

D.1 LOTTO 1 – APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON CANTINA E AUTORIMESSA AL PIANO SCANTINATO, IN EDIFICIO CONDOMINIALE DENOMINATO “FORETTE 3”, VIA CUSTOZA, N. 13, VIGASIO (VR)

D.1.1 Proprietà

I Beni immobili identificati al Comune di Vigasio (Vr),
Catasto Fabbricati N.C.E.U., Foglio 10, m.n. 339, sub 7, sub 19
sono pervenuti in proprietà a [REDACTED]

* RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO ALLA NUDA PROPRIETA' - in morte di
Tomelleri Adelina in data 07/11/2006, per Il Diritto di PROPRIETA' a [REDACTED]
[REDACTED]
- per la quota di 1000/3000 di unità immobiliari censite al N.C.E.U., Vigasio (VR),
Fg. 10, (ex Fg. 9), m.n. 339, sub 7-19, (VOLTURA CATASTALE 783.1/2007 – Pratica
N. VR0011670 in atti dal 15/01/2007)

*ATTO TRA VIVI - Compravendita - Pubblico ufficiale Buoninconti Maria
Maddalena Repertorio 336174/17483 del 15/02/2006,
(Compravendita unità immobiliari censite al N.C.E.U., Vigasio (VR), Fg. 10, (ex
Fg. 9), m.n. 339, sub 7-19) –

[REDACTED] vende il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1000/1000
a:

[REDACTED] per la quota di 1000/3000

[REDACTED] per la quota di 1000/3000

[REDACTED] per la quota di 1000/3000)

Trascrizione del 22/02/2006 - Reg. Particolare 4658 Reg. Generale 7524

* ATTO TRA VIVI - Donazione Accettata - Pubblico ufficiale Buoninconti Maria
Maddalena Repertorio 336174/17483 del 15/02/2006



(Quota 1000/1000, unità immobiliari censite al N.C.E.U., Vigasio (VR), Fg. 10, (ex Fg. 9), m.n. 339, sub 7-19) -

██████████ dona il Diritto di Usufrutto per la quota di 1000/1000 in regime di separazione dei beni a ██████████

██████████ conserva il diritto di NUDA PROPRIETA')

Trascrizione del 22/02/2006 - Reg. Particolare 4657 Reg. Generale 7523

* ATTO TRA VIVI – Compravendita - Pubblico ufficiale Buoninconti Maria Maddalena Repertorio 182192 del 24/11/1992

(Quota 1000/1000, unità immobiliari censite al N.C.E.U., Vigasio (VR), Fg. 10, (ex Fg. 9), m.n. 339, sub 7-19) -

██████████
Trascrizione del 23/12/1992 - Reg. Particolare 25235 Reg. Generale 37293.

██████████ ██████████ risulta coniugata con ██████████ ██████████ dal 17/05/1986 in regime di separazione dei beni.

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

* Dall'estratto per riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio, rilasciato dal Comune di Vigasio il 19/01/2024, ██████████

██████████ risulta aver contratto matrimonio nel Comune di Vigasio (Vr) il 17/05/1986 con ██████████

Le annotazioni riportano: con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

* Il Certificato di Stato di Famiglia, rilasciato dal Comune di Povegliano Veronese (Vr) il 22/01/2024, certifica che nell'anagrafe nazionale della popolazione ██████████

██████████ risulta iscritta la seguente famiglia:

* ██████████

██████████

* Il certificato di residenza storico, rilasciato dal Comune di Povegliano Veronese (Vr) il 22/01/2024, certifica che:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Le unità immobiliari in oggetto sono identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Vigasio (Vr):

Catasto Fabbricati – Fg. 10:

- **Mappale n. 339 sub 7**, Categoria: A/3, classe: 4, consistenza: 5,5 vani, Sup. Catastale: Totale 97 m² - Totale escluse aree scoperte 92 m², Rendita: Euro 340,86, Indirizzo: via Custoza, piano: S1-1;
- **Mappale n. 339 sub 19**, Categoria: C/6, classe: 2, consistenza: 15 m², Sup. Catastale: Totale 19 m², Rendita: Euro 33,31, Indirizzo: via Custoza, piano: S1;



L'immobile è localizzato in Via Custoza, n. 13, Frazione Forette, Vigasio (Vr).

Dalle verifiche effettuate si dichiara che i dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'Atto di pignoramento e nella Nota di Trascrizione.

Per i beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Vigasio (Vr) – Fg. 10, Mappale n. 339 sub 7 e 19 non si rilevano variazioni catastali di rilievo avvenute nel tempo.

