso.....	28
Estratto atto di matrimonio.....	28
Altre informazioni	29
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	29
Criteri di stima.....	30
Consistenza commerciale	32
Stima	32
DATI DI RIEPILOGO	33



Incarico

L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, in data 28/11/2016 ha nominato il sottoscritto Ing. Emiliano Adami quale perito estimatore per l'esecuzione in oggetto. In data 02/12/2016 lo scrivente ha quindi prestato il giuramento di rito.

Identificazione dei beni indicati in pignoramento

Sull'immobile oggetto di perizia è trascritto il seguente pignoramento:

- atto giudiziario, verbale di pignoramento immobili, eseguito in data 23/09/2016 a favore di INTESA SANPAOLO SPA contro

_____ e

Trascritto a Verona il 14/10/2016, RG 39969, RP 26089.

Il pignoramento grava sul seguente bene così indicato nella stessa nota di trascrizione del verbale di pignoramento:

PIENA PROPRIETA' di un'ABITAZIONE in Verona Via Valeggio n. 65

Catasto Fabbricati: Comune di Verona - foglio 291, mapp. n. **125 sub 2**, natura A/3, consistenza 6,5 vani, Via Valeggio n.° 65.

Nella nota è indicato anche il precedente identificativo catastale dell'abitazione corrispondente a fg. E/6 m. n. 593 sub 2.



Conformità del bene al pignoramento

Dalla relazione notarile allegata alla documentazione fornita dal creditore procedente, risulta che i dati catastali e le quote pignorate degli immobili oggetto di esecuzione corrispondono a quelli indicati nel pignoramento. Nella relazione notarile redatta dal notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano vengono indicati i dati catastali completi, comprensivi dell'indicazione del piano, della superficie catastale e della rendita che non compaiono nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento.

Risultano quindi correttamente pignorate in capo agli esecutati le quote di $\frac{1}{2}$ ciascuno (e quindi complessivamente della **piena proprietà**) dell'abitazione sita in Verona, Via Valeggio n. 65, fg. 291 m.n. 125 sub 2.

Si ritiene che il pignoramento, seppure privo di alcuni dati catastali (superficie, piano e rendita catastale), consenta di individuare in modo univoco l'immobile e le relative quote di proprietà pignorate.

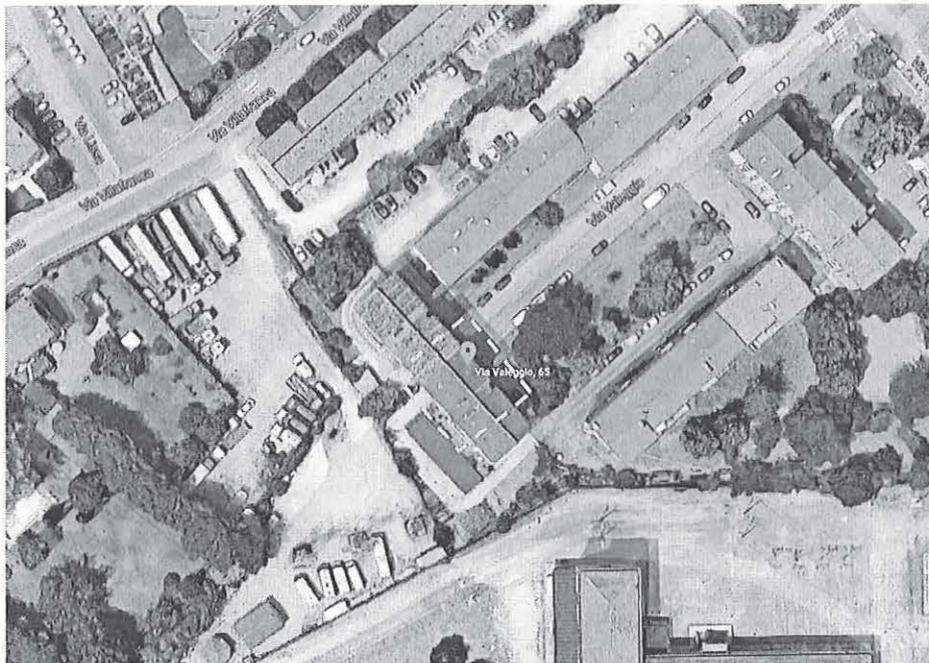


LOTTO UNICO: Piena proprietà di un'abitazione in Comune

1177 1178 1179 1180 1181 1182
1183 1184 1185 1186 1187 1188



fronte principale rivolto verso nord/est



ripresa satellitare

A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'A' or a similar symbol, located in the bottom right corner of the page.



Dati catastali ed identificativi

Dalla relazione notarile e dalle visure effettuate dallo scrivente, risulta che l'immobile oggetto di esecuzione sia censito con i seguenti estremi:

ABITAZIONE

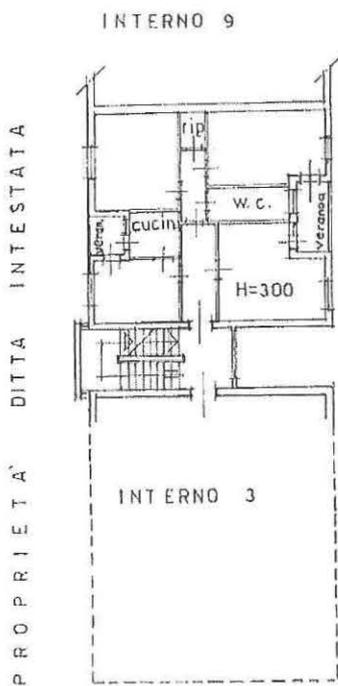
Catasto Fabbricati – Comune di Verona – Foglio **291**, mapp. n. **125 sub 2**, zona censuaria 3, piano S1-1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 93 mq, rendita € 604,25.

catastralmente intestata a:

