

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI



PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare

N.111/2024 R.G.E.

Giudice

Dott.ssa Paola Salmaso

Creditore procedente



Parte eseguita



Esperto Stimatore

Arch. ANDREA ZENARETTI - studio@andreazenarettiarchitetto.it – 045.2242561

Custode Giudiziario

Avv. Giovanni Merzari – giovanni.merzari@avvcommvr.it – 045.8002226

Architetto Andrea Zenaretti

Via del Risorgimento, n. 29 - VR

C.F. ZNRNDR87T21L781D

P.IVA 04281640237

e-mail – PEC: studio@andreazenarettiarchitetto.it – andreazenaretti@archiworldpec.it

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

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

| | |
|--|----|
| A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO..... | 3 |
| B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA..... | 4 |
| C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO..... | 4 |
| D. DESCRIZIONE DEL LOTTO..... | 4 |
| D.1. LOTTO UNICO..... | 4 |
| D.1.1. Proprietà..... | 4 |
| D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio..... | 5 |
| D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita..... | 6 |
| D.1.3. Descrizione dei beni..... | 8 |
| D.1.3.1. Contesto..... | 8 |
| D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato..... | 9 |
| D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali..... | 14 |
| D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile..... | 14 |
| D.1.4. Situazione urbanistica della zona..... | 15 |
| D.1.5. Situazione catastale dell'immobile..... | 21 |
| D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile..... | 17 |
| D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile..... | 18 |
| D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti..... | 18 |
| D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile..... | 18 |
| D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici..... | 19 |
| D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura..... | 19 |
| D.1.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente..... | 20 |
| D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili..... | 20 |
| D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile..... | 20 |
| D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali..... | 20 |
| D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita..... | 20 |
| D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata..... | 20 |
| D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale..... | 20 |
| D.1.13. Valutazione del lotto..... | 20 |
| D.1.13.1. Consistenza..... | 21 |
| D.1.13.2. Criteri di stima..... | 21 |
| D.1.13.3. Stima..... | 22 |
| D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima..... | 22 |
| D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni..... | 24 |
| E. ALLEGATI LOTTO UNICO..... | 25 |

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

| | |
|--|--|
| Procedura | N. 111/2024 R.G.E. |
| Lotto | UNICO |
| Diritto oggetto di vendita | Piena proprietà dell'intero |
| Tipologia immobile | Appartamento al piano primo |
| Ubicazione | Valeggio sul Mincio (VR), Via San Rocco n° 43 |
| Dati catastali | Catasto Fabbricati, Comune di Valeggio sul Mincio (VR), Foglio 27 - Particella 92 – sub. 2 – categoria A/2 Foglio 27 - Particella 92 – sub. 8 – categoria C/2 Foglio 27 - Particella 92 – sub. 6 – b.c.n.c vano scala ai sub. 2 e 7 |
| VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni | € 150.000,00 |
| Stato di occupazione | Occupato |
| Irregolarità edilizie | Non presenti |
| Irregolarità catastali | Non presenti |
| Esistenza di formalità non cancellabili | |
| NOTE | Sono emerse delle criticità in merito alla continuità delle trascrizioni |



*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.*

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

I beni oggetto di perizia, secondo le opportune ricerche, risultano intestati attualmente per la quota di 1/1 di proprietà al [REDACTED]
[REDACTED] I beni sono pervenuti per la quota di 1/1 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] secondo atto pubblico notarile di divisione a stralcio del Notaio Federici Paolo Angelo in data 05/05/2008 repertorio n. 47805/15875 e trascritto a Verona in data 15/05/2008 ai numeri RG. 19799 r RP. 1261.

NOTA: Attenzione, sono emerse delle criticità in merito alla continuità delle trascrizioni. Si rimanda al capitolo D.1.8.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Considerata la tipologia e le caratteristiche dei beni oggetto della procedura esecutiva, si ritiene opportuno procedere con la formazione di un lotto unico ai fini della vendita. Tale scelta è motivata dall'esigenza di favorire una più agevole, rapida e conveniente collocazione sul mercato immobiliare, evitando frazionamenti che potrebbero pregiudicare l'interesse degli acquirenti e la valorizzazione complessiva del compendio. Inoltre, trattandosi di un'unità abitativa distribuita interamente su un unico piano e dotata di un solo accesso autonomo, si evidenzia come l'immobile non risulti agevolmente divisibile in porzioni funzionalmente autonome. Pertanto, la vendita in un unico lotto appare la soluzione più idonea a preservare l'integrità e la funzionalità dell'immobile, garantendo al contempo una maggiore attrattività commerciale.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

I beni oggetto di perizia, secondo le opportune ricerche, risultano intestati attualmente per la quota di 1/1 di proprietà al [REDACTED]
[REDACTED] I beni sono pervenuti per la quota di 1/1 a favore di [REDACTED]



secondo atto pubblico notarile di divisione a stralcio del Notaio Federici Paolo Angelo in data 05/05/2008 repertorio n. 47805/15875 e trascritto a Verona in data 15/05/2008 ai numeri RG. 19799 r RP. 1261.