- L'unità di cui al mappale 339 sub. 7 risulta censita con i dati sopra indicati a seguito di Variazione del 10/03/2011 Pratica n. VR0124717 in atti dal 10/03/2011 Bonifica Identificativo catastale (n. 58909.1/2011);

Variazione del 02/09/2014 Pratica n. VR0260388 in atti dal 02/09/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 156964.1/2014);

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

Precedentemente al 10/03/2011, l'unità immobiliare risultava censita alla Sez. Urbana B, Fg. 9, Mappale n. 339 sub 7

CLASSAMENTO del 08/03/1980 in atti dal 17/05/1994 in data 05/10/91 (n. 1986/1980);

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

- L'unità di cui al mappale 339 sub. 19 risulta censita con i dati sopra indicati a seguito di Variazione del 10/03/2011 Pratica n. VR0124766 in atti dal 10/03/2011 Bonifica Identificativo catastale (n. 58927.1/2011);

Variazione del 02/09/2014 Pratica n. VR0260444 in atti dal 02/09/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 156987.1/2014);

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

Precedentemente al 10/03/2011, l'unità immobiliare risultava censita alla Sez. Urbana B, Fg. 9, Mappale n. 339 sub 19

CLASSAMENTO del 08/03/1980 in atti dal 17/05/1994 in data 05/10/91 (n. 1986/1980);

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

Ai beni competono i proporzionali diritti di comproprietà sugli enti comuni e condominiali del fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto, ai sensi art. 1117 C.C., ivi compresa l'area coperta e scoperta di pertinenza, identificata al N.C.T. del Comune di Vigasio (Vr), Sez. B, Fg. 9, con i m.n. 41/m e m.n. 41/n (ora m.n. 339).

Confini del fabbricato identificato al N.C.T., Fg. 10, m.n. 339, in senso N.E.S.O.: m.n. 510, m.n. 526, m.n. 515, m.n. 500, m.n. 707, m.n. 706, m.n. 852, m.n. 355, m.n. 354, salvo altri e più precisi;

- appartamento: vano scala, muri perimetrali, appartamento n. 8, muri perimetrali per due lati, appartamento n.10, salvo altri e più precisi;
- vano ad uso cantina: corridoio comune, vano ad uso cantina, vano ad uso garage n. 3, vano ad uso garage n. 9, vano ad uso cantina, salvo altri e più precisi;
- vano ad uso garage: vano ad uso garage n. 3, vani ad uso cantina, vano ad uso garage n. 4, muri perimetrali, area di manovra, salvo altri e più precisi.

D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

I beni sono situati nella frazione di Forette, a circa tre chilometri dalla zona centrale del Comune di Vigasio, nel fabbricato condominiale "Forette 3", Via Custoza, n. 13, Vigasio (Vr), edificio realizzato tra il 1977 ed il 1980 ed oggetto di interventi di efficientamento energetico tra il 2021 ed il 2022.

Caratteristiche della zona:

Il complesso residenziale è sito a pochi chilometri dal centro di Vigasio, dove sono collocati il Municipio, le Poste ed altri servizi.

Arterie di collegamento e loro distanza dall'immobile:

il Comune di Vigasio dista circa 25 km dal Comune di Verona.

Si raggiunge Vigasio tramite la Strada Regionale 11, Tangenziale Est, Tangenziale Sud, Strada Statale 12 / Via Golino, Via Gelmetto, Strada

Provinciale 25 / Via Vigasio, Via Scuderlando, Via Claudia Augusta, Via Forette, Via Custoza.

Servizi della zona:

Nel centro del paese, sufficiente disponibilità di servizi primari e negozi al dettaglio. Distanza da Supermercati di grandi dimensioni circa 5 Km; distanza dall'Ospedale di Borgo Roma (Vr) – dall'Ospedale di Villafranca, circa 10 Km.

Collegamenti pubblici:

autobus di linea extraurbana per Verona;

stazione ferroviaria di Verona Porta Nuova, a circa 13 Km.;

Aeroporto "Catullo" di Verona a circa 10 Km.

D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Il bene oggetto della procedura è un appartamento al piano primo con cantina e autorimessa al piano scantinato, in edificio condominiale denominato "Forette 3", Via Custoza, n. 13, Vigasio (VR), edificio realizzato tra il 1977 ed il 1980 ed oggetto di interventi di efficientamento energetico tra il 2021 ed il 2022.

L'accesso pedonale alla palazzina, all'interno della quale è situata l'unità residenziale in oggetto, avviene attraverso un cancelletto in ferro al civico n. 13, dopo aver percorso un breve vialetto pavimentato che conduce fino al portoncino.

L'accesso al garage avviene attraverso un cancello carrabile in ferro antistante il fabbricato. Il fabbricato non è dotato di ascensore.

L'abitazione si compone di:

