

Esecuzione Immobiliare	R.G.E. n° 17/2024
Giudice	Dott.ssa Paola Salmaso
Creditore procedente	Organa SPV S.r.l.
Parte eseguita	



Esperto Stimatore

Ing. FABIO PEDRETTI - e-mail: pedretti.luise@gmail.com - Tel.: 045-8401242

Custode Giudiziario

Avv. PIERGIORGIO BONINI - e-mail: p.bonini@studiolegalebonini.it - Tel.: 045-595159

Ing. FABIO PEDRETTI
Via Emilio Salgari n° 2/C - 37131 Verona
C.F.: PDR FBA 54S04 L781P
P. IVA: 02267610232
e-mail: pedretti.luise@gmail.com - pec: fabio.pedretti@ingpec.eu
www.studiopedrettiluise.com

Pubblicazione 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	5
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	5
D.1.	LOTTO UNICO	5
D.1.1.	Proprietà	5
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici - Camera di Commercio	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	9
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	15
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	16
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	17
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	17
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	18
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	20
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	20
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	20
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	21
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	21
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	21
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	22
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	22
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	23
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	23
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	24
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	24
D.1.13.	Valutazione del lotto	24
D.1.13.1.	Consistenza	24
D.1.13.2.	Criteri di stima	25
D.1.13.3.	Stima	27
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	28
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	28
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	29



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 17/2024
Lotto	unico
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Abitazione con cantina e autorimessa pertinenziali, il tutto sito in un edificio condominiale Sup. commerciale mq 67,72 circa per l'abitazione, mq 3,71 circa per la cantina e mq 9,46 circa per l'autorimessa
Ubicazione	Nogara (VR), Via Pier Paolo Pasolini n° 4
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Nogara (VR), Foglio 40, mappali n° 1197 sub 13 (abitazione) e 1197 sub 22 (autorimessa e cantina)
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 46.221,33
Stato di occupazione	Occupato dalla sig.ra Rossato Liliana in virtù di un contratto di locazione opponibile alla procedura
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia: € 1.000,00 (già scomputati nel valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione catastale: nessuno
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	Il fabbricato in cui sono site le unità immobiliari risulta costruito in regime di edilizia residenziale pubblica agevolata-convenzionata. Costo di affrancazione dall'atto d'obbligo: € 908,22 (già scomputati nel valore di stima al netto delle decurtazioni)



I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.

L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.

La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

Tribunale di Verona E.I. n. 17/2024 R.G.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Ing. Fabio Pedretti

Custode: Avv. Piergiorgio Bonini



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Intera piena proprietà di un'abitazione (immobile "A") situata al piano secondo con annesse una cantina (immobile "A/1") e un'autorimessa (immobile "A/2") entrambe site al piano interrato, il tutto facente parte di un fabbricato condominiale inserito in un più ampio complesso residenziale e situato nel Comune di Nogara, Provincia di Verona, in via Pier Paolo Pasolini n° 4.

Alle unità immobiliari compete la proporzionale quota di comproprietà - nella misura di 70,668 millesimi complessivi (rif. allegato n° 10) - sugli enti e parti comuni del fabbricato condominiale di cui fanno parte (rif. Palazzina 001 Scala D) ai sensi dell'art. 1117 c.c. e in particolare sui mappali (rif. allegati n° 1 - 3):

- n° 1197 sub 32 (scala - vano tecnico, bene comune non censibile);
- n° 1197 sub 33 (area cortiva urbana, bene comune non censibile);
- n° 1197 sub 34 (area cortiva urbana, bene comune non censibile);
- n° 1197 sub 35 (area di manovra, bene comune non censibile);
- n° 1197 sub 36 (area cortiva urbana, bene comune non censibile).

Alle unità immobiliari compete, altresì, la proporzionale quota di compartecipazione - nella misura di 13,380 millesimi complessivi (rif. allegati n° 4 e 10) - alle spese di manutenzione di tutte le aree scoperte del complesso residenziale gravate da servitù perpetua, attiva e/o passiva, di passaggio pedonale e carraio.

Trattasi delle particelle così individuate nel catasto fabbricati del Comune di Nogara, foglio 40 (rif. allegato n° 4 e rif. successivo capitolo D.1.8.2.):

- mappale n° 1197 sub 33 (area cortiva urbana, bene comune non censibile);
- mappale n° 1197 sub 34 (area cortiva urbana, bene comune non censibile);
- mappale n° 1197 sub 35 (area di manovra, bene comune non censibile);
- mappale n° 1146 sub 107 (area cortiva urbana, bene comune non censibile);
- mappale n° 1146 sub 108 (area cortiva urbana, bene comune non censibile);
- mappale n° 1146 sub 109 (area di manovra, bene comune non censibile).

