

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare 12/2025 R.G.E.

Giudice Attilio Burti

Creditore procedente

Parte eseguita



Esperto Stimatore

Arch. Anna Bruschetta Anna.bruschetta@archiworldpec.it 3477752530

Custode Giudiziario

Avv. Alessandra Furlani avvalessandrafurlani@pec.it 045590819

Arch. Anna Bruschetta Via IV Novembre 25 - 37126 Verona

iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Verona al N. 1566

C.F. BRSNNA72S56B777Z- P.Iva 04337010237 anna.bruschetta@archiworldpec.it

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO.....	3
B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA.....	4
C. LOTTO UNICO.....	6
D. DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	6
D.1. LOTTO UNICO.....	6
D.1.1. Proprietà.....	6
D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici.....	6
D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	7
D.1.3. Descrizione dei beni.....	8
D.1.3.1. Contesto.....	8
D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	8
D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	21
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	21
D.1.4 Situazione urbanistica della zona.....	22
D.1.5 Situazione catastale dell'immobile.....	22
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile.....	23
D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile.....	23
D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	24
D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	24
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici.....	24
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	24
D.1.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	25
D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	25
D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.....	26
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	26
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	26
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	26
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale.....	26
D.1.13. Valutazione del lotto.....	27
D.1.13.1. Consistenza.....	27
D.1.13.2. Criteri di stima.....	29
D.1.13.3. Stima.....	30
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima.....	32
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	32
E. ALLEGATI LOTTO UNICO.....	33



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 12/2025
Lotto	1
Dritto oggetto di	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Abitazione al piano Primo di un condominio di Sup. comm 100 mq con 2 autorimesse di pertinenza di sup comm 28 mq ciascuna.
Ubicazione	San Bonifacio (VR) , Via Livenza 22
Dati catastali	Comune di San Bonifacio (VR), C.F.: Foglio 6 mapp. 1496 sub. 12 cat. C/6 PS1; Foglio 6 mapp 1496 sub. 13 cat. C/6 P S1; Foglio 6 mapp 1496 sub. 7 cat. A/2 P1
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 141.000,00
Stato di occupazione	Occupato dall'esecutata
Irregolarità edilizie	Presenti, calcolati costi di ripristino dello stato dei luoghi in € 7000 già scomputati nel Valore di stima
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



*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.L.n. 12/2025 R.G.E. Giudice: Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Anna Bruschetta
Custode: Avv. Alessandra Furlani

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

La quota pignorata dell'immobile è pari a 1000/1000 dell'intera proprietà.

L'immobile risulta intestato a:

- [REDACTED] nata il [REDACTED] C.F. [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di 1/2 dell'intera proprietà;
- [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di 1/2 dell'intera proprietà.

C. LOTTO UNICO

Al momento del sopralluogo in data 25/02/2025 la sottoscritta ha verificato che le unità oggetto di pignoramento consistono in un appartamento al piano primo identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Bonifacio al Foglio 6 mapp 1496 sub 7 e in due garage al piano scantinato identificati al Catasto Fabbricati del Comune di San Bonifacio al Foglio 6 mapp 1496 sub 12 e 13. I due garage attualmente si trovano uniti. Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di San Bonifacio non risulta autorizzata l'unione delle due unità in un unico spazio. La sottoscritta in seguito a considerazioni e valutazioni ai fini di una migliore vendita, data la conformazione, la consistenza e l'interdipendenza dei beni pignorati ritiene gli stessi indivisibili e pertanto si procede alla formazione di un unico lotto, calcolando i costi per il ripristino della muratura di separazione delle due unità distinte.

Inoltre, in fase di sopralluogo la sottoscritta ha verificato e informato il G.E. che è presente una corte pertinenziale di accesso all'abitazione non riportata sul pignoramento.

La corte è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di San Bonifacio al Foglio 6 mapp 1496 sub 18 "Bene Comune Non Censibile a tutti i sub", è un bene condominiale **non frazionato** consistente in terreni, cancelli e recinzioni.