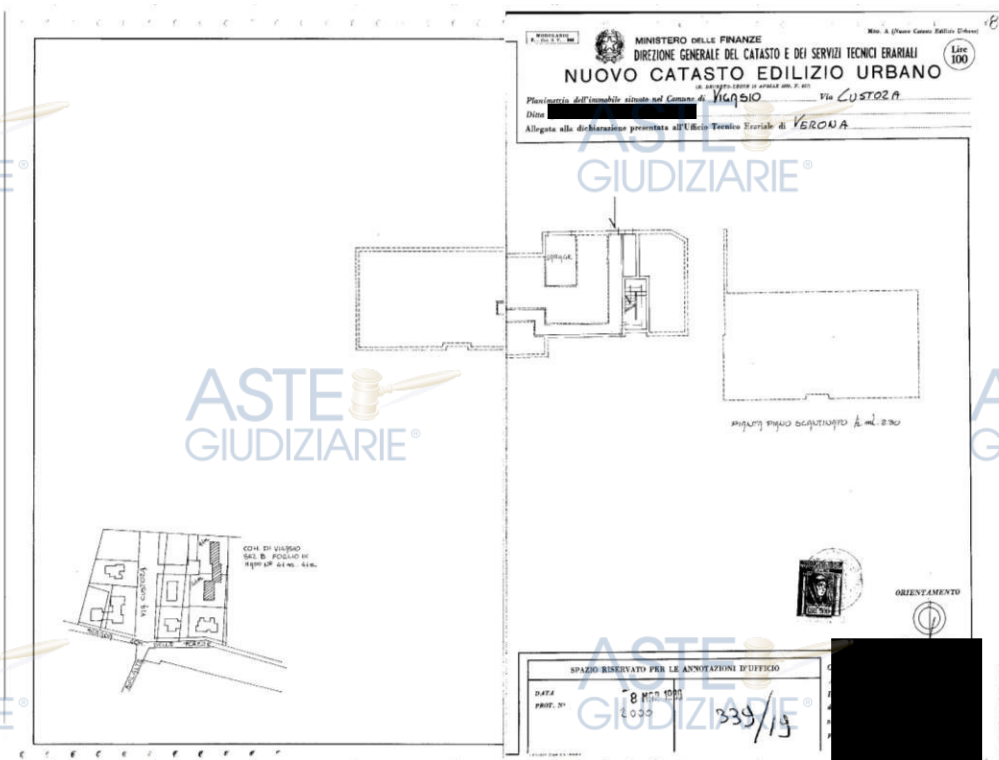
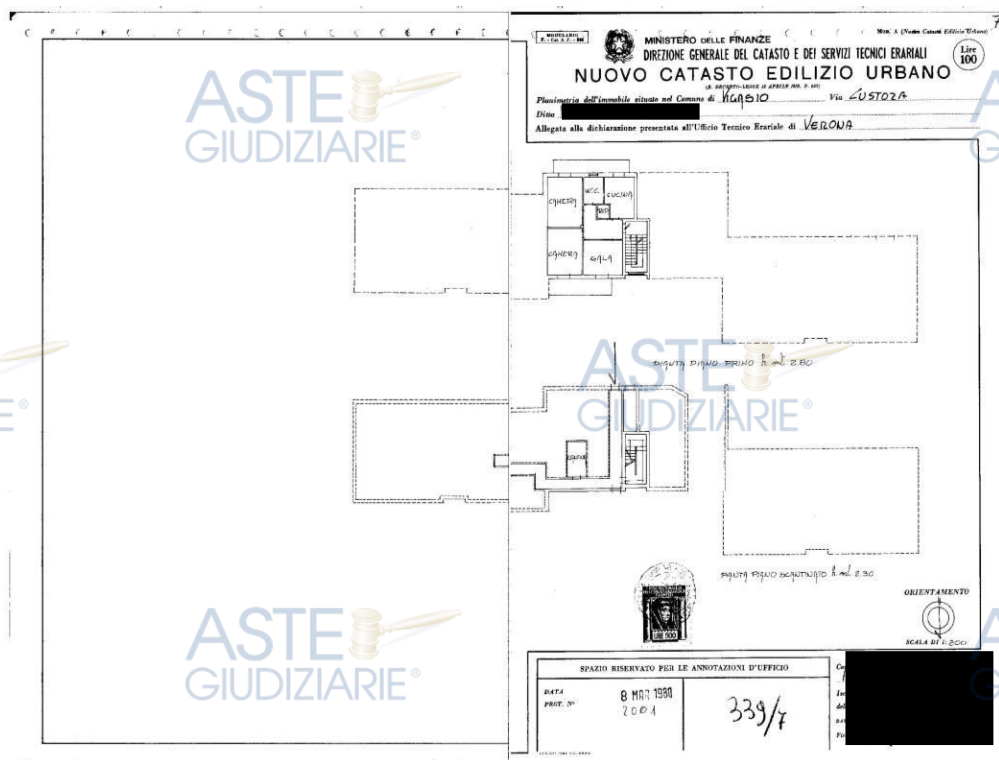
Piano Scantinato – Cantina ed Autorimessa;

Piano Primo – ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno, due camere da letto, due balconi (uno, con affaccio a nord ed accesso dal soggiorno e camera, l'altro con affaccio a sud ed accesso dalla cucina e camera).

L'unità abitativa ed il garage hanno una superficie commerciale complessiva di mq. 103,38.

