

Esecuzione Immobiliare

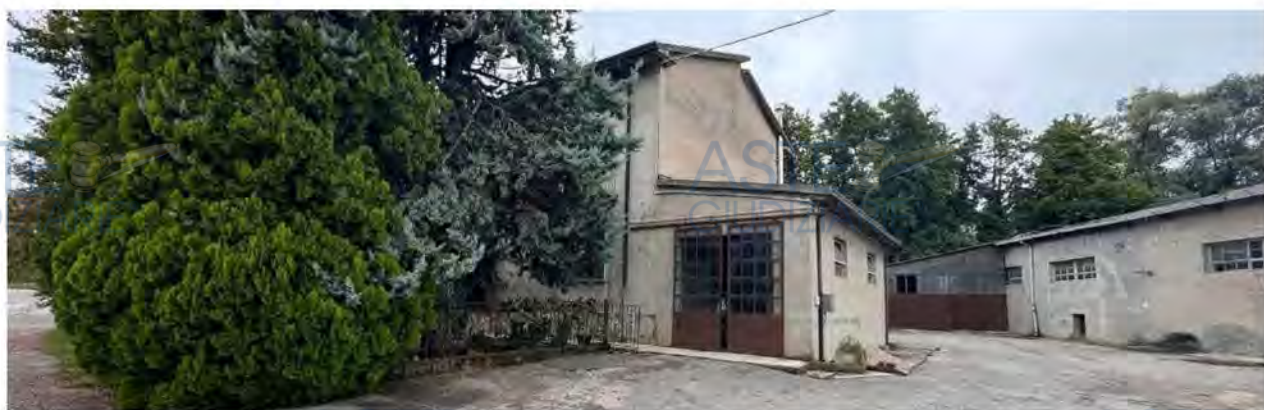
109/2024

Giudice

Dott.ssa Paola Salmaso

Creditore procedente

Parte eseguita



Esperto Stimatore

ARCH. FRANCESCA PIANTAVIGNA francesca.piantavigna@unares.com - 045 596835

Custode Giudiziario

AVV. SILVIA SAVOIA silvia.savoia@gmail.com - 045 8008883

Francesca Piantavigna
ARCHITETTO

Via San Rocchetto, 13

37121 Verona

C.F. PNTFNC74C55L781H

P. IVA 03172440236

www.unares.com

francesca.piantavigna@unares.com

francesca.piantavigna@archiworldpec.it

A	SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO.....	4
B	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	6
C	DIVISIONI IN LOTTI	6
D	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI.....	6
D.1	LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN VIA formighe', COMUNE DI san martino buon albergo	6
D.1.1	Proprietà	6
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	7
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	9
D.1.3	Descrizione dei beni	12
D.1.3.1	Contesto	12
D.1.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	13
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	28
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	29
D.1.4	Situazione urbanistica della zona	31
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile.....	33
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile	34
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile.....	38
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	38
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	38
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici	39
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	39
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	40
D.1.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	41
D.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile 41	41
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	41
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	41
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	41
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale.....	41
D.1.13	Valutazione del lotto	42
D.1.13.1	Consistenza	42
D.1.13.2	Criteri di stima	43
D.1.13.3	Stima	45
D.1.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima	54
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni	55
E	ALLEGATI LOTTO UNICO	56
E.1	Titolo di provenienza del bene	56
E.3	Certificato storico di residenza dell'esecutato	56
E.4	Stato di famiglia storico.....	56
E.5	Certificato anagrafico relativo agli eventuali titolari di diritti reali di godimento sul bene pignorato	56
E.6	Planimetrie catastali	56
E.7	Estratto storico del Catasto	56
E.8	Ispezioni ipotecarie aggiornate	56
E.10	Titoli Abilitativi.....	56

Tribunale di Verona E.I. n. 109/2024 R.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Plantavigna

Custode: avv. Silvia Savola



E.12	Fotografie degli interni	56
E.13	Fotografie degli esterni	56
E.14	Dati comparativi acquisiti e fonte	56
E.16	DOCUMENTAZIONE AGGIUNTIVA	56



Tribunale di Verona E.I. n. 109/2024 R.E.
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna
Custode: avv. Silvia Savola



A SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 109/2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	½ di piena proprietà ½ di nuda proprietà
Tipologia immobile	Appartamento e garage al piano terra in bifamiliare in contesto rurale Sup. commerciale mq 48
Ubicazione	Comune di San Martino Buon Albergo, via Formighè N° 1.
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di San Martino Buon Albergo, foglio 18, particella 81: - sub 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita Euro 325,37; - sub 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 33 mq, rendita Euro 71,58.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 107.000,00
Stato di occupazione	Al momento del sopralluogo l'unità risultava abitata dall'esecutato e famiglia. A seguito di richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione stipulati relativi ai beni in analisi.
Irregolarità edilizie	Non presenti Presenti Costi di regolarizzazione € 10.000 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Non presenti Presenti Costi di regolarizzazione € 2.000 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO

Tribunale di Verona E.I. n. 109/2024 R.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: avv. Silvia Savola



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. 109/2024 R.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: avv. Silvia Savola

B DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Costituisce oggetto di vendita le quote di $\frac{1}{2}$ di **piena proprietà** e $\frac{1}{2}$ di **nuda proprietà** di abitazione posta al piano terra e autorimessa distinte al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di San Martino Buon Albergo, foglio 18, particella 81:

- sub 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita Euro 325,37;
- sub 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 33 mq, rendita Euro 71,58.

Titolare diritto reale di godimento $\frac{1}{2}$ USUFRUTTO: [REDACTED]

C DIVISIONI IN LOTTI

Data la natura dei beni oggetto di esecuzione, costituiti da un unico appartamento e un'autorimessa, la scrivente ha reputato di formare un unico lotto.

D DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1 LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN VIA FORMIGHE', COMUNE DI SAN MARTINO BUON ALBERGO

D.1.1 Proprietà

[REDACTED] le quote pari a $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà, pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà, degli immobili San Martino Buon Albergo Foglio 18 Particella 81 Sub. 1 Particella 81 Sub. 3, sono pervenute per atto di **compravendita** del 15/01/2001 Numero di repertorio 3447 Notaio SARULLO FRANCESCO Sede ZEVIO (VR) trascritto il 17/01/2001 mn. 2044/1442 e nn.2046/1444 da potere di [REDACTED]

[REDACTED] riservandosi l'usufrutto vitalizio sulla sua quota e dopo di lui a favore della [REDACTED]

- donazione $\frac{1}{2}$ nuda proprietà assoggettata alla condizione sospensiva della sopravvivenza [REDACTED]

Tribunale di Verona E.I. n. 109/2024 R.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: avv. Silvia Savola

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

Si riporta in seguito quanto indicato in certificato rilasciato dal Comune di San Martino Buon Albergo in data 10/09/2024 (All. E.3- E.4).

COMUNE DI SAN MARTINO BUON ALBERGO 10 settembre 2024 PARTENZA Prot: 2024/0018531/GEN/UEMC



Comune di
San Martino
Buon Albergo

Servizi Demografici

CERTIFICATO DI RESIDENZA

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE

in conformita' alle risultanze degli atti

CERTIFICA CHE



abitante in VIA FORMIGHE' 1
residente a SAN MARTINO BUON ALBERGO dalla nascita

E' QUI RESIDENTE

PER USO NOTIFICA ATTI GIUDIZIARI

SAN MARTINO BUON ALBERGO, 10/09/2024



L'UFFICIALE D'ANAGRAFE
VALERIA ANTONIA MAGAGNOTTI

Magagnotti Valeria Antonia

DIRITTI RISCOSSI
ESENTE
N.CERT. 257130

Al sensi dell'art. 15 della legge 183/2011 il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati Gestori di Pubblici Servizi.

Tribunale di Verona E.I. n. 109/2024 R.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesco Piantavigna

Custode: avv. Silvia Savola



Comune di
San Martino
Buon Albergo

Servizi Demografici

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CERTIFICATO CUMULATIVO DI STATO DI FAMIGLIA - RESIDENZA - STATO CIVILE

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE

CERTIFICA CHE

ASTE
GIUDIZIARIE®

in questa Anagrafe della popolazione residente e' iscritta
la seguente famiglia anagrafica

ASTE
GIUDIZIARIE®

abitante in VIA FORMIGHE' 1

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PER USO NOTIFICA ATTI GIUDIZIARI
SAN MARTINO BUON ALBERGO, 10/09/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE
VALERIA ANTONIA MAGAGNOTTI

Magagnotti Valeria Antonia

ASTE
GIUDIZIARIE®

DIRITTI RISCOSSI
ESENTE
N.CERT. 237130

Ai sensi dell'art. 15 della legge 183/2011 il presente certificato non puo' essere prodotto agli organi della
Pubblica Amministrazione o ai privati Gestori di Pubblici Servizi.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E.I. n. 109/2024 R.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: avv. Silvia Savola

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

8 / 56

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

½ nuda proprietà e ½ Piena proprietà di:

Abitazione ed autorimessa poste al piano terra distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di San Martino Buon Albergo, **foglio 18, particella 81:**

- **sub 1**, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita Euro 325,37;
- **sub 3**, categoria C/6, classe 2, consistenza 33 mq, rendita Euro 71,58.