NOTA: Attenzione, sono emerse delle criticità in merito alla continuità delle trascrizioni.

Si rimanda al capitolo D.1.8.

I precedenti proprietari risultano essere:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

In seguito alle opportune ricerche presso l'ufficio anagrafe del Comune di Valeggio sul Mincio, [REDACTED] risulta attualmente residente nel Comune di Valeggio sul Mincio (VR), in via San Rocco n° 43 – interno 2.

Secondo quanto rilasciato dal Comune di Valeggio sul Mincio (VR) i [REDACTED] dal giorno 19/05/2011, con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

NOTA: in occasione del sopralluogo avvenuto in data 10/03/2025 erano presenti il [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] ha mostrato al sottoscritto e al Custode della procedura avv. Giovanni Merzari una sentenza di separazione emessa dal Tribunale di Verona in data 10/02/2025, con assegnazione della casa coniugale alla medesima e al figlio quindicenne.

La sentenza sopra descritta risulta in data successiva al pignoramento dei beni.



D.1.2. Identificazione catastale del bene oggetto della vendita**A - Abitazione:**

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 16/09/2024 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Valeggio sul Mincio (VR):
Foglio 27 – Particella 91 – sub. 2 – Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza 4 vani –
Superficie catastale 98 mq. - totale escluse aree scoperte 97 mq. – Rendita 216,91 €.

ASTE
GIUDIZIARIE®
Storia catastale:

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

Foglio 27 – Particella 91 – sub. 2 – Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza 4 vani – Superficie catastale 98 mq. - totale escluse aree scoperte 97 mq. – Rendita 216,91 €.

- Variazione del 28/08/2002 pratica n. 227284 in atti dal 28/08/2002 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione-abitazione-negozi (n. 9944.1/2002)

Foglio 27 – Particella 91 – sub. 2 – Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza 4 vani – Rendita 216,91 €.

Nota: Si fa presente che gli attuali riferimenti catastali derivano dalla soppressione degli immobili censiti precedentemente alla Sezione A – Foglio 1 – Particella 91; Sezione A –

Foglio 1 – Particella 91 – sub. 2; Sezione A – Foglio 1 – Particella 807 in base alla variazione del 28/08/2002 pratica n. 227284.

B – Magazzino – Locale di deposito:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 16/09/2024 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Valeggio sul Mincio (VR):
Foglio 27 – Particella 91 – sub. 8 – Categoria C/2 – Classe 5 – Consistenza 19 mq. –
Superficie catastale totale 25 mq. – Rendita 31,40 €.

ASTE
GIUDIZIARIE®
Storia catastale:

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

Foglio 27 – Particella 91 – sub. 8 – Categoria C/2 – Classe 5 – Consistenza 19 mq. – Superficie catastale totale 25 mq. –
Rendita 31,40 €.



- Variazione nel classamento del 12/03/2009 pratica n. Vr0087068 in atti dal 12/03/2009 variazione di classamento (n. 9279.1/2009)

Foglio 27 – Particella 91 – sub. 8 – Categoria C/2 – Classe 5 – Consistenza 19 mq. – Rendita 31,40 €.

- Variazione del 12/03/2008 pratica n. Vr0099404 in atti dal 12/03/2008 divisione-fusione (n. 5768.1/2008)

Foglio 27 – Particella 91 – sub. 8 – Categoria C/2 – Classe 5 – Consistenza 19 mq. – Rendita 31,40 €.

Nota: Si fa presente che gli attuali riferimenti catastali derivano dalla soppressione degli immobili censiti precedentemente al Foglio 27 – Particella 91 – sub. 3; Foglio 27 – Particella 91 – sub. 4

C – Bene Comune non censibile:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 16/09/2024 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Valeggio sul Mincio (VR):

Foglio 27 – Particella 91 – sub. 6 – bene comune non censibile. Il BCNC trattasi di vano scala comune ai sub 2 e 7.



Estratto di mappa catastale

I beni oggetto di esecuzione immobiliare si trovano all'interno del Comune di Valeggio sul Mincio (VR) in via San Rocco, al civico n° 43.

D.1.3. Descrizione dei beni

I beni oggetto della presente procedura esecutiva sono situati nel Comune di Valeggio sul Mincio, in Provincia di Verona, precisamente in via San Rocco, con accesso posto al civico n. 43.

Il lotto in esame è costituito da una porzione immobiliare ad uso residenziale, collocata al primo piano di un fabbricato. L'unità abitativa è accessibile direttamente dalla pubblica via mediante un vano scala comune, condiviso con l'adiacente proprietà. La scala rappresenta l'unico accesso all'abitazione, garantendo così una fruizione indipendente e funzionale degli spazi interni.