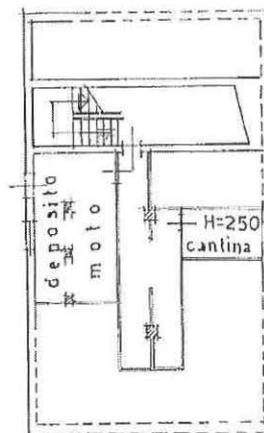
proprietario per 500/1000

proprietaria per 500/1000

planimetria catastale dell'unità immobiliare m.n.° 125 sub 2



piano primo
scala A
interno 2



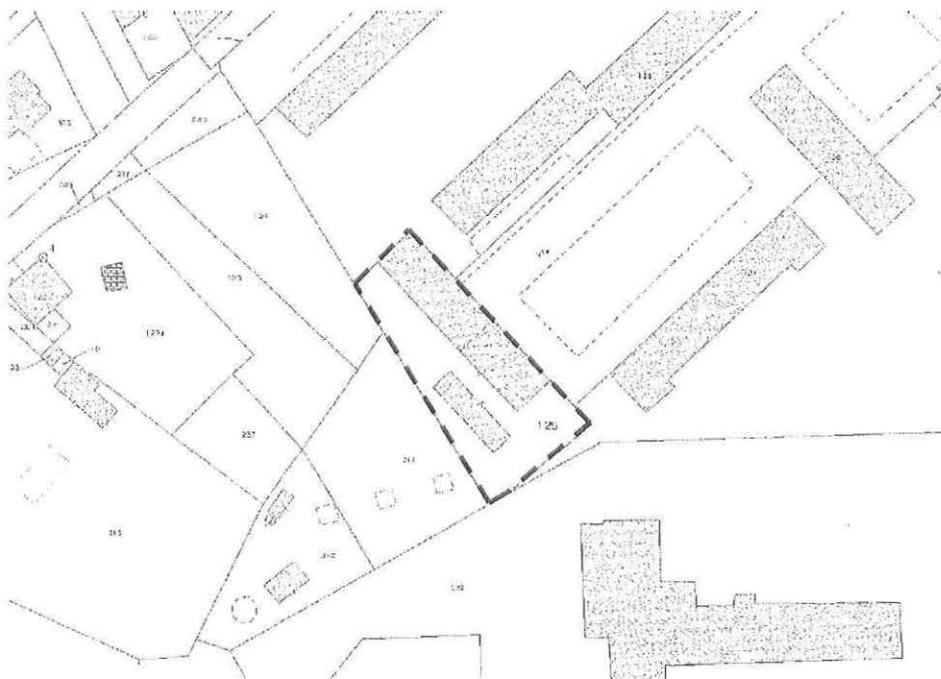
piano seminterrato

ORIENTAMENTO



Il fabbricato sopra identificato, insiste sul terreno censito con i seguenti estremi:

Catasto Terreni – Comune di Verona – Foglio 291, mapp. n. **125**, qualità Ente Urbano, superficie 1.400 mq.



stralcio della mappa catastale attuale

Ubicazione: l'immobile è sito nel Comune di Verona in Via Valeggio n. 65.

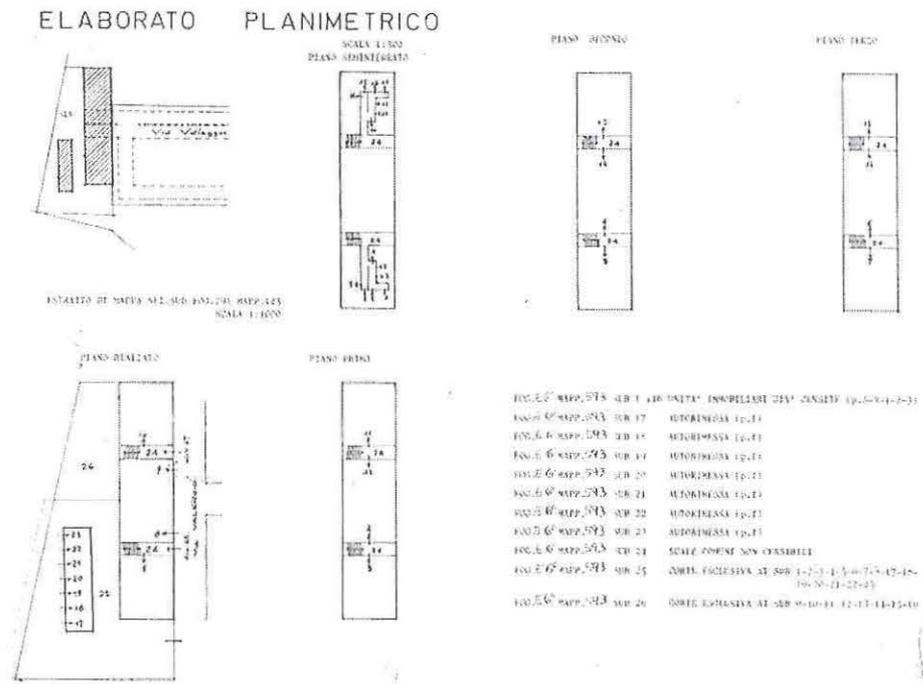
Confini: il terreno su cui insiste il fabbricato (m.n. 125), confina con i seguenti mappali:

- a **nord** con il m.n. 100-126 e la Via Valeggio;
- ad **est** con il m.n. 100-126 e la Via Valeggio;
- a **sud** con i m.n. 311-382,
- a **ovest** con i m.n. 124 e 311.



Nota catastale

Si precisa che è stato possibile reperire telematicamente un solo elaborato planimetrico datato 13/11/1986 nel quale tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale sono censite con la precedente individuazione degli immobili, ossia: fg. E/6 m.n. 593 sub 1-16 abitazioni, sub 17-23 autorimesse, sub 24 scale comuni, sub 25 corte esclusiva e sub 26 corte esclusiva.



Nell'elenco immobili aggiornato, non sono invece indicate le parti comuni del fabbricato (ex m.n.° 593 sub 24-25-26), nonchè il m.n.° 125 sub 24 è censito come abitazione A/2 al piano 1° ed il m.n.° 125 sub 25 è censito come abitazione A/3 al piano terra e primo.

Detta incongruenza catastale, seppure non sostanziale, necessita di rettifica ed aggiornamento dell'elaborato planimetrico dell'intero fabbricato condominiale.