Intestati a:

1	[REDACTED]	[REDACTED]	Nuda proprietà 500/1000
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 500/1000
3	[REDACTED]	[REDACTED]	Usufrutto 500/1000

Alle unità immobiliari sopra elencate compete l'indivisa, proporzionale quota di comproprietà dei vani ed enti condominiali e di uso comune di cui all'articolo 1117 c.c., con particolare riferimento all'area coperta e scoperta di pertinenza.

Ricostruzione delle variazioni catastali

* Catasto fabbricati di SAN MARTINO BUON ALBERGO (VR) Foglio 18 Particella 81
Subalterno 1 Natura A2 Classe1 Consistenza 6 vani Rendita catastale Euro 325.37
Indirizzo VIA FORMIGHE' Piano T.

in ditta a: [REDACTED]

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/08/2024 in atti dal 23/08/2024 (n. 170318.1/2024) Annotazione di immobile: DICHIARATA SUSSISTENZA DEI REQUISITI DI RURALITA' CON DOMANDA PROT. N. VR0398845 DEL 12/10/2011.

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/01/2020 in atti dal 17/01/2020 (n.013648/2020) Annotazione di immobile: DICHIARATA SUSSISTENZA DEI REQUISITI DI RURALITA' CON DOMANDA PROT. N. VR0398845 DEL 12/10/2011.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 26/10/2012 Pratica n. VR0318319 in atti dal 26/10/2012 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 48428.1/2012) - Annotazione di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. vr0398845 del 12/10/2011.

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2000 Pratica n. 292336 in atti dal 13/11/2000 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14143.1/2000).

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 11/11/1999 in atti dal 11/11/1999 COLLEGAMENTO C.T. (n. E02509. 1/1999).

* Catasto fabbricati di SAN MARTINO BUON ALBERGO (VR) Foglio 18 Particella 81 Subalterno 3 Natura C6 Classe 2 Consistenza 33 mq Rendita catastale Euro 71,58
Indirizzo VIA FORMIGHE' Piano T

in ditta a:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/08/2024 in atti dal 23/08/2024 (n. 170318.1/2024) Annotazione di immobile: DICHIARATA SUSSISTENZA DEI REQUISITI DI RURALITA' CON DOMANDA PROT. N. VR0398845 DEL 12/10/2011.

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/01/2020 in atti dal 17/01/2020 (n.013648/2020) Annotazione di immobile: DICHIARATA SUSSISTENZA DEI REQUISITI DI RURALITA' CON DOMANDA PROT. N. VR0398845 DEL 12/10/2011.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 26/10/2012 Pratica n. VR0318319 in atti dal 26/10/2012 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 48428.1/2012) - Annotazione di

Tribunale di Verona E.I. n. 109/2024 R.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: avv. Silvia Savola

immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. vr0398845 del 12/10/2011.

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2000 Pratica n. 292336 in atti dal 13/11/2000 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14143.1/2000).

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 11/11/1999 in atti dal 11/11/1999 COLLEGAMENTO C.T. (n. E02509. 1/1999).

Localizzazione

L'immobile è localizzato in Comune di San Martino Buon Albergo, via Formighè N° 1.



Tribunale di Verona E.I. n. 109/2024 R.E.
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: arch. Francesca Plantavigna
Custode: avv. Silvia Savola

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

Confini da Nord in senso N.E.S.O. per l'intero fabbricato: mappali 158, 24, 71, 159, via Formighè, via Bussolo.

D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione fanno parte di un fabbricato bifamiliare residenziale ubicato nel Comune di San Martino Buon Albergo, composto da due piani fuori terra.

L'accesso pedonale e carraio ai beni oggetto di perizia avviene direttamente da via Formighè, strada pubblica.

Caratteristiche zona: zona agricola con limitata presenza di servizi. Nelle vicinanze è situato un centro commerciale.

Collegamenti pubblici: stazione dei treni Comune di San Martino Buon Albergo a circa 5 km; stazione centrale dei treni (Verona Porta Nuova) a circa 15 km; Aeroporto di Verona a circa 20 km; ingresso autostrada MI-VE a circa 5,5 km.

Servizi disponibili nel raggio di circa 2km dal bene oggetto di esecuzione:



Tribunale di Verona E.I. n. 109/2024 R.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: avv. Silvia Savola

Si evidenzia che secondo quanto emerso dalle tavole del PAT del Comune di San Martino Buon Albergo nelle vicinanze del bene oggetto di esecuzione passa la linea dell'alta velocità. Inoltre, il fabbricato è inserito in una zona agricola con vincolo paesaggistico DLgs n. 42/2004 – corsi d'acqua.

D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Appartamento sub 1

½ nuda proprietà e ½ piena proprietà di appartamento posto al piano terra distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di San Martino Buon Albergo, **foglio 18, particella 8, sub 1**, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita Euro 325,37.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, tre camere, bagno. Consistenza commerciale complessiva circa 130 mq.

Autorimessa sub 3

½ nuda proprietà e ½ piena proprietà di autorimessa al piano terra distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di San Martino Buon Albergo, **foglio 18, particella 8, sub 3**, categoria C/6, classe 2, consistenza 33 mq, rendita Euro 71,58.

All'interno dell'autorimessa sono stati ricavati un ripostiglio e un vano caldaia.

Consistenza commerciale complessiva circa 36 mq.

Area eterna BCNC comune ai sub. 1, 2 e 3. Una parte dell'area risulta recintata e piantumata.

Il fabbricato bifamiliare e il capannone/magazzino sub. 4 hanno in comune un pozzo e l'autoclave. Il fabbricato bifamiliare possiede una cisterna esterna per gasolio (riscaldamento) che insiste sull'area esterna del subalterno 4 e secondo quanto riferito dall'esecutato anche interrata in comune tra le due unità residenziali.

Si evidenzia che esiste un attacco esterno alla proprietà per il metano.

Si sottolinea che tali impianti sono localizzati sull'area esterna del sub. 4 non oggetto di esecuzione. Si evidenzia inoltre che l'autoclave è stato posizionato in

un ambiente facente parte del sub. 4.

Fognatura con fossa imhoff (comunicato dall'esecutato).

Il fabbricato risulta edificato alla fine degli anni 60 ed inseguito secondo quanto comunicato dall'esecutata ristrutturato in economia nel 2014 (pavimenti e impianti). Non sono state riscontrate pratiche edilizie presentate in Comune. Durante il sopralluogo sono stati esaminati i pavimenti e gli impianti rinnovati.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava internamente in buono stato ed esternamente in stato di manutenzione scarso.

Caratteristiche dei beni

Caratteristiche strutturali

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Strutture verticali	Mista	Discrete
Solai	Latero cemento	Discrete
Copertura	Latero cemento. Manto di copertura non visibile dall'esterno. Fabbricati limitrofi (magazzino) con copertura in eternit. Possibile presenza dello stesso eternit in copertura al fabbricato residenziale.	Scarse
Facciate	Intonacate	scarse

Caratteristiche edilizie e costruttive

Appartamento sub 1

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Infissi esterni	Materiale: legno Protezione: avvolgibili	Sufficienti
Infissi interni	Tipologia: a battente Materiale: legno	Discrete

Tribunale di Verona E.I. n. 109/2024 R.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: avv. Silvia Savola

Portone esterno d'ingresso	Tipologia: a battente Materiale: legno	Discrete
Pareti interne	Materiale: intonacate e tinteggiate. Parte dei soffitti e pareti da ritinteggiare.	Scarse
Pavimentazione interna	Materiale: ceramica	Buone
Rivestimenti	Ubicazione: bagno e cucina; Materiale: ceramica	Buone

Impianti	Descrizione	Condizioni	Conformità
Climatizzazione	Non presente		
Citofonico	Presente		
Gas	Tipologia: sottotraccia Alimentazione: gasolio Attacco metano predisposto	Non verificabile	Non reperita
Elettrico	Tipologia: sottotraccia Tensione: 220V	Non verificabile	Non reperita
Fognatura	Tipologia: fossa imhoff	Non verificabile	Non reperita
Idrico	Tipologia: sottotraccia – pozzo sito in area esterna sub. 4 non oggetto di esecuzione. Autoclave pozzo situato in sub. 4, non oggetto di esecuzione.	Non verificabile	Non reperita
Termico	Tipologia: caldaia	Non	Non reperita

Tribunale di Verona E.I. n. 109/2024 R.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: avv. Silvia Savola

	Terminali: radiatori	verificabile	
--	----------------------	--------------	--

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

Autorimessa sub 3

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Infissi esterni	Materiale: ferro e vetro	Scarse
Infissi interni	Tipologia: a battente	Scarse
Portone esterno d'ingresso	Tipologia: a battente Materiale: ferro e vetro	Scarse
Pareti interne	Materiale: intonacate e tinteggiate.	Scarse
Pavimentazione interna	Materiale: cemento	Sufficienti
Impianti	Impianto elettrico	Scarse





FOTO 1 - Fabbricato residenziale e autorimessa - via Formighè n. 1



FOTO 2 - Fabbricato residenziale e autorimessa - retro

Tribunale di Verona E.I. n. 109/2024 R.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: avv. Silvia Savola





