

Esecuzione Immobiliare	144/2024
Giudice	Dott. Attilio Burti
Creditore procedente	[REDACTED]
Parte eseguita	[REDACTED]



Esperto Stimatore

Dott. ing. Luigi Cipriani (studio@luigicipriani.it – tel. 045.8033978)

Custode Giudiziario

Avv. Marinelli Valentina (valentina.marinelli@studiolegaleperini.it – tel. 045 5117924)



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	4
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	5
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	5
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	6
D.1.	LOTTO UNICO	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	7
D.1.3.	Descrizione dei beni	14
D.1.3.1.	Contesto	14
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	14
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	23
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	25
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	29
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti	29
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	29
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	30
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	30
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	31
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	31
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	32
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	32
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	33
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	33
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	33
D.1.13.	Valutazione del lotto	34
D.1.13.1.	Consistenza	34
D.1.13.2.	Criteri di stima	35
D.1.13.3.	Stima	36
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	37
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	37
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	38



NOTA:

Il pignoramento immobiliare del 22.03.2024 colpiva i seguenti immobili

- Catasto **Fabbricati** – Comune di **Sona** (VR), foglio **16**,
 - particella **542 sub 1**, categoria A/2 abitazione di tipo civile, consistenza 6,5 vani
 - particella **542 sub 14**, categoria C/6 autorimessa, consistenza 18 mq
 - particella **542 sub 15**, categoria C/6 autorimessa, consistenza 17 mq
- Catasto **Fabbricati**, Comune di **Verona** (VR), foglio **244**:
 - particella 137, sub 12, categoria A/2, abitazione di tipo civile, consistenza 5 vani

In data **31.10.2024** veniva dichiarata l'estinzione parziale della procedura esecutiva limitatamente all'immobile identificato catastalmente con i seguenti estremi (provvedimento del 31.10.2024):

- **Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), foglio 244:**
particella 137, sub 12, P. 4, z.c. 3, Cat. A/2, cons. vani 5, R.C. Euro 555,19

Visto quanto sopra la presente relazione è relativa ai soli immobili intestati al sig. [REDACTED] situati nel comune di Sona.



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 144/2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Abitazione di tipo civile su due piani fuori terra con giardino e piscina esclusivi e due autorimesse al piano interrato. Sup. commerciale mq 158 per l'unità abitativa, mq 20 per l'autorimessa sub 14 e mq 18 mq per l'autorimessa sub 18
Ubicazione	Sona (VR) fraz. di Lugagnano, Via Martiri del Lavoro di Marcinelle n. 7
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Sona (VR), Foglio 16: particella 542 sub 1 (abitazione) particella 542 sub 14 (autorimessa) particella 542 sub 15 (autorimessa)
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 297.000,00
Stato di occupazione	Occupato dal soggetto esecutato
Irregolarità edilizie	Presenti – diversa distribuzione degli spazi interni al piano interrato costi di regolarizzazione € 3.500,00 (da considerarsi come importo indicativo, importo già scomputato nel Valore di stima al netto delle decurtazioni) Presenza di una tettoia non autorizzata per la quale sono stati considerati i costi della demolizione pari ad € 1.000,00
Irregolarità catastali	Presenti - diversa distribuzione degli spazi interni al piano interrato. Costi di regolarizzazione € 800,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
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.

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Il pignoramento¹ (trascritto a Verona il [REDACTED], RG [REDACTED], RP [REDACTED]) grava per la piena proprietà di un'ABITAZIONE (A/2), di due AUTORIMESSE (C/6) identificati nella stessa nota di trascrizione del verbale di pignoramento come segue:

Catasto **Fabbricati** – Comune di Sona (VR), foglio 16,

- particella 542 sub 1, categoria A/2 abitazione di tipo civile, consistenza 6,5 vani, indirizzo ----, piano ---;
- particella 542 sub 14, categoria C/6 autorimessa, consistenza 18 mq, indirizzo ---, piano ---;
- particella 542 sub 15, categoria C/6 autorimessa, consistenza 17 mq, indirizzo ---, piano ---;

Nella nota di trascrizione del pignoramento non sono indicati l'indirizzo e il piano in cui si collocano le unità.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Considerate le caratteristiche proprie dei beni oggetto di stima (abitazione con due autorimesse), nonché la loro conformazione, natura, i relativi accessi e pertinenze, viene considerato un LOTTO UNICO costituito da: abitazione disposta su due livelli fuori terra, un piano secondo/sottotetto e un piano interrato, oltre a due autorimesse al piano interrato in Comune di Sona (VR), frazione di Lugagnano via Martiri del Lavoro di Marcinelle, civico n. 7.

¹ Il pignoramento grava anche sull'abitazione situata nel comune di Verona per la quale in data 31.10.2024 è stata dichiarata l'estinzione parziale

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

La debitrice è divenuta proprietaria dei beni immobili con atto di vendita del 29/09/2008 Pubblico ufficiale BUONINCONTI MARIA MADDALE Repertorio n. 343107/21119 trascritto in data 21.10.2008 ai numeri RG 44122 e RP 27788; gli immobili oggetto della presente relazione venivano acquistati del sig. [REDACTED] per il diritto di piena proprietà dalla società [REDACTED]

Nell'atto di compravendita gli immobili oggetto della presente relazione sono descritti come segue:

La [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] come sopra rappresentata, senza riserva alcuna e con ogni garanzia di fatto e di diritto vende e trasferisce al signor [REDACTED] che accetta ed acquista, la piena proprietà dei seguenti immobili facenti parte del fabbricato condominiale sito in Comune di Sona (VR), Frazione Lugagnano, alla Via Martiri del Lavoro di Marcinelle n. 7, e precisamente:

- appartamento disposto su tre piani fuori terra (terra, primo e secondo) con giardino e piscina esclusivi al piano terra, e con annessi vano ad uso cantina e servizio al piano primo scantinato, di complessivi 6,5 (sei virgola cinque) vani catastali, e numero due vani ad uso garage al piano primo scantinato di pertinenza del suddetto appartamento, riportati al Catasto Fabbricati del suddetto Comune come segue:

Foglio 16

m.n. 542 sub. 1 in Via Martiri del Lavoro di Marcinelle - P.

Sl-T-1-2 Cat. A/2 Cl. 3 vani 6,5 R.C.Euro 419,62;

m.n. 542 sub. 14 in Via Martiri del Lavoro di Marcinelle - P.

Sl Cat. C/6 Cl. 4 mq. 18 R.C.Euro 39,97;

m.n. 542 sub. 15 in Via Martiri del Lavoro di Marcinelle - P.

Sl Cat. C/6 Cl. 4 mq. 17 R.C.Euro 37,75.

Il terreno sul quale insiste il fabbricato condominiale di cui fanno parte gli immobili in oggetto confina nell'insieme con: m.n. 497, m.n. 326, m.n. 492, m.n. 521, m.n. 520, m.n. 488, m.n. 494; salvo altri e più precisi.

Per una migliore identificazione delle unità immobiliari sopradescritte si allegano al presente atto sotto le lettere A), A1) e A2) debitamente sottoscritte dalle parti in segno di approvazione copia delle planimetrie catastali ad esse relative.

Dall'esame dell'atto si evince che la [REDACTED] risulta la società che ha edificato il complesso immobiliare nel quale insistono gli immobili oggetto di valutazione e che, il terreno sul quale è stato edificato il complesso, è stato acquistato dalla stessa [REDACTED] a seguito dell'atto di compravendita del [REDACTED], rep. [REDACTED] del Notaio [REDACTED] (trascritto il [REDACTED] RG [REDACTED] e RP [REDACTED]) ed in parte con atto di compravendita del [REDACTED] repertorio [REDACTED] notaio [REDACTED] (trascritto il [REDACTED] RG [REDACTED] e RP [REDACTED]).

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

Il custode giudiziale ha fornito alla scrivente "Certificato contestuale di Cittadinanza, di Stato di famiglia, di Stato civile" dal quale emerge che l'esecutato Sig. [REDACTED] risulta nato il [REDACTED] in [REDACTED] Atto N. [REDACTED] parte [REDACTED] serie [REDACTED] - anno [REDACTED] - Comune di [REDACTED] e che risulta di stato [REDACTED].