Il G.E. in data 10/09/2025 risponde: *"constatato, nel merito dell'istanza, che se la corte ha identificativi catastali autonomi ed è servente rispetto a tutte le unità immobiliari in condominio la stessa può ritenersi automaticamente compresa nell'atto di pignoramento, atteso che non predicabile da parte del*



debitore esecutato una sua disarticolazione dal condominio cui è servente (cfr. artt. 1118, comma 2, c.c. e 1119 c.c.) e, quindi, non può circolare autonomamente (come accadrebbe, invece, se fosse una pertinenza di una sola unità abitativa o di più unità appartenenti al medesimo proprietario); ritenuto, tuttavia, che l'esperto stimatore dovrà dare atto in perizia che lo stato dei luoghi non è corrispondente allo statuo giuridico e catastale del bene immobile e operare gli opportuni adeguamenti di stima, alternativa-mente, per: - o rimuovere la recinzione; - o regolarizzare in sede catastale e ai fini civilistici il carattere delle pertinenze."



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

In forza dell'atto di compravendita del 28 Febbraio 2006 a firma del Notaio Antonio Marranghello al n. di rep. 124.418/17.579 e trascritto a Verona in data 10 Marzo 2006 ai nn. 10.896 R.G. e 6.635 R.P. per la quota di 1000/1000 dell'intera proprietà, i suddetti beni immobili risultano intestati a:

- [REDACTED] nata il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di 1/2 dell'intera proprietà;
[REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di 1/2 dell'intera proprietà.

Precedenti proprietari:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di 1/1 di piena proprietà **dal 26/09/2003 al 10 Marzo 2006** a forza di atto a firma del notaio Vanzella Franco del 26/09/2003 n. rep. 103.691/9.975, trascritto a Verona in data 17/10/2003 ai nn. 43.432 R.G e 28.037 R.P.;

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni **da data antecedente il ventennio al 26/09/2003.**

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

Dall'anagrafe nazionale della popolazione residente del Comune di San Bonifacio (VR) le persone esegutate risultano aver contratto matrimonio il [REDACTED] nel Comune di [REDACTED] l'atto fu trascritto nei registri di matrimonio del Comune di Mirandola n. 66 P.2 S.C. anno 2020.



Con sentenza del Tribunale di Verona in data 19/06/2017 n. 1505/2017, annotata nell'atto di matrimonio in data 17/09/2020, è stato pronunciato lo scioglimento del matrimonio contratto da [REDACTED] con [REDACTED] di cui all'annotazione del 28/09/2020.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Trattasi di un appartamento al Piano Primo e di due garage al piano scantinato del condominio residenziale denominato "**Melograno**", sito in San Bonifacio (Vr) in Via Livenza 22, censito al catasto Fabbricati del suddetto comune:

- Foglio 6 mapp 1496 sub. 12 cat C/6 consistenza mq 23 –Rendita € 51,08 Piano s1;
- Foglio 6 mapp 1496 sub. 13 cat C/6 consistenza mq 23 –Rendita € 51,08 Piano s1;
- Foglio 6 mapp 1496 sub 7 cat. A/2 consistenza 5,5 vani - Rendita € 340,86 Piano 1



Il fabbricato costruito sul mapp. 1496 confina in mappa C.T. con: mapp. 1501, 976, 80, 1602, 99, 1506.



D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

L'edificio residenziale in cui sono ubicati i beni oggetto di stima è localizzato in una zona semi-centrale ad Est del Comune di San Bonifacio; rispetto al centro del Comune dista circa 2 Km, e rispetto alla città capoluogo di Verona dista circa 30 Km. Via Livenza è una strada in buono stato manutentivo, con modesto traffico veicolare. Il contesto urbano in cui si colloca l'edificio è tipicamente residenziale, caratterizzato da un'edilizia di medio/alto pregio. La zona è comoda a tutti i servizi principali. L'unità immobiliare in questione non presenta particolari caratteristiche di panoramicità.

D.1.3.2. Descrizione delle unità immobiliari e del fabbricato

Trattasi di un'abitazione al Piano Primo e di due autorimesse al piano interrato. Il fabbricato in cui sono inseriti i beni oggetto di stima è stato costruito nel 2004 ed è costituito da due piani fuori terra per le unità residenziali e un piano interrato per le autorimesse.