Quest'ultima caratura millesimale viene altresì utilizzata per la ripartizione delle spese comuni all'intero complesso residenziale (costituito da n° 6 "blocchi" di edifici) in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione (rif. allegato n° 10).

Comproprietari non eseguiti:

nessuno.



C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Vista la tipologia e la destinazione d'uso delle porzioni immobiliari oggetto di esecuzione e considerato, nello specifico, il vincolo di pertinenzialità che lega la cantina e l'autorimessa all'abitazione, lo scrivente ritiene che non sia possibile - né economicamente vantaggioso - prevedere più lotti.

Per tale motivo, lo scrivente ha quindi effettuato la stima con previsione di un **unico lotto.**

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO**D.1. LOTTO UNICO****D.1.1. Proprietà****● Attuali proprietari:**

██████████ nata a Mantova (MN) il 07/08/1978 - per l'intera piena proprietà proprietaria dal 15/05/2019 ad oggi in forza dell'atto di donazione in data 15/05/2019 rep. n° 23244/9052 del Notaio Pierluigi Di Maria, trascritto a Verona in data 05/06/2019 ai nn° 22448 R.G. e 15314 R.P. (rif. allegato n° 1).

Note:

in calce alla formalità si segnala la presenza dell'annotazione di inefficacia relativa in virtù dell'atto giudiziario in data 12/01/2023, rep. n° 975 del Tribunale di Mantova, annotato in data 10/03/2023 ai nn° 9406 R.G. e 1192 R.P.

Nella "Sezione D" dell'annotazione si legge: «Il Giudice accerta e dichiara l'inefficacia e la inopponibilità ad Intrum Italy SPA in qualità di mandataria di Intesa San Paolo SPA dell'atto di donazione del Not. Pierluigi Di Maria del 15.05.2019 al n. 23244 di rep., trascritto a Verona in data 05.06.2019 ai n.ri 22448/15314 [...]» (rif. allegato n° 1).

Nell'atto di donazione si precisa che la signora ██████████ era, all'epoca, coniugata in regime di separazione dei beni (rif. allegato n° 1).

Il matrimonio è stato celebrato in data 26/06/2010 e successivamente a tale data sono intervenute le seguenti variazioni nel regime matrimoniale dei coniugi (rif. allegato n° 2):

- con decreto del Tribunale di Mantova in data 04/05/2023 è stata omologata la separazione consensuale dei coniugi;

- in data 21/12/2023 è stato presentato ricorso al Tribunale di Mantova per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Si ha, quindi, che:



- al momento dell'acquisto del diritto l'esecutata era coniugata in regime di separazione dei beni;

- al momento della notifica dell'atto di pignoramento l'esecutata era coniugata in regime di separazione dei beni, pur essendo stata omologata la separazione consensuale dei coniugi.

• **Precedenti proprietari:**

1.- [REDACTED] nato ad Arborea (OR) il 05/10/1954 - per l'intera piena proprietà proprietario dal 21/04/2008 al 15/05/2019 in forza dell'atto di compravendita in data 21/04/2008 rep. n° 15408/3578 del Notaio Pierluigi Di Maria, registrato a "Verona 1" in data 22/04/2008 al n° 9713 serie 1T, trascritto a Verona in data 23/04/2008 ai nn° 17262 R.G. e 11010 R.P.

2.- [REDACTED] nata a Mantova (MN) il 07/08/1978 - per l'intera piena proprietà proprietaria dal 10/04/2003 al 21/04/2008 in forza dell'atto di compravendita in data 10/04/2003 rep. n° 54560/13688 del Notaio Giampaolo Fabbi, trascritto a Verona in data 17/04/2003 ai nn° 15735 R.G. e 10281 R.P.

Note:

nell'atto di compravendita si legge quanto segue: «la regolamentazione delle parti comuni dell'intero complesso, le servitù attive e passive sia delle corsie di accesso ai garages che delle aree cortive sono state convenute tra la Società "PASETTO RENATO & MAURIZIO S.N.C." e la Società "LA MADONNINA" con atto [...] trascritto a Verona il 20 aprile 2001 al n. 10.764 R.P.» (rif. allegato n° 4).

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

A seguito delle ricerche effettuate dallo scrivente presso l'Anagrafe Nazionale della popolazione residente, la signora [REDACTED] risulta essere coniugata.

Il matrimonio è stato celebrato nel Comune di Villimpenta (MN).