Il sig. [REDACTED] risulta iscritto all'indirizzo [REDACTED] e la sua famiglia anagrafica è così composta:

- Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
nato il [REDACTED] in [REDACTED]
Atto N. [REDACTED] parte [REDACTED] serie [REDACTED] - anno [REDACTED] - Comune di [REDACTED]
(C.F. [REDACTED])
- Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
nato il [REDACTED] in [REDACTED]
Atto N. [REDACTED] parte [REDACTED] serie [REDACTED] - anno [REDACTED] - Comune di [REDACTED]
(C.F. [REDACTED])

E che risulta in possesso della cittadinanza [REDACTED].

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Dalla relazione notarile e dalle visure catastali effettuate dalla scrivente, risulta che gli immobili oggetto di esecuzione sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio del Territorio di Verona, con i seguenti estremi:

- A. unità abitativa:** Catasto **Fabbricati**, Comune di **Sona (VR)**, fg. **16**, particella n. **542** sub **1**, categoria **A/2**, classe **3**, consistenza catastale **6,5** vani, superficie catastale totale **165** mq, totale escluse aree scoperte **150** mq, rendita € **419,62**, indirizzo **Via Martiri del lavoro di Marcinelle s.n.c., Piano S1-T-1-2.**

L'immobile è catastalmente intestato per la piena proprietà al sig. [REDACTED]. Si riporta nel seguito l'estratto della planimetria catastale non in scala:



Figura 1: planimetria del piano scantinato della particella 542 sub 1

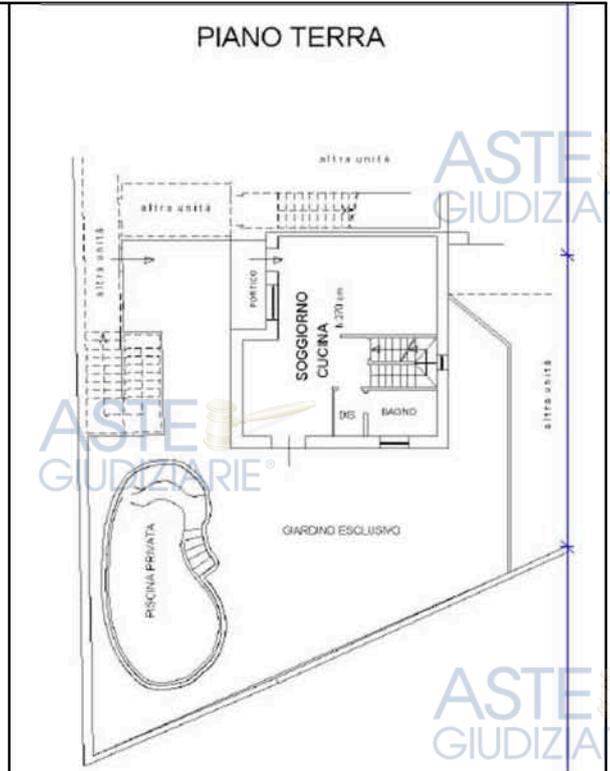


Figura 2: planimetria del piano terra della particella 542 sub 1



Figura 3: planimetria del piano primo della particella 542 sub 1



Figura 4: planimetria del piano secondo della particella 542 sub 1



B. unità accessoria: Catasto **Fabbricati**, Comune di **Sona (VR)**, fg. **16**, mappale n. **542** sub **14**, categoria C/6, classe 4, consistenza catastale 18 mq, superficie catastale totale 20 mq, rendita € 39,97, indirizzo Via Martiri del lavoro di Marcinelle s.n.c., piano S1.

L'immobile è catastalmente intestato per la piena proprietà al sig. [REDACTED]. Si riporta nel seguito stralcio di planimetria catastale non in scala.

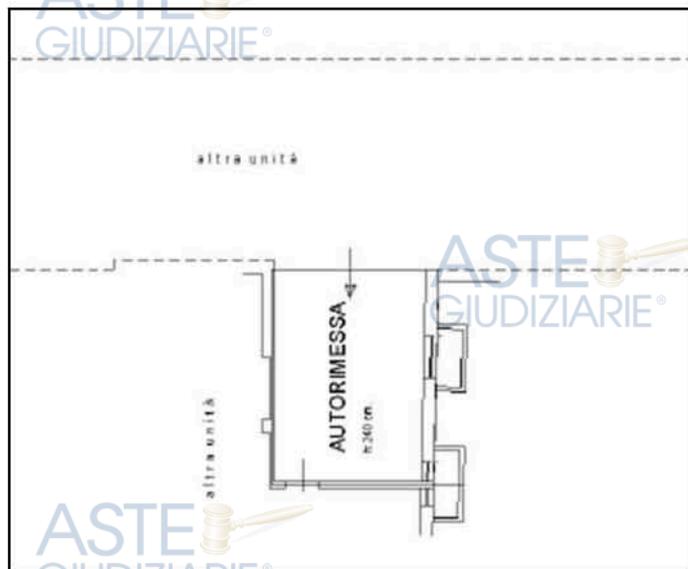


Figura 5: planimetria catastale della particella 542 sub 14

C. unità accessoria: Catasto **Fabbricati**, Comune di **Sona (VR)**, fg. **16**, mappale n. **542** sub **15**, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, superficie catastale totale 19 mq, rendita € 37,75, indirizzo Via Martiri del lavoro di Marcinelle s.n.c., piano S1.

L'immobile è catastalmente intestato per la piena proprietà al sig. [REDACTED]. Si riporta nel seguito stralcio di planimetria catastale non in scala.

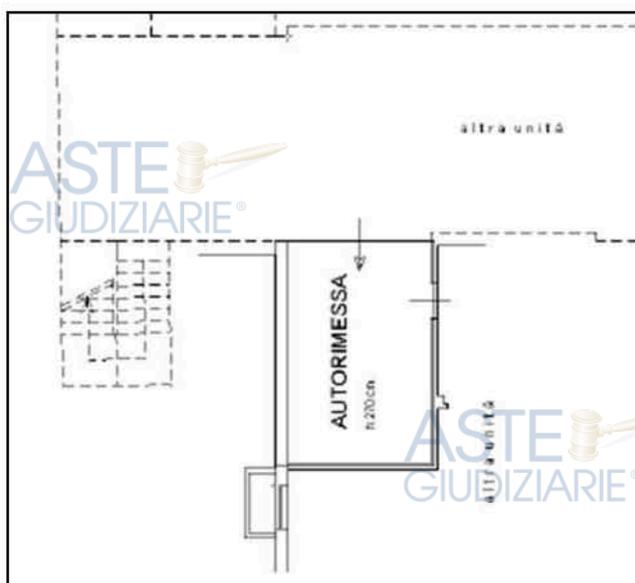
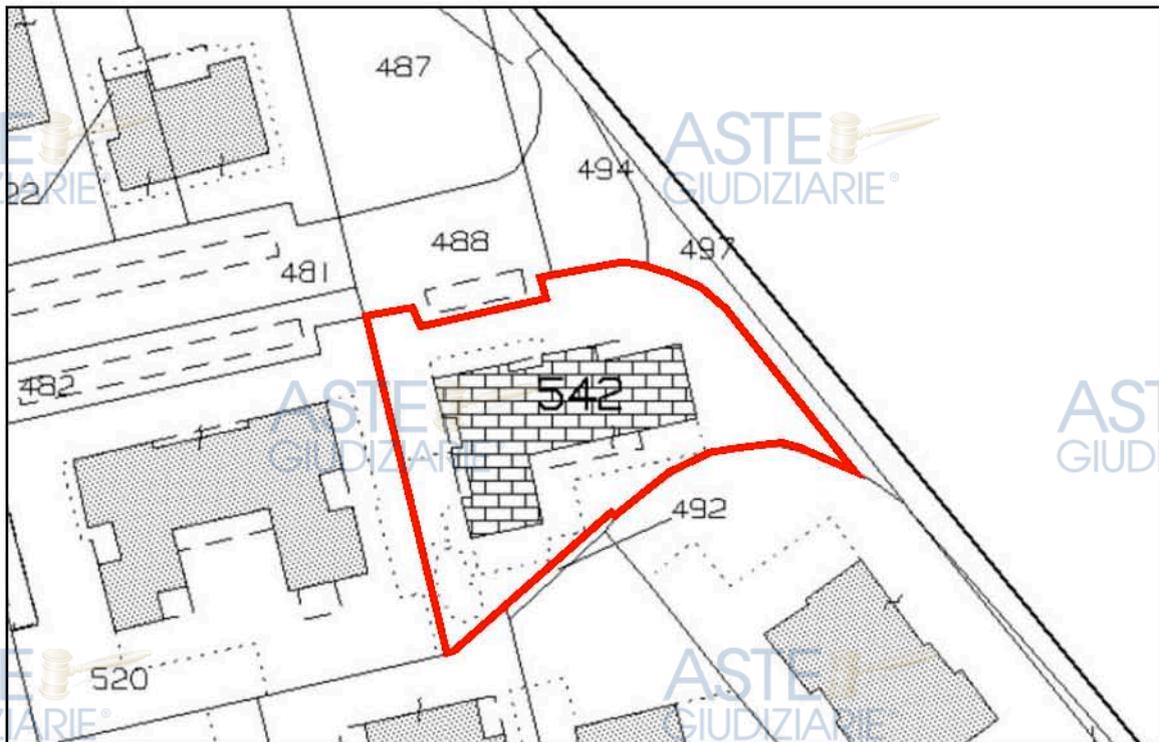