Provenienza dei beni

L'immobile è pervenuto agli esecutati in forza di atto di compravendita del 29/11/2005 redatto dal notaio dott.ssa Cristiana Cascone rep. 110947 con il quale gli esecutati hanno acquistato la quota di 500/1000 ciascuno dell'appartamento identificato con:

"N.C.E.U. – Sezione E, foglio 6 – particella 593 subalterno2, P.S. 1, Z.C. 3, categoria A/3, classe 3, vani 6,5 (sei virgola cinque), rendita catastale euro 604,25 – appartamento e cantina"

L'atto è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Verona 1 in data 14/12/2005 al n. 18248 serie IT e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Verona in data 15/12/2005 RG 54822 RP 3360.

Nell'atto viene specificato quanto indicato nel seguito:

"nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art 1117 codice civile.

E' compresa in particolare la quota di comproprietà pari a 4,92/1000 (quattro virgola novantadue millesimi) sulle autorimesse comuni, distinte con i seguenti dati:

N.C.E.U., Sezione E, foglio 6

- *particella 593 subalterno 17, P.T., Z.C. 3, Categoria C/6, Classe 3, mq. 14 (quattordici), rendita catastale euro 43,38 (quarantatre virgola trentotto) – autorimessa -;*
- *particella 593 subalterno 18, P.T., Z.C. 3, Categoria C/6, Classe 3, mq. 14 (quattordici), rendita catastale euro 43,38 (quarantatre virgola trentotto) – autorimessa -;*
- *particella 593 subalterno 19, P.T., Z.C. 3, Categoria C/6, Classe 3, mq. 14 (quattordici), rendita catastale euro 43,38 (quarantatre virgola trentotto) – autorimessa -;*
- *particella 593 subalterno 20, P.T., Z.C. 3, Categoria C/6, Classe 3, mq. 14 (quattordici), rendita catastale euro 43,38 (quarantatre virgola trentotto) – autorimessa -;*



- *particella 593 subalterno 21, P.T., Z.C. 3, Categoria C/6, Classe 3, mq. 14 (quattordici), rendita catastale euro 43,38 (quarantatre virgola trentotto) – autorimessa -;*
- *particella 593 subalterno 22, P.T., Z.C. 3, Categoria C/6, Classe 3, mq. 14 (quattordici), rendita catastale euro 43,38 (quarantatre virgola trentotto) – autorimessa -;*
- *particella 593 subalterno 23, P.T., Z.C. 3, Categoria C/6, Classe 3, mq. 14 (quattordici), rendita catastale euro 43,38 (quarantatre virgola trentotto) – autorimessa.”*

Nelle visure catastali tutte le autorimesse riportano come intestatari gli eseguiti per la quota di 246/100.000 ciascuno (ossia 4,92/1.000 per entrambi), come indicato nell'atto di compravendita.

Lo scrivente perito non ha approfondito detta circostanza in quanto relativa ad immobili (ex m.n.° 593 sub 17, 18, 19, 20, 21, 22 e 23) non oggetto di pignoramento e quindi non oggetto della presente relazione.

Descrizione del bene

<i>Caratteristiche di zona</i>	L'immobile è ubicato nel Comune di Verona nel quartiere di S. Lucia posizionato in prossimità del centro cittadino da cui dista circa 5 km. Il quartiere, pur essendo prossimo al centro, gode di una propria autonomia sia per quanto riguarda i servizi di prima necessità (es. banche, poste, scuole, attività commerciali, ospedale, ecc.) sia per quanto riguarda i collegamenti con la rete viaria ad alta percorrenza, con la stazione ferroviaria e con tutti i servizi di trasporto comunale e provinciale (autobus e pullman).
<i>Descrizione esterna del fabbricato e dell'area pertinenziale</i>	Il fabbricato fronteggia la Via Valeggio e si eleva a n. 4 piani fuori terra (compreso il piano rialzato) ed un piano seminterrato. L'intero fabbricato ospita numerose abitazioni distribuite su 2 vani scala comuni, 7 autorimesse




comuni posizionate sull'area esterna posta sul retro
del fabbricato.



fronte principale del fabbricato

Recinzioni ed area pertinenziale: il fabbricato lungo il fronte est fronteggia direttamente verso Via Valeggio mentre per i restanti lati si affaccia sul terreno pertinenziale che evidenzia recinzioni verso le proprietà limitrofe, composte da basso muretto e soprastante cancellata metallica interrotta in prossimità del cancello carraio metallico che consente di raggiungere il fabbricato delle autorimesse insistente anch'esso sull'area pertinenziale.



area esterna pertinenziale

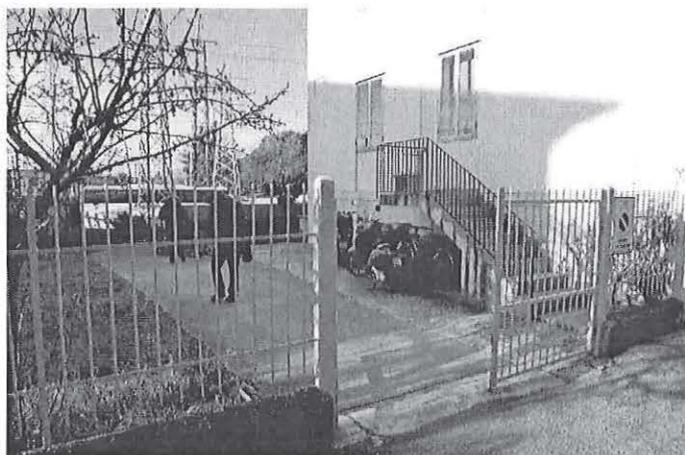




area esterna pertinenziale e fabbricato autorimesse

L'area si evidenzia su 2 livelli di cui l'uno allineato alla sede stradale e l'altro ribassato per consentire l'accesso alle autorimesse comuni.