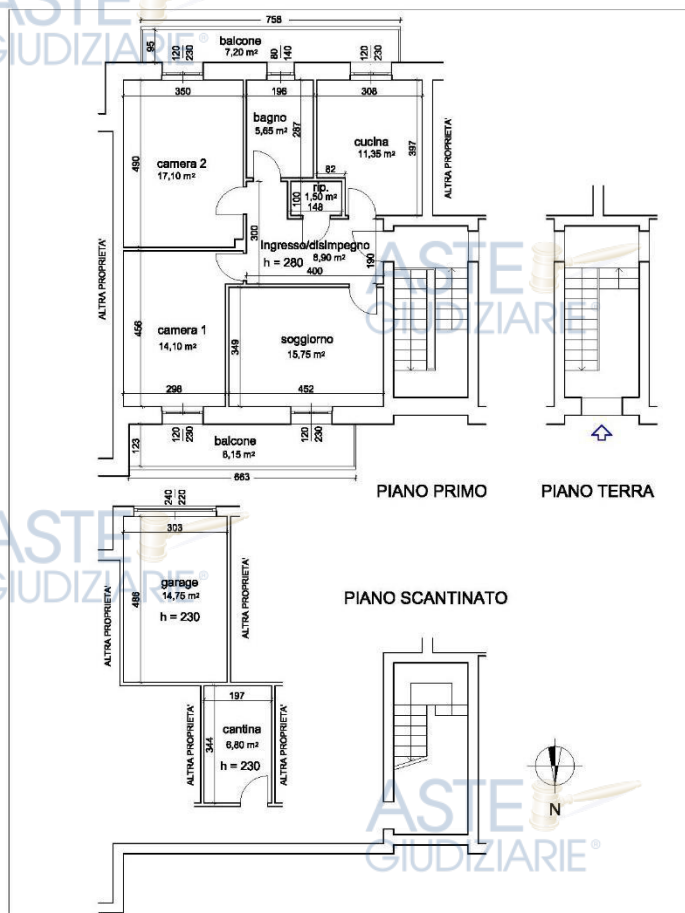
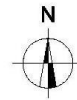
La costruzione presenta un discreto livello di finiture ed è in discreto stato di manutenzione e di conservazione.

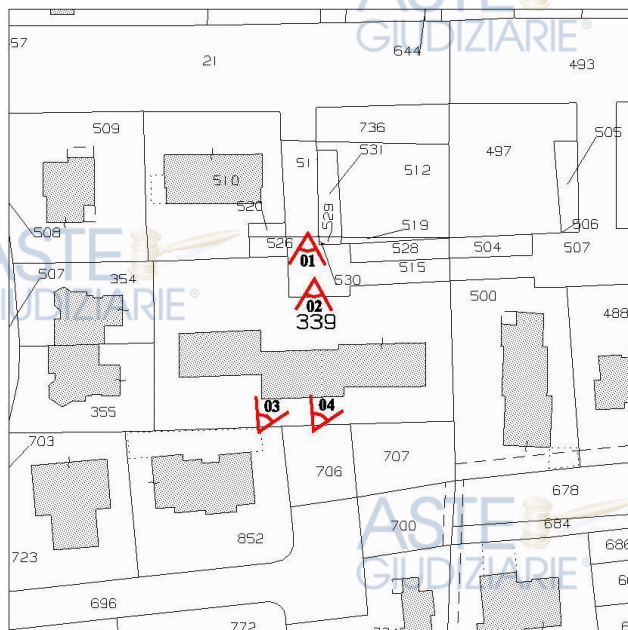
Individuazione grafica



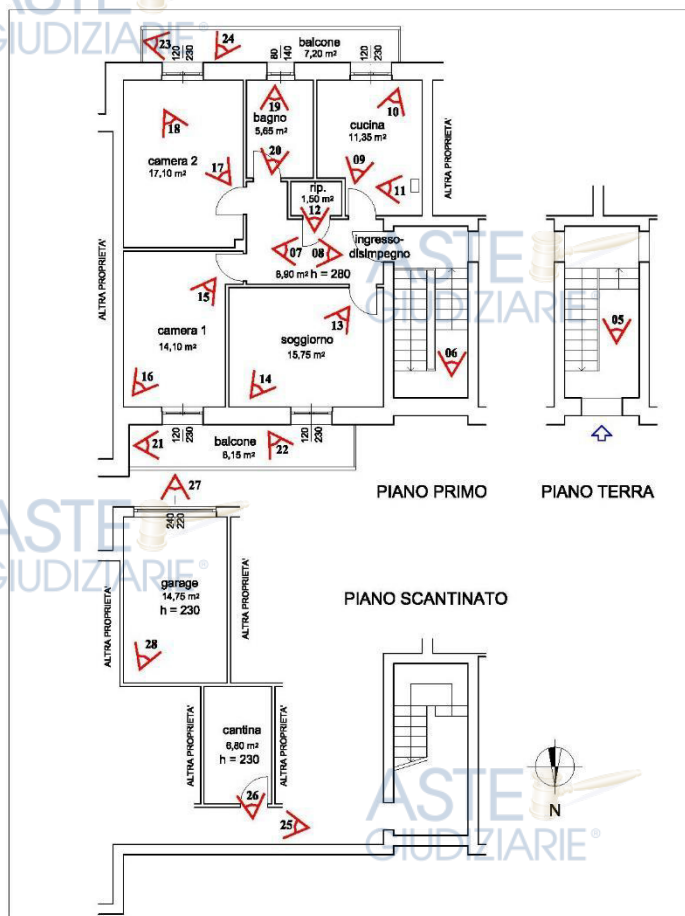


ESTRATTO DI MAPPA





ESTRATTO DI MAPPA



PIANO PRIMO

PIANO TERRA

PIANO SCANTINATO





01

Edificio in Via Custoza, n. 13 – Frazione Forette, Vigasio (Vr) –
accessi pedonale e carrabile