E' presente una corte pertinenziale di accesso all'abitazione non riportata sul pignoramento, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di San Bonifacio al Foglio 6 mapp 1496 sub 18 "Bene Comune Non Censibile a tutti i sub", è un bene condominiale **non frazionato consistente in terreni, cancelli e recinzioni. Sulla porzione cortiliva dell'abitazione insistono opere abusive da rimuovere consistenti in annesso rimovibile con struttura lignea chiusa appoggiata alla muratura dell'edificio, scale in cemento di collegamento ai garage, pavimentazioni esterne, recinzione esterna.**

Complessivamente l'**abitazione**, censita al Catasto Fabbricati del Comune di San Bonifacio al Foglio 6, mapp. 1496, sub. 7 Cat. A/2, Consistenza 5,5 vani, piano 1, Rendita Catastale Euro 340,86, sviluppa una superficie lorda di circa **100 m²** (esclusi gli accessori e le pertinenze di ornamento), si presenta in buono stato conservativo, ed è composta da un soggiorno/cucina, due bagni,



due disimpegni e tre camere da letto. Presenta finiture, materiali ed elementi costruttivi di qualità buona.

L'altezza dei locali al Piano Primo è di 2,70 m; le reti impiantistiche esistenti L'**autorimessa** censita al Catasto Fabbricati del Comune di San Bonifacio al Foglio 6, mapp. 1496, sub. 12 Cat. C/6, Consistenza 23 m², piano S1, Rendita Catastale Euro 51,08 è posta al piano interrato, con accesso carrabile dalla rampa condominiale posta lungo Via Livenza.

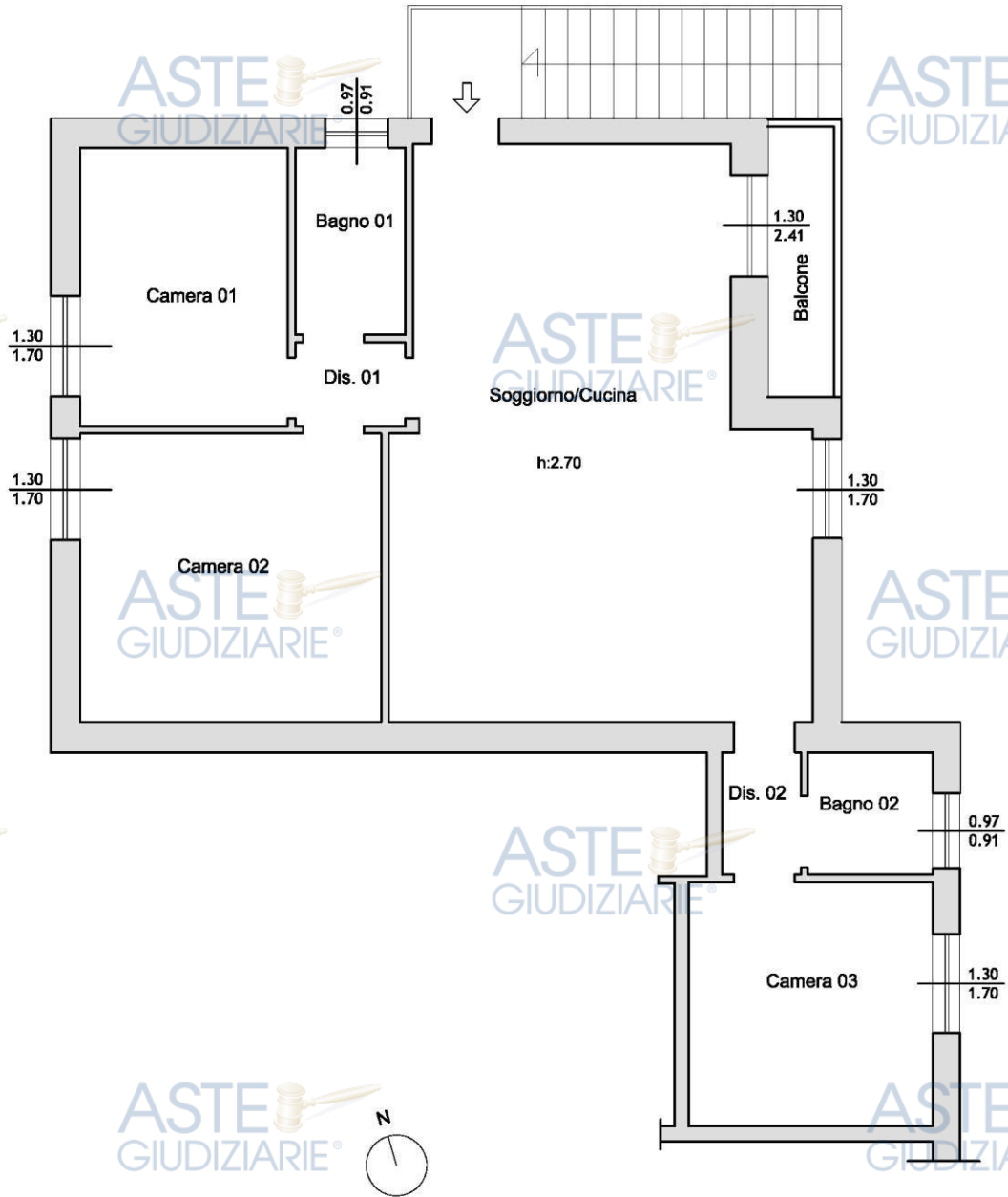
Si presenta in uno stato conservativo buono, con finiture, materiali ed elementi costruttivi di buona qualità. L'altezza del locale è di 2,40 m.