FOTO 3 - Via Formighe



FOTO 4 - Corte esterna comune alle due unità residenziali

Tribunale di Verona E.I. n. 109/2024 R.E.
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: arch. Francesca Plantavigna
Custode: avv. Silvia Savola





FOTO 5 - Ingresso pedonale via Formighè



FOTO 6 - Autoclave pozzo - sub. 4 non oggetto di esecuzione



FOTO 7 - Cisterna gasolio comune alle due unità residenziali sita su area esterna sub. 4

Tribunale di Verona E.I. n. 109/2024 R.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Plantavigna

Custode: avv. Silvia Savola



FOTO 1 - Accesso condominiale



FOTO 2 - Ingresso unità residenziale



FOTO 3 - Corridoio



FOTO 4 - Cucina

Tribunale di Verona E.I. n. 109/2024 R.E.
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna
Custode: avv. Silvia Savola

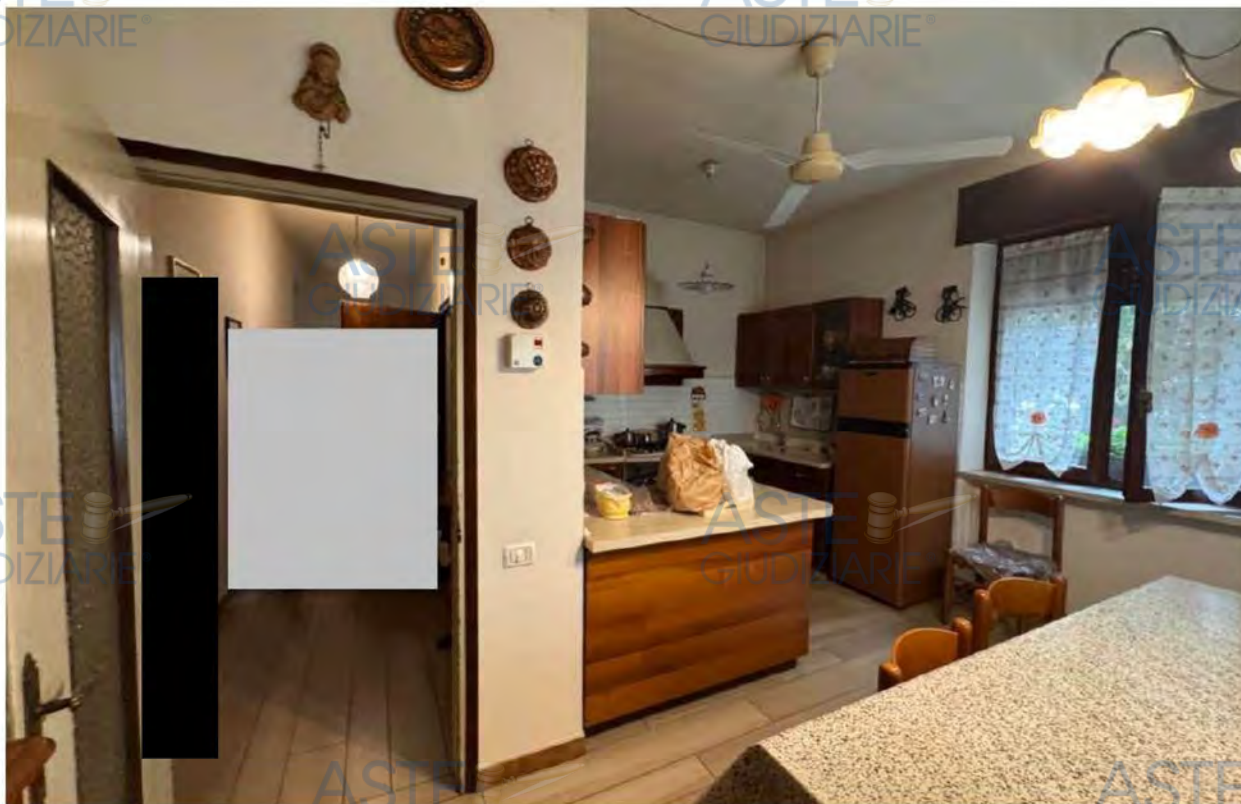


FOTO 5 - Cucina



FOTO 6 - Camera - non dotata di letto

Tribunale di Verona E.I. n. 109/2024 R.E.
 Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
 Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna
 Custode: avv. Silvia Savola

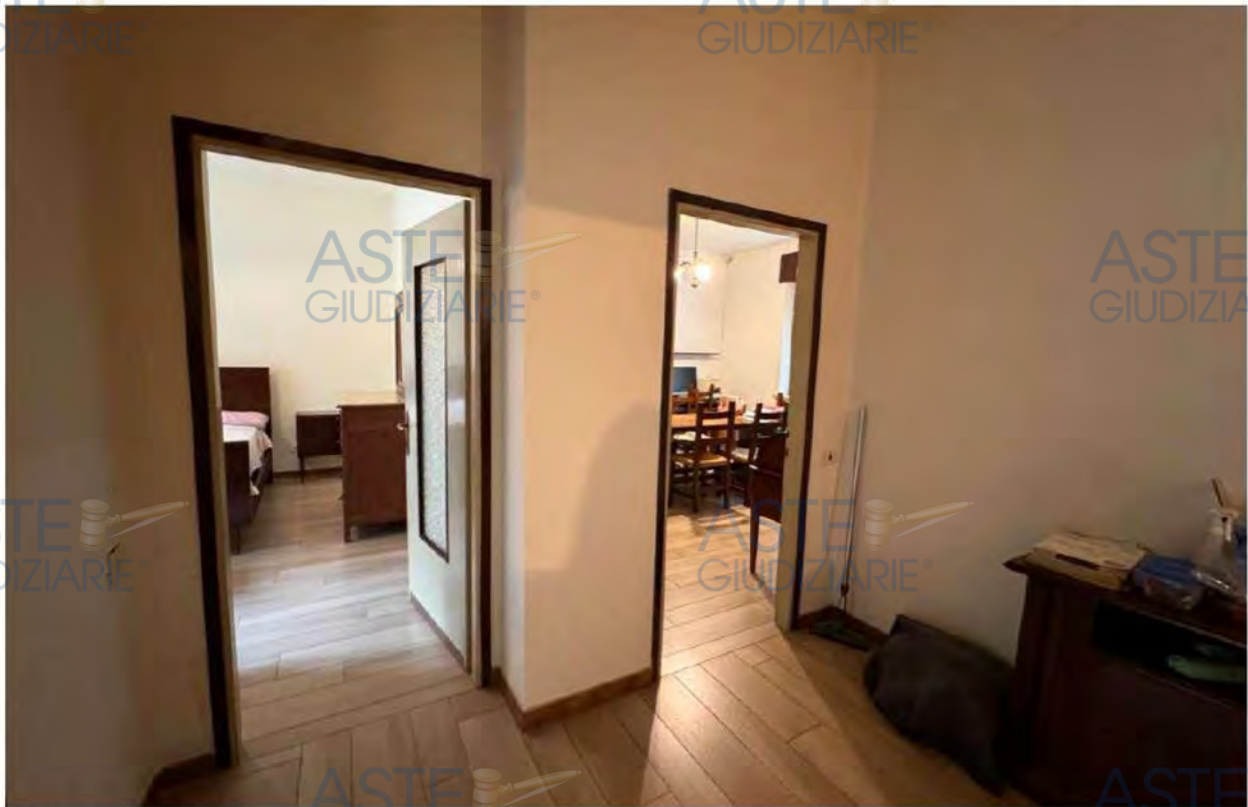


FOTO 7 - Corridoio



FOTO 8 - Bagno



FOTO 9 - Bagno

Tribunale di Verona E.I. n. 109/2024 R.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: avv. Silvia Savola



FOTO 10 - Camera



FOTO 11 - Camera

Tribunale di Verona E.I. n. 109/2024 R.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: avv. Silvia Savola