Figura 6: planimetria catastale della particella 542 sub 15

Il fabbricato nel quale si sviluppano le unità oggetto di procedura insiste sul terreno identificato con i seguenti estremi:

Catasto **Terreni** – Comune di **Sona (VR)**, Foglio **16**, particella. n. **542**, qualità Ente Urbano, superficie mq 986.

Per completezza si riporta nel seguito l'estratto della mappa catastale (non in scala) con l'indicazione della particella 542 sulla quale insiste il fabbricato nel quale si sviluppano le unità oggetto di valutazione:



Confini: il terreno particella 542, su cui insiste il fabbricato ove si trovano le unità immobiliari oggetto di procedura, confina con i seguenti mappali:

- a nord con le particelle 488-494-497
- ad est con la particella 497
- a sud con le particelle 355-492-521
- ad ovest con la particella 520

Per l'abitazione piano interrato:

- a nord con l'unità identificata con la particella 542 sub 14
- a est con il terreno del lotto sul quale insiste il complesso immobiliare
- a sud con il terreno del lotto sul quale insiste il complesso immobiliare



- a ovest con l'unità identificata con la particella 542 sub 15

Per l'abitazione piano terra:

- a nord con l'unità identificata con la particella 542 sub 3 e con il vano scale sub 18;
- ad est con l'unità identificata con parte del giardino di pertinenza e parte dell'area scoperta della particella 542 sub 3;
- a sud con il giardino di pertinenza dell'abitazione e lo stesso confina con il terreno identificato con la particella 492 e terreno identificato con la particella 521
- ad ovest con il giardino di pertinenza dell'abitazione e lo stesso confina con il terreno identificato con la particella 520 e in parte con le scale condominiali identificate con la particella 542 sub 16.

Per l'abitazione piano primo:

- a nord con il vano scale comuni sub 18
- ad est con in parte con il balcone dell'abitazione identificata con la particella 542 sub 6
- a sud verso giardino di pertinenza
- ad ovest verso giardino di pertinenza

Per l'abitazione piano secondo:

- a nord con l'unità identificata con la particella 542 sub 5
- ad est con l'unità identificata con la particella 542 sub 6
- a sud verso giardino di pertinenza
- ad ovest verso giardino di pertinenza

Per l'autorimessa sub 14:

- a nord con la corsia di manovra identificata con la particella 542 sub 17
- ad est con il terreno del lotto sul quale insiste il complesso immobiliare
- a sud con il piano interrato dell'abitazione identificata con la particella 542 sub 1
- ad ovest con il piano interrato dell'abitazione identificata con la particella 542 sub 1

Per l'autorimessa sub 15:

- a nord con la corsia di manovra identificata con la particella 542 sub 17
- ad est con il piano interrato dell'abitazione identificata con la particella 542 sub 1
- a sud con il piano interrato dell'abitazione identificata con la particella 542 sub 1

- ad ovest con il terreno del lotto sul quale insiste il complesso immobiliare

Variazioni catastali: i dati identificativi degli immobili non hanno subito significative variazioni, gli stessi sono i medesimi sin dal 12.06.2008 [REDACTED]

[REDACTED] infatti le successive variazioni catastali sono relative a modifiche del classamento, toponomastica e inserimento in visura dei dati di superficie.

In particolare le variazioni rilevate sulle visure sono le seguenti:

- *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/06/2009* [REDACTED]
- *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/02/2010* [REDACTED]
- *VARIAZIONE del 10/05/2010* [REDACTED]
- *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/11/2014* [REDACTED]
- *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.*

Individuazione degli immobili nell'atto di pignoramento:

Dalla relazione notarile prodotta dal creditore precedente risulta che le quote pignorate degli immobili oggetto di esecuzione corrispondono a quelle indicate nel pignoramento.

I dati indicati nel di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono agli effettivi dati catastali che censiscono gli immobili.

Si ritiene che il pignoramento consenta di individuare in modo univoco gli immobili oggetto di procedura.

Localizzazione: gli immobili sono siti nel Comune di Sona (VR), Via Martiri del Lavoro di Marcinelle n. 7

Aerofotogrammetria rispetto al centro del comune di Verona:



Aerofotogrammetria rispetto al centro del comune di Sona:



D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Gli immobili si trovano nella periferia sud del comune di Sona (VR), precisamente nella frazione di Lugagnano in via Martiri del Lavoro di Marcinelle n. 7, in zona prevalentemente residenziale. La posizione consente un buon collegamento con la Strada Statale 12 (a circa 2 km) che consente un rapido collegamento alla provincia di Verona ed alle città limitrofe, dal centro della frazione di Lugagnano (a circa 700 metri) e a circa 5 km dal centro storico del comune di Sona; il centro del comune di Verona è situato a circa 9-10 km.

È presente a circa 2 km il casello autostradale (A22) di Verona Nord.

La frazione di Lugagnano e il comune di Sona sono dotati di tutti i servizi primari: di attività commerciali di diversa tipologia e di tutti i servizi di pubblica utilità (scuole dell'obbligo, chiese, banche, supermercati, centri sportivi, cinema, parchi e ufficio postale).

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

Gli immobili oggetto della presente relazione consistono in una abitazione che si sviluppa a due piani fuori terra oltre ad un piano interrato e due autorimesse al piano interrato all'interno di fabbricato condominiale, sito in via Martiri del Lavoro di Marcinelle n. 7, nel comune di Sona (VR), frazione di Lugagnano.

Composizione ed accessi agli immobili: gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risultano i seguenti:

- abitazione particella **542 sub 1** si sviluppa a due piani fuori terra e un piano interrato vi si accede dalla pubblica via attraverso un camminamento comune identificato con la particella 542 sub 16;
- autorimessa particella **542 sub 14**, si sviluppa al piano interrato e vi si accede attraverso un camminamento comune identificato con la particella 542 sub 16, dello scivolo carraio e corsia di manovra comuni identificati con la particella 542 sub 17;
- autorimessa particella **542 sub 15**, si sviluppa al piano interrato e vi si accede attraverso un camminamento comune identificato con la particella 542 sub 16, dello scivolo carraio e corsia di manovra comuni identificati con la particella 542 sub 17;

Si precisa che il camminamento che consente l'accesso all'unità ha accesso dalla pubblica via ed è protetto da un cancello pedonale metallico:



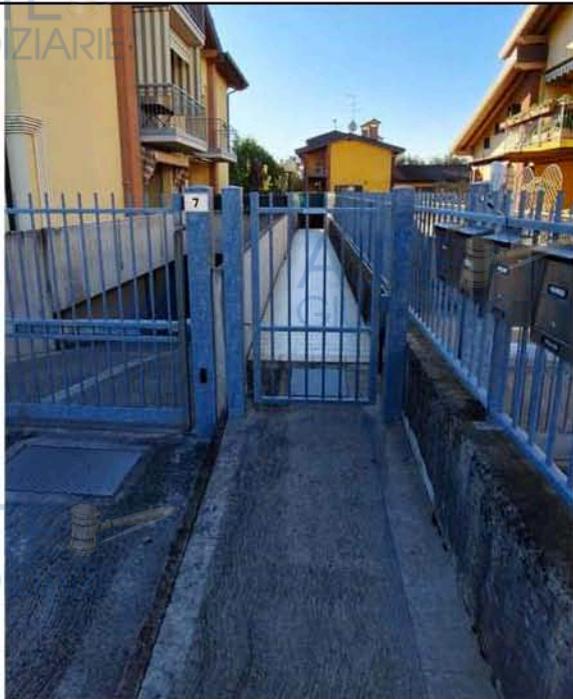


Figura 7: ripresa fotografica del cancello a protezione dell'ingresso al camminamento fronte strada



Figura 8: ripresa fotografica del camminamento

Il complesso nel quale si sviluppano l'abitazione e le autorimesse si eleva su 3 livelli fuori terra oltre ad un piano interrato, ed è costituito da n.° 7 unità immobiliari abitative oltre ad autorimesse al piano interrato.