L'**autorimessa** censita al Catasto Fabbricati del Comune di San Bonifacio al Foglio 6, mapp. 1496, sub. 13 Cat. C/6, Consistenza 23 m², piano S1, Rendita Catastale Euro 51,08 è posta al piano interrato, con accesso carrabile dalla rampa condominiale posta lungo Via Livenza.

Si presenta in uno stato conservativo buono, con finiture, materiali ed elementi costruttivi di buona qualità. L'altezza del locale è di 2,40 m.

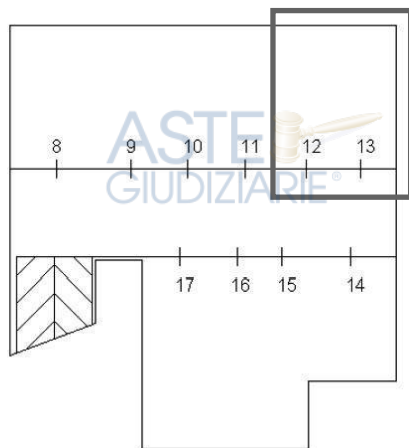
Attualmente le due autorimesse si presentano con gli accessi dalla rampa condominiale distinti, ma internamente come un unico ambiente in quanto in modo non autorizzato è stata demolita la tramezza interna di separazione fra le due unità.



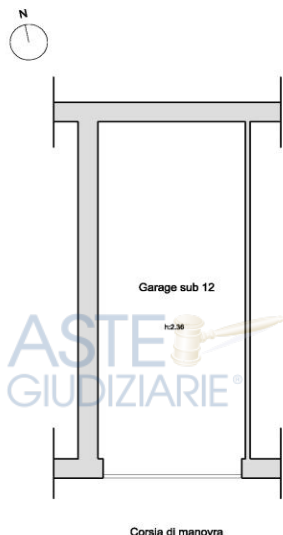


PIANTA APPARTAMENTO - PIANO PRIMO





PIANTA PIANO INTERRATO

**Planimetria Primo Piano Interrato – Garage Foglio 6 mapp 1496
sub 12**



Caratteristiche descrittive dell'abitazione

Caratteristiche strutturali

Abitazione

Strutture verticali

Materiale: c.a. e laterizio, condizioni:
buone

Solai:

tipologia: tipologia: solaio misto in c.a. e
laterizio, condizioni: sufficienti

Copertura:

tipologia: a falde, manto: coppi in cotto,
condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni

tipologia: ante battenti in
legno con vetrocamera
condizioni: buone
protezione: sistema di
oscuramento con avvolgibili,
materiale: pvc, condizioni:
buone

Infissi interni

tipologia: porte a scorrere e
porte ad anta battente
materiale: legno condizioni:
buone

Pavim. Interna dei locali

materiale: piastrelle in gres
porcellanato uguali nella zona
giorno e nella zona notte, di
formato quadrangolare a posa
regolare
condizioni: buone

*Pavimenti e rivestimenti
dei bagni*

Bagno 1

materiale: rivestimento h. 220 cm in
piastrelle in gres porcellanato di formato
quadrangolare con posa regolare
condizioni: buone
pavimento: piastrelle in gres porcellanato
uguali al rivestimento
condizioni: buone

Bagno 2

materiale: rivestimento di altezza 220 cm
in piastrelle in gres porcellanato effetto
marmo di formato quadrangolare con posa
regolare

condizioni: buone
pavimento: piastrelle in gres porcellanato
uguali al rivestimento
condizioni: buone

Pareti interne

materiale: muratura in laterizio
finitura: intonaco e
tinteggiatura
condizioni: buone