Presso i competenti Uffici anagrafici e di stato civile sono stati pertanto acquisiti i seguenti certificati relativi all'esecutata e precisamente (rif. allegato n° 2):

• l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, da cui risulta che la signora [REDACTED] è coniugata in regime di separazione dei beni, pur essendo stata omologata la separazione consensuale dei coniugi ed essendo stato presentato ricorso al Tribunale di Mantova per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio;

- il certificato di residenza dell'esecutata, da cui risulta che quest'ultima è residente nel Comune di Villimpenta (MN), in via Reggiola n° 22.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Gli immobili oggetto di esecuzione sono ubicati nel Comune di Nogara, Provincia di Verona, in via Pier Paolo Pasolini n° 4.

I beni sono identificati nel catasto fabbricati come segue (rif. allegato n° 3):

- Comune di Nogara, foglio 40, mappale n° 1197 sub 13, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 3, superficie catastale mq 72, piano 2, rendita: € 232,41.
- Comune di Nogara, foglio 40, mappale n° 1197 sub 22, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 18, superficie catastale mq 18, piano S1, rendita: € 61,36.

Intestati a:

[REDACTED] nata a Mantova (MN) il 07/08/1978 - proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

• Variazioni catastali di rilievo:

gli immobili oggetto di esecuzione sono stati oggetto dei seguenti atti catastali (rif. allegato n° 3):

1) con riferimento al mappale n° 1197 sub 13:

- variazione del 20/01/1998 - int. den. var. n. 7649 del 02/07/1996 (n. B00224.1/1998);
- variazione del 20/01/1998 - frazionamento di area urbana (n. B00225.1/1998);
- variazione del 25/05/1998 - frazionamento di area urbana (n. A01941.1/1998);
- variazione del 22/11/2000 - costruzione fabbricato residenziale (n. 14705.1/2000);
- variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;

2) con riferimento al mappale n° 1197 sub 22:

- variazione del 20/01/1998 - int. den. var. n. 7649 del 02/07/1996 (n. B00224.1/1998);
- variazione del 20/01/1998 - frazionamento di area urbana (n. B00225.1/1998);
- variazione del 25/05/1998 - frazionamento di area urbana (n. A01941.1/1998);
- variazione del 22/11/2000 - costruzione fabbricato residenziale (n. 14705.1/2000);
- variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

• Confini (rif. allegato n° 3):

- per l'abitazione al piano secondo:

a **Nord** con il mappale n° 1197 sub 14 e con il vuoto soprastante l'area cortiva condominiale (mappale n° 1197 sub 36 - b.c.n.c.);

ad **Est** con il mappale n° 1197 sub 14 e con il corridoio condominiale (mappale n° 1197 sub 32 - b.c.n.c.);

a **Sud** con il mappale n° 1197 sub 12 e con il vuoto soprastante l'area cortiva condominiale (mappale n° 1197 sub 36 - b.c.n.c.);

ad **Ovest** con il vuoto soprastante l'area cortiva condominiale (mappali n° 1197 sub 36 e 1197 sub 34 - b.c.n.c.);

- per **l'autorimessa con cantina** al piano interrato:

a **Nord** con il mappale n° 1197 sub 32 (b.c.n.c. - vano tecnico) e con il mappale n° 1197 sub 23;

ad **Est** con l'area di manovra condominiale (mappale n° 1197 sub 35 - b.c.n.c.);

a **Sud** con il mappale n° 1197 sub 21;

ad **Ovest** con il sottosuolo condominiale e con il mappale n° 1197 sub 32 (b.c.n.c. - vano tecnico).

Salvo altri più precisi.

Si riscontra la **corrispondenza** fra i dati catastali degli immobili pignorati ed i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Rappresentazione grafica della sede del bene



D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Caratteristiche zona:	periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
-----------------------	--

Servizi della zona:	campo sportivo, negozi al dettaglio, supermercato.
Caratteristiche zone limitrofe:	miste residenziali/agricole.
Collegamenti pubblici:	autobus, ferrovia.

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

Trattasi dell'intera piena proprietà di un'**abitazione** con annesse una **cantina** e un'**autorimessa**, il tutto in un complesso residenziale sito nel Comune di Nogara, Provincia di Verona, in via Pier Paolo Pasolini n° 4 (rif. allegato n° 9, foto n° 1).

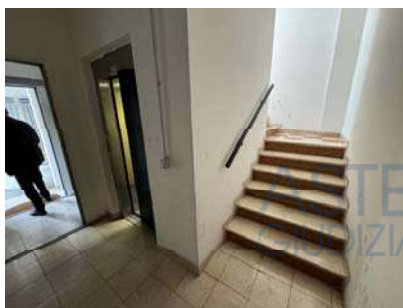
Nello specifico, le unità immobiliari sono site nel corpo di fabbrica condominiale individuato come "Palazzina 001 Scala D" nelle tabelle millesimali prodotte dall'Amministratore Condominiale (rif. allegato n° 10).