FOTO 12 - Soggiorno

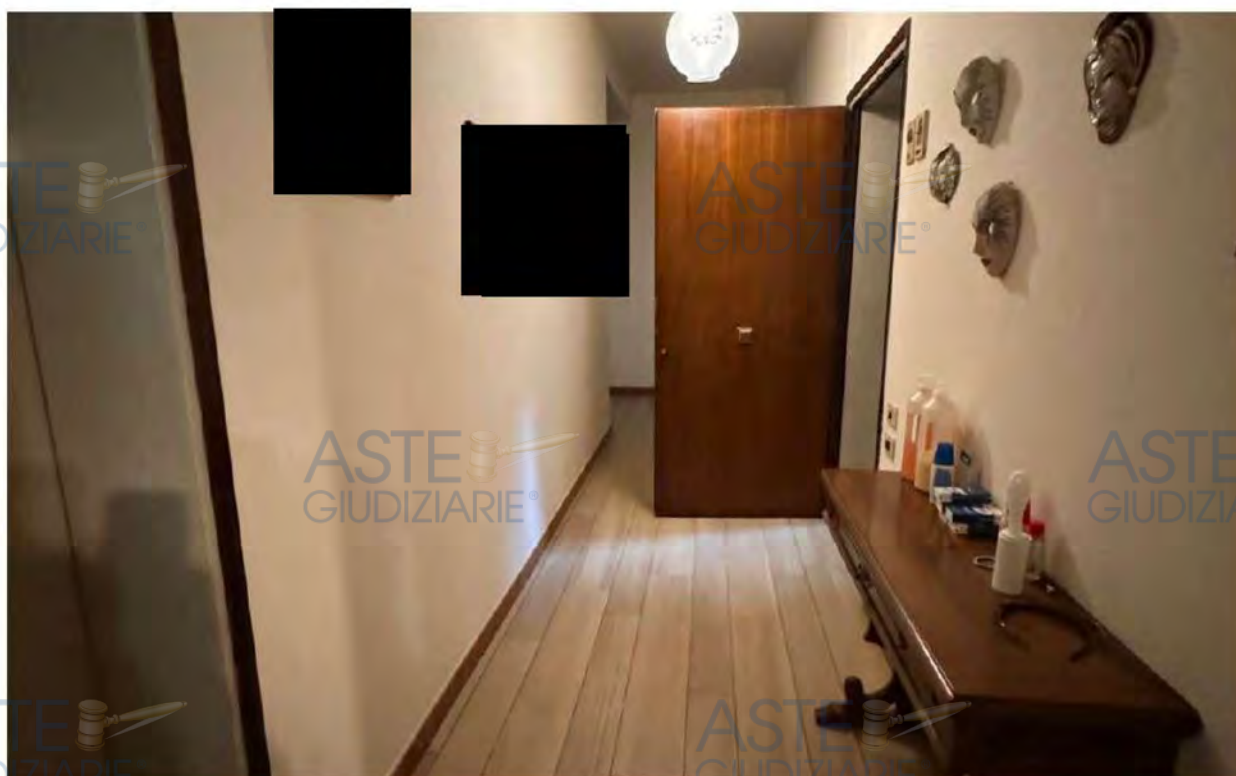


FOTO 13 - Corridoio

Tribunale di Verona E.I. n. 109/2024 R.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: avv. Silvia Savola



FOTO 14 - Autorimessa



FOTO 15 - Centrale termica



FOTO 16 - Ripostiglio

Tribunale di Verona E.I. n. 109/2024 R.E.
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: arch. Francesca Plantavigna
Custode: avv. Silvia Savola

Data presentazione: 20/05/1968 - Data: 11/09/2024 - n. T189674 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

MODULARIO
P. - C. e. T. - 208

MINISTERO DELLE FINANZE

Scala originale non disponibile.

M. n. 1 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

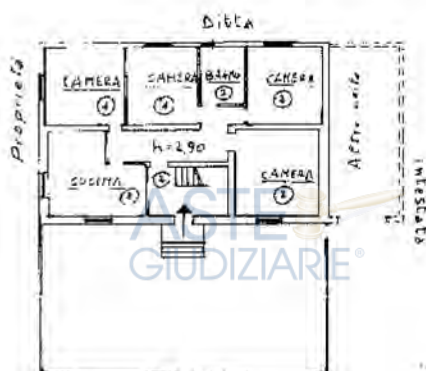
(R. D. 11/09/1968 - Legge 11/09/1968 n. 161)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. MARTINO B.A. Via Formighe

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VERONA

PIANO TERRA

① Veni di nuova
costruzione

② Vecchia costruzione

FG 18
N 81

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N° 1563

68

Completata dal: Geom. Modesto Moro

(Titolare, nome e cognome del tecnico)

Inscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Verona

DATA 16.5.1968

Firma:

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 20/05/1968 - Data: 11/09/2024 - n. T189674 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Tribunale di Verona E.I. n. 109/2024 R.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesco Piantavigna

Custode: avv. Silvia Savola

MODELLO
Z - Cat. V - 311

* Scala originale non disponibile. *

Mod. B (Tavola Catastro Edilizio Urbana)

MINISTERO DELLE FINANZE

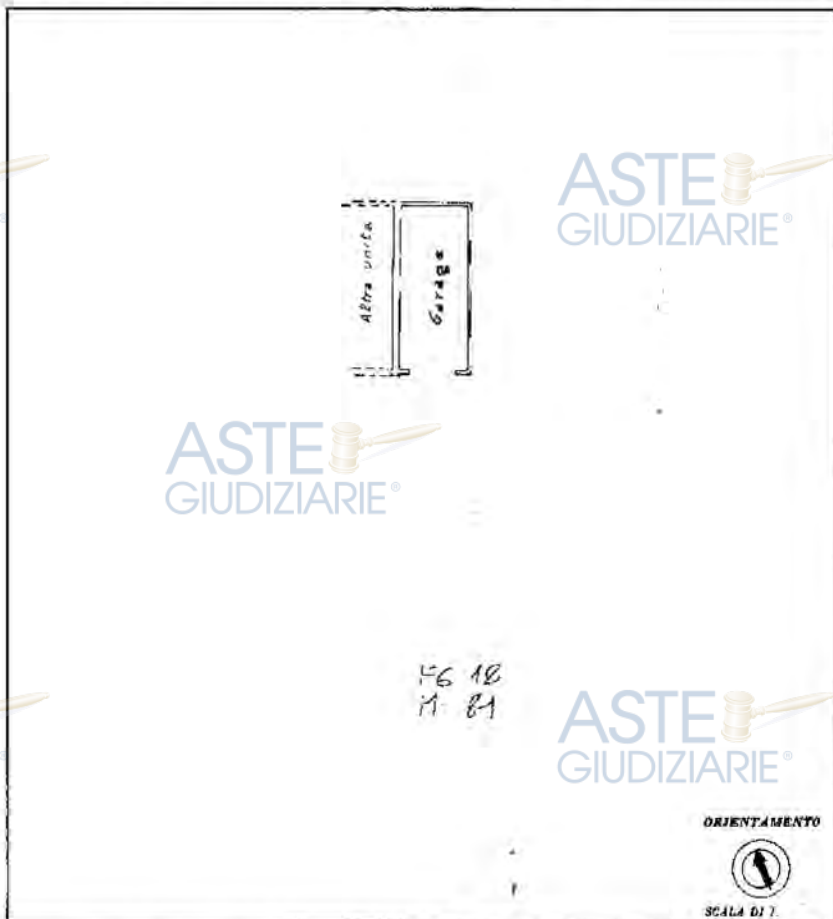
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DETERMINAZIONE DI SPORTE IRR. V. M.D.)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. MARTINO A. S. Via Formighe

Data

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VERONALire
20

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	A 10.11/3
PROT. N°	

Completato dal Geom. Malon Mario

(Firma, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometridella Provincia di VERONAnata 16.5.1968

Firma:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/09/2024 - Comune di SAN MARTINO BUON ALBERGO(0003) - < Foglio 18 - Particella 81 - Subalerno 3 >
VIA FORMIGHE n. 3 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 20/05/1968 - Data: 11/09/2024 - n. T189676 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Area eterna BCNC di accesso alle unità sub. 1, 2, 3 e vano scala.



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
SAN MARTINO BUON ALBERGO			18	81	171057	22/11/2022

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ.	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA FORMIGHE'	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
2	VIA FORMIGHE'	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
3	VIA FORMIGHE'	SNC	T			AUTORIMESSA
4	VIA FORMIGHE'	SNC	T			FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER SPECIALI ESIGENZE DI UNA ATTIVITA' INDUSTRIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI
5						SOPPRESSO
6						SOPPRESSO
7	VIA FORMIGHE'	SNC	T-1			B.C.N.C. AI SUB 1-2-3 (CORTE E VANO SCALA)
8	VIA FORMIGHE'	SNC	T			B.C.N.C. AI SUB 4-9-10 (CORTE)
9	VIA FORMIGHE'	SNC	T			MAGAZZINO
10	VIA FORMIGHE'	SNC	T			MAGAZZINO

Tribunale di Verona E.I. n. 109/2024 R.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmasso

Esperto stimatore: arch. Francesco Piantavigna

Custode: avv. Silvia Savola

Beni condominiali comuni ai subalterni 1, 2, 3.

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di San Martin Buon Albergo, foglio 18, particella 81, sub 7 – vano scala e corte.

Vano scala interno non rappresentato nell'elaborato planimetrico, comune alle due unità residenziali.

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

L'accesso al bene avviene attraverso beni condominiali comuni ai subalterni 1, 2, e 3 desunti da elaborato planimetrico.

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di San Martin Buon Albergo, foglio 18, particella 81, sub 7 – vano scala e corte.

Vano scala interno non rappresentato nell'elaborato planimetrico, comune alle due unità residenziali.