Quanto a finiture si evidenziano: pavimentazioni in getto di cemento o manto bituminoso rispettivamente nei percorsi pedonali e carrabili, zona a verde con aiuole e manto erboso e sporadiche piantumazioni, alberature e cespugli a medio e basso fusto.



fronte sud/est - accesso carrabile

Finiture esterne: Le pareti sono rifinite ad intonaco tinteggiato con colore bianco e verde chiaro, finestre di tipologia tradizionale (doppi vetri esterni) o a nastro con infissi in prevalenza in



alluminio e vetro applicati anche alle verande, periodicamente si sono anche infissi in legno e vetro con avvolgibili in legno, balconi realizzati a filo interno delle murature principali nella maggior parte chiusi da verande, oscuramento delle sole finestre fornito da avvolgibili in pvc di colore marrone, bianco o verde, portone d'ingresso alla scala condominiale in alluminio e vetro smerigliato, scala esterna di accesso al vano scale rivestita da lastre di pietra bianca affiancata da parapetti in profilati metallici verniciati con colore bianco, tetto a falde su 2 livelli con manto in coppi.

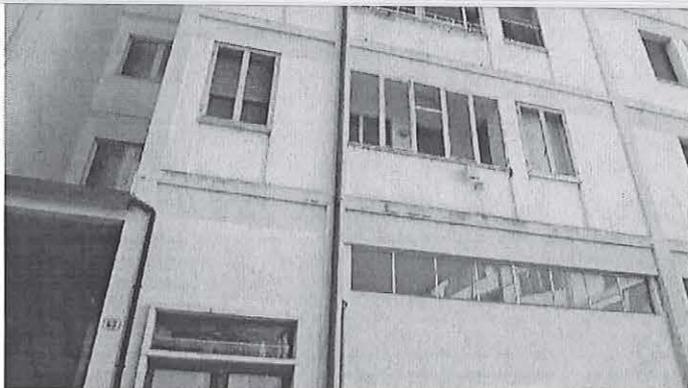
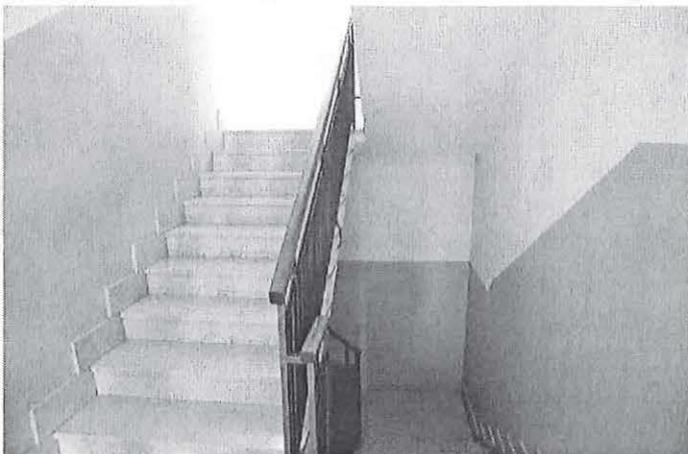


facciata principale su Via Valeggio



ingresso condominiale scala A



	
	 <p style="text-align: center;">particolare della facciata</p>
<p><i>Descrizione delle parti comuni</i></p>	<p>Finiture del vano scala condominiale: intonaco alle pareti tinteggiato con colore bianco e grigio, pavimentazioni e rivestimenti delle scala in lastre di marmo bianco, parapetto metallico con corrimano in legno, pavimentazioni dei corridoio del piano seminterrato in getto di cemento e pareti sommariamente intonacate prive di tinteggiatura e/o tinteggiato con colore bianco.</p> <p>Al piano seminterrato del vano scala sono installati i contatori dell'energia elettrica e quello dell'acqua.</p>  <p style="text-align: center;">vano scale condominiale</p>

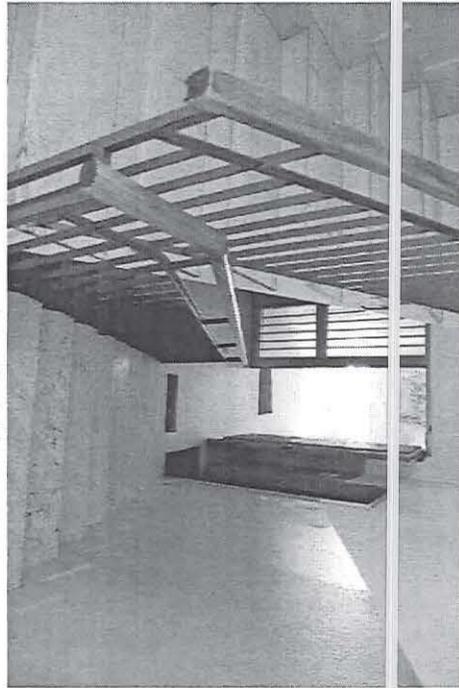





corridoio delle cantine



corridoio delle cantine



vano scale condominiale



<p><i>Accessi</i></p>	<p>Gli accessi condominiali consistono in:</p> <ul style="list-style-type: none"> • due accessi pedonali (scala A e B) che si aprono sulla pubblica Via Valeggio; • accesso carrabile posizionato lungo il lato sud/est del fabbricato composto da un cancello manuale a 2 battenti in metallo.
<p><i>Descrizione interna dell'unità immobiliare</i></p>	<p>L'abitazione si compone di: ingresso e corridoio centrale adibiti ad ingresso e disimpegno, cucina, zona pranzo, soggiorno, servizio igienico, n. 2 camere da letto, n. 2 balconi (verande) ed una cantina al piano seminterrato.</p> <div data-bbox="480 763 1171 1218" data-label="Image"> </div> <p style="text-align: center;">ingresso - corridoio</p> <div data-bbox="480 1256 1171 1711" data-label="Image"> </div> <p style="text-align: center;">soggiorno</p>





soggiorno



cucina



cucinino

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'A' or similar character, located at the bottom of the page.





veranda affiancata al cucinino

Finiture: pavimentazioni in marmette granigliate o in mattonelle ceramiche, rivestimenti alle pareti del servizio igienico e della cucina in mattonelle ceramiche, intonaco alle pareti tinteggiato a varie colorazioni, porte interne in legno con specchiatura in vetro zigrinato, portoncino di primo ingresso di tipologia blindata con rivestimenti in pannelli di legno su entrambi i lati, infissi interni in legno e vetro singolo, oscuramento fornito da avvolgibili in legno o pvc, balconi/verande con pavimentazione in mattonelle ceramiche o marmette granigliate, parapetto in muratura.





