

**TRIBUNALE DI VERONA**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PERIZIA DI STIMA**

<b>Esecuzione Immobiliare</b>	<b>279/2024</b>
<b>Giudice</b>	<b>Dott.ssa Paola SALMASO</b>
<b>Creditore procedente</b>	AQUI SPV S.R.L.
<b>Parte eseguita</b>	[REDACTED]

**LOTTO UNICO**



*Esperto Stimatore*

**Geometra Roberto ZANDONA'** e-mail: [geometrazandona@gmail.com](mailto:geometrazandona@gmail.com)

*Custode Giudiziario*

**Dott.ssa Tatiana BIANCHETTI** e-mail: [tbianchetti@gmail.com](mailto:tbianchetti@gmail.com) tel. 0458002630

Studio Tecnico Peritale ZANDONA'

Geometra Roberto ZANDONA'

Via Cherubina, 2/a- 37060 – S.Ciorgio in Salici- Sona (Vr)

C.F. ZNDRRT66H06L781U

P.IVA 02178770232

e-mail: [geometrazandona@gmail.com](mailto:geometrazandona@gmail.com) – PEC: [roberto.zandona@geopec.it](mailto:roberto.zandona@geopec.it)



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO.....	3
B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA.....	4
D. DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	4
D.1. LOTTO UNICO.....	4
D.1.1. Proprietà.....	4
D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	5
D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	5
D.1.3. Descrizione dei beni.....	6
D.1.3.1. Contesto.....	6
D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	7
D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	16
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	16
D.1.4. Situazione urbanistica della zona.....	16
D.1.5. Situazione catastale dell'immobile.....	18
D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile.....	19
D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	19
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici.....	19
D.1.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	20
D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	20
D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.....	20
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	20
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	21
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	21
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale.....	21
D.1.13. Valutazione del lotto.....	21
D.1.13.1. Consistenza.....	22
D.1.13.2. Criteri di stima.....	22
D.1.13.3. Stima.....	22
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima.....	23
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	23
E.-ALLEGATI LOTTO UNICO.....	24

Tribunale di Verona E.I. n. 279/24 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola SALMASO

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA

Custode: Dott.ssa Tatiana BIANCHETTI

## A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 279/2024
Lotto	unico
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà per 2/3
Tipologia immobile	Laboratorio artigianale ubicato al piano terra con corte esclusiva. Sup. commerciale mq 171,41
Ubicazione	San Giovanni Lupatoto (VR) in Via Federico Garofoli, 180
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di San Giovanni Lupatoto (VR), Foglio 5 particella 142 subalterno 13
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 84.000,00
Stato di occupazione	Occupato (v. D.1.7.)
Irregolarità edilizie	Presenti (v. D.1.5.)
Irregolarità catastali	Non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	Immobile locato (v. D.1.7.1)



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.

Tribunale di Verona E.I. n. 279/24 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola SALMASO

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA

Custode: Dott.ssa Tatiana BIANCHETTI

**B.DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA**

In ditta a:

- [REDACTED]  
[REDACTED] Diritto di: proprietà per 1/3
- [REDACTED]  
[REDACTED] i: proprietà per 1/3
- [REDACTED]  
[REDACTED] Proprietà per 1/3 – **Soggetto non esecutato**

**C.DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO**

Dopo aver visionato i luoghi e preso atto della consistenza, si ritiene che il bene non sia divisibile in quanto trattasi di un unico immobile ad uso laboratorio di falegnameria di modeste dimensioni e il frazionamento in più unità, non garantirebbe il buon esito della vendita giudiziaria.