Pareti esterne

materiale: muratura in laterizio e
calcestruzzo
finitura: intonaco cementizio e tinteggiatura
in facciata
condizioni: discrete, particolarmente
rovinata la finitura della rampa
condominiale

Fognatura

Recapito: pozzo perdente, condizioni e
conformità da sottoporre a verifica

Impianto Elettrico

tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V
rete di distribuzione: corrugati e scatole
di derivazione in PVC

Impianto Idrico

condizioni e conformità: da verificare

tipologia: sottotraccia

alimentazione: rete comunale

rete di distribuzione: tubi in ferro zincato

condizioni e conformità: da verificare

tipologia: caldaia autonoma, installata il
13/05/2004, posizionata incassata su
nicchia nel balcone, tipo a tiraggio forzato.

Marca: Immergas modello Extra intra 24,
combustibile: metano

Presente libretto della Caldaia,
codici Circe:

Catasto: 201700207627

Chiave: 59676b263

Condizioni da verificare, ultimo rapporto di
efficienza energetica in data 13/07/2017

diffusori per il riscaldamento: radiatori in
ghisa

condizioni: da verificare

Impianto Termico

Condizionamento:

Presente pompa di calore posizionata
esternamente sul balcone e split interni per
la diffusione dell'aria fresca/calda.
Condizioni da verificare, non presente



il libretto.

Televisivo/ Telefonico/dati

tipologia: sottotraccia

centralino assente

conformità: da verificare

Citofonico

tipologia: sottotraccia, centralino: presente,

condizioni: buone, conformità: da
sottoporre a verifica

Piano Interrato – Garage sub 12 e 13

Pareti

materiale: misto c.a. e blocchi di laterizio,

condizioni: buone

Pavimento

materiale: piastrelle in gres di formato
quadrangolare a posa regolare

condizioni: buone

Solaio di copertura

materiale: lastre prefabbricate in cls, condizioni: buone.

Sistema di chiusura

Porta e basculante metallica, condizioni: buone



Relazione fotografica:Prospetti

- 1- Prospetto est
- 2- Prospetto est
- 3- Scala d'accesso
- 4- Scala d'Accesso
- 5- Camminamento verso l'abitazione
- 6- Corte BCNC
- 7- Rampa condominiale
- 8- Accesso ai garage
- 9- Entrate ai garage

Foto InterniPiano **Primo** - Abitazione

- 1- Ingresso – Soggiorno-Cucina
- 2- Soggiorno-Cucina
- 3- Bagno 01
- 4- Disimpegno 01
- 5- Camera 01
- 6- Camera 02
- 7- Disimpegno 02
- 8- Bagno 02
- 9- Camera 03

Piano **Interrato** - garage

- 10- Garage sub 12
- 11- Garage sub 13

1



2



3



4



5



6



7



8



9



1



2



3



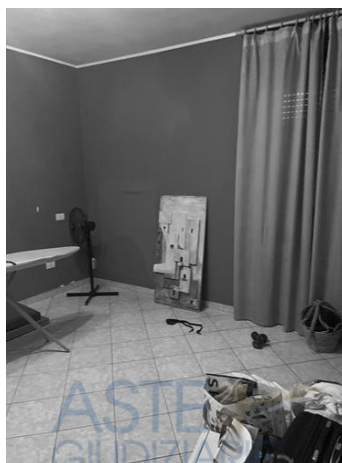
4



5



6



7



8



9



Tribunale di Verona E.I.n. 12/2025 R.G.E. Giudice: Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Anna Bruschetta
Custode: Avv. Alessandra Furlani

20/33

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



10



11



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

E' presente una corte pertinenziale di accesso all'abitazione non riportata sul pignoramento, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di San Bonifacio al Foglio 6 mapp 1496 sub 18 "Bene Comune Non Censibile a tutti i sub", è un bene condominiale **non frazionato consistente in terreni, cancelli e recinzioni**. Sulla porzione cortiliva dell'abitazione insistono opere abusive da rimuovere consistenti in annesso rimovibile con struttura lignea chiusa appoggiata alla muratura dell'edificio, scale in cemento di collegamento ai garage, pavimentazioni esterne, recinzione esterna.