L'immobile si compone, inoltre, di un locale adibito a deposito/lavanderia, anch'esso situato al primo piano, il quale è dotato di un'ampia terrazza di pertinenza. Quest'ultima, oltre a conferire un valore aggiunto in termini di vivibilità, risulta direttamente collegata alla zona giorno dell'abitazione, creando una naturale estensione degli ambienti interni verso l'esterno.

D.1.3.1. Contesto

L'immobile è situato in un contesto prevalentemente residenziale, caratterizzato dalla presenza di edifici a destinazione abitativa. La posizione è strategica, a pochi passi dal centro di Valeggio sul Mincio, facilmente raggiungibile a piedi in pochi minuti. Nelle immediate vicinanze si trovano servizi di primaria importanza, quali scuole, parchi, supermercati e l'ufficio postale, tutti comodamente accessibili sia a piedi che in auto.

I principali collegamenti pubblici sono:

- Centro storico del Comune di Valeggio 200 metri
- Autostrada casello di Sommacampagna distante circa 15 km
- Aeroporto di Verona Valerio Catullo distante circa 19 km
- Stazione ferroviaria di Peschiera del Garda distante 12 km





Ortofoto fonte forMaps

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

L'immobile oggetto della presente proposta di vendita si compone di un'unità abitativa situata al primo piano di un edificio residenziale, corredata da un locale accessorio adibito attualmente a deposito-lavanderia, con annessa terrazza esclusiva. Quest'ultimo è direttamente collegato con l'abitazione principale, costituendo un'estensione funzionale degli spazi interni.

L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla pubblica via attraverso un vano scala comune, condiviso esclusivamente con l'unità adiacente. La scala rappresenta l'unico punto d'ingresso all'abitazione, garantendo comunque privacy, indipendenza e una fruizione agevole dell'intero complesso residenziale.

L'unità abitativa presenta una distribuzione interna ben articolata e funzionale, composta da un ingresso che introduce direttamente alla zona giorno, caratterizzata da un luminoso soggiorno con angolo cottura a vista, in grado di coniugare convivialità e praticità. La zona notte è composta da una spaziosa camera da letto matrimoniale, dotata di area guardaroba dedicata, e da una seconda camera singola. Completa la disposizione interna un bagno finestrato, che assicura un'adeguata ventilazione e luminosità naturale.

Adiacente alla zona giorno, in prossimità dell'angolo cottura, si trova un vano accessorio identificato catastalmente al subalterno 8, collegato internamente all'abitazione e attualmente utilizzato come locale deposito. Questo ambiente, grazie alla presenza di una terrazza antistante, offre interessanti potenzialità di utilizzo a seconda delle esigenze del futuro proprietario e in relazione alla sua destinazione d'uso.

L'abitazione dispone inoltre di un balcone posizionato in corrispondenza dell'ingresso, accessibile sia tramite una portafinestra che si affaccia direttamente sul locale d'ingresso, sia da una seconda portafinestra collocata nella zona soggiorno.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione, l'immobile si presenta in condizioni manutentive mediocri: gli ambienti interni necessitano di alcuni interventi di aggiornamento e manutenzione, al fine di riportare l'abitazione a uno standard abitativo ottimale. In particolare, la terrazza antistante il locale deposito-lavanderia risulta in cattivo stato manutentivo e necessita di un'accurata pulizia e riqualificazione per poter essere adeguatamente valorizzata.

A completamento della presente descrizione, vengono fornite una serie di fotografie rappresentative dell'unità abitativa, dell'autorimessa e dell'area esterna, oltre a una tabella riepilogativa delle finiture interne, utile a fornire un quadro più completo delle caratteristiche dell'immobile.