veranda affiancata al soggiorno

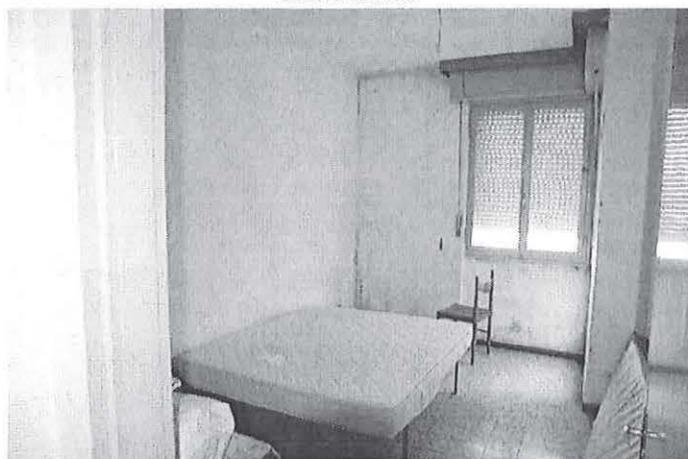


servizio igienico





camera da letto

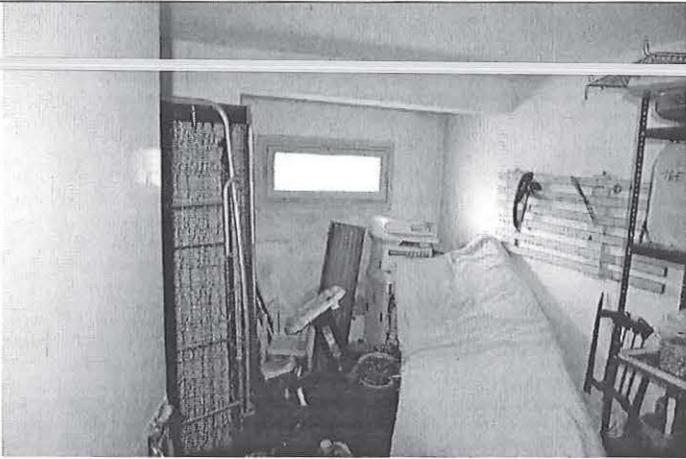


camera da letto

Nota: è stata rilevata la presenza diffusa di muffa alle pareti, nonché in alcuni ambiti la pavimentazione risulta distaccata dal solaio.

Cantina: presenta pavimentazioni in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate con colore bianco, porta d'ingresso in legno tamburato, finestra con infisso in legno e vetro smerigliato.

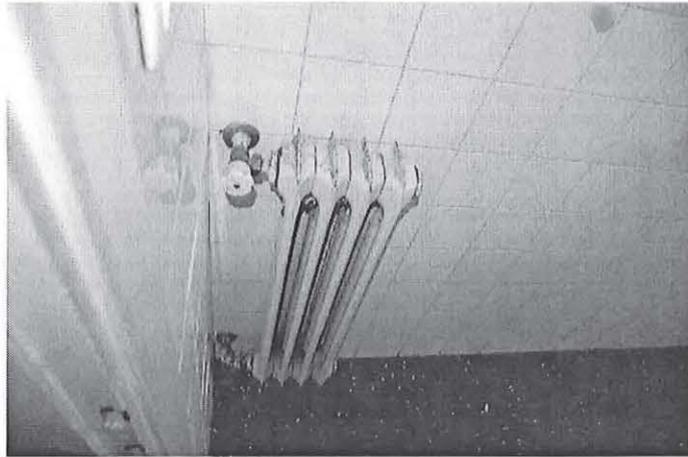


	 <p style="text-align: center;">cantina</p>  <p style="text-align: center;">cantina</p>
Altezze interne all'abitazione	<u>abitazione</u> : altezza interna ml. 3,00 <u>cantina</u> : altezza interna ml. 2,22.
Impiantistica	<p>Nell'abitazione sono presenti i seguenti impianti: impianto idrico, fognario, elettrico, citofonico e di riscaldamento autonomo erogato da un caldaia a parete installata nella cucina e collegata ai radiatori in ghisa e acciaio verniciati di colore bianco distribuiti nelle varie stanze.</p> <p>Si precisa che l'appartamento è inoltre dotato di un impianto di condizionamento collegato a split posizionati nelle varie stanze.</p>

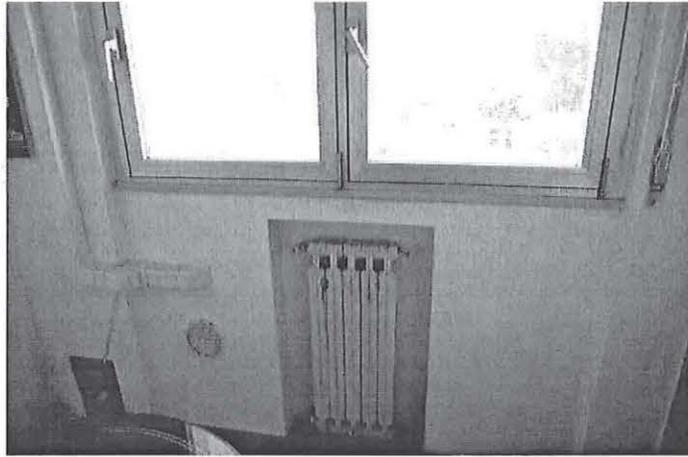





caldaia



radiatori



radiatori



	
<i>Stato manutentivo dell'immobile</i>	Si è rilevato un pessimo stato manutentivo dell'immobile.

Superfici nette

Si provvede nel seguito alla determinazione delle superfici nette degli ambiti che compongono l'abitazione, nonché la relativa esposizione e stato di manutenzione.

<i>locale (destinazione reale)</i>	<i>Sup. Netta</i>	<i>Coeff. X sup. comm.</i>	<i>esposizione</i>	<i>stato manutentivo</i>
abitazione piano primo				
corridoio d'ingresso	5,72	100	centrale	pessimo
pranzo	8,40	100	sud-ovest	pessimo
cucina	4,46	100	sud-ovest	pessimo
veranda	1,99	50	sud-ovest	pessimo
soggiorno	15,58	100	nord-est	pessimo
veranda	3,53	50	nord-est	pessimo
corridoio	3,13	100	centrale	pessimo
camera	14	100	sud-ovest	pessimo
camera	12,8	100	nord-est	pessimo
ripostiglio	1,84	100	centrale	pessimo
piano seminterrato				
cantina	7,44	25	nord-est	pessimo




Situazione amministrativa

Lo scrivente ha provveduto ad inoltrare un'Istanza di Accesso agli Atti Amministrativi presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Verona.