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

Si precisa che alcuni impianti a servizio anche dell'unità oggetto di esecuzione sono situati sull'area facente parte del sub. 4 (non oggetto di pignoramento), quali:

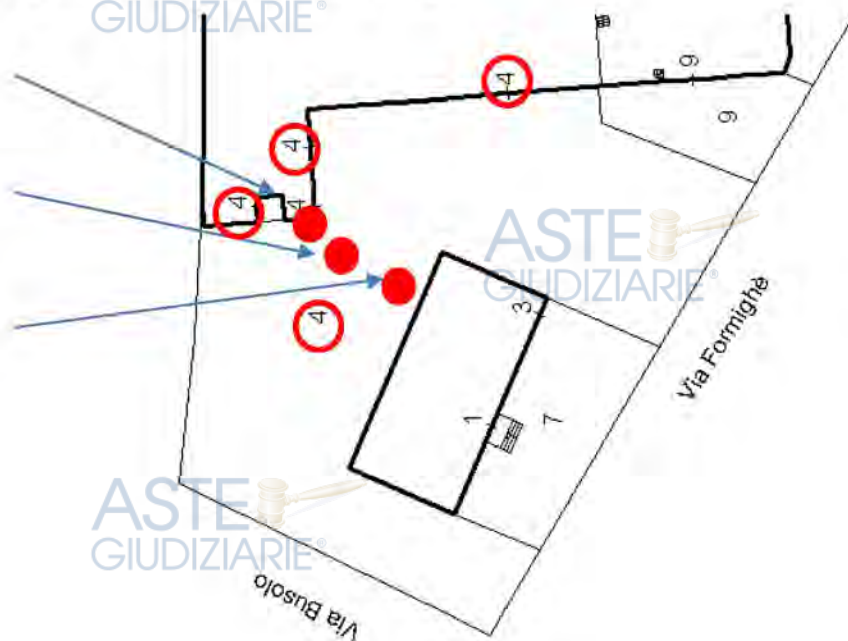
un pozzo e l'autoclave

una cisterna per gasolio (riscaldamento)

Autoclave

Pozzo

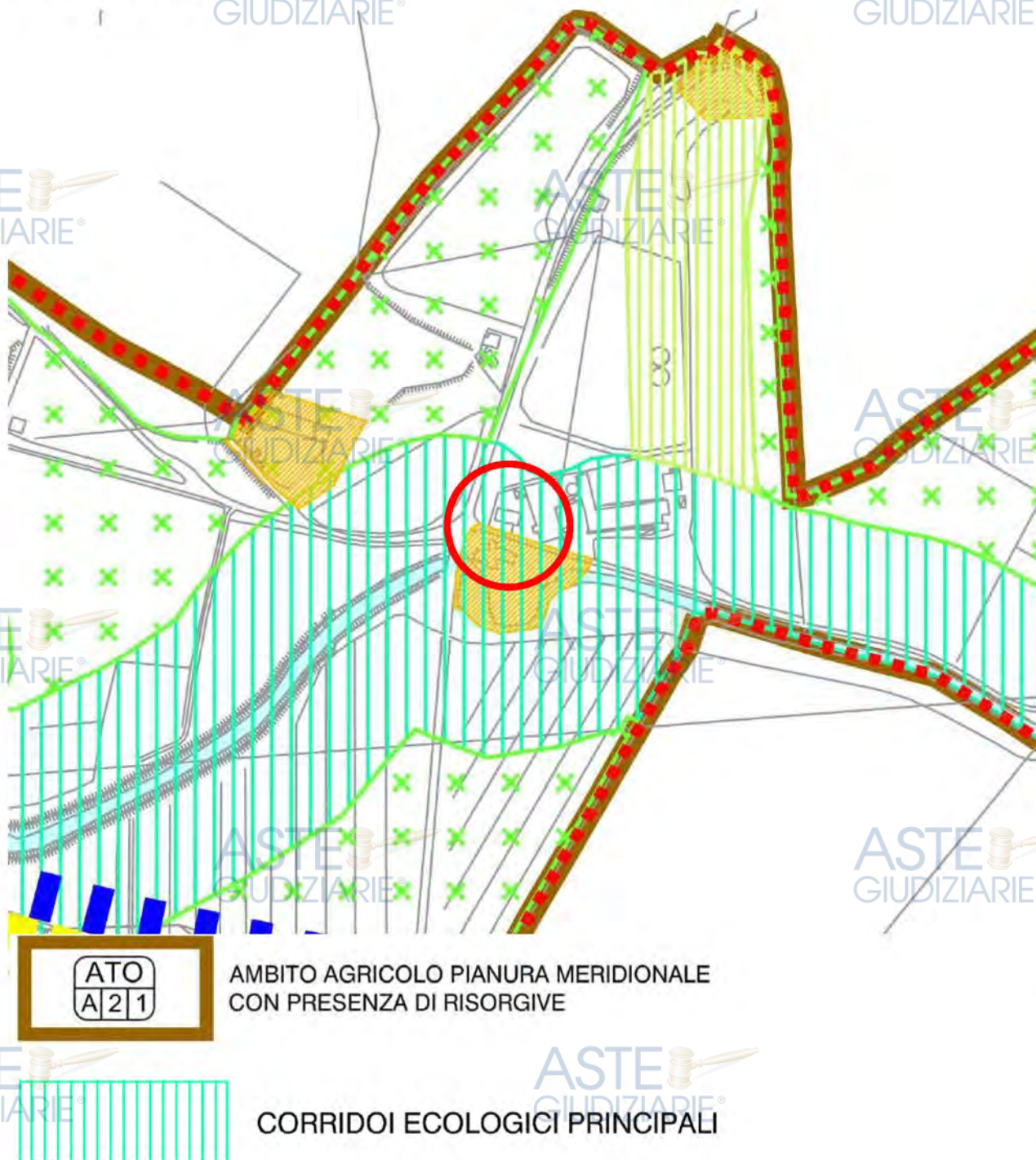
Cisterna



Dall'atto di provenienza e dall'atto del 19/12/2000 citato nello stesso nella dichiarazione delle servitù costituite (atto allegato E.16), non sono apparentemente emerse servitù sul sub. 4. Si evidenzia che il sub. 4 è dato acquisito dall'esecutato con il medesimo atto e per la quota di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà e $\frac{1}{4}$ di nuda proprietà.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

I beni oggetto di perizia sono urbanisticamente inquadrati nel PAT del Comune di San Martino Buon Albergo - Tavola 4 – Carta della Trasformabilità - Zona "ATO A21" – Ambito agricolo pianura meridionale con presenza risorgive Art. 28.2.1. Corridoi Ecologici principali Art. 13.1.



Tribunale di Verona E.I. n. 109/2024 R.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Plantavigna

Custode: avv. Silvia Savola

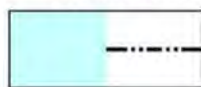
Tavola 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale:

- Vincolo paesaggistico DLgs n. 42/2004 - corsi d'acqua Art. 5.2



VINCOLO PAESAGGISTICO
DLgs n. 42/2004 - corsi d'acqua

Nelle vicinanze dell'immobile visibili nello stralcio della tavola riportato:



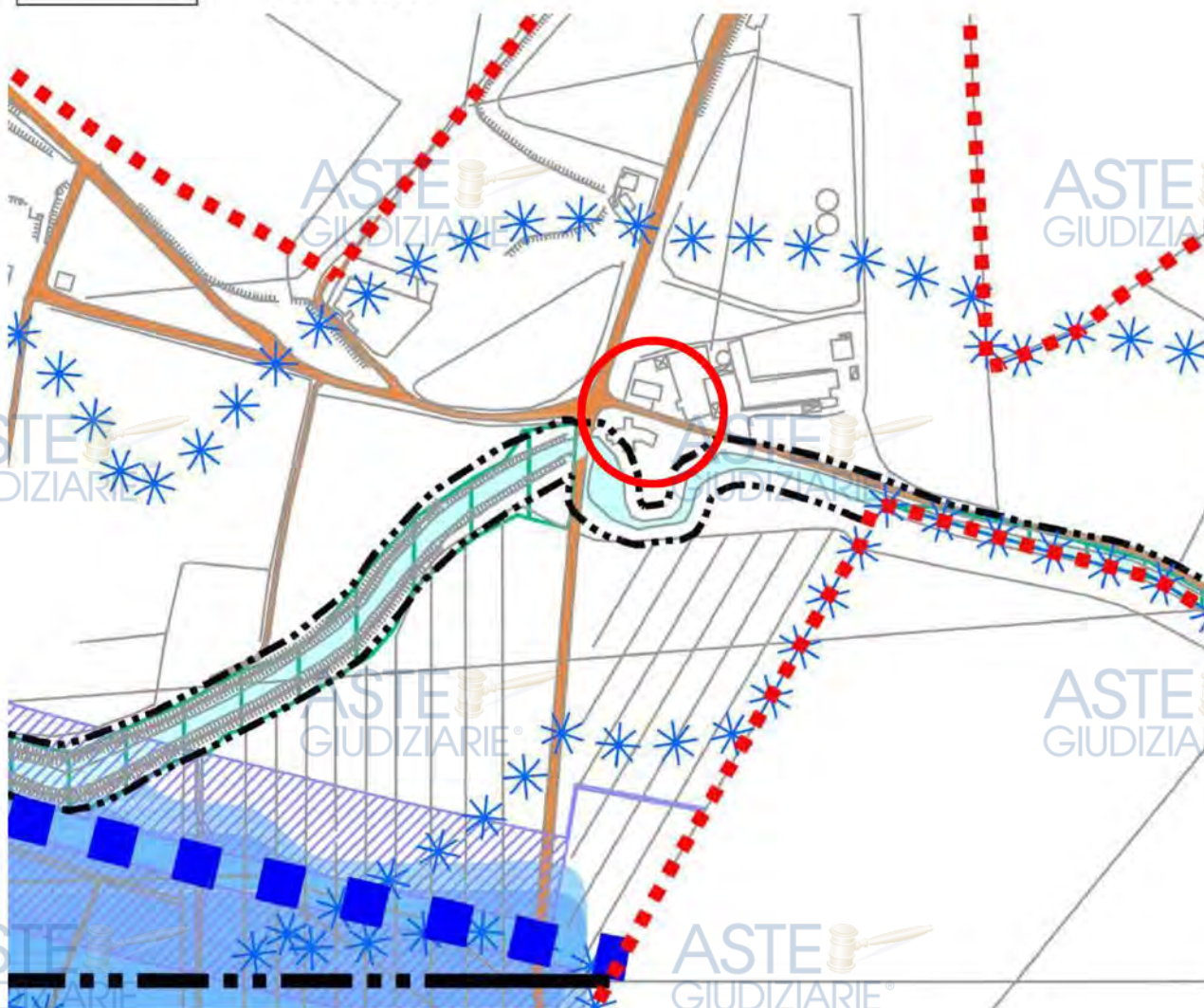
IDROGRAFIA
SERVITÙ IDRAULICA RD n. 368/1904 e RD n. 523/1904