Vista generale esterna dalla via San Rocco

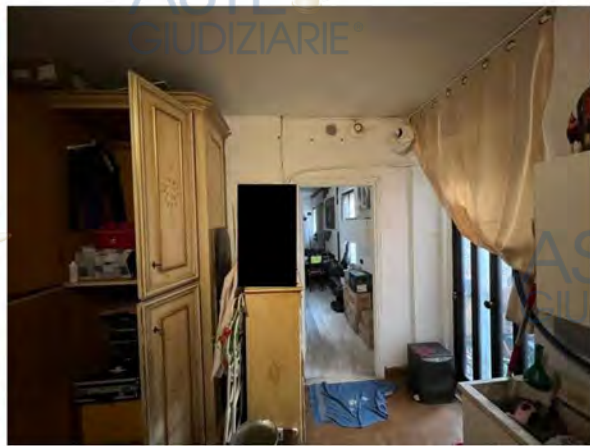


Vista generale esterna dalla via San Rocco



Vista generale del locale soggiorno

Vista generale del locale soggiorno



Vista generale del locale deposito - lavanderia

Vista generale del locale deposito - lavanderia



Vista della camera matrimoniale

Vista del locale bagno



Calcolo superfici lotto unico

| Destinazione | Sup. Commerciale | Coefficiente | Sup. ragguagliata |
|--|------------------|--------------|-------------------|
| ABITAZIONE - PIANO PRIMO – sub 2 | | | |
| Ingresso | 4,97 mq. | 1 | 4,97 mq. |
| Soggiorno - cottura | 43,18 mq. | 1 | 43,18 mq. |
| Disimpegno | 9,45 mq. | 1 | 9,45 mq. |
| Camera | 11,43 mq. | 1 | 11,43 mq. |
| Camera | 17,13 mq. | 1 | 17,13 mq. |
| Guardaroba | 4,79 mq. | 1 | 4,79 mq. |
| Bagno | 7,05 mq. | 1 | 7,05 mq. |
| Balcone | 3,05 mq. | 0,20 | 0,61 mq. |
| TOTALE ABITAZIONE PIANO PRIMO | | | 98,61 mq. |
| LOCALE DI DEPOSITO – LAVANDERIA - PIANO PRIMO – sub 8 | | | |
| Lavanderia | 22,50 mq. | 0,35 | 7,87 mq. |
| Terrazza | 13,70 mq. | 0,30 | 4,11 mq. |
| TOTALE MQ. COMMERCIALI (valore arrotondato) | | | 111,00 mq. |

Schema per coefficienti di adeguamento utilizzati:

| | | |
|--|--------------|------------------|
| - Balconi e lastrici solari | coefficiente | 20% |
| - Terrazzi e Logge scoperte | coefficiente | 30% |
| - Terrazzi e Logge coperte | coefficiente | 35% |
| - Portici e patii | coefficiente | 35% |
| - Corti e cortili | coefficiente | 10% |
| - Giardini e aree di pertinenza | coefficiente | 10% fino a 25 mq |
| - Cantine e locali accessori (non collegati) | coefficiente | 20% |
| - Locali accessori collegati | coefficiente | 35% |
| - Locali tecnici | coefficiente | 15% |
| - Box (non collegato ai vani principali) | coefficiente | 35% |
| - Box (collegato ai vani principali) | coefficiente | 50% |
| - Posti auto scoperti | coefficiente | 20% |
| - Posti auto coperti | coefficiente | 35% |
| - Sottotetti non abitabili | coefficiente | 30% |

Tribunale di Verona E.I. n. 111/2024 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Giovanni Merzari

- Soppalchi abitabili
- Verande
- Taverne e locali seminterrati (collegati ai vani principali)

coefficiente 80%
coefficiente 80%
coefficiente 50%

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche descrittive abitazioni:

| Descrizione | Tipologia | Condizioni |
|-----------------------------|---|------------|
| Porta d'ingresso abitazione | Portoncino in legno non blindato | Mediocri |
| Infissi interni | Legno tamburato di colore noce | Discreti |
| Infissi esterni | Infissi in legno e vetro a singola camera | Discrete |
| Protezione infissi esterni | Scuretti in legno di colore noce | Mediocri |
| Pareti interne | Tinteggiatura interna di colore bianco per le pareti e soffitto. La camera singola tinteggiata di colore antracite. | Discrete |
| Pavimentazioni interne | <u>Zona giorno e accessori:</u> piastrelle di ceramica | Discrete |
| | <u>Zona notte e disimpegno:</u> parquet | Discrete |
| Pav. e rivestimenti bagno | Pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica | Mediocri |

Caratteristiche degli impianti dell'abitazione:

| Descrizione | Tipologia | Condizioni |
|-----------------|---|---------------|
| Gas | Abitazione collegata al gas metano di rete. | Da verificare |
| Elettrico | Impianto sottotraccia. Non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti. | Da verificare |
| Idrico | Impianto sottotraccia. Non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti. | Da verificare |
| Citofonico | Presente | Scarse |
| Telefonico | Presente | Da verificare |
| Condizionamento | Presente | Da verificare |



| | | |
|---------------|---|---------------|
| Riscaldamento | Autonomo con caldaia posizionata nella terrazza appartenente al sub 8. Non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti. | Da verificare |
| Antifurto | Non presente | - |
| Impianto TV | Presente | Da verificare |

NOTA: Si fa presente che sarà necessario effettuare un controllo di corretto funzionamento degli impianti e, se necessario, la messa a norma degli stessi secondo le attuali normative vigenti. Inoltre, non è stato consegnato al sottoscritto l'attestato di prestazione energetica (APE) e le certificazioni degli impianti.

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

I beni oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare sono inseriti all'interno di un fabbricato residenziale composto da due unità abitative distinte. L'intero edificio si sviluppa su due livelli, con accesso diretto dalla quota stradale tramite un piccolo ingresso pedonale che immette in un vano scala interno. Quest'ultimo consente il collegamento diretto con il primo piano, dove si collocano le unità abitative.