Il fabbricato è situato in una zona periferica dell'abitato di Nogara, a circa Km 2 dal centro di detto Comune.

L'abitazione, disposta su un unico piano fuori terra, è sita al secondo piano dello stabile, mentre la cantina e l'autorimessa sono ubicate al piano interrato dell'edificio, il quale è dotato di ascensore che collega tutti i piani cui sono poste le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.



L'accesso pedonale al vano scala condominiale - che permette di raggiungere, mediante la relativa scala, l'abitazione posta al piano secondo nonché la cantina e l'autorimessa, poste entrambe al piano interrato, avviene percorrendo uno "stradello" - denominato via Pier Paolo Pasolini - che si diparte dalla prospiciente via pubblica (via De Sica) e che conduce al cortile interno del complesso residenziale, attraversando il quale si giunge al predetto vano scala. Da qui, anche mediante l'ascensore ivi ubicato, è possibile raggiungere tutte le anzidette unità immobiliari (rif. allegato n° 9, foto n° 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 12 - 13 - 14).



L'accesso carraio all'autorimessa avviene invece per mezzo di uno scivolo - il cui ingresso è situato su via De Sica - dal quale si ha accesso all'area di manovra comune e da cui si può raggiungere la predetta autorimessa (rif. allegato n° 9, foto n° 7 - 8 - 9 - 10 - 11).



Nella planimetria dimostrativa di cui all'allegato n° 9, il sottoscritto ha riportato le vie di accesso agli immobili così come rinvenute sui luoghi, indicandole con delle frecce.

Al riguardo, si evidenzia che lo scivolo e il cortile interno del complesso residenziale, su cui avviene il transito pedonale e carraio per l'accesso alle unità immobiliari, sono gravati da specifica servitù costituita con atto in data 05/04/2001, rep. n° 47114 del Notaio Giampaolo Fabbi, trascritto in data 20/04/2001 ai nn° 15469 R.G. e 10764 R.P. (rif. successivo capitolo D.1.8.2. e rif. allegato n° 4).

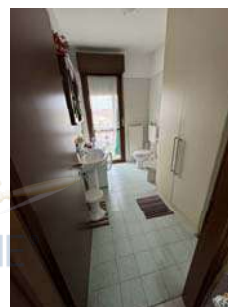
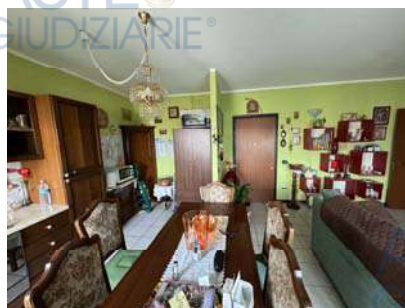
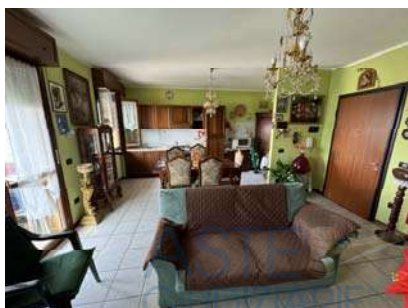
Tale servitù di passaggio, pedonale e carraio:

- è a carico della corsia di accesso ai garages e delle aree cortive individuate dai mappali n° 1197 sub 35, 1197 sub 33 e 1197 sub 34 del foglio 40 e a favore dei blocchi 2, 3, 4, 5 e 6 del complesso residenziale;

• è a carico della rampa e delle corsie di accesso ai garages e delle aree cortive individuate dai mappali n° 1146 sub 109, 1146 sub 107 e 1146 sub 108 del foglio 40 e a favore del blocco 1 del complesso residenziale, ove sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

L'**abitazione** oggetto di esecuzione (rif. immobile "**A**") ha una superficie utile (calpestabile) di mq 64,95 circa ed una superficie lorda (commerciale), comprese le murature, di **mq 67,72** circa.

All'interno dell'unità sono presenti i seguenti vani (rif. allegato n° 9, foto da n° 15 a n° 27): un locale a pranzo/soggiorno, un disimpegno, un bagno (contenente una tazza w.c., un bidet, un lavabo ed un piatto doccia), una camera e un balcone.



I vani dell'unità immobiliare presentano un'altezza interna di m 2,73 circa.