Dalla ricerca d'archivio è risultato che il fabbricato è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- licenza edilizia n. 1604 PG n. 6635 del 19/01/1960 rilasciata per *"costruire un fabbricato per i dipendenti delle Poste e Telecomunicazioni in S. Lucia."*,
- licenza edilizia in sanatoria sk n. 4735 PG n. 69031 del 20/12/1973 rilasciata per *"l'installazione di verande nel fabbricato sito in Via Valeggio 60-65 S. Lucia."*

Dagli archivi comunali non è stata fornita alcuna agibilità/abitabilità.

Si precisa che l'ultima concessione edilizia in sanatoria fornita dal Comune di Verona riguarda solo una parte del fabbricato ossia risultano sanate solo una parte delle verande sui balconi. Le verande sanate vengono indicate con i nomi dei proprietari nelle stesse tavole grafiche.

Tra queste verande non sono comprese quelle dell'abitazione in oggetto. Tuttavia nell'atto di acquisto dell'abitazione viene citata la licenza in sanatoria sk n. 4852 PG n. 74676 del 29/12/1973, opportunamente richiesta dallo scrivente, ma non fornita dall'ufficio tecnico, attendibilmente in quanto non reperita presso gli archivi.

Numero	19747	Data Registrazione	20/01/2017 11:50:04
Oggetto	ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI PRESENTATA A NOME ADAMI EMILIANO INERENTE I FASCICOLI LIC. 1604/59 INTESTATO A INA CASA SK 4852/72 INTESTATO A MONZAMBANI FERDINANDO ED ALTRI DI CUI AL FABBRICATO SITO IN VERONA VIA VALEGGIO 65		
Mittente	ADAMI EMILIANO		

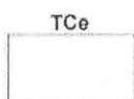
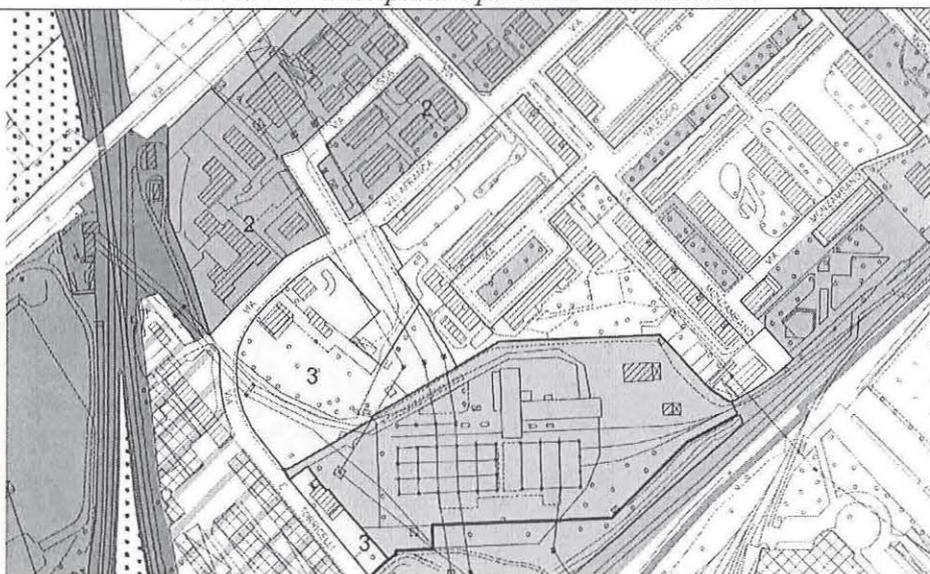


Situazione urbanistica

Quanto al vigente strumento urbanistico, il Comune di Verona è dotato del Piano degli Interventi approvato con D.C.C. n. 91 del 23/12/2011.

L'immobile in esame si trova in zona contraddistinta da: **Tce2 Tessuto con dominante edificazione libera interna all'isolato disposta secondo un progetto unitario con densità media da 2 a 4 piani.**

Tavola n. 5.0.14 Piano degli Interventi –
Var. n. 23 - Disciplina Operativa - Zonizzazione



TESSUTO CON DOMINANTE EDIFICAZIONE LIBERA INTERNA
ALL' ISOLATO DISPOSTA SECONDO PROGETTO UNITARIO

Art. 107

Per quanto riguarda la normativa di riferimento si rimanda alle NTO allegate.

Conformità dell'immobile allo stato autorizzato

Dal raffronto delle tavole grafiche allegata alle autorizzazioni amministrative, sono state rilevate le seguenti difformità:

cantina al piano seminterrato

- diversa conformazione del piano cantine e della cantina stessa,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, abstract shape.



abitazione al piano primo

- diversa conformazione dei vani cucina e sala da pranzo.

Conformità dell'immobile allo stato catastale

Da una verifica effettuata tra la planimetria catastale e lo stato reale dell'immobile, non si sono riscontrate difformità, ad eccezione di modeste variazioni quali:

- diversa realizzazione della cantina in prossimità della finestra e mancata indicazione del pilastro,
- mancata indicazione del pilastro centrale inserito nel corridoio/ingresso dell'abitazione,
- spostamento della porta di comunicazione tra la zona pranzo e la cucina.

Regolarizzazione delle difformità progettuali

In ottemperanza a quanto disposto al punto 10) dell'incarico, lo scrivente ritiene che per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, e meglio descritte nei precedenti capitoli, risulti necessaria la presentazione di una pratica edilizia: "CILA".

Per quanto riguarda l'ammontare delle spese (spese tecniche e di presentazione) per la regolarizzazione di quanto predetto, si stima che l'importo complessivo potrebbe essere di circa € 2.500,00.