ALTA VELOCITA' - CORRIDOIO INDIVIDUATO DAL PROGETTO
PRELIMINARE APPROVATO



ELETTRODOTTI
LR n. 27/1993



Tribunale di Verona E.I. n. 109/2024 R.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Plantavigna

Custode: avv. Silvia Savola

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

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

CRITICITÀ: BASSA

A livello catastale sono state rinvenute alcune difformità interne ed esterne.

Abitazione sub. 1

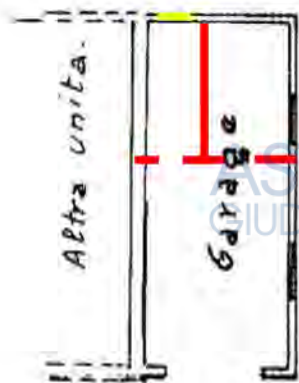
Internamente la porta della cucina è posizionata in sull'altra parete limitrofa con il corridoio. Le finestre della cucina e della camera sul fronte principale sono di dimensioni maggiori. La finestra del bagno è posizionata diversamente.

Abitazione sub. 3

Sono state create delle divisioni interne e una porta sul retro.

Le difformità rilevate sono rappresentate nella planimetria sotto riportata.





Costi previsti per la regolarizzazione: 2.000,00 €

Data presentazione della planimetria catastale: 20/05/1968

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

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

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

Conformità impianti

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

Pratiche edilizie

Edificazione ante '67.

L'edificio è situato in zona agricola.

E' stato eseguito accesso agli atti, ma il Comune non ha trovato i fascicoli delle pratiche presentate per il fabbricato oggetto di esecuzione.

Si riporta in stralcio la risposta del Comune " L'arch. non ha potuto prendere visione

del fascicolo cartaceo relativo al progetto di ampliamento del fabbricato di abitazione di cui alla licenza del 1963 e relativa agibilità del 1971 (regolarmente registrati a livello informatico), in quanto lo stesso non è stato rintracciato in archivio." (All. E.10)

Si evidenzia che la planimetria catastale è stata presentata nel 1968.

Le pratiche citate nell'atto di provenienza e consegnate con l'accesso agli atti dal Comune di San Martino Buon Albergo riguardano i fabbricati limitrofi allo stesso e non residenziali. Nelle tavole consegnate, nella porzione dell'elaborato planimetrico è possibile individuare un fabbricato nell'area di pertinenza del bene oggetto di esecuzione.

Dalla verifica delle mappe storiche digitalizzate del territorio provinciale si può vedere che nell'area di pertinenza dei fabbricati oggetto di esecuzione esisteva un fabbricato. Il fabbricato apparentemente ha forma e dimensioni diverse al bene oggetto di esecuzione.



Tribunale di Verona E.I. n. 109/2024 R.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Plantavigna

Custode: avv. Silvia Savola

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

Conformità urbanistico edilizia

CRITICITÀ: MEDIA

Come già rilevato, il Comune di San Martino Buon Albergo non ha rintracciato in archivio le pratiche del fabbricato oggetto di esecuzione.

La planimetria catastale è stata depositata in data 16/05/1968.

In base all'art. 9 bis della Legge 105/2024 "SALVA CASA" lo stato legittimo dell'immobile viene così definito. Si riporta una sintesi divulgata dal Comune di Verona.



LEGGE 105/2024 "SALVA CASA"

"Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica"

Art. 9-bis Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

1. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.

1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, (non siano disponibili la copia o gli estremi).

1-ter. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del codice civile. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso.

IN COLLABORAZIONE CON:



ORDINE
degli ARCHITETTI,
INGEGNERI,
PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI,
CONSERVATORI
della PROVINCIA
di VERONA



INGEGNERI
PROVINCIA

ANCE
VERONA

CONSIGLIO NOTARILE
di VERONA

Consiglio Notarile
di Verona

FLAIP
FEDERAZIONE
LAVORATORI
ITALIANI

ETMAA

Tribunale di Verona E.I. n. 109/2024 R.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: avv. Silvia Savola

➤ **Definizione:**

- Il **TITOLO ABILITATIVO** che ha previsto la costruzione
- Il **TITOLO ABILITATIVO** che ha legittimato la stessa;
- Il **TITOLO ABILITATIVO** rilasciato o assentito che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio (licenza o p.d.c.; scia solo se istruite e verificate e non quelle non sorteggiate)
- In **ASSENZA TITOLO** in epoche dove non era richiesto:
- La **FISCALIZZAZIONE** degli abusi edilizi
- Le **TOLLERANZE COSTRUTTIVE**
- L'**'AGIBILITA' SANANTE**

Art. 10

Art. 34 ter, 36, 36 bis

Intero immobile o unità immobiliare

Verifica legittimità titoli pregressi

Catasto primo impianto

Riprese fotografiche

Estratti cartografici

Documenti d'archivio

Art. 33, 34, 37, 38

Art. 34 bis

Art. 34 ter comma 4

IN COLLABORAZIONE CON:



ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PAPATOLOGI
CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA
DI VERONA



INCCOMPEI
CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA
DI VERONA



ORDINE DEGLI
AVVOCATI
DI VERONA



Inoltre, nel caso fossero riscontrate delle difformità:

➤ **NUOVA PROCEDURA DI REGOLARIZZAZIONE ABUSI EDILIZI:**

ACCESSO AGLI ATTI

Verifica conformità dello stato dei luoghi

DEMOLIZIONE

Conforme

Difforme

FISCALIZZAZIONE
(Art. 33, 34, 37)

- 1 Assenza di pdc o totale difformità (Art 36)
- 2 Parziale difformità/ Assenza Scia (Art 36 bis)
Variazione essenziale

STATO LEGITTIMO
(Art 9 bis)

**SANATORIA
REGOLARIZZAZIONE**

- 3 Parziale difformità titolo ante 77 (Art 34 ter)
- 4 Assenza Cila (Art 6 bis)

DICHIARAZIONE

- 5 Lievi difformità tollerate (Art 34 bis)
- Agibilità con accert. Conformità (Art 34 ter)

Tribunale di Verona E.I. n. 109/2024 R.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: avv. Silvia Savola

Nel caso del bene oggetto di esecuzione, il fabbricato risulta edificato anteriormente al 1967, inoltre dalla verifica delle mappe di impianto catastale emerge l'esistenza di un fabbricato nell'area limitrofa al fabbricato oggetto di esecuzione.

Inoltre il Comune ha comunicato che la pratica presentata e non trovata nell'archivio è relativa "...al progetto di ampliamento del fabbricato di abitazione di cui alla licenza del 1963 e relativa agibilità del 1971.."

Dalla verifica delle planimetrie catastali depositate nel '68 sono emerse alcune differenze planimetriche e di prospetto. E' necessario che un tecnico incaricato provveda a rilevare lo stato attuale per il deposito della pratica di regolarizzazione, verificare/definire se l'immobile è stato realizzato così come riscontrato durante il sopralluogo o sono state eseguite delle modifiche negli anni successivi e quando. E lo stesso tecnico proceda nella regolarizzazione del bene se necessario anche da un punto di vista paesaggistico, in quanto IN PRESENZA DI VINCOLO BISOGNA OTTENERE ACCERTAMENTO COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA.

Costi previsti per la regolarizzazione: 10.000,00 €

Non è presente Attestato di Certificazione Energetica valido.

Costi previsti per la regolarizzazione: 200,00 €

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Al momento del sopralluogo l'unità risultava abitata dall'esecutato e dalla madre.

Dal certificato inviato dal Comune risulta risiedere nell'unità anche il fratello.

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

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

Quota di ½ usufrutto vitalizio a favore

nell'unità oggetto di esecuzione.