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

L'accesso all'unità abitativa avviene da ingresso pedonale su via Livenza attraverso la corte pertinenziale sopra descritta e da scala esterna posta sul lato nord dell'edificio. L'accesso ai garage avviene da ingresso carrabile su



via Livenza tramite scivolo e area di manovra.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Il Comune di San Bonifacio (VR) è dotato del seguente strumento urbanistico vigente:

P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) adottato con D.C.C. n. 27 del 28 maggio 2015, approvato con delibera della Provincia di Verona n. 172 del 30 novembre 2016 e pubblicato sul B.U.R. n°121 del 16 dicembre 2016.

Piano degli Interventi n. 10 adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 23 dicembre 2021, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 15 novembre 2022.

L'immobile è identificato nel P.A.T. in zona di Urbanizzazione Consolidata art.30, ATO R11– Capoluogo San Bonifacio art. 58.1 e nel P.I. in Z.T.O. Ba 12 – Area urbana di completamento edilizio art 65.

In allegato si riportano i rispettivi estratti delle tavole e delle norme tecniche.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Dal punto di vista catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale sono state riscontrate le seguenti difformità:

- assenza della tramezza interna fra i due garage;
- apertura del vano porta di accesso alla corte esterna

Essendo gli accessi dalla rampa condominiale rimasti distinti, la sottoscritta ha ritenuto di non procedere all'aggiornamento al Catasto Urbano in quanto si è ritenuto più opportuno quantificare il costo di ripristino dello stato originario dei beni, mediante la realizzazione della tramezza interna e la chiusura del vano porta di accesso alla corte esterna, in funzione di una maggiore appetibilità degli stessi sul mercato immobiliare.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Da un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Bonifacio (VR) sull'immobile oggetto di esecuzione risultano le seguenti pratiche edilizie:

- PdC n. 690/04/00 rilasciato il 04/10/2004;
- DIA n. 690/04/01 del 28/11/2005;
- AGIBILITA' del 22/02/2006;

Da un raffronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione tecnico-amministrativa comunale depositata agli atti sono state riscontrate le seguenti difformità:

Garage - Piano interrato:

- assenza della tramezza interna fra i due garage;
- apertura del vano porta di accesso alla corte esterna

Corte esterna

Sulla porzione cortiliva dell'abitazione insistono opere abusive da rimuovere consistenti; in:

- rimozione accessorio con struttura lignea chiusa appoggiata alla muratura dell'edificio,
- ripristino della corte con interrimento del vano scala esterno di collegamento con i garage e chiusura vano porta;
- demolizione recinzione esterna.

Tali difformità non possono essere sanate in quanto trattasi di opere realizzate su beni comuni condominiali ovvero beni comuni non censibili a tutte le unità, e quindi non di proprietà esclusiva. Pertanto si quantifica il costo di ripristino dei luoghi sulla base dei prezzi medi di listino delle opere edili della Camera di Commercio di Verona vigenti, quantificabili complessivamente in euro 7.000.

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 in data 25/02/2025 gli immobili risultavano occupati da una delle persone esegutate.

Da una visura presso l'ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate dell'Ufficio Territoriale di Soave sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di San Bonifacio al Foglio 6 mapp 1496 sub. 7 (Abitazione) /12 (garage) /13 (garage) non risulta in essere un contratto di locazione/comodato registrato.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Dall'esame del certificato ipotecario ventennale depositato agli atti per iniziativa del creditore di parte procedente e dall'elenco aggiornato delle formalità sugli immobili oggetto di pignoramento risultano le seguenti formalità:

Iscrizioni:

- Iscrizione di ipoteca volontaria **a favore di** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED], iscritta a Verona in data 10/03/2006 ai numeri 10.897 R.G. e 2.834 R.P. per la complessiva somma di € 400.000,00 a garanzia di un capitale di € 200.000,00, durata 30 anni e gravante, sulla quota intera del diritto di piena proprietà.
- Iscrizione di ipoteca della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo **a favore di** [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED], del 20/03/2017 ai nn. 1.477/12.217 iscritta a Verona in data 27/03/2017 ai numeri 12.103 R.G. e 1.914 R.P. per la complessiva somma di € 439.071,04 a garanzia di un capitale di € 219.535,52, da carico di [REDACTED] nato in [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 500/1000 di piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di San Bonifacio al Foglio 6 mapp 1496 sub 7/12/13 oggetto della procedura.

Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona del 30/12/2024 rep. N. 10.301 trascritto in data 30/01/2025 ai nn. 3.020 R.G. e 2.116 R.P. **a favore di** [REDACTED] con sede in [REDACTED] **contro** [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà e [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione.