L'accesso all'immobile avviene dunque in maniera agevole e diretta dalla pubblica via, garantendo una buona fruibilità e una distribuzione funzionale degli spazi comuni.

I beni comuni non censibili, identificati catastalmente ai subalterni 6 del foglio 27 – particella 91, comprendono il vano scala interno, il quale costituisce parte integrante del sistema distributivo del fabbricato. Tale scala è condivisa dalle unità immobiliari identificate ai subalterni 2 e 7, rappresentando pertanto un elemento di uso comune che garantisce l'accesso ai rispettivi alloggi.

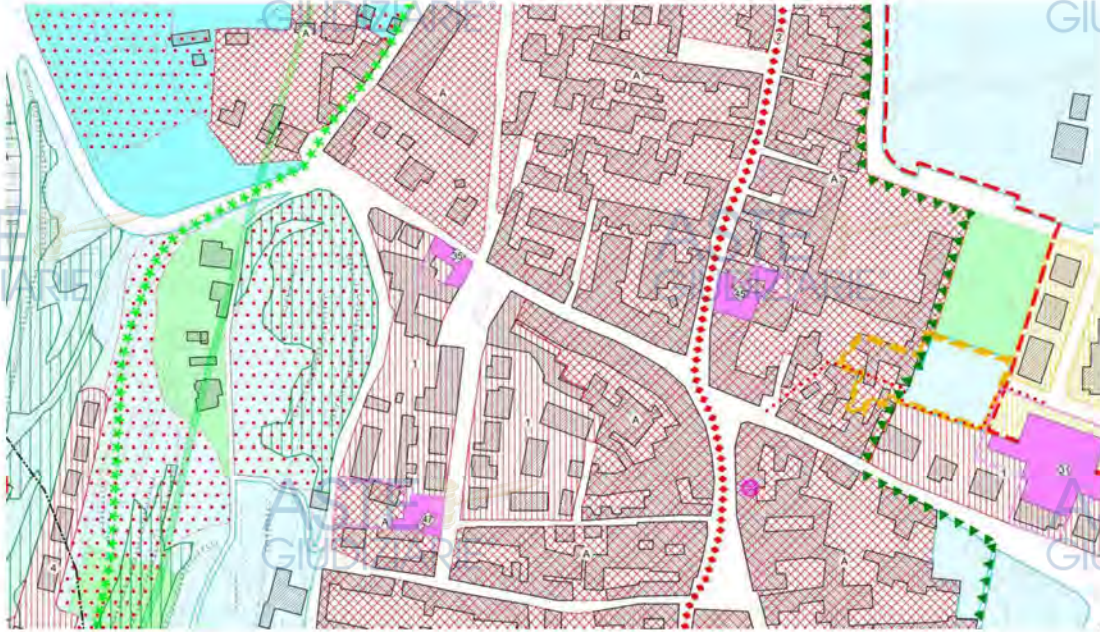
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'unità abitativa è accessibile direttamente dalla pubblica via mediante un vano scala comune sub 6, condiviso con l'adiacente proprietà. La scala rappresenta l'unico accesso all'abitazione, garantendo così una fruizione indipendente e funzionale degli spazi interni.



D.1.4 Situazione urbanistica della zona

I beni oggetto di esecuzione, secondo quanto riportato negli elaborati del Piano degli Interventi del Comune di Valeggio sul Mincio, risultano essere interessati dai seguenti vincoli e previsioni urbanistiche di seguito riportati.



P.I. – Zonizzazione

Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – art. 136 aree di notevole interesse pubblico
Compatibilità geologica – aree non idonee
Attività fuori zona oggetto variante ex LR 11/87
Zona B1 completamento edilizio.

ART. 38. ZONA "B" RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO EDILIZIO

Destinazione d'uso: Sono consentite le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali all'ART. 28.

La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati, a corte, binata, in linea e/o a schiera. L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Qualora le stesse risultassero totalmente mancanti, o si riscontrasse l'assenza delle principali di esse, l'intervento è subordinato all'approvazione di un apposito strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi dell'ART. 5. delle presenti norme. Qualora invece risultassero presenti solo le principali opere di urbanizzazione primaria, l'intervento, che dovrà essere unitario per l'intera area, è subordinato alla stipula di una convenzione che dovrà prevedere modalità, tempi e garanzie per l'esecuzione delle opere mancanti o carenti. La dichiarazione di esistenza delle opere di urbanizzazione deve essere attestata e sottoscritta dal progettista all'atto della presentazione del progetto relativo all'intervento. La distanza dalle strade viene fissata in ml. 5,00, con facoltà del Responsabile dell'UTC, di prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti esistenti e la fisionomia ambientale già determinata.

Le distanze tra i fabbricati previste dalla tabella degli indici stereometrici possono essere ridotte in attuazione di strumenti urbanistici attuativi con previsioni planovolumetriche ai sensi ed agli effetti dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.I. 2/4/1968, n° 1444.