Le caratteristiche edilizie e le finiture interne dell'unità immobiliare sono le seguenti (rif. allegato n° 9, foto da n° 15 a n° 34):

- pareti verticali intonacate e tinteggiate al civile, in sufficiente stato di manutenzione e conservazione;



- porte interne a battente, in sufficiente stato di manutenzione e conservazione;
- infissi esterni in legno e vetrocamera con avvolgibili in PVC e zanzariere, il tutto in sufficiente stato di manutenzione e conservazione;
- pavimenti in piastrelle in monocottura, in sufficiente stato di manutenzione e conservazione;
- rivestimenti della cucina e del bagno in piastrelle di ceramica, in sufficiente stato di manutenzione e conservazione;
- sanitari e rubinetteria del bagno di tipo ordinario e in sufficiente stato conservativo;
- impianto di riscaldamento sottotraccia, del tipo "autonomo", con caldaia a gas metano ubicata esternamente, sul balcone, e termosifoni in pressofusione di alluminio (con dichiarazione di conformità del 27/12/2000 - rif. allegato n° 6);
- impianto elettrico in parte sottotraccia e in parte in canaline esterne alle murature (con dichiarazione di conformità del 10/01/2001 - rif. allegato n° 6);
- impianto di climatizzazione estiva con motore esterno e split interno (conformità da verificare);
- adduzione idrica e impianto fognario allacciati alla rete comunale (con dichiarazione di conformità dell'impianto idrico del 27/12/2000 e autorizzazione allo scarico in fognatura comunale del 20/02/2001 - rif. allegato n° 6);
- impianto gas sottotraccia, con alimentazione a metano (con dichiarazione di conformità del 27/12/2000 - rif. allegato n° 6);
- presenza di citofono;
- portoncino d'ingresso blindato, in sufficiente stato di manutenzione e conservazione;
- certificazione energetica: con riferimento agli adempimenti di cui al D.Lgs. n° 192/2005 e successive modifiche, per l'abitazione oggetto di pignoramento **non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**.

Il costo per acquisire il suddetto attestato viene esposto - **in via del tutto indicativa** - in **Euro 250,00** circa, compresi accessori di legge (cassa professionale e IVA), pur evidenziando che trattasi di un documento **non obbligatorio** in caso di vendita immobiliare nell'ambito di una procedura esecutiva.

La disposizione planimetrica della porzione immobiliare corrisponde a quanto rilevato dallo scrivente e graficamente raffigurato sulla relativa planimetria catastale contenuta nell'allegato n° 3.

Internamente, questa unità immobiliare si presenta in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. Non si rileva la presenza di fessurazioni o di quant'altro possa far supporre l'esistenza di dissesti strutturali dell'immobile.

L'abitazione dispone, quali accessori, di una **cantina** ed un'**autorimessa** che, pur essendo funzionalmente separate, appaiono, all'attualità, costituire un unico ampio vano, non essendo presente la parete interna a separazione delle due porzioni.

Al riguardo, si evidenzia che **non è stata rinvenuta alcuna documentazione** da cui si possa evincere la regolarità e conformità urbanistico-edilizia del locale così come rinvenuto dallo scrivente, in quanto le varie pratiche edilizie rinvenute agli atti della P.A. riportano tutte la netta separazione della cantina dall'autorimessa (rif. allegato n° 6).

Poiché le due porzioni, così come in origine progettate, presentano una differente destinazione d'uso, si ritiene che - ai fini della regolarizzazione dell'immobile - debba essere **ripristinata** la parete divisoria ed il conseguente utilizzo - dal punto di vista urbanistico-edilizio - delle due diverse porzioni immobiliari, le quali, pertanto, verranno qui di seguito descritte singolarmente e secondo la loro specifica destinazione d'uso assentita dalla P.A.

Ne consegue che anche la valutazione delle due porzioni immobiliari verrà effettuata tenendo conto delle diverse destinazioni d'uso che le stesse presentano progettualmente.

La **cantina** (rif. immobile "**A/1**") è ubicata al piano interrato dell'edificio, ha una superficie utile (calpestabile) di mq 13,50 circa ed una superficie lorda (comprese le murature) di **mq 14,85** circa e presenta un'altezza interna di m 3,03 circa.

L'immobile è raggiungibile utilizzando i percorsi di accesso precedentemente descritti fino ad arrivare all'ingresso dell'autorimessa (rif. immobile "**A/2**") e attraversando, poi, quest'ultima, essendo la cantina ubicata posteriormente all'autorimessa e non presentando alcun ulteriore autonomo accesso dall'esterno.