02





03

ASTE
GIUDIZIARIE® Autorimesse al piano scantinato



04

Autorimessa al piano scantinato





05

Atrio condominiale



06

Porta di accesso all'unità abitativa al Piano Primo



07

ASTE GIUDIZIARIE® Ingresso/disimpegno



08

Area disimpegno





09



10

Cucina





11 Caldaia di tipo murale
nel vano cucina



12 Ripostiglio



Soggiorno





16

Camera 1





17



18

Camera 2





19



20 Bagno





21



22

Balcone con affaccio sul lato principale – nord





23



24

Balcone con affaccio sul lato retrostante – sud





25



26 Cantina





27



28

Autorimessa al piano Scantinato



Si descrivono di seguito le caratteristiche tipologiche e le caratteristiche costruttive e di finitura, nonché lo stato di conservazione dell'unità immobiliare:

Fondazioni:

materiale: fondazioni continue in calcestruzzo armato per le murature e su plinto in calcestruzzo armato per i pilastri, condizioni: si presumono buone;

Strutture verticali:

materiale: murature in calcestruzzo fino al primo solaio, condizioni: buone; ai piani superiori, struttura in muratura in laterizio tipo Trieste e malta di cemento, condizioni: discrete;

Tamponamenti interni

divisori in tramezze di laterizio, condizioni: buone;
tinteggiatura interna: condizioni discrete;

Solai:

materiale: solai in laterocemento, condizioni: buone;

Copertura:

tipologia: a falde inclinate, materiale: struttura con muretti e tavelloni, in laterocemento, isolamento nel sottotetto, condizioni: buone;

Infissi esterni:

tipologia: singola o doppia anta a battente, materiale: pvc con vetro camera, condizioni: buone;

protezione: tapparelle in materiale plastico, condizioni: buone;

portoncino di ingresso blindato, condizioni: buone;

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: discrete;

Pareti esterne:

materiale: muratura in laterizio tipo Trieste, coibentazione: cappotto esterno,
rivestimento: intonachino, condizioni: buone;

Pavimentazione interna:

materiale: ceramica; condizioni: discrete;
piastrelle in klinker sul terrazzo; condizioni: buone;
scala condominiale in marmo, condizioni: discrete;
pavimentazione del garage in battuto di cemento, condizioni: discrete.

Impianti:Gas:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: buone, conformità:
rispondente;

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: discrete, conformità:
quadro elettrico e impianto citofonico da verificare.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni:
buone; conformità: rispondente.

Termico:

tipologia: autonomo, diffusori: radiatori a serpentina; condizioni: sufficienti.
Caldaia di tipo murale alimentata a gas metano posta nella cucina, marca
Ferrol.

Durante il sopralluogo del 08/01/2024, la comproprietaria Piccolo Neda
riferisce che non è stata effettuata alcuna operazione annuale di
manutenzione della caldaia e non ha fornito il libretto d'impianto.

Nell'abitazione è presente l'impianto di climatizzazione: nella camera
(identificata con il n. 2) e nella cucina.



Si ritiene necessaria la verifica/adeguamento degli impianti tecnologici da parte di un tecnico abilitato, per i quali può essere previsto un importo minimo indicativo di Euro 500,00.

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

Ai beni competono i proporzionali diritti di comproprietà sugli enti comuni e condominiali del fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto, ai sensi art. 1117 C.C., ivi compresa l'area coperta e scoperta di pertinenza, identificata al N.C.T. del Comune di Vigasio (Vr), Sez. B, Fg. 9, con i m.n. 41/m e m.n. 41/n (ora m.n. 339).

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

L'accesso pedonale alla palazzina, all'interno della quale è situata l'unità residenziale in oggetto, avviene dal civico n. 13, dopo aver percorso un breve vialetto pavimentato che conduce fino al portoncino; l'accesso al garage avviene attraverso un cancello carrabile antistante il fabbricato. Entrambi gli accessi sono sul m.n. 339 del fg. 10.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Nel Piano degli Interventi – Zone Significative Forette - Elaborato 2.3, l'area in cui ricade l'edificio è individuata come Zona Residenziale Consolidata Urbanizzata. L'area non è sottoposta a Vincolo Paesaggistico.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Nelle visure catastali i beni sono intestati a [REDACTED] [REDACTED] come risulta anche dalle visure ipotecarie.

Le planimetrie catastali presentano le medesime difformità rispetto allo stato dei luoghi (analoghe a quelle riscontrate rispetto ai titoli edilizi, come meglio evidenziato nel paragrafo successivo).

La regolarizzazione catastale, potrà essere effettuata correttamente solo dopo la conclusione di una pratica di sanatoria edilizia in Comune.

Le spese per la redazione e presentazione della pratica catastale sono quantificabili indicativamente in Euro 800,00.

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

Ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vigasio (VR), hanno permesso l'acquisizione delle seguenti pratiche edilizie.