D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

Iscrizioni

Ipoteca giudiziale: **ISCRIZIONE NN. 57223/9023 del 22/12/2021** - IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del

02/08/2021 Numero di repertorio 3748 emesso da TRIBUNALE DI VERONA Sede VERONA A favore di [REDACTED]

capitale € 29.992,74 Totale € 50.000,00

Grava su San Martino Buon Albergo Foglio 18 Particella 81 Sub. 1 Particella 81 Sub. 3, San Martino Buon Albergo Foglio 17 Particella 48 Sub. 2, San Martino Buon Albergo Foglio 18 Particella 81 Sub. 4, San Martino Buon Albergo Foglio 17 Particella 83, San Martino Buon Albergo Sezione Foglio 17 Particella 50

ISCRIZIONE NN. 35259/6125 del 05/08/2022 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 07/02/2020 Numero di repertorio 519/2020 emesso da TRIBUNALE DI VERONA [REDACTED]

[REDACTED] capitale € 140.843,67 Totale € 210.000,00

Grava su San Martino Buon Albergo Foglio 18 Particella 81 Sub. 1 Particella 81 Sub. 3, San Martino Buon Albergo Foglio 17 Particella 48 Sub. 2, San Martino Buon Albergo Foglio 18 Particella 81 Sub. 4, San Martino Buon Albergo Sezione S MARTINO BUON ALBERGO Foglio 17 Particella 50 Particella 83

Pignoramenti

Pignoramento immobiliare **TRASCRIZIONE NN. 16636/12622 del 26/04/2024** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 15/03/2024 Numero di

Tribunale di Verona E.I. n. 109/2024 R.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: avv. Silvia Savola

repertorio 2173 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VERONA Sede
VERONA

A favore di

Grava su San Martino Buon Albergo Foglio 18
Particella 81 Sub. 1 Particella 81 Sub. 3

Altre trascrizioni

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna.

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

Nessuno.

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

Nessuno.

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

Nessuno.

Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile

Nessuno.

Atti di asservimento urbanistico

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso

Tribunale di Verona E.I. n. 109/2024 R.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: avv. Silvia Savola

Quota di $\frac{1}{2}$ usufrutto vitalizio a favore

Si allegano ispezioni ipotecarie del 12/03/2025, effettuate all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona – Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, con i nominativi dei soggetti eseguiti da cui non emergono altre formalità oltre a quanto sopra riportato (All. E.8).

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

Apparentemente non vi sono vincoli ed oneri giuridici opponibili alla procedura.

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

Apparentemente non vi sono diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.

D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Amministratore condominiale: non presente.

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

Non si tratta di immobile strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa. La ditta eseguita è divenuta proprietaria del bene con atto di compravendita del 15/01/2001.

D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

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

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Secondo quanto visionato e appreso dalla scrivente non vi sono possibilità di separazione e divisibilità dei beni.

La ditta eseguita risulta proprietaria della quota di $\frac{1}{2}$ nuda proprietà e $\frac{1}{2}$ piena proprietà di un appartamento e un'autorimessa sito in bifamiliare oltre pertinenze. Lo scrivente ritiene che l'immobile abitativo non risulti comodamente divisibile, in quanto la divisione funzionale del bene risulta non economicamente vantaggiosa

Tribunale di Verona E.I. n. 109/2024 R.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: avv. Silvia Savola

per la consistenza, lo stato manutentivo interno, il valore di mercato della stessa e l'esistenza di un solo bagno.

D.1.13 Valutazione del lotto

D.1.13.1 Consistenza

Consistenze complessive

Immobile	Superficie commerciale (m ²)
Appartamento sub 1	130
Autorimessa sub. 3	36

1.a - Abitazione

Consistenza commerciale complessiva di circa 148 m².

Descrizione	Superficie lorda (m ²)	Coefficiente	Superficie commerciale (m ²)
Appartamento sub. 1	130,00	1	130,00
Autorimessa sub. 3	36,00	0,5	18,00
Totale	166,00		148,00

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

Di seguito il dettaglio dei vani interni:

Tipo vano	Altezza interna (m)	Superficie netta (m ²) arrotondata
Piano terra		
Ingresso	H 2,97	12,00
Cucina	H 2,97	19,00
Soggiorno	H 2,97	19,00
Bagno	H 2,97	7,00
Camera 1	H 2,97	16,00
Camera 2	H 2,97	14,00
Camera 1	H 2,97	17,00

D.1.13.2 Criteri di stima

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

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

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

Il valore parametrico, preso a riferimento, è quello a metro quadrato di superficie lorda del mercato immobiliare del Comune di San Martino Buon Albergo. La superficie degli immobili computata è quella che comunemente viene ad essere

Tribunale di Verona E.I. n. 109/2024 R.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: avv. Silvia Savola

trattata nelle usuali compravendite immobiliari e cioè viene considerata al lordo delle murature perimetrali.

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

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

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

Le informazioni degli immobili comparabili sono state tratte da atti di compravendita ottenuti mediante consultazione del portale di Agenzia delle Entrate.

D.1.13.3 Stima

Comparabili compravendite

Comparabile A – Appartamento sito in Via Gorizia, Comune di San Martino Buon Albergo

COMPARABILE		A		
Comune	San Martino Buon Albergo		Indirizzo	Via Gorizia 15
				
Unità residenziale oltre pertinenze facente parte del fabbricato condominiale sito in San Martino Buon Albergo (VR) alla Via Gorizia n. 15, e precisamente: a) unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano primo; b) pertinenziale unità immobiliare ad uso autorimessa posta al primo piano sotto strada; c) pertinenziale unità immobiliare ad uso cantina, posta al primo piano sotto strada.				
Pratiche edilizie	- licenza edilizia n. 12189 rilasciata dal Comune di San Martino Buon Albergo in data 25 novembre 1967, con abitabilità n. 912 del giorno 8 marzo 1971; - concessione in sanatoria n. 1237/86/00 n. 273/97 in data 17 novembre 1997; - dichiarazione di fine lavori e richiesta di permesso di abitabilità e agibilità in data 24 dicembre 1997 prot. n. 2930; - S.C.I.A. presentata al Comune in data 28 febbraio 2024, protocollo n. 0004604 in data 4 marzo 2024.			
Dati Catastali	Catasto Fabbricati del Comune di San Martino Buon Albergo (VR) come segue: - foglio 39, particella 443, sub. 13, Via Gorizia n. 15, piano 1, cat. A/2, cl. 3; vani 5,5, sup. cat. totale mq. 121, Totale escluse aree scoperte mq. 117,00, RC euro 426,08; - foglio 39, particella 443, sub. 8, Via Gorizia n. 15, piano S1, cat. C/6, cl. 4, mq. 14, sup. cat. totale mq. 14, RC euro 41,94; - foglio 39, particella 443, sub. 14, Via Gorizia n. 15, piano S1, cat. C/2, cl. 2, mq. 11, sup. cat. totale mq. 12, RC euro 14,20;			
Informazioni atto	Atto del notaio dott.ssa MARIA ELENA DI PALMA, notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Verona del 06/05/2024, repertorio n. 2040, raccolta n. 1779, trascritto il 7/05/2024 al n. 18054 R.G. e 13746 R.P.			
Superficie commerciale (mq)	132	Compravendita (€)	155.000,00 €	Parametro €/mq 1.174,24 €

Tribunale di Verona E.I. n. 109/2024 R.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: avv. Silvia Savola

Comparabile B – Appartamento con autorimessa sito in Via Giovanni XXIII, Comune di San Martino Buon Albergo

COMPARABILE		B	
Comune	San Martino Buon Albergo	Indirizzo	Via Giovanni XXIII n. 8
			
			
Unità residenziale. Epertinenze facenti parte del fabbricato condominiale denominato "Condominio CAREGA", sito in San Martino Buon Albergo (VR), alla Via Giovanni XXIII n. 8, e precisamente: a) unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano terzo; b) pertinenziale unità immobiliare ad uso autorimessa; c) pertinenziale unità immobiliare ad uso cantina.			
Pratiche edilizie	Licenza di costruzione n. 13845 rilasciata dal Comune di San Martino Buon Albergo (VR) in data 8 maggio 1974 con dichiarazione di abitabilità con decorrenza dal 28 gennaio 1976, giusta certificazione comunale in data 1° aprile 1976 n. 12087; Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria presentata al Comune di San Martino Buon Albergo (VR) al prot. n° 10766 del dì 8 giugno 2023.		
Dati Catastali	Catasto Fabbricati del Comune di San Martino Buon Albergo (VR) come segue: Foglio 39 p.lla 326 sub. 30, Via Giovanni Ventitreesimo n. 8 Interno 10, piano 3, Cat. A/2, Cl. 3, vani 6,5, superficie catastale totale 119 mq., totale escluse aree scoperte 114 mq., RC Euro 503,55; Foglio 39 p.lla 326 sub. 24, Via Giovanni Ventitreesimo, piano S1, Cat. C/6, Cl. 3, mq. 23, superficie catastale totale 26 mq., RC Euro 58,20; Foglio 39 p.lla 326 sub. 31, Via Giovanni Ventitreesimo n. 8, piano S1, Cat. C/2, Cl. 3, mq. 8, superficie catastale totale 9 mq., RC Euro 12,39		
Informazioni atto	Atto del notaio dott.ssa MARIA ELENA DI PALMA, notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Verona del 20/02/2024, repertorio n. 1914, raccolta n. 1671, trascritto il 21/02/2024 ai n. 6889 R.G. e 5184 R.P.		
Superficie commerciale (mq)	135	Compravendita (€)	150.000,00 €
		Parametro €/mq	1.111,11 €

Tribunale di Verona E.I. n. 109/2024 R.E.
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna
Custode: avv. Silvia Savola

Comparabile C – Appartamento con autorimessa sito in Nazionale, Comune di San Martino Buon Albergo