La porzione immobiliare - costituita da uno spazio di forma pressoché quadrata e di fatto unita all'antistante autorimessa (rif. immobile "**A/2**"), con cui costituisce un unico vano - presenta le seguenti caratteristiche/finiture costruttive (rif. allegato n° 9, foto n° 35 - 36 - 37 - 38 - 39):

- solaio superiore in lastre di predalles, in sufficiente stato manutentivo;
- pavimento in battuto di cemento, in sufficiente stato manutentivo;
- infisso esterno in alluminio con specchiatura in vetro, in sufficiente stato manutentivo;
- impianto elettrico in canaline esterne alle murature (con dichiarazione di conformità del 10/01/2001 - rif. allegato n° 6).





La disposizione planimetrica della porzione immobiliare corrisponde a quanto rilevato dallo scrivente e graficamente raffigurato sulla relativa planimetria catastale contenuta nell'allegato n° 3.

Internamente, lo stato di manutenzione e conservazione è, in linea generale adeguato in relazione alla tipologia e destinazione d'uso della predetta porzione immobiliare.

L'**autorimessa** (rif. immobile "**A/2**") è ubicata al piano interrato dell'edificio, ha una superficie utile (calpestabile) di mq 17,20 circa ed una superficie lorda (comprese le murature) di **mq 18,92** circa e presenta un'altezza interna di m 3,03 circa.

L'immobile è raggiungibile utilizzando i percorsi di accesso precedentemente descritti.

La porzione immobiliare - costituita da uno spazio di forma rettangolare e di fatto unita alla retrostante cantina (rif. immobile "**A/1**"), con cui costituisce un unico vano - presenta le seguenti caratteristiche/finiture costruttive (rif. allegato n° 9, foto n° 11 - 35 - 36 - 37 - 38):

- solaio superiore in lastre di predalles, in sufficiente stato manutentivo;
- pavimento in battuto di cemento, in sufficiente stato manutentivo;
- impianto elettrico in canaline esterne alle murature (con dichiarazione di conformità del 10/01/2001 - rif. allegato n° 6)
- portone d'ingresso carraio del tipo ad anta basculante, in sufficiente stato manutentivo.