- Concessione Edilizia n. 135 e prot. n. 2032, rilasciata dal Comune di Vigasio (VR) in data 26 novembre 1977, per la "realizzazione di una casa di abitazione a 12 appartamenti" – Condominio Forette 3, a nome di [REDACTED]

- Concessione Edilizia n. 19 e prot. n. 1827, rilasciata dal Comune di Vigasio (VR) in data 18 agosto 1978, per "Variante al piano scantinato relativa alla C.E. n. 135 del 26 novembre 1977, per modifiche accessi alle autorimesse" - Condominio Forette 3, a nome di [REDACTED]

- Permesso di abitabilità n. 34/77 rilasciato dal Comune di Vigasio (VR) in data 21 febbraio 1980, a nome di [REDACTED] - fabbricato abitabile dal 21 febbraio 1980;

- CILAS n. 218 del 2021 e prot. n. 13484 del 05/11/2021, per efficientamento energetico ai sensi L.77/2020 di un fabbricato residenziale denominato condominio "Forette 3" sito in Vigasio (VR), via Custoza, 11/13/15;

- CILAS n. 41 del 2022 e prot. n. 3817 del 15/03/2022, per efficientamento energetico ai sensi L.77/2020 di un fabbricato residenziale denominato condominio "Forette 3" sito in Vigasio (VR), via Custoza, 11/13/15, Variante alla precedente CILAS: REP_PROV_VR/VR-SUPRO/0386314 del 19/10/2021.

Non sono state trovate ulteriori pratiche edilizie sull'immobile oggetto di procedura; tuttavia non si può escludere in maniera assoluta l'esistenza di altri permessi edilizi in quanto gli archivi comunali risultano spesso incompleti e gli stessi tecnici comunali non sempre sono in grado di risalire alle informazioni richieste.

Durante il sopralluogo effettuato il 08/01/2024, sono state riscontrate alcune

difformità, rispetto all'ultimo titolo autorizzativo.

Per quanto concerne l'appartamento, le variazioni riguardano l'ampliamento del soggiorno, a scapito della camera, identificata con il numero 1.

Al Piano Scantinato la cantina è di dimensioni diverse da quanto autorizzato.

Le difformità descritte, che riguardando variazioni interne, possono essere regolarizzate con la presentazione di C.I.L.A./S.C.I.A. in sanatoria da parte di un tecnico abilitato.

Le spese tecniche della presentazione della pratica di sanatoria, compresa la sanzione amministrativa, sono quantificabili indicativamente in Euro 2.500,00.

Nota: gli importi sopra esposti devono considerarsi del tutto indicativi in quanto i costi esatti per la documentazione ed iter amministrativo, necessari per la regolarizzazione, potranno essere valutati solo al momento dell'effettiva definizione della pratica.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile si presenta libero da persone e con presenza di elementi di arredo.

L'immobile non costituisce abitazione principale della parte esecutata.

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

Presso l'Agenzia delle Entrate è stata effettuata una richiesta per verificare se risultano registrati dei contratti di affitto relativamente ai beni oggetto di esecuzione: per i beni appartenenti al Lotto 1, l'esito è stato negativo.

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 del 10/10/2011 - Reg. Particolare 7654 Reg. Generale 37823**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 1008/2011 del 20/09/2011

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

A Favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale € 6.258,56

Totale € 11.258,56

gravante sulle Unità immobiliari censite

al N.C.E.U., Vigasio (VR), Fg. 10, m.n. 339, sub 7-19, per la quota di 1/3,

al N.C.T., Vigasio (VR), Fg. 10, m.n. 339, Ente Urbano, per la quota di 1/3,

al N.C.T., Vigasio (VR), Fg. 10, m.n. 1209 per la quota di 1/1

(oltre ad altri beni non pertinenti);

Annotazione Reg. Particolare 1563, Reg. Generale 13163 del 05/05/2020
(RESTRIZIONE DI BENI)

*** ISCRIZIONE del 04/05/2015 – Reg. Particolare 2269 Reg. Generale 14463**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 112 del 27/09/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ORDINANZA DI CONDANNA EX ART. 702 TER
C.P.C.

A Favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale € 13.996,43

Totale € 20.000,00

gravante sulle Unità immobiliari censite

al N.C.E.U., Vigasio (VR), Fg. 10, m.n. 339, sub 7-19, per la quota di 1/3,

al al N.C.T., Vigasio (VR), Fg. 10, m.n. 1209 per la quota di 1/1

(oltre ad altri beni non pertinenti);

Annotazione Reg. Particolare 1564, Reg. Generale 13164 del 05/05/2020
(RESTRIZIONE DI BENI)

*** ISCRIZIONE del 08/03/2016 - Reg. Particolare 1277 Reg. Generale 8258**

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 915/12216 del 04/03/2016

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E
AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO



A Favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale € 215.400,65

Totale € 430.801,30

gravante sulle Unità immobiliari censite

al N.C.E.U., Vigasio (VR), Fg. 10, m.n. 339, sub 7-19, NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/3,

al N.C.T., Vigasio (VR), Fg. 10, m.n. 1209, NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/1 (oltre ad altri beni non pertinenti);

Annotazione Reg. Particolare 1565, Reg. Generale 13165 del 05/05/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