Il fabbricato ha struttura tradizionale, solai laterocemento, tetto costituito da struttura portante in legno a più a falde con manto di copertura in tegole, canali di gronda e pluviali in lamiera preverniciata.

Esternamente il fabbricato presenta murature con intonaco civile tinteggiato con color chiaro, contorni delle finestre in marmo, finestre protette da oscuranti in legno verde.



Figura 9: ripresa fotografica del fabbricato effettuata dalla pubblica via all'interno del quale si sviluppano le unità oggetto di valutazione

In corrispondenza dell'ingresso al camminamento sono presenti le cassette postali, mentre l'impianto citofonico è collocato sul cancello metallico che consente l'accesso diretto all'area esterna all'unità abitativa in esame:



Figura 10: impianto citofonico installato sul cancello pedonale a protezione dell'ingresso all'abitazione

Internamente l'abitazione **particella 542 sub 1** è così composta:

- piano terra: cucina-soggiorno, disimpegno, servizio igienico; l'unità è dotata di un ampio giardino. Al piano terra si sviluppa un giardino esclusivo con piscina accatastata.

L'altezza media interna è di circa 2,70 metri.

Riprese fotografiche del piano terra:

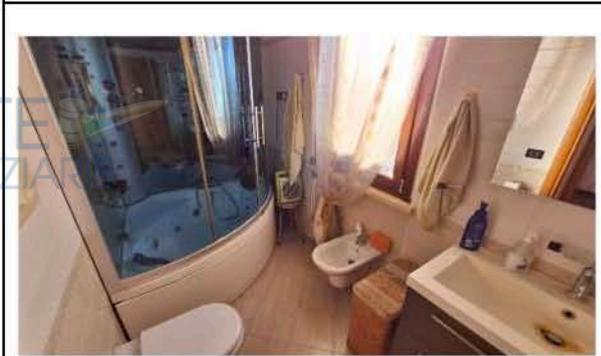




- piano primo: due camere da letto e un servizio igienico; vi sono inoltre due balconi accessibili dalle camere da letto.

L'altezza media interna è di circa 2,70 metri.

Riprese fotografiche del piano primo:



- piano secondo/soffitta: un locale destinato catastalmente a "guardaroba" e un piccolo wc. L'altezza interna è variabile con altezza in colmo misurata in circa 190 cm e nelle parti più basse misurata in circa 80 cm sotto trave.

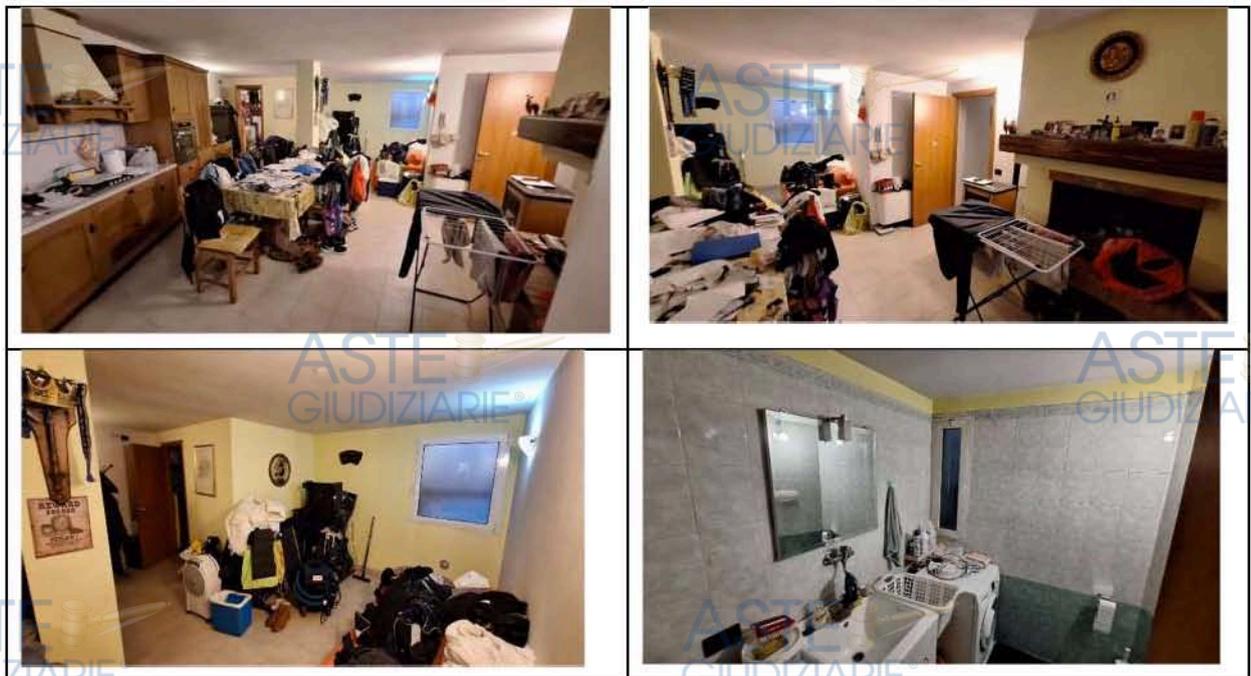
Riprese fotografiche del piano secondo soffitta:



- piano interrato: locali destinati a cantina e un wc; il piano interrato dell'unità abitativa consente l'accesso diretto alle due autorimesse oggetto di valutazione identificate con le particelle 452 sub 14 e sub 15.

L'altezza media interna è di circa 2,40 metri.

Riprese fotografiche del piano secondo soffitta:



Tutti i piani sono collegati tra loro per mezzo di una scala interna.

Le finiture interne del fabbricato: sono tutte riconducibili all'epoca di realizzazione ed in particolare:

- pavimentazioni in mattonelle di ceramica al piano terra e al piano interrato, mentre al piano primo e secondo la pavimentazione è in parquet;
- rivestimenti e pavimenti dei servizi igienici e della cucina in mattonelle di ceramica;
- sanitari in porcellana bianca;
- intonaco alle pareti di tipo civile con tinteggiature varie (tinteggiature da manutentare);
- porte interne in legno tamburato;
- serramenti in legno e vetrocamera protette esternamente da oscuranti in legno;
- impianti sottotraccia con impianto di riscaldamento autonomo dotato di corpi radianti in metallo;
- l'unità è dotata di impianto di aria condizionata;
- l'area esterna è destinata a giardino con piscina privata esclusiva; vi è una porzione di area esterna che risulta pavimentata.

Gli immobili risultano collegati all'acquedotto comunale, nonché alla rete fognaria pubblica.

Stato manutentivo: l'immobile è in discreto stato manutentivo; nel vano scala al piano terra è stata rilevata una traccia di una infiltrazione che il sig. ████████ ha riferito essere stata dovuta ad un malfunzionamento di una tubazione del bagno e che allo stato è stata risolta.



La zona interessata necessita di sistemazione dell'intonaco e della pittura.

Per gli impianti della piscina è stata eseguita ispezione visiva.

L'autorimessa, particella 542 sub 14, è costituita da un unico vano situato al piano interrato protetta da basculante in metallo automatizzata e consente il posteggio di un'unica autovettura; presenta pavimentazione in battuto di cemento e impianto di illuminazione:



L'autorimessa, per mezzo di una porta, è collegata internamente al piano interrato dell'abitazione particella 452 sub 1.

L'altezza interna è di 2,40 metri e lo stato di conservazione è buono.