Per gli edifici ricadenti nella zona B4 è ammesso "una tantum" un aumento del volume esistente nella misura del 20% con un massimo di 100 mc.

In considerazione della possibile locale disomogeneità delle caratteristiche geotecniche presentate

dai materiali alluvionali costituenti il sottosuolo e che vengono generalmente impegnati dalle opere di fondazione, devono essere applicate, preventivamente ad ogni intervento edificatorio ed infrastrutturale, le norme tecniche relative a costruzioni, terreni e fondazioni..

In Frazione Salionze per la nuova zona di Completamento Residenziale B, individuata con un asterisco, si prescrive che l'esistente viabilità, posta a confine tra la nuova zona ZTO C2 e le esistenti aree B, dovrà essere destinata possibilmente a percorso ciclo-pedonale protetto, al fine di tutelare le aree circostanti, ed in prossimità di questa si prescrive che venga posizionata l'area verde, al fine di garantire il mantenimento della vegetazione e alberature esistenti autoctone.

All'interno di tali zone, gli ambiti individuati con un perimetro di "Permesso di Costruire convenzionato" derivano dalla dismissione e demolizione di volumetria esistente, e possono essere attuati esclusivamente attraverso un Permesso di costruire convenzionato.

| ZONA B | | 1 | 2 | 3 | 4 |
|--|-------|---------|---------|---------|---------|
| Indice di edificabilità territoriale | mc/mq | --- | --- | --- | --- |
| Indice di edificabilità fondiaria | mc/mq | 1,50 | 1,50 | 1,00 | v.NTO |
| Superficie minima del lotto | mq | --- | --- | --- | --- |
| Superficie massima del lotto | mq | --- | --- | --- | --- |
| Rapporto di copertura massimo | % | 30 | 30 | 30 | 30 |
| Numero massimo dei piani abitabili | n | 3 | 2 | 2 | 2 |
| Altezza massima dei fabbricati | ml | 10,50 | 7,50 | 7,50 | 7,00 |
| Distanza minima dal ciglio stradale | ml | 5,00 | 5,00 | 5,00 | 5,00 |
| Distanza minima dai confini | ml | 5,00 | 5,00 | 5,00 | 5,00 |
| Distacco minimo tra fabbricati diversi | ml | 10,00 | 10,00 | 10,00 | 10,00 |
| Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio | ml | 10,00 | 10,00 | 10,00 | 10,00 |
| Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini (minimo) | % | 70 | 70 | 80 | 80 |
| Destinazione delle superfici scoperte a passaggi pavimentati (massimo) | % | 30 | 30 | 20 | 20 |
| Cavedi | | esclusi | esclusi | esclusi | esclusi |
| Cortili chiusi | | esclusi | esclusi | esclusi | esclusi |

Prima dell'acquisto del lotto, sarà necessario visionare presso il Comune di Valeggio sul Mincio eventuali variazioni – aggiornamenti successivi alla data della perizia del piano degli interventi.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Il sopralluogo effettuato in data 10/03/2025 ha evidenziato la conformità catastale relativamente ai subalterni oggetto di perizia.



D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

In seguito alla richiesta, al Comune di Valeggio sul Mincio, di accesso alla documentazione dei beni oggetto di perizia risultano presenti le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 2927 del 26/05/1978 per la ristrutturazione della copertura di un fabbricato di civile abitazione
- Concessione edilizia n. 3287 del 23/03/1981 per la sistemazione di un fabbricato
- Pratica edilizia n. 3582 in variante alla concessione edilizia n. 3287 del 23/03/1981 per la sistemazione di un fabbricato
- Certificato di abitabilità n° 939 del 03 luglio 1981
- Concessione edilizia n. 7809/10518 del 19/01/1999 per modifiche interne e cambio di destinazione d'uso di un rustico in abitazione unifamiliare.
- Certificato di Agibilità prot. 3573 del 07/07/2009
- DI.CO impianto elettrico
- DI.CO impianto idraulico
- DI.CO impianto termico

NOTA: Si sottolinea che l'analisi dei documenti svolta dal sottoscritto è stata sviluppata sulla base dei documenti che, con richiesta di accesso agli atti, è stata fornita dal P.A. I documenti forniti vengono ricercati dall'Ufficio Tecnico preposto e forniti al Perito senza che lo stesso possa accedere direttamente all'archivio, e quindi non è possibile sapere se vi siano eventuali ulteriori documenti.

Il sopralluogo effettuato in data 10/03/2025 ha evidenziato la conformità del bene oggetto di perizia.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile**D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti**

In occasione del sopralluogo erano presenti il [REDACTED] [REDACTED] quali, alla data del 10/03/2025, risultano residenti all'interno degli immobili oggetto di perizia.

[REDACTED] ha esibito al sottoscritto e al Custode della procedura, avv. Giovanni Merzari, una sentenza di separazione emessa dal Tribunale di Verona in data 10/02/2025, con la quale è stata disposta l'assegnazione della casa coniugale a suo favore e a favore del figlio minore di quindici anni.