**D.DESCRIZIONE DEL LOTTO****D.1. LOTTO UNICO****D.1.1. Proprietà**

Dalla certificazione notarile in atti, opportunamente verificata, ove sono stati presi in esame le provenienze del ventennio anteriore alla data del pignoramento, si rilevano le seguenti provenienze:

\* A [REDACTED], la quota pari a 1/3 ciascuno di proprietà ciascuno dell'immobile San Giovanni Lupatoto Foglio 5 Particella 142 Sub. 13 era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED] [REDACTED] deceduto il 16/01/2017 registrata il 20/01/2023 a [REDACTED] VERONA ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA di Verona, trascritta [REDACTED] devoluta per legge  
Si segnala accettazione di eredità con beneficio di inventario del 16.03.2017 Numero di repertorio 1613/2017 TRIBUNALE DI VERONA trascritto il 24/03/2017 ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



\* [REDACTED] la proprietà dell'immobile San Giovanni Lupatoto sezione Urbana A Foglio 10 Particella 142 Sub. 13 è pervenuta per atto di divisione del 31/03/1999 Numero di repertorio 58642 Notaio MASSIMO GISOLFI Sede SAN GIOVANNI LUPATOTO (VR) trascritto il 22/04/1999 nn. 13227/8792 da potere di [REDACTED]

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

Dalle certificazioni anagrafiche richieste risulta che, gli esecutati:

- [REDACTED], vedova e di stato libero;
- [REDACTED], divorziato e di stato libero;

Sono residenti San Giovanni Lupatoto (VR) in Via Federico Garofoli, 186 e compongono il medesimo stato di famiglia.

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

##### DATI CATASTALI

In ditta agli esecutati:

- [REDACTED] Diritto di: proprietà per 1/3
- [REDACTED] Diritto di: proprietà per 1/3

##### BENE PIGNORATO

**Laboratorio artigianale** distinto al CF. Comune di San Giovanni Lupatoto (VR) in Via Federico Garofoli, 180 **fg. 5 particella 142 sub 13**- Cat : C/3 cl. 3 R.C. € 284,46 consistenza 153 mq sup.cat. 168 mq, piano T.

##### DICHIARAZIONE DI CORRISPONDENZA

I dati catastali contenuti negli Atti di pignoramento e nelle note di trascrizione non corrispondono a quelli attuali succitati nella numerazione del foglio, ma consentono comunque l'individuazione del bene. Si segnala infatti che, con la variazione del 18/07/2013 Pratica n. VR0256757 in atti dal 18/07/2013 BONIFICA



IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 147314.1/2013), il foglio ora è il n° 5 in luogo del n° 10 indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

### CONFINI

Dall'estratto di mappa, da nord in senso NESO: map. n. 1648, mm. nn. 1252-1527, map. n. 595, map. n. 224, map. n. 142. Salvo altri più precisi o recenti.

### LOCALIZZAZIONE IMMOBILE

Compendio immobiliare pignorato è ubicato nel Comune San Giovanni Lupatoto (VR) in Via Federico Garofoli, 180 con ingresso pedonale e carraio da uno stradello interno, traversa dell'arteria stradale principale:



## **D.1.3. Descrizione dei beni**

### **D.1.3.1. Contesto**

L'immobile si trova in Comune di San Giovanni Lupatoto (VR) in Via Federico Garofoli, 180, in zona centrale, ove sono presenti tutti i servizi necessari (supermercati, banche, poste) ed è discretamente servita dal servizio di trasporto pubblico.

Le principali arterie di collegamento sono Via Federico Garofoli che dista pochi km dall'innesto alla SS 434 Transpolesana.

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

Trattasi di un laboratorio artigianale per l'attività di falegnameria, ubicato all'interno di una corte in un corpo di fabbrica isolato.

L'immobile è costituito dal solo piano terra e diviso in tre comparti ad altezza diversa di cui due comunicanti, con cortile esclusivo e accesso carraio e pedonale comune

Il fabbricato è vetusto e costruito con materiali di modesto valore.

Lo stato di conservazione esterno è da considerarsi in un normale degrado temporale, correlato alla vetustà del medesimo.

Si evidenziano fenomeni di "muffe nere" sulle facciate dei lati est e nord, dovute presumibilmente da umidità capillare di risalita.

Il cespite si presenta internamente in normale stato conservativo, e realizzato con materiali di non di particolare pregio.

Le principali caratteristiche descrittive e di consistenza, si riassumono nelle tabelle sottostanti con il grado di giudizio sulle condizioni e caratteristiche di finitura, ove determinabili.