L'autorimessa, particella 542 sub 15, è costituita da un unico vano situato al piano interrato protetta da basculante in metallo e consente il posteggio di un'unica autovettura; presenta pavimentazione in battuto di cemento e impianto di illuminazione:



L'altezza interna è di 2,70 metri nella parte posta vicino all'ingresso, mentre vi è un abbassamento nella parte di testa.

L'autorimessa, per mezzo di una porta, è collegata internamente al piano interrato dell'abitazione particella 452 sub 1.

Lo stato di conservazione è buono.



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

Riferiti agli immobili oggetto di pignoramento vi sono i seguenti B.C.N.C. (Beni Comuni Non Censibili):

- Particella 542 sub 16 – BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 1-2-5-6-8-9-11-12-14-15 (CAMMINAMENTO P.T., SCALA ESTERNA DA P.S. A P.T.)
- Particella 542 sub 17 – BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 8-9-10-11-12-13-14-15 (SPAZIO DI MANOVRA P.S. E P.T., RAMPA DA P.S. A P.T.)

I beni comuni non censibili sopra elencati non sono indicati nel pignoramento e nella trascrizione dello stesso; come indicato si tratta di beni comuni non censibili, senza intestazione e inseriti in partita speciale catastale "A" in quanto collegati ai subalterni principali.

I beni comuni non censibili sono riferiti anche ad altre unità non ricomprese nella presente procedura.

Nell'atto di provenienza in ordine ai beni condominiali viene indicato:

Più precisamente competono alla parte acquirente i proporzionali diritti di comproprietà sugli enti comuni e condominiali del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 C.C., ivi compresa l'area coperta e scoperta di pertinenza, nonché sui beni comuni non censibili identificati nell'elaborato planimetrico presentato a corredo della pratica catastale.

Ed inoltre:

- che le corti di pertinenza delle unità immobiliari, nonché le parti comuni del fabbricato possono essere gravate dal passaggio delle condutture relative agli allacciamenti di acqua, luce, gas, telefono, ecc., serventi le unità del fabbricato, pertanto le spese pertinenti di ordinaria e straordinaria manutenzione saranno a carico di tutte le unità immobiliari in ragione dei propri millesimi.

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

L'accesso all'abitazione dalla pubblica via avviene per mezzo di un camminamento che affaccia sulla pubblica via ed è identificato con la particella 542 sub 16; attraversato il camminamento si raggiunge l'accesso pedonale all'unità che si affaccia sull'area esterna di pertinenza.



Figura 11: ripresa fotografica del cancello a protezione dell'ingresso al camminamento fronte strada



Figura 12: ripresa fotografica del camminamento

L'accesso carraio alle autorimesse avviene per mezzo dello scivolo carraio e della corsia manovra identificati con la particella 542 sub 17 ai quali si accede per mezzo di un passaggio carraio protetto da cancello che affaccia direttamente sulla pubblica via.



D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Il Comune di Sona (VR) è dotato di Piano degli Interventi (P.I.); dall'esame della documentazione urbanistica reperita sul portale del comune di Sona risulta che la zona in cui sorgono i fabbricati oggetto di stima corrisponde a "Zona C2 - Espansione residenziale"

Si riporta nel seguito stralcio di Piano degli Interventi con indicazione con freccia azzurra del fabbricato nel quale si sviluppano le unità oggetto di esecuzione.



Detta zona è disciplinata dall'art. 71 delle NTO del Piano degli interventi.

	Zona B - Completamento edilizio	<u>Sottozona</u> N.	Art. 67
	Zona C1/61	<u>Sottozona</u> N.	Art. 69
	Zona C1 - Residenziale oggetto di strumenti attuativi approvati		Art. 70
	Zona C2 - Espansione residenziale	<u>Sottozona</u> L.	Art. 71
	Zona D - Produttiva - P.A.Q.E. aree produttive da ottimizzare	<u>Sottozona</u> N.L.	Art. 73...85
	Zona D6 - Deposito ed immagazzinaggio		Art. 78
	Zona D12 - Attività site fuori zona oggetto di variante ex L.R. 11/87		Art. 84

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Le intestazioni catastali degli immobili sono corrette e conformi all'intestazione di cui alle visure ipotecarie.

Le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio del Territorio di Verona, sono datate 12.06.2008 e presentano alcune minime difformità che non comportano modifiche di sagome e/o volume, se non una piccola tettoia il legno non difficilmente amovibile.

Si riportano nel seguito le difformità rilevate rispetto alle planimetria catastali reperite:

- al piano interrato dell'unità abitativa la porta di accesso al servizio igienico è spostata rispetto a quanto indicato sulla planimetria catastale;
- al piano interrato è stato ricavato un piccolo locale destinato a "centrale termica" nel quale sono presenti gli impianti per la gestione della piscina, il quale non è indicato sulla planimetria catastale;
- nel giardino ed in aderenza alla parete sud dell'edificio è presente una tettoia in legno che non risulta accatastata.

Si riporta nel seguito uno schema indicativo con le difformità rilevate:

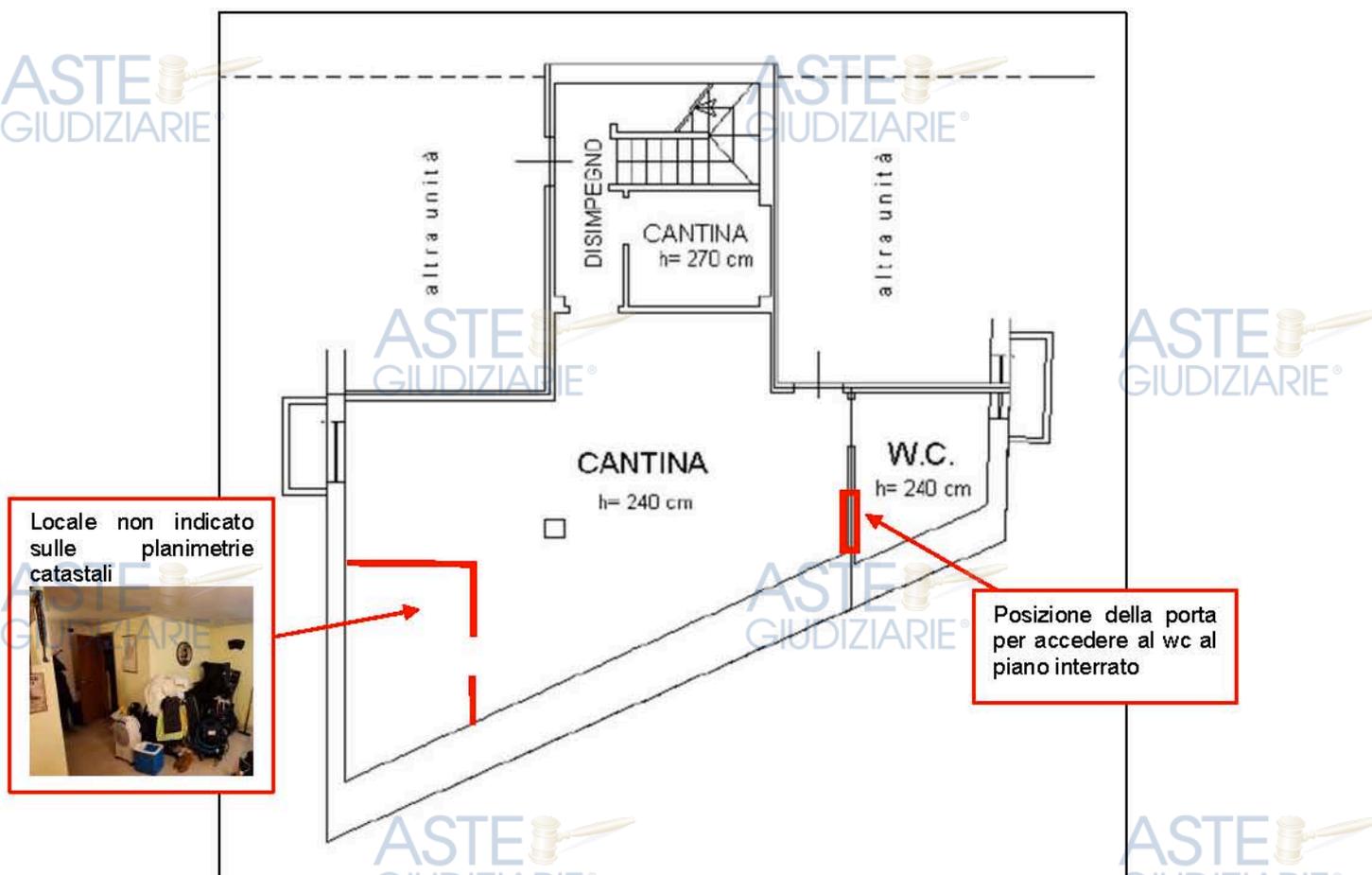
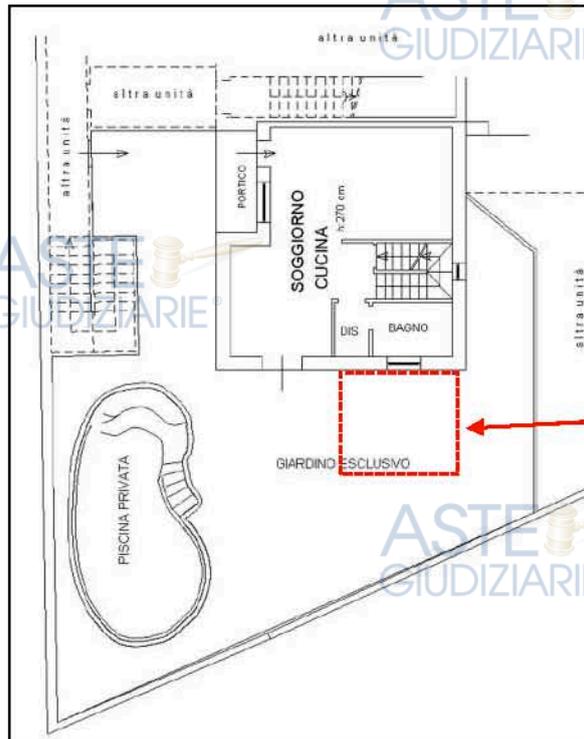