Regolarizzazione della planimetria catastale

In ottemperanza a quanto disposto al punto 4) dell'incarico, al fine di regolarizzare sotto l'aspetto catastale le riscontrate difformità, è stata predisposta e presentata per l'approvazione all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Verona, la pratica di aggiornamento delle planimetrie catastali (pratica Docfa), segnalando che dette variazioni si



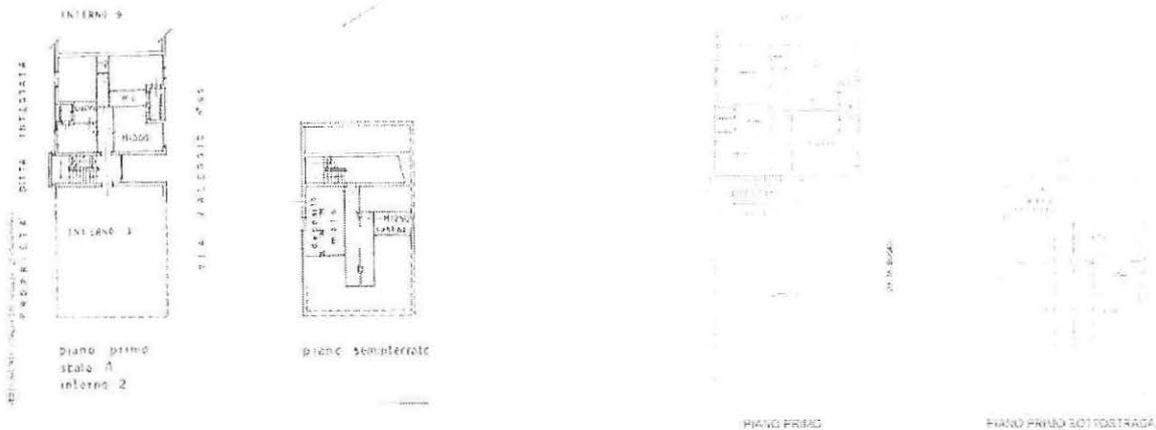
sono rese necessarie " per l'esatta rappresentazione grafica dello stato di fatto (mostrata di porta, finestra e cantina) in seno alla procedura esecutiva immobiliare n. 678/2016 r.g.e."

In particolare, è stata predisposta e presentata all'Agenzia delle Entrate, ufficio del Territorio di Verona, apposita pratica di variazione (Docfa) al catasto fabbricati (approvata in data 24.02.2017 con prot. VR0026321), con la quale sono state regolarizzate le planimetrie, come nel seguito rappresentato:

Abitazione m.n.° 125 sub 2

planimetria difforme dallo stato di fatto

planimetria regolarizzata secondo lo stato attuale



Si precisa che la variazione catastale ha comportato la modifica della superficie catastale da mq 93 a mq 89.

Impianti tecnologici

Non è stato possibile reperire alcuna certificazione relativa gli impianti presenti presso l'immobile. Non essendo abitato l'immobile da diverso tempo non è stato nemmeno possibile verificare la funzionalità degli stessi impianti in quanto privo di utenze.

Tuttavia, dall'esame visivo degli impianti e dallo stato manutentivo/conservativo dell'immobile si ritiene che gli stessi debbano essere oggetto di intervento di revisione e rimessa in pristino, con contestuale rilascio delle certificazioni di messa a norma.



Si stima che per gli interventi sopra richiamati relativi agli impianti dell'immobile sia prevedibile una spesa non inferiore a € 5.000,00.

Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile

Dalla documentazione amministrativa fornita dal Comune di Verona è risultata l'**assenza** dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Situazione di possesso

E' stato possibile riscontrare che l'immobile è libero e non occupato da alcuna persona e sono stati rinvenuti alcuni mobili all'interno dell'abitazione.

Estratto atto di matrimonio

Come richiesto al punto n. 5 del quesito, è stato reperito dai Servizi Demografici online del Comune di Verona l'Estratto per Verifica Individuale degli esecutati, da cui risulta che il sig. ¹

ha contratto matrimonio a Kammala (LKA) in data 26/05/2001 con la sig.ra

L'estratto per riassunto di Verifica Individuale riporta inoltre la seguente annotazione: *"Cancellato APR per Emigrazione all'Estero il 24/05/2012"*.



Altre informazioni

Dal sopralluogo effettuato risulta che il fabbricato in cui è inserita l'abitazione oggetto di stima è in regime condominiale.

La gestione delle spese condominiali è stata affidata al condomino "geom. Eugenio Mozzambani" al quale è stata pertanto richiesta la relativa documentazione.

Sono quindi stati forniti i seguenti dati:

- prospetto annuo delle spese fisse relative all'unità immobiliare in oggetto pari a € 40,27/mensili per un totale annuo di € 483,24;
- prospetto degli importi non pagati dagli esecutati per il periodo marzo /dicembre 2016 pari a € 216,76;
- millesimi di pertinenza all'abitazione degli esecutati pari a 126,86/1000.

Gli esecutati risultano debitori della somma totale di € 216,76 di spese condominiali.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dall'esame della relazione notarile risulta che non sussistano vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente.

Per quanto riguarda invece i vincoli che verranno cancellati dalla procedura o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente sono stati individuati nei seguenti:

TRASCRIZIONI

- atto giudiziario, verbale di pignoramento immobili, eseguito in data 23/09/2016 a favore della "Banca Intesa S.p.a."

Trascritto a Verona il 14/10/2016, RG 39969, RP 26089.

Il pignoramento grava **per l'intero** della proprietà sui seguenti beni:



Catasto Fabbricati – Comune di Verona – foglio n. 291, mappale n.° 125 sub 2, (abitazione).

ISCRIZIONI

- ipoteca volontaria per concessione garanzia di mutuo fondiario, eseguita in data 29/11/2005 a favore della banca “*Intesa San Paolo S.p.a.*” per un capitale di € 161.250,00 e per un totale di € 241.875,00 della durata di anni 25.

Trascritto a Verona il 15/12/2005, RG 54823, RP 12733.

L’ipoteca grava **per l’intero** della proprietà sui seguenti beni:

Catasto Fabbricati – Comune di Verona – foglio n. E/6 (oggi fg. 291), mappale n.° 593 (oggi m.n. 125) sub 2, (abitazione).