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

Dall'esame del certificato ipotecario ventennale depositato agli atti per iniziativa del creditore di parte procedente e dall'elenco aggiornato delle formalità sugli immobili oggetto di pignoramento risultano le seguenti formalità:

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuna**
- *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**
- *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuno**

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

Dall'esame del certificato ipotecario ventennale depositato agli atti per iniziativa del creditore di parte procedente e dall'elenco aggiornato delle formalità sugli immobili oggetto di pignoramento non risultano altre limitazioni d'uso.

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

Dalla documentazione agli atti non risultano diritti di prelazione da parte di soggetti terzi.



D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'unità immobiliare risulta autonoma in merito alla fornitura delle utenze: energia elettrica, acqua e gas ad uso domestico e per l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento.

Nota: sul fabbricato sussiste l'istituto del condominio. Dalla documentazione contabile trasmessa dall'amministratore in carica, alla data del 28/02/2025 risultano i seguenti importi da pagare:

- Rata gestione ordinaria a preventivo anno 2025 di € 195,21
- Rata in scadenza 01/06/2025 di € 201,04.
- le spese annue gestione ordinaria ammontano a circa € 400/450,00
- non vi sono spese straordinarie deliberate

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

I beni oggetto di stima risultano acquisiti con atto di compravendita del 28 Febbraio 2006 a firma del Notaio Antonio Marranghello al n. di rep. 124.418/17.579 e trascritto a Verona in data 10 Marzo 2006 ai nn. 10.896 R.G. e 6.635 R.P. per la quota di 1000/1000 dell'intera proprietà.

Trattasi di unità immobiliari consistenti in un appartamento al P1 e due garage al piano s1, facenti parte del condominio denominato "Condominio Melograno".

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

Sono state pignorate le quote complete di piena proprietà dei proprietari.

D.1.13. Valutazione del lotto

Trattasi di unità immobiliari consistenti in un appartamento al P1 e due garage al piano s1, facenti parte del condominio denominato "Condominio Melograno", sito in via Livenza 22 nel Comune di San Bonifacio (Vr). L'edificio è stato costruito nel 2004.

D.1.13.1. Consistenza

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenzi ale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano Primo				
Cucina/Soggiorno	Sup. reale lorda	43,91	1,00	43,91
	Sup. reale netta	37,13		
Bagno 01	Sup. reale lorda	4,46	1,00	4,46
	Sup. reale netta	3,56		
Camera 1	Sup. reale lorda	12,93	1,00	12,93
	Sup. reale netta	9,99		
Camera 2	Sup. reale lorda	18,64	1,00	18,64
	Sup. reale netta	15,00		
Disimpegno 01	Sup. reale lorda	1,85	1,00	1,85
	Sup. reale netta	1,59		
Disimpegno 02	Sup. reale lorda	2,19	1,00	2,19
	Sup. reale netta	1,67		
Bagno 02	Sup. reale lorda	4,11	1,00	4,11
	Sup. reale netta	2,65		
Camera 3	Sup. reale lorda	12,28	1,00	12,28
	Sup. reale netta	10,30		



Totale abitazione	Sup. reale lorda			100,37
Pertinenze di ornamento				
Balcone	Sup. reale lorda	3,09	0,4	1,23
Totale abitazione e pertinenze				101,60

- **Garage** Foglio 6, mapp. 1496, sub. 12

Destinazione	Parametro	Valore reale/poten- ziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano Interrato				
Autorimessa	Sup. reale lorda	28,65	0,40	11,46
	Sup. reale netta	23,70		
Totale superficie ragguagliata				11,46



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenzi ale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano Interrato				
Autorimessa	Sup. reale lorda	28,65	0,40	11,46
	Sup. reale netta	23,70		
Totale superficie ragguagliata				11,46

D.1.13.2. Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente stima, intesa a verificare il più probabile valore che per il bene in esame si può prevedere nell'ipotesi della vendita forzata, il criterio di stima adottato è il **Valore di Mercato** attraverso il procedimento metodo sintetico comparativo, basato sulla comparazione tra il bene oggetto di stima e beni analoghi di prezzi noti, adeguati con opportuni elementi di correzione alle esposte tipologie e soprattutto in considerazione a quanto amministrativamente assentito, assumendo quale parametro tecnico di riferimento la superficie commerciale complessiva, calcolata al lordo delle murature interne e esterne perimetrali per l'intero spessore e dei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare sino alla mezzeria e comprensiva delle pertinenze esclusive di ornamento (terrazze, balconi e simili) ed accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine, soffitte o utilizzazioni simili). Fonti di informazione: Agenzia del Territorio – Catasto del Comune di San Bonifacio (VR); Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territoriale di Verona 2; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona; Ufficio Tecnico del Comune di San Bonifacio (VR); Agenzie immobiliari locali, O.M.I. (Osservatorio mercato immobiliare), Borsino immobiliare.