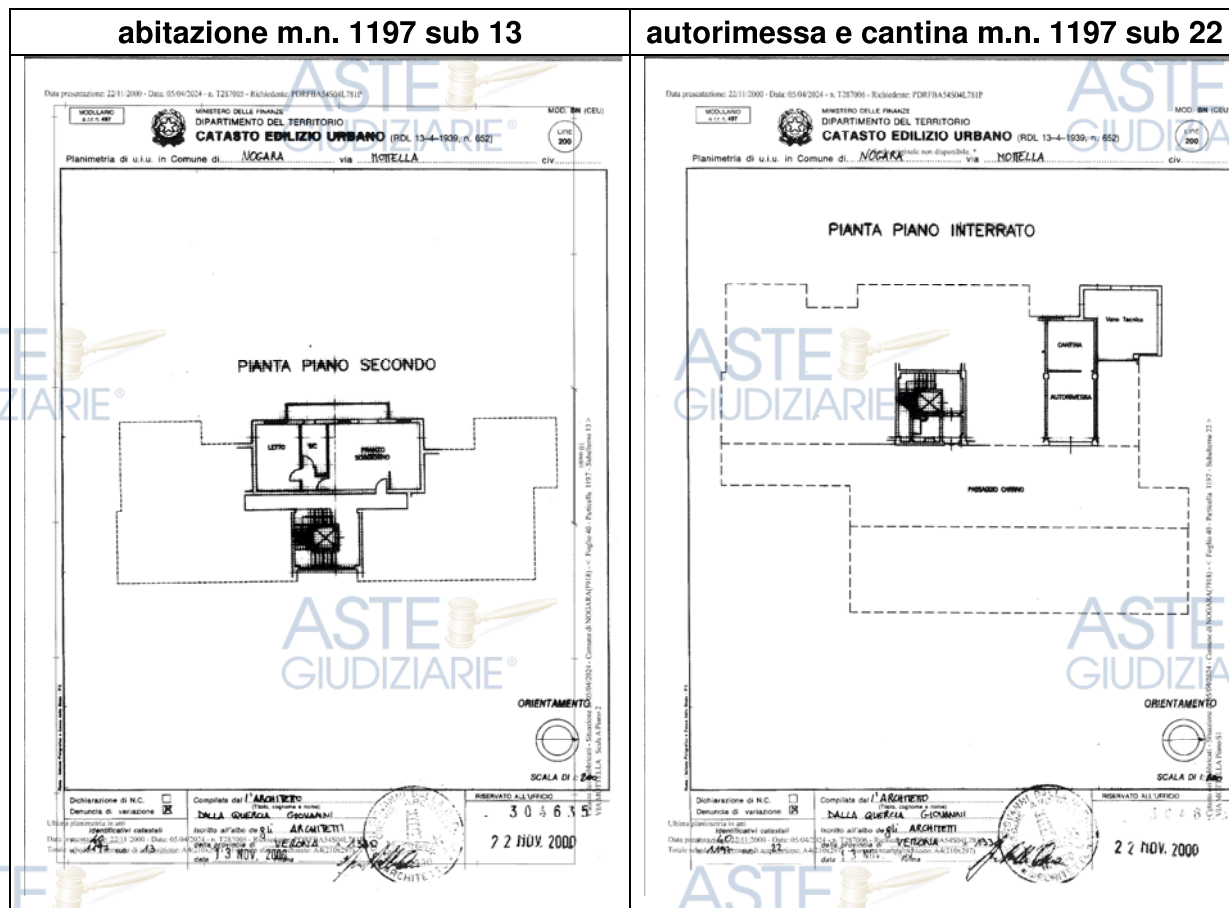


La disposizione planimetrica della porzione immobiliare corrisponde a quanto rilevato dallo scrivente e graficamente raffigurato sulla relativa planimetria catastale contenuta nell'allegato n° 3.



Internamente, lo stato di manutenzione e conservazione è, in linea generale adeguato in relazione alla tipologia e destinazione d'uso di questa porzione immobiliare.

Planimetrie degli immobili:



Il fabbricato condominiale in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione è stato costruito nel 2001 (rif. allegato n° 6). Successivamente, le stesse non risultano essere state oggetto di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria eseguiti a fronte di pratiche urbanistico-edilizie.

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

Alle unità immobiliari oggetto di esecuzione compete la proporzionale quota di comproprietà - nella misura di 70,668 millesimi complessivi (rif. allegato n° 10) - sugli enti e parti comuni del fabbricato condominiale di cui fanno parte (rif. Palazzina 01 Scala D) ai sensi dell'art. 1117 c.c. e in particolare sui mappali (rif. allegati n° 1 e n° 3):

- n° 1197 sub 32 (scala - vano tecnico, bene comune non censibile);
- n° 1197 sub 33 (area cortiva urbana, bene comune non censibile);
- n° 1197 sub 34 (area cortiva urbana, bene comune non censibile);

Tribunale di Verona E.I. n. 17/2024 R.G.E.
 Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
 Esperto stimatore: Ing. Fabio Pedretti
 Custode: Avv. Piergiorgio Bonini

- n° 1197 sub 35 (area di manovra, bene comune non censibile);
- n° 1197 sub 36 (area cortiva urbana, bene comune non censibile).

Si precisa che gli enti comuni non sono espressamente indicati nell'atto di pignoramento, dove si legge che vengono sottoposti ad esecuzione forzata anche «i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni».

Si ribadisce che alle unità immobiliari compete, altresì, la proporzionale quota di compartecipazione - nella misura di 13,380 millesimi complessivi (rif. allegati n° 4 e 10) - alle spese di manutenzione di tutte le aree scoperte del complesso residenziale gravate da servitù perpetua, attiva e/o passiva, di passaggio pedonale e carraio.

Trattasi delle particelle così individuate nel catasto fabbricati del Comune di Nogara, foglio 40 (rif. allegato n° 4 e rif. successivo capitolo D.1.8.2.):

- mappale n° 1197 sub 33 (area cortiva urbana, bene comune non censibile);
- mappale n° 1197 sub 34 (area cortiva urbana, bene comune non censibile);
- mappale n° 1197 sub 35 (area di manovra, bene comune non censibile);
- mappale n° 1146 sub 107 (area cortiva urbana, bene comune non censibile);
- mappale n° 1146 sub 108 (area cortiva urbana, bene comune non censibile);
- mappale n° 1146 sub 109 (area di manovra, bene comune non censibile).

Quest'ultima caratura millesimale viene altresì utilizzata per la ripartizione delle spese comuni all'intero complesso residenziale (costituito da n° 6 "blocchi" di edifici) in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione (rif. allegato n° 10).

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

L'accesso pedonale alle unità immobiliari oggetto di esecuzione avviene percorrendo uno "stradello" - denominato via Pier Paolo Pasolini - che si diparte dalla prospiciente via pubblica (via De Sica) e che conduce al cortile interno del complesso residenziale, attraversando il quale si raggiunge l'ingresso dell'edificio del fabbricato condominiale in cui sono ubicate le suddette unità immobiliari. Da qui è possibile sia salire al secondo piano dello stabile, dov'è sita l'abitazione, sia scendere al piano interrato dell'edificio, dove sono ubicate la cantina e l'autorimessa.