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. Netta in mq	H INT in ml
Terra (sub 13)	Laboratorio artigianale	58,97	Hm= 3,66
	Laboratorio artigianale	51,49	Hm= 2,52
	Laboratorio artigianale	44,50	Hm= 2,65
	B a g n o i n t e r n o	2,52	Hm= 2,52
	Corte esclusiva	139,35	



Caratteristiche strutturali e di finitura generale del fabbricato		
COMPONENTI	DESCRIZIONE	CONDIZIONI
Tipo di costruzione	Fabbricato isolato di corte con un piano fuori terra	sufficienti
Strutture verticali	Struttura in elevazione presumibilmente muratura in pietrame/laterizi	Al mero esame visivo esterno: sufficienti
Copertura	Struttura con travi in ferro con interposti pannelli coibentati	Al mero esame visivo esterno: sufficienti
Prospetti	Intonacati e tinteggiati con fenomeni su mufte nere sui lati sud ed est	sufficienti
Area esterna	Non delimitata, In battuto di cemento	sufficienti

Principali caratteristiche edilizie e costruttive		
COMPONENTI	DESCRIZIONE	CONDIZIONI
Pareti interne	Divisori in laterizio intonacati (zona bagno) In legno e vetro zona ufficio	sufficienti
Infissi Esterni	Finestre ad anta fissa ferro/vetro , portoni telaio in legno e vetro,	sufficienti
Infissi interni	Porte in legno tamburate	sufficienti
Pavimenti	Battuto di cemento	sufficienti
Bagno	bagno con lavabo, wc e scalda acqua elettrico	sufficienti
Impianto idrico	sottotraccia	Funzionanti ma da certificare ai sensi del DM 37/08.
Impianto riscaldamento	Stufa a legna	
Impianto elettrico	In canaline esterne	

Tribunale di Verona E.I. n. 279/24 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola SALMASO

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA

Custode: Dott.ssa Tatiana BIANCHETTI

*Lato ovest*



*Lato sud-ovest*

Tribunale di Verona E.I. n. 279/24 R.E.  
Giudice: Dott.ssa Paola SALMASO  
Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA  
Custode: Dott.ssa Tatiana BIANCHETTI



Lato est



ASTE  
GIUDIZIARIE® Lato nord-est

ASTE  
GIUDIZIARIE®





Laboratorio artigianale



Tribunale di Verona E.I. n. 279/24 R.E.  
Giudice: Dott.ssa Paola SALMASO  
Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA®  
Custode: Dott.ssa Tatiana BIANCHETTI





Bagno



Laboratorio artigianale esterno



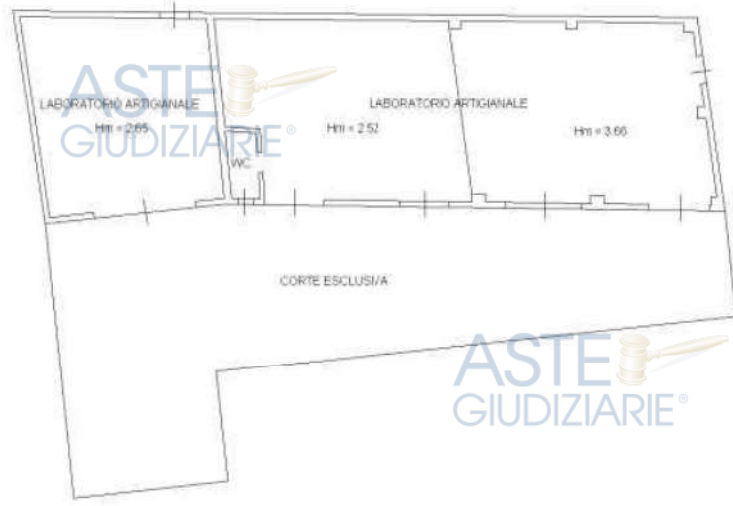
Area esterna



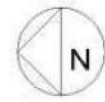
**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Verona**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di San Giovanni Lupatoto	
Via Federico Garofoli _____ civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Sandona' Roberto
Sezione: Foglio: 5	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 142	Prov. Verona
Subalterno: 13	N. 01838

Planimetria  
Scheda n. 1      Scala 1:200



PIANO TERRA



Tribunale di Verona E.I. n. 279/24 R.E.  
Giudice: Dott.ssa Paola SALMASO  
Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA  
Custode: Dott.ssa Tatiana BIANCHETTI

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

Nessuna.