D.1.13.3. Stima

Destinazione	Superficie lorda equivalente	Valore unitario per unità di superficie (m ²)	Valore complessivo
Piano Primo			
Cucina/Soggiorno	43,91	€ 1.200,00	€ 52.692,00
Bagno 01	4,46	€ 1.200,00	€ 5.352,00
Camera 1	12,93	€ 1.200,00	€ 15.516,00
Camera 2	18,64	€ 1.200,00	€ 22.368,00
Disimpegno 01	1,85	€ 1.200,00	€ 2.220,00
Disimpegno 02	2,19	€ 1.200,00	€ 2.628,00
Bagno 02	4,11	€ 1.200,00	€ 4.932,00
Camera 3	12,28	€ 1.200,00	€ 14.736,00
Balcone	1,23	€ 1.200,00	€ 1.476,00
Totale	101,60		€ 121.920,00

- Valore corpo

€ 121.920,00

- Valore complessivo intero

€ 121.920,00

Garage sub 12

Destinazione	Superficie lorda equivalente	Valore unitario per unità di superficie (m ²)	Valore complessivo
Piano Interrato			

Tribunale di Verona E.I.n. 12/2025 R.G.E. Giudice: Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Anna Bruschetta
Custode: Avv. Alessandra Furlani



Garage	11,46	€ 1.200,00	€ 13.752,00
--------	-------	------------	-------------

- Valore corpo € 13.752,00

- Valore complessivo intero € 13.752,00

Garage sub 13

Destinazione	Superficie lorda equivalente	Valore unitario per unità di superficie (m²)	Valore complessivo
Piano Interrato			
Garage	11,46	€ 1.200,00	€ 13.752,00

- Valore corpo € 13.752,00

- Valore complessivo intero € 13.752,00

Riepilogo della stima:

ID	Immobile	Superficie lorda commerciale ragguagliata/ Quantità	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1000/1000)
A.1	Abitazione	101,60	€ 121.920,00	€ 121.920,00
A.2	Garage sub 12	11,46	€ 13.752,00	€ 13.752,00
A.2	Garage sub 13	11,46	€ 13.752,00	€ 13.752,00
			€ 149.424,00	€ 149.424,00

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

*Spese di cancellazione delle formalità a carico degli acquirenti
(esclusi eventuali compensi professionali):*

- la cancellazione dell'ipoteca volontaria comporta una spesa di € 40,00 pari alla tassa ipotecaria;
- la cancellazione dell'ipoteca giudiziale comporta una spesa di € 299,00 pari alla tassa ipotecaria (*pari 0,5% dell'importo ipotecato per l'imposta ipotecaria con un minimo di € 200,00 + tassa ipotecaria + imposta di bollo*).
- la cancellazione della trascrizione dei pignoramenti immobiliari comporta una spesa pari a € 299,00 (imposta ipotecaria + tassa ipotecaria + imposta di bollo);

Totale complessivo: € 650,00 opportunamente arrotondato

Nota: il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione del bene, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario

-Valore del diritto e delle quote (1/1) nello stato di fatto in cui si trovano	€ 149.424,00
-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 650,00
-Spese per ripristino dei luoghi	€ 7000,00
-Valore del diritto e delle quote (1/1) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano	€ 141.774,00
-Valore che viene opportunamente arrotondato a :	€ 141.000,00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni
€ 141.000,00



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, 29/09/2025

Il perito estimatore

Arch. Anna Bruschetta



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Estratto per sunto dello stato civile degli esecutati
- E.3. Planimetrie catastali
- E.4. Titoli abilitativi
- E.5. Urbanistica
- E.6. Ispezioni ipotecarie
- E.7. Contratti (esito agenzia delle Entrate)
- E.8. Fotografie degli esterni
- E.9. Fotografie degli interni
- E.10. Dati comparativi acquisiti e fonte
- E.11. Amministratore