*** ISCRIZIONE del 13/06/2017 - Reg. Particolare 3793 Reg. Generale 23577**

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1573/12217 del 08/06/2017

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

A Favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale € 203.225,15

Totale € 406.450,30

gravante sulle Unità immobiliari censite

al N.C.E.U., Vigasio (VR), Fg. 10, m.n. 339, sub 7-19, NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/3,

al N.C.T., Vigasio (VR), Fg. 10, m.n. 1209, per la quota di 1/1 (oltre ad altri beni non pertinenti);

Annotazione Reg. Particolare 1566 Reg. Generale 13166 del 05/05/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)



*** TRASCRIZIONE del 07/07/2023 - Reg. Particolare 20834 Reg. Generale 27923**

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 3233/2023 del 27/05/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A Favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

gravante sulle Unità immobiliari censite

al N.C.E.U., Vigasio (VR), Fg. 10, m.n. 339, sub 7 - 19, per la quota di 1/3,

al N.C.T., Vigasio (VR), Fg. 10, m.n. 1209 per la quota di 1/1.

*** ISCRIZIONE del 24/10/2023 – Reg. Particolare 6249 Reg. Generale 42994**

Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI VENEZIA Repertorio 2793/2022 del 17/10/2022

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ORDINANZA DI CONDANNA

A Favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale € 2661,10

Totale € 5000,00

gravante sulle Unità immobiliari censite

al N.C.E.U., Vigasio (VR), Fg. 10, m.n. 339, sub 7 - 19, per la quota di 1/3,

al N.C.T., Vigasio (VR), Fg. 10, m.n. 1209 per la quota di 1/1.

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

Nessuna.

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

Dalle ricerche effettuate, non risultano contratti di affitti, diritto di abitazione, usufrutto che sono opponibili.

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

Sull'immobile non esistono diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale e quelli ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

I beni fanno parte della Palazzina 1 - scala B, di un fabbricato denominato "Condominio FORETTE 3", Via Custoza, n. 11-13-15, 37068 Vigasio (VR) – C.F. 93061590233.

Amministratore: [REDACTED] (affiliato Gestione Casa), Via Cà Nova Zampieri 4/E – 37057 San Giovanni Lupatoto (VR) – [REDACTED]

il quale per l'unità edilizia in esame (N.C.E.U., Comune di Vigasio (VR), Fg. 10, m.n. 339, sub 7, sub 19) ha fornito i seguenti dati (come da allegati).

[REDACTED]
Millesimi proprietà - sub 7-19 => mm. 81,39

Parte eseguita è in regola con i versamenti degli oneri condominiali.

Non risultano deliberate Spese di Manutenzione Straordinaria.

Dal bilancio consuntivo individuale, le spese annue di gestione condominiale relative all'immobile, per l'esercizio ordinario 2023 (periodo 01/01/2023-31/12/2023), ammontano a € 296,41 (proprietario) + € 140,43 (conduttore).

Le spese del conduttore, ora non presente, sono a carico della proprietà.

Si precisa che l'obbligazione solidale dell'acquirente è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente (vedi art. 63, comma 4, disp. att. C.C.).

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

Non si tratta di immobile strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni sono a carico dell'acquirente.

Oneri giuridici: le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato.

D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

L'appartamento con cantina ed autorimessa al piano scantinato (sub. 7 e sub. 19), costituiscono beni in proprietà all'esecutata per la quota di 1/3 e in comproprietà con:

Gli immobili (appartamento al piano primo con unico accesso, cantina ed autorimessa al piano scantinato), di incomoda divisibilità, costituiscono un Lotto Unico nel rispetto della tipologia, così come originariamente pervenuta, e conservano il loro valore economico solo se valutati come un Lotto Unico.

D.1.13 Valutazione del lotto

D.1.13.1 Consistenza

La consistenza dei beni è riportata nella seguente tabella:

Destinazione	superficie calpestabile	superficie lorda	coefficiente	superficie commerciale
ABITAZIONE				
Piano Scantinato				
Autorimessa	14,75	16,45	0,50	8,23
Cantina	6,80	7,35	0,20	1,47
Piano Primo				
Ingresso/disimpegno	8,90	9,85	1,00	9,85
Soggiorno	15,75	19,30	1,00	19,30
Balcone	8,15	8,15	0,25	2,04
Cucina	11,35	14,10	1,00	14,10
Balcone	7,20	7,20	0,25	1,80
Ripostiglio	1,50	1,75	1,00	1,75
Camera 1	14,10	16,85	1,00	16,85
Camera 2	17,10	20,90	1,00	20,90
Bagno	5,65	7,10	1,00	7,10
TOTALE LOTTO 1	111,25	129,00		103,38

D.1.13.2 Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente relazione, finalizzata alla ricerca dei più probabili valori di mercato dell'unità edilizia in esame, considerate le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, con particolare riferimento all'ubicazione, alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica, si ritiene, quanto a metodologia, di privilegiare la stima sintetica-comparativa assumendo come parametro di superficie il "metro quadro" commerciale ed i fattori incrementativi e decrementativi atti a calibrare i valori di riferimento alla realtà in esame.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri di computo riportati dalla norma UNI 10750 (le cui indicazioni per la determinazione della consistenza immobiliare, attraverso la ponderazione delle superfici secondarie rispetto a quelle principali con opportuni coefficienti, si ritengono tecnicamente ancora valide), sulla base di disegni acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vigasio, delle planimetrie acquisite presso il Catasto e rilievi compiuti sul luogo dalla sottoscritta.