Figura 13: planimetria piano interrato con indicate le difformità rilevate (schema indicativo)



Posizione indicativa della tettoia non accatastata



Figura 14: planimetria piano terra con indicata la posizione della tettoia non accatastata (schema indicativo)

Per la regolarizzazione delle difformità può essere previsto un importo di € 800,00.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

È stata effettuata dallo scrivente richiesta di accesso agli atti al Comune di Sonza in esito alla quale sono stati forniti i seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 57/2007, P.E. 2006/405, del 04.06.2007 presentata dalla società ██████████ avente ad oggetto "progetto per la costruzione di un edificio di civile abitazione composto da otto unità abitative in lottizzazione "Bussolengo su lotto n° 3"; la pratica è relativa all'originario titolo con il quale è stato assentita la realizzazione del fabbricato nel quale insistono le unità oggetto di valutazione.
- D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) prot. n. 6857 del 03.04.2007, P.E. 114/2008 avente ad oggetto:

✗ Varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni stabilite dal permesso di costruire (art.22, comma 2 del D.P.R. n. 380/01)

La pratica è relativa alla Variante all'originario PdC del 2007.

- Certificato di agibilità n. 89/2008 del 29.07.2008, nel certificato viene fatto riferimento ai "titoli edilizi" PdC 57/2007/04 e DIA P.E. 114/2008 del 03.04.2008.

Nel certificato viene attestato quanto segue:



SI ATTESTA E CERTIFICA

che le sette (n. 7) unità abitative con i relativi accessori sopra citate, di proprietà della Ditta [REDACTED] IMPRESA DI COSTRUZIONI;

E' AGIBILE DAL GIORNO 03 luglio 2008.

Fatto salvo l'accertamento positivo della sicurezza degli impianti del gas ai sensi della Delibera n. 40/2004 dell'Autorità per l'Energia Elettrica e Gas.

Sona, 29 luglio 2008

È stata fornita allo scrivente, inoltre, la Convenzione Urbanistica del 17.11.2005, rep. 12723 racc. 8807 con la quale il comune di Sona autorizzava la società [REDACTED] e altri alla realizzazione del PUA presentato in data 27.05.2004 prot. 11298/04 e venivano disciplinati gli obblighi e gli impegni del soggetto attuatore in relazione all'attuazione del piano. Per l'analisi del contenuto di tale convenzione si rimanda alla lettura degli allegati.

Della convenzione viene dato atto anche nell'atto di compravendita con il quale il sig. [REDACTED] acquistava gli immobili oggetto della presente relazione dalla società [REDACTED]

La Società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara e la parte acquirente ne prende atto:
- che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto è stato costruito nel rispetto della convenzione edilizia stipulata con il Comune di Sona (VR), trascritta a Verona (VR) in data 24 novembre 2005 al numero 51056 R.G. e numero 31270 R.P.;

Le pratiche edilizie sopra esaminate e consegnate allo scrivente dalla P.A. a seguito di accesso atti sono citate anche nell'atto di provenienza nei seguenti termini:

- ai fini della Legge 28 febbraio 1985 n.47, successive modifiche ed integrazioni, della Legge 23 dicembre 1994 n. 724, successive modifiche ed integrazioni, della Legge 22 marzo 1995 n. 85 e della Legge 23 dicembre 1996 n. 662, e successive modifiche ed integrazioni, che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto del presente atto, è stato edificato in conformità del permesso di costruire numero 57/2007 e numero 2006/405 P.E. rilasciato dal Comune di Sona (VR) in data 04 giugno 2007 e successiva denuncia di inizio attività presentata al Comune di Sona (VR) in data 03 aprile 2008 e protocollata al numero 6857, e lo stesso è stato dichiarato agibile con certificato di agibilità numero 89/2008 rilasciato dal Comune di Sona (VR) in data 29 luglio 2008, e che a tutt'oggi non esistono variazioni da richiedere provvedimenti amministrativi di sanatoria;



Dall'esame di tutte le pratiche edilizie sopra descritte è emerso che gli immobili oggetto di procedura, rispetto all'ultimo stato rappresentato sulla DIA prot. n. 6857 del 03.04.2007, presentano le seguenti difformità:

- al piano interrato dell'unità abitativa la porta di accesso al servizio igienico è spostata rispetto a quanto indicato sulla tavola grafica allegata alla DIA prot. n. 6857;
- al piano interrato è stato ricavato un piccolo locale destinato a "centrale termica" nel quale sono presenti gli impianti per la gestione della piscina, il quale non è indicato sulla tavola grafica allegata alla DIA prot. n. 6857;
- non è emersa alcuna autorizzazione in ordine alla tettoia in legno che non risulta autorizzata.

Si riportano di seguito gli estratti delle tavole grafiche allegata alla DIA prot. n. 6857:

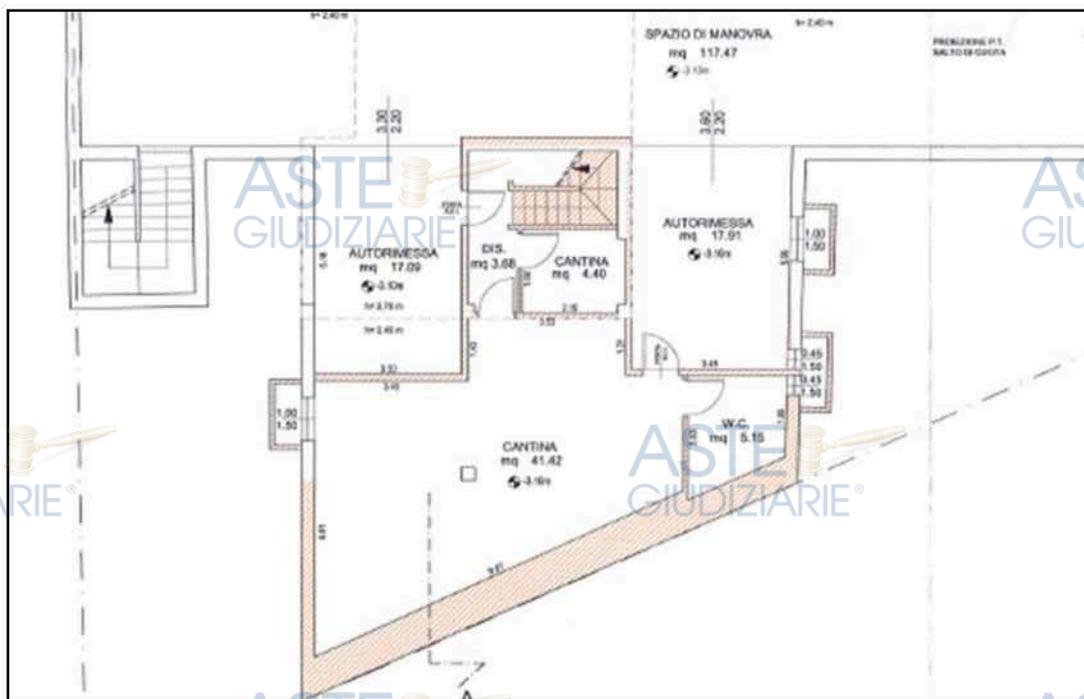


Figura 15: piano interrato rappresentato sulla tavola grafica allegata alla DIA prot. n. 6857



Figura 16: piano terra rappresentato sulla tavola grafica allegata alla DIA prot. n. 6857



Figura 17: piano primo rappresentato sulla tavola grafica allegata alla DIA prot. n. 6857



Figura 18: piano secondo rappresentato sulla tavola grafica allegata alla DIA prot. n. 6857



In buona sostanza le difformità amministrative rilevate rispecchiano le difformità catastali descritte alle pagine che precedono.