Si evidenzia che la suddetta sentenza è successiva alla data del pignoramento dei beni. [REDACTED] ha riferito di essere in attesa dell'assegnazione di un alloggio da parte del Comune di Valeggio sul Mincio.

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

L'appartamento oggetto di relazione è abitato dall'attuale proprietario. Sono state comunque effettuate le opportune verifiche presso l'Agenzia delle Entrate e non sono emersi contratti di locazione.

NOTA: Come indicato al punto precedente, [REDACTED] ha mostrato al sottoscritto e al Custode della procedura avv. Giovanni Merzari una sentenza di separazione emessa dal Tribunale di Verona in data 10/02/2025, con assegnazione della casa coniugale alla medesima e al figlio quindicenne.

La sentenza sopra descritta risulta comunque in data successiva al pignoramento dei beni.



D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici**D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

In seguito a delle verifiche effettuate presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate in data 16/09/2024 e in data 16/04/2025 risultano presenti le seguenti formalità:

ISCRIZIONE del 21/01/2016 - Registro Particolare 274 Registro Generale 1902

Consistente in ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – repertorio n° 153258/17298 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e gravante sui beni oggetto di perizia. Notaio Tuccillo Luigi con sede a Villafranca di Verona.

TRASCRIZIONE del 22/04/2024 - Registro Particolare 12043 Registro Generale 15896

Consistente in verbale di pignoramento immobiliare – repertorio n° 1981 del 08/03/2024 emesso dal Tribunale di Verona a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e gravante sui beni oggetto di perizia.

NOTA: Attenzione, sono emerse delle criticità in merito alla continuità delle trascrizioni.

Principalmente, è emersa la mancanza della trascrizione [REDACTED] [REDACTED] successivamente trascritta dal Creditore Procedente con la trascrizione del 08/11/2024 – repertorio 47805/15875 – R.G. 45562 – R.P. 33851. Tale trascrizione risulta risolutiva in parte in quanto evidenzia una incongruenza dovuta, non alla trascrizione stessa, ma alla precedenti successioni e donazioni avvenute nel corso degli anni. Per una corretta ricostruzione si fa riferimento all'Istanza depositata dal custode della procedura avv. Giovanni Merzari in data 06/02/2025.

Si ritengono necessari ulteriori approfondimenti in merito alla continuità delle trascrizioni prima della vendita dei beni oggetto di perizia.



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

Nessuno

D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili**D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile**

Nessuno

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Non sono previste spese condominiali per i beni oggetto di perizia.

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

I beni oggetto di perizia, secondo le opportune ricerche, risultano intestati attualmente per la quota di 1/1 di proprietà al

I beni sono pervenuti per la quota di 1/1 a favore di
 secondo atto pubblico notarile di divisione a stralcio del Notaio Federici Paolo Angelo in data 05/05/2008 repertorio n. 47805/15875 e trascritto a Verona in data 15/05/2008 ai numeri RG. 19799 r RP. 1261.

NOTA: Attenzione, sono emerse delle criticità in merito alla continuità delle trascrizioni.

Si rimanda al capitolo D.1.8.

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

Il lotto non necessita di un progetto divisionale.

D.1.13. Valutazione del lotto

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



D.1.13.1. Consistenza

| Destinazione | Sup. Commerciale | Coefficiente | Sup. ragguagliata |
|--|------------------|--------------|-------------------|
| ABITAZIONE - PIANO PRIMO – sub 2 | | | |
| Ingresso | 4,97 mq. | 1 | 4,97 mq. |
| Soggiorno - cottura | 43,18 mq. | 1 | 43,18 mq. |
| Disimpegno | 9,45 mq. | 1 | 9,45 mq. |
| Camera | 11,43 mq. | 1 | 11,43 mq. |
| Camera | 17,13 mq. | 1 | 17,13 mq. |
| Guardaroba | 4,79 mq. | 1 | 4,79 mq. |
| Bagno | 7,05 mq. | 1 | 7,05 mq. |
| Balcone | 3,05 mq. | 0,20 | 0,61 mq. |
| TOTALE ABITAZIONE PIANO PRIMO | | | 98,61 mq. |
| LOCALE DI DEPOSITO – LAVANDERIA - PIANO PRIMO – sub 8 | | | |
| Lavanderia | 22,50 mq. | 0,35 | 7,87 mq. |
| Terrazza | 13,70 mq. | 0,30 | 4,11 mq. |
| TOTALE MQ. COMMERCIALI (valore arrotondato) | | | 111,00 mq. |

D.1.13.2. Criteri di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile oggetto di procedura è il suo valore di mercato. La valutazione, una volta definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere definita o con un procedimento analitico, per capitalizzazione del reddito netto, o con una procedura di tipo sintetico-comparativo. Il perito procede ritenendo opportuno di procedere con la valutazione di tipo sintetico-comparativa, che si ritiene il metodo più idoneo in questo specifico caso trattato. Basandosi su valori medi di mercato riferiti a beni simili, oggetto di compravendita in epoche recenti in modo da individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura. Questa valutazione tiene debitamente conto della specificità delle caratteristiche generali dell'immobile.