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

L'accesso carraio e pedonale, al compendio pignorato avviene da uno stradello interno, traversa della via principale Via Federico Garofoli.

### D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Dal piano degli interventi tematico Centro storico approvato con D.C.C. n° 3 del 13/02/2020, l'immobile (n° 15) ricade in zona Centro storico, con grado di protezione urbanistica GP9 art 51.18 N.T.O.



**Art. 51.18 Ristrutturazione urbanistica - Grado di tutela 5**

La *ristrutturazione urbanistica GT5* è l'insieme sistematico di interventi volti a sostituire il tessuto urbanistico-edilizio esistente con altro diverso, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

La *ristrutturazione urbanistica GT5* nella Città Storica interessa ambiti ed edifici privi di valore architettonico, storico-culturale e ambientale presenti in aree che necessitano di riordino urbanistico perché generano una *soluzione di continuità* nel tessuto di appartenenza e nel rapporto con gli altri tessuti limitrofi della Città Storica stessa.

La *ristrutturazione urbanistica GT5* ha lo scopo di ricondurre il complesso insediativo ad una configurazione maggiormente integrata alla Città Storica e comunque a migliorare la qualità urbana della città stessa. A tal fine ammette anche la *ricomposizione* e la possibile *traslazione dei volumi* con la possibilità di giungere ad un assetto del tessuto urbanistico-edilizio diverso da quello attuale, con un insieme sistematico di interventi, anche con la modificazione dei lotti, degli isolati e delle strade.

La *ristrutturazione urbanistica GT5* può comportare anche la *demolizione senza ricostruzione* di edifici o manufatti per la riqualificazione e il risanamento funzionale e formale degli insediamenti; la *demolizione senza ricostruzione* è regolamentata all'Art. 51.19 delle NTO.

Il PI individua le aree assoggettate a PUA obbligatorio – UMI di cui all'Art. 51.21, soggette a *ristrutturazione urbanistica*.

Il PI attribuisce un *nuovo volume* che corrisponde alla *ristrutturazione urbanistica* dell'area soggetta a PUA obbligatorio – UMI. In alcuni casi il PI riporta anche la sagoma di progetto nelle tavole di Piano. Inoltre la *ristrutturazione urbanistica*, previa apposita indagine critica, è ammessa negli isolati in cui la stessa gradualità di intervento è prevista nelle tavola 4b\_1 e 4b\_2.

Tutti gli interventi ammessi dalla *ristrutturazione urbanistica GT5* devono essere suffragati da una esauriente analisi di carattere urbanistico, storico-architettonico, tipologico-edilizio dell'area interessata e degli edifici coinvolti, affinché il nuovo complesso insediativo si rapporti coerentemente col tessuto contestuale e con quelli limitrofi, valorizzando il rapporto con gli altri edifici, lo spazio aperto, le visuali e la viabilità della Città Storica.

La *ristrutturazione urbanistica GT5* si attua esclusivamente con la preventiva predisposizione di uno strumento urbanistico attuativo (PUA<sup>11</sup>), con volumetria non superiore a quella esistente, salvo diverse indicazioni del PI o quanto previsto all'Art. 51.22 delle presenti norme. Lo strumento urbanistico attuativo individua l'ambito d'intervento, deve essere necessariamente unitario ed esteso a tutto l'ambito di intervento individuato, anche a seguito dell'analisi di carattere urbanistico, tipologico-edilizio dell'area interessata e degli edifici coinvolti e definiti dallo stesso piano attuativo (PUA).

Solo per gli ambiti da assoggettare a PUA obbligatorio – UMI, previsti dal PI, l'ambito d'intervento urbanistico deve corrispondere a quello del PI stesso.

È ammessa l'attuazione operativa degli interventi anche per comparti funzionali riferiti comunque ad un PUA unitario che in questo caso assume la caratterizzazione di *piano di coordinamento urbanistico*.