Per la regolarizzazione della situazione amministrativa può essere previsto un importo di € 3.500,00 da considerarsi come importo indicativo e da confermarsi a seguito di preventivo puntuale e non considera gli eventuali oneri e diritti che verranno richiesti dalla P.A.

Verrà previsto inoltre un costo di € 1.000,00 finalizzato alla demolizione e allo smaltimento del materiale relativo alla tettoia non autorizzata.

Nota in ordine alla documentazione amministrativa

L'analisi documentale dello scrivente è stata sviluppata sulla base della documentazione messa a disposizione dal personale della P.A. a seguito di richiesta accesso atti; la documentazione viene estratta dal personale degli uffici tecnici e messa a disposizione senza che vi sia da parte di chi scrive un accesso diretto all'archivio; non è dato quindi sapere se vi siano eventuali ulteriori documenti.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Al momento del sopralluogo dello scrivente, l'immobile risultava occupato dal sig. [REDACTED] [REDACTED] come peraltro rilevato nella relazione di primo accesso del custode giudiziale.

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

Dalle indagini effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Verona in ordine agli immobili oggetto di pignoramento non sono emersi contratti di locazione e/o comodato come risulta dalla comunicazione trasmessa che si riporta in estratto:

Oggetto : ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 144/2024

In risposta alla vostra richiesta, rif. prot 210466/2024, si comunica che non risultano contratti di locazione e/o comodato relativi agli immobili indicati e registrati, in qualità di danti causa dai soggetti eseguiti.

Si precisa che soltanto dal 25/06/2010 è obbligatorio comunicare i dati catastali degli immobili oggetto di locazione, pertanto precedentemente a tale data non è stato possibile effettuare esaurientemente la ricerca.

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

Le formalità che verranno cancellate dalla procedura sono:

- Nota di iscrizione del [REDACTED] – ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di mutuo del Notaio dott.ssa [REDACTED], rep. n. [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]; soggetto a favore: [REDACTED]
[REDACTED], soggetto contro: [REDACTED].

Gli immobili oggetto di ipoteca sono identificati catastalmente con i seguenti estremi:

- Comune di Sona, catasto fabbricati, foglio 16, particelle 542 subb 1-14-15
- Nota di iscrizione del [REDACTED] – ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di mutuo del Notaio dott.ssa [REDACTED], rep. n. [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] soggetto a favore: [REDACTED]
[REDACTED], soggetto contro: [REDACTED], terzo datore di ipoteca [REDACTED]
[REDACTED].

Gli immobili oggetto di ipoteca sono identificati catastalmente con i seguenti estremi:

- Comune di Sona, catasto fabbricati, foglio 16, particelle 542 subb 1-14-15

Nella nota viene inoltre citato l'immobile situato nel comune di Verona oggetto di estinzione parziale della procedura esecutiva.

- Nota di iscrizione del [REDACTED] – ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da "ruolo" [REDACTED], rep. n. [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]; soggetto a favore: [REDACTED]
[REDACTED], soggetto contro: [REDACTED].

Gli immobili oggetto di ipoteca sono identificati catastalmente con i seguenti estremi:

- Comune di Sona, catasto fabbricati, foglio 16, particelle 542 subb 1-14-15
- Nota di iscrizione del [REDACTED] – ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da "ruolo e avviso di addebito esecutivo" [REDACTED], rep. n. [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]; soggetto a favore: [REDACTED]
[REDACTED], soggetto contro: [REDACTED].

Gli immobili oggetto di ipoteca sono identificati catastalmente con i seguenti estremi:



- Comune di Sona, catasto fabbricati, foglio 16, particelle 542 subb 1-14-15
- nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili Tribunale di Verona rep. [REDACTED] del [REDACTED] trascritta in data [REDACTED] RG [REDACTED] RP [REDACTED] soggetto a favore:

[REDACTED], soggetto contro: [REDACTED].

Gli immobili oggetto di ipoteca sono identificati catastalmente con i seguenti estremi:

- Comune di Sona, catasto fabbricati, foglio 16, particelle 542 subb 1-14-15

Nella nota viene inoltre citato l'immobile situato nel comune di Verona oggetto di estinzione parziale della procedura esecutiva.

Si precisa infine che, dalle ricerche effettuate dallo scrivente, vi era iscritta una ipoteca sui terreni sui quali poi è stato edificato il fabbricato nel quale insistono le unità oggetto di esame ed in particolare:

- Nota di iscrizione del [REDACTED] – ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di finanziamento del Notaio dott.ssa [REDACTED], rep. n. [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]; gli immobili oggetto di ipoteca sono identificati catastalmente come segue:
 - Comune di Sona, catasto terreni, foglio 16, particelle 489-490-493-494-495-496-497-498

A favore di [REDACTED]

e contro [REDACTED]

Gli immobili oggetto di ipoteca sono stati poi liberati con:

- Annotazione a iscrizione del [REDACTED], restrizione di beni del Notaio dott.ssa [REDACTED], rep. n. [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]; i beni oggetto di annotazione per restrizione di beni sono identificati catastalmente nella nota come segue
 - Comune di Sona, catasto fabbricati, foglio 16, particelle 542 subb 1-14-15

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

Dalle indagini non sono emerse formalità a favore e contro che non verranno cancellate dalla procedura.

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

Non si segnalano vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

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

Dalle indagini non sono emersi diritti di prelazione.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Il fabbricato ove si collocano le unità oggetto di valutazione risulta un condominio denominato "Condominio Le Fontane" gestito dall'amministratore condominiale geom. Marcello Valbusa (Sede Legale: Via Segradi 11, 37060 Sona VR Ufficio: Via Puglie 75, 37138 Verona - Tel. 348 6560540)

L'amministratore ha trasmesso la seguente comunicazione:

"...ad oggi non ci sono spese condominiali non pagate nelle pregresse due annualità, risulta da versare un saldo bilancio consuntivo 2023/2024 pari ad €. 65,99;

- si trasmette situazione contabile Sig. [REDACTED] alla data odierna delle spese ordinarie deliberate (prossima rata in scadenza il 30/01/2025) e si allega bilancio preventivo 01/11/2024 – 31/10/2025 con relativo verbale d'assemblea del 18 dicembre 2024;*
- non ci sono nuove spese straordinarie già deliberate e non ci sono lavori straordinari già deliberati ma non ancora iniziati;*
- non siamo in possesso di copia del Regolamento di Condominio;*
- le tabelle millesimali si possono ricavare dal bilancio preventivo allegato;*
- non siamo a conoscenza dell'esistenza di eventuali vincolo o oneri sull'immobile..."*

In ordine alle quote millesimali l'amministratore nella comunicazione riferisce che le tabelle millesimali sono ricavabili dal bilancio preventivo che allega alla propria comunicazione e che si riporta nel seguito in estratto:

Codice Unità	Nome Partecipante	Tip	Millesimi proprietà generale
01	Millesimi -->		237,100
01	[REDACTED]	Pro	963,81
02	Millesimi -->		87,650
02	[REDACTED]	Pro	237,97
02	[REDACTED]	Inq	118,33
03	Millesimi -->		119,200
03	[REDACTED]	Pro	484,55
04	Millesimi -->		155,200
04	[REDACTED]	Pro	630,89
05	Millesimi -->		119,200
05	[REDACTED]	Pro	484,55
06	Millesimi -->		139,390
06	[REDACTED]	Pro	566,62
07	Millesimi -->		142,260
07	[REDACTED]	Pro	578,29
			1.000,000

In data 11.02.2025 l'amministratore ha inviato la seguente comunicazione:

studio@luigicipriani.it

Da: Amministrazione - Marcello Valbusa <amministrazione@amministrazionivalbusa.it>
Inviato: martedì 11 febbraio 2025 16:34
A: studio@luigicipriani.it
Oggetto: R: Esecuzione Immobiliare n. 144/2024 R.E. - Richiesta documenti

Buongiorno Ing. Luigi Cipriani,
la presente per informare che in data 10/02/2025 abbiamo ricevuto il pagamento tramite bonifico bancario da parte del Sig. [REDACTED] della prima rata spese condominiali per totali €. 547,90.
Tanto si comunica per opportuna conoscenza.
Cordiali saluti.