Tribunale di Verona E.I. n. 111/2024 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Giovanni Merzari



Il procedimento di valutazione sintetico-comparativo, operato della presente perizia sulla stima dell'immobile, deve tenere in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che influiscono sulla determinazione economica del bene, e in particolare: la situazione urbanistica nella quale è inserito l'immobile, l'ubicazione all'interno del contesto edilizio circostante, la tipologia della costruzione, la sua esposizione, la superficie complessiva di utilizzo, eventuali spazi esterni di pertinenza, la tipologia degli impianti presenti e il loro stato di manutenzione, le finiture e i materiali utilizzati per la realizzazione ed infine la sua vetustà ed il complessivo stato di manutenzione e conservazione.

D.1.13.3. Stima

Nella ricerca del valore di mercato si è preso in considerazione il più probabile valore unitario a metro quadro, in riferimento agli attuali valori di mercato e alle considerazioni sopra descritte. Tale valore verrà applicato alle superfici commerciali lorde degli immobili oggetto di stima, compreso muri esterni e la mezzeria dei muri di confine. Attraverso il rilevamento presso alcuni operatori economici della zona, la consultazione di pubblicazioni e siti internet recanti annunci immobiliari, è stata condotta una rilevazione dei valori di mercato per residenze simili a quella dell'oggetto di stima.

Provincia: VERONA
Comune: VALEGGIO SUL MINCIO
Fascia/zona: Centrale/CAPLUOGO E COMPARTI LIMITROFI EDIFICATI
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 € mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 1200 | 1700 | L | | | |
| Abitazioni civili | Ottimo | 1600 | 2300 | L | | | |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 910 | 1300 | L | | | |
| Ville e Villini | NORMALE | 1500 | 2100 | L | | | |

Secondo il borsino immobiliare, in zone centrali del Comune di Valeggio sul Mincio, per una tipologia di abitazione analoga in fascia media, il prezzo varia da un minimo di 1.171 €/mq ad un massimo di 1.846 €/mq. come da immagine di seguito riportata.

| ASTE GIUDIZIARIE® | | | |
|---|-------------------|-------------------|--|
| Abitazioni in stabili di 1° fascia | | | |
| Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona | | | |
| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo | |
| Euro 1.340 | Euro 1.722 | Euro 2.105 | |
| Abitazioni in stabili di fascia media | | | |
| Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona | | | |
| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo | |
| Euro 1.171 | Euro 1.508 | Euro 1.846 | |
| Abitazioni in stabili di 2° fascia | | | |
| Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona | | | |
| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo | |
| Euro 925 | Euro 1.104 | Euro 1.283 | |
| Ville & Villini | | | |
| Quotazioni di Ville e Porzioni di villa | | | |
| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo | |
| Euro 1.276 | Euro 1.617 | Euro 1.958 | |

L'area presa in considerazione per le valutazioni di stima è rientra all'interno del centro del Comune di Valeggio sul Mincio.



Nella valutazione dei beni oggetto di esecuzione immobiliare si è tenuto in considerazione dello stato generale in cui si trovano, delle loro relative dotazioni impiantistiche e di eventuali problematiche non riscontrabili durante le operazioni di sopralluogo. Pertanto, il valore di mercato che verrà indentificato, sarà frutto delle valutazioni sopra descritte, dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, adeguamenti e correzioni di stima e verrà considerato come valore di mercato ai fini della vendita coatta giudiziaria, come base di vendita dell'asta competitiva.

| Descrizione | Sup. comm.(mq) | €/mq | Valore bene (arrotondato) |
|--|----------------|-------|---------------------------|
| Abitazione al piano primo | 111,00 | 1.350 | € 149.850,00 |
| TOTALE VALORE LOTTO UNICO (arrotondato) | | | € 150.000,00 |

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Non sono previsti adeguamenti e correzioni della stima

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni
(valore arrotondato) € 150.000,00

Valore LOTTO UNICO € 150.000,00

(centocinquantamila,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, 28/04/2025

Il perito estimatore
Architetto Andrea Zenaretti



Tribunale di Verona E.I. n. 111/2024 R.E.
Giudice: Dot.ssa Paola Selmaso
Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti
Custode: avv. Giovanni Merzari

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio
- E.3. Certificato storico di residenza
- E.4. Planimetrie catastali
- E.5. Estratto storico del Catasto
- E.6. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.7. Titoli Abilitativi
- E.8. ~~Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)~~
- E.9. Fotografie degli interni
- E.10. Fotografie degli esterni