Sarà compito dell'aggiudicatario controllare la reale consistenza del compendio immobiliare mediante verifica diretta delle superfici indicate in perizia.

I valori determinati, anche sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Vigasio, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di Agenzia delle Entrate, gli operatori del settore edilizio ed immobiliare della provincia di Verona, stampa specializzata, si riferiscono a quelli esistenti di mercato per immobili analoghi, sia per ubicazione che per tipologia, a quello oggetto della presente stima.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

D.1.13.3 Stima

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

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

Per gli immobili utilizzati come beni comparabili, ci si è avvalsi delle informazioni reperite presso operatori del settore immobiliare e siti internet di rilevanza nazionale.

	Bene 1 via Kennedy Vigasio (VR)	Bene 2 via Leopardi Vigasio (VR)	Bene 3 Corso Cavour Vigasio (VR)
Prezzo di vendita €	144.000,00	179.000,00	169.000,00
Superficie mq	95,00	132,00	132,00
Prezzo €/mq	1515,00	1356,00	1280,00

I prezzi sopra indicati sono relativi a prezzi richiesti che, in fase di trattativa, possono essere suscettibili di riduzioni, come confermato dalle statistiche "Idealista", nelle quali viene indicato un divario medio tra domanda e offerta del 12,1% circa per la città di Verona e provincia.

Operatori immobiliari della zona di riferimento (2D Immobiliare; Cronos Intermediazioni sas; BP immobiliare sas) riferiscono una riduzione del prezzo di vendita rispetto all'offerta tra il 5% e il 10 %.

Si è ritenuto di considerare per il prezzo di vendita dei beni comparabili utilizzati, una riduzione, prudenziale, del 10 %.

Il valore medio del prezzo di vendita al mq derivante dagli immobili utilizzati come beni comparabili risulta essere di:

$\text{€/mq} (1515,00 + 1356,00 + 1280,00) / 3 = \text{€/mq} 1384,00 - 10\% \text{ (per trattativa)} = \text{€/mq} 1245,00$

Sono stati altresì considerati i valori di riferimento della zona per lo stesso segmento di mercato ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di seguito riportati:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VERONA

Comune: VIGASIO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO, FRAZIONI DI FORETTE E CROCCETTA, COMPARTI EDIFICATI LIMITROFI E ZONA ARTIGIANALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	980	1400	L			
Ville e Villini	NORMALE	1400	2100	L			

In base all'indagine svolta e a quanto precedentemente indicato, il più probabile valore unitario per metro quadro di superficie in riferimento agli attuali valori di mercato per l'immobile oggetto della presente relazione, si stima essere pari a €/mq 1250,00.

Destinazione	superficie commerciale	valore unitario	valore complessivo
ABITAZIONE			
Piano Scantinato			
Autorimessa	8,23	1250,00	10281,25
Cantina	1,47	1250,00	1837,50
Piano Primo			
Ingresso/disimpegno	9,85	1250,00	12312,50
Soggiorno	19,30	1250,00	24125,00
Balcone	2,04	1250,00	2546,88
Cucina	14,10	1250,00	17625,00
Balcone	1,80	1250,00	2250,00
Ripostiglio	1,75	1250,00	2187,50
Camera 1	16,85	1250,00	21062,50

Camera 2	20,90	1250,00	26125,00
Bagno	7,10	1250,00	8875,00
TOTALE LOTTO 1	103,38		129228,13

D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

RIEPILOGO LOTTO 1

Immobile	sup. commerciale	valore intero	valore diritto e quota
Appartamento con cantina e autorimessa	103,38	€ 129.228,13	(quota proprietà 1/3)

Adeguamenti e correzioni della stima:

* Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 3.300,00
* Spese tecniche di revisione ed adeguamento impianti	€ 500,00
* Oneri condominiali	€
* Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni	€ 1764,00

Nel caso di estinzione parziale (restrizioni dell'ipoteca) la base imponibile sarà il prezzo di vendita del lotto.

1 - 35,00 + 59,00 + 200,00 = € 294,00

2 - 35,00 + 59,00 + 200,00 = € 294,00;

3 - 35,00+59,00 + (0,50% x valore) = più di 294,00;

4 - 35,00+59,00 + (0,50% x valore) = più di 294,00;

5 - trascrizione = 294,00

6 - restrizione - 35,00 + 59,00 + 200,00 = € 294,00

Per le n. 3 e 4 il conteggio preciso sarà fatto dal sistema quando si vengono a depositare gli annotamenti.

* Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (trattandosi di un bene recentemente oggetto di opere di manutenzione nelle parti comuni - circa 5%): € 6000,00

D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 117.664,13

Si arrotonda a: € 117.600,00

Valore Quota proprietà 1/3 € 39.200,00

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, 09/04/2024

Il perito stimatore