Valbusa M.

Valbusa Amministrazioni
Valbusa Geom. Marcello.
Sede Legale: Via Segradi 11, 37060 Sona VR
Ufficio: Via Puglie 75, 37138 Verona
Tel. 348 6560540

Per l'analisi della documentazione consegnata dall'amministratore si rimanda alla lettura degli allegati.

Si ribadisce che risultano comunque comuni gli enti ed i servizi di cui all'art. 1117 c.c.

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

Il bene oggetto di compravendita è un bene personale di persona fisica.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Gli immobili non sono stati edificati in regime di edilizia convenzionata pubblica, per cui non vi sono limiti alla circolazione degli immobili.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Gli immobili sono stati pignorati per la quota dell'intero per cui non risulta necessario alcun progetto divisionale, essendo peraltro beni autonomi in contesto condominiale.

D.1.13. Valutazione del lotto**D.1.13.1. Consistenza****Superfici commerciali:**

Le superfici delle unità sono calcolate sulla base delle planimetrie catastali verificate nel corso del sopralluogo.

Le superfici di seguito indicate sono quelle commerciali, cioè comprensive delle superfici delle murature e del 50% della superficie delle murature in comunione con altre unità; sono state desunte dalle planimetrie verificate nel corso del sopralluogo; gli spazi secondari/accessori (balconi, portici, soffitte e cantine ecc...) sono stati computati considerando un coefficiente di omogeneizzazione indicato nella tabella che segue.

La superficie degli elementi di collegamento verticale (scale) interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale.

La superficie del giardino è calcolata al 10% fino a concorrere con la superficie dell'unità abitativa (piano terra e piano primo) e al 2% per la superficie eccedenti detto limite.

Tabella di calcolo delle superfici commerciale complessiva delle murature del 50% delle murature in comune con altre unità:

comune di Sona fg. 16, part. 542, sub 1				
destinazione	parametro	superficie in mq	coefficiente	superficie equivalente in mq
abitazione piano interrato	sup. lorda	69,00	0,50	34,50
abitazione piano terra	sup. lorda	50,00	1,00	50,00
abitazione piano primo	sup. lorda	45,00	1,00	45,00
piano secondo/sottotetto	sup. lorda	49,00	0,30	14,70
balcone/terrazzo/portico	sup. lorda	13,00	0,30	3,90
area esterna-giardino (al 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare principale (piano terra e piano primo) e al 2% per superfici eccedenti detto limite)	sup. lorda	95,00	0,10	9,50
		40,00	0,02	0,80
totale				158,40
superficie che viene opportunamente arrotondata a				158,00



comune di Sona fg. 16, part. 542, sub 14				
destinazione	parametro	superficie in mq	coefficiente	superficie equivalente in mq
autorimessa piano interrato	sup. lorda	20,00	1,00	20,00
totale				20,00
comune di Sona fg. 16, part. 542, sub 15				
destinazione	parametro	superficie in mq	coefficiente	superficie equivalente in mq
autorimessa piano interrato	sup. lorda	18,00	1,00	18,00
totale				18,00

D.1.13.2. Criteri di stima

Nel caso in esame si è ritenuto realistico determinare il valore del bene basandosi sul procedimento della stima sintetica comparativa, con la quale vengono considerati i valori unitari di consistenza reperiti da indagini di mercato per immobili con analoghe caratteristiche.

Gli elementi tecnico economici considerati sono:

- valori unitari attuali accertati mediante analisi di mercato e parametrati alle circostanze differenziali quali: caratteristiche costruttive, vetustà, grado di finitura e manutenzione, razionalità degli ambienti, livello del piano, ecc....

Si è tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità, delle dimensioni, e di tutte quelle circostanze che possono influire sulla determinazione del più probabile valore di mercato e di tutte le circostanze esposte nella presente relazione.

Il valore delle superfici delle aree esterne di stretta pertinenza delle unità, ove non diversamente specificato, è ricompreso nel valore assegnato alle strutture.

Le superfici riportate nella stima sono indicative e di riferimento ed il valore è dunque da intendersi a corpo.

In particolare, sono esperite indagini di mercato, mentre per la zona ove è collocato l'immobile l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riporta le seguenti quotazioni:



agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1
 Provincia: VERONA
 Comune: SONA
 Fascia/zona: Periferica/FRAZIONE%20DI%20LUGAGNANO.%20MANCALACQUA%2020PRODUTTIVA%20AD%20EST%20DEL%20TERRITORIO%20COMUNA
 Codice zona: D2
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1300	1850	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1850	2450	L			
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1750	L			
Ville e Villini	Normale	1750	2500	L			

Stampa

D.1.13.3. Stima

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

La scrivente ha provveduto ad effettuare alcune indagini di mercato della zona in esame.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali e considerata la situazione attuale di mercato si ritiene di prevedere una valutazione dell'unità abitativa dell'ordine di € 1.800,00 il mq:

LOTTO UNICO			
comune di Sona fg. 16, part. 542, sub 1			
destinazione	superficie totale equivalente in mq (cfr. tabella a pag. 35)	valore unitario €/mq	valore complessivo
abitazione	158,00	€ 1.800,00	€ 284.400,00
valore piscina esterna di pertinenza esclusiva			€ 20.000,00
comune di Sona fg. 16, part. 542, sub 14			
destinazione	superficie totale equivalente in mq (cfr. tabella a pag. 36)	valore unitario €/mq	valore complessivo
autorimessa	20,00	a corpo	€ 16.000,00

Tribunale di Verona E.I. n. 144/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: dott. ing. Luigi Cipriani

Custode: Avv. Valentini

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

destinazione	superficie totale equivalente in mq (cfr. tabella a pag. 36)	valore unitario €/mq	valore complessivo
autorimessa	18,00	a corpo	€ 15.000,00
valore complessivo lotto unico			€ 335.400,00

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Trattandosi invece di immobili che vengono venduti senza garanzia di vizi e difetti, si ritiene opportuno indicare i seguenti aggiustamenti estimativi:

Descrizione	Valore
Valore del Lotto	
Valore abitazione + due autorimesse + piscina	335.400,00 €
Costo regolarizzazione catastale	800,00 €
Costo regolarizzazione amministrativa	3.500,00 €
Costi demolizione tettoia	1.000,00 €
riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto in funzione di quanto descritto in relazione 10%	33.540,00 €
Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	296.560,00 €

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Il valore del **Lotto unico** (piena proprietà di una abitazione con due autorimesse) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova è pari a € 296.560,00 valore che viene opportunamente arrotondato ad € 297.000,00

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, li 24.02.2025

Il perito estimatore

dott. ing. Luigi Cipriani



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Fascicolo fotografico
- E.2. Visure catastali
- E.3. Estratto di mappa catastale
- E.4. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- E.5. Planimetrie catastali
- E.6. Documenti anagrafici eseguiti e forniti allo scrivente dal custode
- E.7. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.8. Titoli abilitativi
- E.9. Atti di provenienza
- E.10. Verifica contratti di locazione – doc. inviati dall'Agenzia delle Entrate
- E.11. Documentazione trasmessa dall'amministratore del condominio e spese condominiali
- E.12. Attestazione invio relazione alle parti



Tribunale di Verona E.l. n. 144/2024 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: dott. ing. Luigi Cipriani

Custode: Avv. Valerio M...

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