I volumi coinvolti nella *ristrutturazione urbanistica* non possono essere situati in aderenza o in ampliamento a edifici con grado di tutela GT1 per motivi di salvaguardia e tutela, mentre possono essere posti in aderenza o in ampliamento a edifici con i restanti gradi di tutela che si trovano all'interno dello stesso ambito di PUA, fatto salvi i diritti di terzi.

È ammesso l'impiego dei sottotetti ad uso abitativo nel rispetto di quanto previsto dalla LR 12/1999, con la possibilità di praticare aperture a raso sulle falde del tetto prospettanti cortili interni o comunque non la viabilità pubblica.

Nel caso di completa assenza di valori e riferimenti architettonici è ammessa la *scelta di costruire* un'architettura di espressione contemporanea in cui la nuova edificazione si appropri del linguaggio dell'architettura storica in una diversa logica di modernità, espressa nell'uso delle forme e anche nell'impiego di materiali attuali, purché il tutto sia ispirato a sobrietà e sia adeguato al contesto circostante.

#### D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

##### CONFORMITA' INTESTATI ALL'ATTUALITA'

- [REDACTED]  
[REDACTED] Diritto di: proprietà per 1/3
- [REDACTED]  
Diritto di: proprietà per 1/3

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/3 – **Soggetto non esecutato**

La ditta intestataria dei beni catastali corrisponde a quella della visura ipotecaria,

##### PLANIMETRIA CATASTALE STATO DI FATTO

Le planimetrie catastali depositate all'ADE -UPT di Verona, sono conformi allo stato di fatto, dopo la regolarizzazione, con variazione doc. fa. n° VR0020116 del 27/01/2025, effettuata dallo scrivente esperto stimatore su incarico del GE.

##### TITOLI ABILITATIVI

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune San Giovanni Lupatoto (VR), si è potuto accertare che sono stati rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:



- Concessione edilizia in sanatoria n° C86/152 del 02/12/1997 rilasciata a Stefani Costante;
- Concessione edilizia in sanatoria n° C94/290 del 22/12/1997 rilasciata a Stefani Enzo;
- Il fabbricato è sprovvisto del certificato di agibilità

#### DIFFORMITA' URBANISTICHE:

- realizzazione di una finestra sul lato est;
- modifiche dei fori esterni sul lato ovest.

Pertanto, per ottenere la conformità urbanistica, dovrà essere redatta una pratica di sanatoria ai sensi del TU 380/01.

Il costo preventivabile della pratica, all'attualità, è di ca € 3.000,00.

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

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

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dalla [REDACTED], in forza del contratto di locazione stipulato in data 01/08/2024 della durata di anni 6 con tacito rinnovo, sino al 31/07/2030, e registrato a Verona n.9403 serie 3T del 22.08.2024.

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

Il contratto di locazione *ut supra* è stato registrato in data antecedente alla notifica del pignoramento e quindi opponibile alla procedura esecutiva.

Ai sensi dell'art. 2923 c.c., il canone pattuito di € 4.800,00/ annui, è congruo con gli attuali valori di mercato.

#### **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 NN. 35882/9038 del 17/07/2006 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 12/07/2006 Numero di repertorio 26699/4552 Notaio CURZEL LAURA Sede VERONA A favore di EUROBANCA DEL TRENINO SOCIETA' PER AZIONI Sede TRENTO Codice fiscale 01663620225 (Domicilio ipotecario eletto TRENTO (TN) PIAZZA GENERAL A. CANTORE N. 32),

contr

ipoteca

capitale € 150.000,00 Totale € 270.000,00

Grava su San Giovanni Lupatoto sezione Urbana A Foglio 10 Particella 142 Sub. 13

TRASCRIZIONE NN. 45564/33852 del 08/11/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 26/09/2024 Numero di repertorio 7888 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VERONA Sede VERONA

A favore di AQUI SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04954010262 (Richiedente: AVV. ALDO BULGARELLI PIAZZA BRA N.26/D VERONA),

contro

Grava su San Giovanni Lupatoto Foglio 10 Particella 142 Sub. 13

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

V. punto D.1.7.

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

Non rilevati.

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

Non rilevati.