Si precisa inoltre che non è indicata nella relazione notarile alcuna ulteriore formalità in merito a: provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, decreto di assegnazione del fabbricato, vincoli di qualsiasi genere pendenti sul fabbricato, ulteriori ipoteche, pignoramenti, sequestri, servitù, domande giudiziali, convenzioni, vertenze legali in corso o altri pesi o limitazioni d’uso del bene (es. diritto d’uso, abitazione, diritti demaniali ecc.).

Criteri di stima

L’immobile oggetto della presente perizia viene valutato secondo il più probabile valore di mercato, cioè secondo il più probabile valore attribuibile ai fabbricati designati dalle caratteristiche proprie del bene sia estetiche sia tecniche, dall’ubicazione, dalla vetustà e dallo stato d’uso dello stesso.

Si precisa altresì che il valore medio di mercato è espresso sulla scorta di valutazioni medie operate per immobili similari nella zona di interesse ed al medesimo periodo di riferimento.



In particolare la valutazione base sulla quale lo scrivente ha attuato le dovute riduzioni/maggiorazioni può essere individuato nelle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Nella fattispecie le caratteristiche ritenute influenti sulla più probabile quotazione del bene sul mercato immobiliare possono sinteticamente essere distinte in:

- ✿ **caratteristiche estrinseche**, quali il comune di appartenenza del fabbricato, la fascia urbana di ubicazione, il tenore sociale della zona, l'accessibilità, la dotazione di strutture sia pubbliche che private;
- ✿ **caratteristiche intrinseche**, quali la tipologia edilizia, la prospicienza dell'edificio, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e di efficienza, la categoria catastale, l'eventuale livello del piano di ubicazione nonché la grandezza, la dotazione di balconi e terrazze, la luminosità;
- ✿ **situazione giuridica**, quali la conformazione alle leggi urbanistiche ed alle disposizioni edilizie, la situazione debitoria o creditoria, la presenza di eventuali servitù attive e/o passive, la situazione fiscale.

In aggiunta alle caratteristiche anzi riportate, considerabili puramente a titolo esemplificativo, vengono valutate anche tutte le eventuali variabili di particolarità che non lo rendono comparabile ad altri. Si precisa che il riferimento a mq è stato operato per determinare il valore del bene in relazione all'estensione dello stesso secondo un valore medio di mercato.

Il valore finale viene in ogni caso espresso "*a corpo*" e tiene in debito conto delle variabili sopraelencate.



Consistenza commerciale

Si precisa che i valori di consistenza nel seguito riportati sono stati desunti da un raffronto tra le misurazioni effettuate in loco e la planimetria catastale.

<i>identificazione catastale</i>	<i>ambito</i>	<i>superficie</i>	<i>coeff</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>
fg. n. 291 m.n. 125 sub 2	abitazione piano primo	87,5	100%	87,50	93
	verande	5,5	50%	2,75	
	cantina	9	25%	2,25	

Stima

In ordine a quanto in precedenza evidenziato si riporta nel seguito la stima dell'unità immobiliare eseguita valutata secondo quotazioni prudenziali.

<i>identificazione catastale</i>	<i>ambito</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
fg. n. 291 m.n. 125 sub 2	abitazione piano primo	93	€ 800,00	€ 74.400,00	€ 74.000,00
	verande				
	cantina				

A completamento di quanto specificatamente richiesto al punto 16 dell'incarico, si precisa che **in detrazione al valore di stima** rappresentato nella tabella sopra riprodotta vanno considerati i seguenti costi:



ABITAZIONE
M.N.°125 sub 2

VALORE DI STIMA

€ 74.000,00

A DETRARRE I SEGUENTI COSTI/RIDUZIONI

1	oneri amministrativi e tecnici per sanatoria delle difformità amministrative riscontrate rispetto allo stato autorizzato, come precisato al capitolo "regolarizzazione delle difformità progettuali" della presente relazione	€ 2.500,00
2	costi per interventi di manutenzione e sistemazione degli impianti con rilascio delle necessarie certificazioni, come precisato al capitolo "impianti tecnologici" della presente relazione	€ 5.000,00
3	costo per redazione e presentazione di APE	€ 300,00
4	riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto: 8% del valore di stima	€ 6.000,00
COSTI TOTALI DA COMPUTARSI IN DETRAZIONE		€ 13.800,00
VALORE NETTO DEGLI IMMOBILI DETRATTI I COSTI		€ 60.200,00

DATI DI RIEPILOGO

**LOTTO UNICO: piena proprietà di un'abitazione al piano 1°
in Comune di Verona, Via Valeggio n. 65**

Trattasi di un'abitazione al piano primo con cantina al piano primo sottostrada ubicata nel Comune di Verona, in Via Valeggio n. 65.

L'abitazione è pignorata per l'intero.

Dati catastali attuali:

Catasto Fabbricati – Comune di Verona – Foglio 291, mapp. n° 125 sub 2, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 89 mq., rendita € 604,25;

catastralmente intestata a:

proprietario per 500/1000

proprietaria per 500/1000

Catasto Terreni – Comune di Verona – Foglio 291, mapp. n. 125, qualità Ente Urbano, superficie 1400 mq

<i>identificazione catastale</i>	<i>quota pignorata</i>	<i>valore DI STIMA</i>
fg 291 m.n. 125 sub 2	intero	€ 60.200,00



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

Il sottoscritto perito estimatore, nel dichiarare di aver redatto la presente relazione nel pieno rispetto di etica professionale, ritiene di aver espletato il suo compito tenendo debito conto di tutte le circostanze e nella massima obiettività.

Il perito estimatore

Ing. Emiliano Adami


Verona, li 27/02/2017



Allegati:

- estratto di mappa catastale attuale e dismessa,
- elaborato planimetrico,
- planimetria catastale,
- visure storiche ed aggiornate per soggetto,
- pratica DOCFA delle variazioni catastali,
- atto di acquisto dell'immobile,
- documentazione dell'amministratore condominiale,
- documentazione dei Servizi Demografici del Comune di Verona "Verifica individuale",
- documentazione amministrativa,
- estratto NTO del Piano degli Interventi del Comune di Verona,
- ispezione sintetica ipocatastale + nota del Pignoramento,
- quotazioni OMI,
- fascicolo fotografico.