COMPARABILE		C		
Comune	San Martino Buon Albergo	Indirizzo	Via Nazionale 36	
  				
Unità immobiliari site nel fabbricato condominiale, denominato "RESIDENZA CARAVAGGIO", facenti parte del complesso condominiale costituito da due palazzine denominate "B36" e "RESIDENZA CARAVAGGIO", il tutto sito nel Comune di San Martino Buon Albergo (VR), Via Nazionale n. 36 e precisamente: - appartamento al piano secondo composto da soggiorno - cucina, una camera, un bagno, corridoio, due ripostigli e un balcone con soffitta e terrazza al piano terzo collegata con l'appartamento da scala interna di proprietà esclusiva; - autorimessa, al piano interrato, di pertinenza e servizio dell'abitazione.				
Pratiche edilizie	Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in contratto è stato costruito giusta permesso di costruire rilasciato dal Comune di San Martino Buon Albergo (VR) in data 19 maggio 2005, n. 21/05 e n. 13249 di protocollo con successiva variante in sanatoria in data 28 luglio 2008, n. 38/08 e n. 16970 di protocollo; E' stata presentata denuncia di inizio attività per variante al Comune di San Martino Buon Albergo (VR) protocollata in data 4 febbraio 2009 e successiva per variante protocollata in data 12 febbraio 2010;			
Dati Catastali	Catasto Fabbricati del Comune di San Martino Buon Albergo (VR) come segue: Foglio 39 m.n. 1937 sub. 75, p. 2-3, cat. A/2, cl. 5, vani 5,5, superficie catastale totale 111 mq., R.C. Euro 596,51; m.n. 1937 sub. 92, p. 51, cat. C/6, cl. 3, mq. 34, superficie catastale totale 36 mq., R.C. Euro 86,04.			
Informazioni atto	Atto del notaio dott. Giampaolo Mondardini, notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Verona del 25/07/2024, repertorio n. 8365, raccolta n. 5307, trascritto il 30/07/2024 ai n. 31934 R.G. e 24064R.P.			
Superficie commerciale (mq)	131	Compravendita (€)	198.000,00 €	Parametro €/mq 1.511,45 €

Tribunale di Verona E.I. n. 109/2024 R.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: avv. Silvia Savola

Altre fonti di informazione

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

Procedimento

Il Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

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

Caratteristiche

- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Unità di misura: mq;
- Autorimessa (AUTO): sono caratteristiche tipologiche relative a una superficie collegata o annessa quando è venduta o ceduta in uso insieme all'appartamento o all'immobile, per cui il loro prezzo o il loro canone di mercato sono compresi in quelli dell'immobile principale. Il compito delle caratteristiche consiste nel tenere conto della presenza del posto auto e del box nella stima del valore di mercato. Unità di misura: mq;
- Data (DAT): La data del contratto è caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno;
- Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF): La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione

delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.

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

5 – buono – Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.

4 – discreto - Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria

3 – sufficiente - Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria.

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

1 - scarso - Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.

- Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

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

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

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

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

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

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

Tabella dei dati

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	
	Comune di San Martino B.A. via Gorizia	Comune di San Martino B.A. via Giovanni XXIII, 8	Comune di San Martino B.A. via Nazionale 36	
	data atto: 05/2024	data atto: 02/2024	data atto: 07/2024	
	anno costruz./agibilità: 1971	anno costruz./agibilità: 1976	anno costruz./agibilità: 2005	data valutazione: Marzo 2025
Prezzo di mercato PRZ(€)	155.000,00	150.000,00	198.000,00	anno costruz./agibilità: 1971
Data DAT (mesi)	10	13	8	
Superficie principale S1 (mq)	132	135	131	148
Stato di manutenzione del fabbricato SMF (n)	2	2	3	1
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare SI	2	2	3	3
Superficie commerciale SUP (mq)	132,00	135,00	131,00	148,00

Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficialie

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

Nella valutazione si pesano le superfici per l'uso e il grado di finitura. I balconi vengono pesati al 30%, le cantine 25%, le autorimesse al 50%.

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

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del

primo teorema mercantile, la cui formula è:

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

$$pA(S1) = 155.000,00 * 1,00 / 132 = 1.174,24 \text{ €/mq}$$

$$pB(S1) = 150.000,00 * 1,00 / 135 = 1.111,11,07 \text{ €/mq}$$

$$pC(S1) = 198.000,00 * 1,00 / 131 = 1.511,45 \text{ €/mq}$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 1.511,45 €/mq

Prezzo medio minimo Superficie principale = 1.111,11,07 €/mq

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione annuale dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Secondo quanto rilevato dalle pubblicazioni di settore, il saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili è apparentemente in crescita.

$$[i(DAT)] = -0,01 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$\text{Comparabile A } p(DAT) = 155.000 * (-0,01) / 12 = -129,17 \text{ €/mese}$$

$$\text{Comparabile B } p(DAT) = 150.000 * (-0,01) / 12 = -125,00 \text{ €/mese}$$

$$\text{Comparabile C } p(DAT) = 198.000 * (-0,01) / 12 = -165,00 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(SMF)$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore. I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Da 1 (scarso) a 2 (mediocre) si sono stimati € 30.000

Da 2 (mediocre) a 3 (sufficiente) si sono stimati € 30.000

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

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

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

Da 2 (mediocre) a 3 (sufficiente) si sono stimati € 20.000

Tabella Prezzi Marginali

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto		
	Unità A	Unità B	Unità C
Data DAT (mesi)	-129,17	-125,00	-165,00
Prezzo medio dei contratti	1.174,24	1.111,11	1.511,45
Superficie principale S1 (mq)	1.111,11	1.111,11	1.111,11
Stato di manutenzione del fabbricato STF (n)	30.000,00	30.000,00	30.000,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare ST	20.000,00	20.000,00	20.000,00

Tabella di valutazione

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

Prezzo di mercato e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (€)	155.000,00	150.000,00	198.000,00
DAT (mesi)	1.291,67	1.625,00	1.320,00
S1 (mq)	17.777,78	14.444,44	18.888,89
STF (n)	-30.000,00	-30.000,00	-60.000,00
STM (n)	20.000,00	20.000,00	0,00
Prezzo corretto (€)	164.069,44	156.069,44	158.208,89

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

Tribunale di Verona E.I. n. 109/2024 R.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: avv. Silvia Savola

Nel caso in esame è pari a

$$d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) * 100] / P_{\min} = [(164.069,44 - 156.069,44) * 100] / 156.069,44 = 4,88\% < 10\%.$$

Sintesi di stima

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

Tale valore è uguale a $(164.069,44 + 156.069,44 + 158.208,89) / 3 = 159.449,26$

Il valore di mercato del bene arrotondato si ritiene pari 159.000,00 €, pari a circa 1.074,32 €/mq.

Valore quota ½ usufrutto vitalizio: 15.900

Quota di ½ usufrutto vitalizio a favore [REDACTED]
[REDACTED] All. E.5 certificato anagrafico.

Coefficienti usufrutto aggiornati al 2025 con D.M. 27 dicembre 2024, pubblicato sulla G.U. n. 305 del 31/12/2024.

Tasso di riferimento per il calcolo dei diritti di usufrutto: 2,50% (tasso di interesse legale vigente: 2,00%).

Valore piena proprietà 159.000,00

Valore usufrutto 31.800

Valore ½ usufrutto 15.900

Valore nuda proprietà 127.200,00

Valore diritto esecutato ½ nuda proprietà e ½ Piena proprietà: 143.100,00

D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Immobile	Superficie commerciale (m²)	Valore intero medio ponderato Valori arrotondati	Valore diritto
			<u>½ nuda proprietà e ½ piena proprietà</u> Valori arrotondati
Appartamento sub 1	130	140.000,00	126.000,00
Autorimessa sub. 3	18	19.000,00	17.100,00
Tot	148	159.000,00	143.100,00

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

Valore dell'immobile per la quota di ½ nuda proprietà e ½ piena proprietà al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 107.000,00**.

Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **12.200 Euro**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna.
- Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **23.900,00 Euro (valore diritto)** (circa 160,00 €/mq) - adeguamento del 15%.
- Altri adeguamenti: nessuno.
- Oneri giuridici: le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile per la quota di 1/2 nuda proprietà e 1/2 piena proprietà al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€107.000,00**

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

Verona, 14/03/2025

Il C.T.U.

Francesca Piantavigna
Architetto



Registered Valuer



Norma UNI 11558:2014 Valutatori Immobiliari
Certificato n. IMQ-VI 1603003



Francesca Piantavigna

Tribunale di Verona E.I. n. 109/2024 R.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna

Custode: avv. Silvia Savola

E ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE

[REDACTED]

E.3 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO

E.4 STATO DI FAMIGLIA STORICO

E.5 CERTIFICATO ANAGRAFICO RELATIVO AGLI EVENTUALI TITOLARI DI DIRITTI REALI DI GODIMENTO SUL BENE PIGNORATO

E.6 PLANIMETRIE CATASTALI

E.7 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO

E.8 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE

[REDACTED]

E.10 TITOLI ABILITATIVI

[REDACTED]

E.12 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI

E.13 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI

E.14 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE

[REDACTED]

E.16 DOCUMENTAZIONE AGGIUNTIVA