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

Non ci sono oneri condominiali

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

\* A [REDACTED] la quota pari a 1/3 ciascuno di proprietà ciascuno dell'immobile San Giovanni Lupatoto Foglio 5 Particella 142 Sub. 13 era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED] [REDACTED] deceduto il 16/01/2017 registrata il 20/01/2023 al Numero di [REDACTED] VERONA ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA di Verona, trascritta il 23/01/2023 [REDACTED] evoluta per legge  
Si segnala accettazione di eredità con beneficio di inventario del 16.03.2017 Numero di repertorio 1613/2017 TRIBUNALE DI VERONA trascritto il 24/03/2017 ai n. [REDACTED]  
C [REDACTED]  
[REDACTED]

L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa, relativamente alle quote pignorate agli esecutati.

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

Non risulta che l'immobile oggetto di stima sia stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

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

Come indicato al punto B del presente elaborato peritale, le quote pignorate ai 2 esecutati sono pari a 1/3 ciascuno e pertanto i 2/3 dell'intera proprietà.

Resta in capo alla comproprietaria non esecutata la quota di 1/3 di proprietà.

In ogni caso, come già indicato al punto C, e tenendo conto della logica distributiva dei locali, risulterebbe assai problematica la divisione in più porzioni separate funzionalmente autonome.

**D.1.13. Valutazione del lotto**

I valori riportati nella tabella sottostante, sono stati desunti dall'elaborato grafico depositato in Comune di San Giovanni Lupatoto, integrati con verifiche dimensionali in loco.



### D.1.13.1. Consistenza

Destinazione	Sup. lorda mq	Coefficienti	Sup. comm.le mq
Laboratorio Artigianale	157,48	1,00	157,48
Corte esclusiva	139,35	0,10	13,93
<b>TOTALE</b>			<b>171,41</b>

### D.1.13.2. Criteri di stima

Definite le caratteristiche dell'immobile relative all'ubicazione, consistenza, vetustà e stato di conservazione, si procede alla stima dei beni. Nel caso in esame si ritiene di determinare il valore medio di mercato basandosi sul procedimento della stima sintetica comparativa assumendo come parametri la superficie commerciale lorda calcolata secondo i criteri del Codice delle Valutazioni Immobiliari *Italian Property Valuation Standard* edito da Tecnoborsa, ed i correnti prezzi di mercato, adeguati con opportuni elementi di correzione in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile da stimare. Si sono analizzate le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, nonché il mercato delle compravendite per immobili simili avvenute nella zona.

#### FONTI DI INFORMAZIONE

[www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) , [www.idealista.it](http://www.idealista.it).

### D.1.13.3. Stima

Descrizione	Sup. comm.le mq	Valore MEDIO al €/mq	Valore complessivo intero
Valore complessivo intero	171,41	797,00	€ 136.613,77
Valore complessivo delle quote pignorate (2/3)			<b>€ 91.075,84</b>



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

- Riduzione del valore del 5 % per differenza tra oneri tributari su base catastale reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 4.553,79;
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: € 3.000,00.

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, arrotondato per eccesso:

**€ 84.000,00**

(ottantaquattromilaeuro/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 e spese verificare il bene sotto ogni profilo.

Nb. Si rammentano alle parti che:

1) possono depositare all'udienza MOTIVATE note della relazione purché abbiano provveduto, almeno 15 gg. prima, ad inviare le già menzionate note, per iscritto, al perito: in tal caso l'esperto interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;

2) che le parti devono depositare in cancelleria in via telematica copia delle note tempestivamente inviate al perito almeno 10 gg. prima dell'udienza.

S. Giorgio in Salici (Vr), li 28/01/2025

L'esperto estimatore

*Zandonà, geom. Roberto*



**E. ALLEGATI LOTTO UNICO**

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Certificati anagrafici
- E.3. Planimetrie catastali
- E.4. Visura storica del Catasto
- E.5. Verifica Ispezioni ipotecarie
- E.6. Fotografie degli esterni ed interni
- E.7. Pratiche edilizie
- E.8. Dati comparativi e fonte
- E.9. Notifica alle parti della perizia
- E.10. perizia espugnata dai dati sensibili
- E.11. Comunicazione ADE sul contratto di locazione