L'accesso carraio all'autorimessa con retrostante cantina avviene, invece, per mezzo di uno scivolo il cui ingresso è situato su via De Sica e che conduce all'area di manovra comune del complesso residenziale.

Da ultimo, si ribadisce che - come già esposto nel precedente capitolo D.1.3.2. e come verrà ulteriormente illustrato nel successivo capitolo D.1.8.2. - lo scivolo e il cortile interno



del complesso residenziale, su cui avviene il transito pedonale e carroiaio per l'accesso alle unità immobiliari, sono gravati da **specifica servitù** costituita con atto in data 05/04/2001, rep. n° 47114 del Notaio Giampaolo Fabbi, trascritto in data 20/04/2001 ai nn° 15469 R.G. e 10764 R.P. (rif. allegato n° 4).

Tale servitù di passaggio, pedonale e carroiaio:

- è a carico della corsia di accesso ai garages e delle aree cortive individuate dai mappali n° 1197 sub 35, 1197 sub 33 e 1197 sub 34 del foglio 40 e a favore dei blocchi 2, 3, 4, 5 e 6 del complesso residenziale;
- è a carico della rampa e delle corsie di accesso ai garages e delle aree cortive individuate dai mappali n° 1146 sub 109, 1146 sub 107 e 1146 sub 108 del foglio 40 e a favore del blocco 1 del complesso residenziale, ove sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

D.1.4. Situazione urbanistica della zona

Nello strumento urbanistico vigente (Piano di Assetto del Territorio e Piano degli Interventi) l'area su cui sorge il fabbricato condominiale in cui sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione è classificata come segue (rif. allegato n° 5):

- nel Piano di Assetto del Territorio:

art. 40: aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale.

L'area risulta inoltre sottoposta al seguente vincolo:

art. 18: pozzo di prelievo idropotabile e fascia di rispetto;

- nel Piano degli Interventi:

art. 65: riferimento a Piani Urbanistici Attuativi o strumenti di analogo lavoro (P.U.A. n. 02).

Norme tecniche ed indici:

si rimanda alla disciplina regolativa richiamata nell'allegato n° 5 (certificato di destinazione urbanistica).

D.1.5. Situazione catastale dell'immobile

- **Conformità soggettiva:**

si attesta la **conformità** tra l'intestatario catastale degli immobili oggetto di pignoramento e quello risultanti dalle visure ipotecarie effettuate dallo scrivente (rif. allegato n° 4).

- **Conformità oggettiva:**

lo scrivente ritiene di poter attestare la **conformità** tra lo stato di fatto degli immobili oggetto di pignoramento e le relative planimetrie catastali.

Infatti, pur avendo riscontrato che - nella realtà dei luoghi - non è presente la parete interna di separazione tra la cantina e l'autorimessa, si ritiene che - ai sensi della vigente normativa catastale - **non sussista l'obbligo di aggiornare la planimetria catastale** dell'immobile, considerata l'irrilevanza della difformità riscontrata in ordine alla consistenza catastale del bene (cfr. Agenzia del Territorio, circolare 2/2010 - prot. n° 36607, punto 3, lettera D). Trattasi, altresì, di un elemento edilizio di cui - come verrà ulteriormente e meglio precisato nel successivo capitolo n° D.1.6. (dedicato alla situazione edilizia dell'immobile) - si prevede il ripristino ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile.

Pertanto, non si espone alcuna attività - né alcun costo - di regolarizzazione catastale.

Per il resto, visitate le unità immobiliari oggetto di esecuzione, si è potuto verificare che le stesse presentano la consistenza riportata sulle relative planimetrie catastali (rif. allegato n° 3).

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Trattasi di porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato costruito nel 2001 e relativamente al quale sono state rinvenute le seguenti pratiche urbanistico-edilizie e precisamente (rif. allegato n° 6):

- **Concessione Edilizia Parziale n° 3431/97, prot. n° 1680**, per la costruzione del "I° blocco" di cui al complesso residenziale in via Mottella costituito da 15 alloggi e garage, intestata alla società "Pasetto Renato & Maurizio S.n.c.", domanda presentata in data 27/02/1997 dalla società "Immobiliare Gen.Co. S.r.l." e Concessione Edilizia rilasciata in data 25/02/1998;
- **Concessione Edilizia n° 3806/99, prot. n° 11614**, per la 1^a variante di concessione edilizia per la realizzazione di un complesso residenziale (rif. C.E. n° 3431/97), intestata alla "Cooperativa Edilizia La Madonnina" e alla società "Pasetto Renato e Maurizio S.n.c.", domanda presentata in data 28/12/1999 e Concessione Edilizia rilasciata in data 02/05/2000;
- **Denuncia di Inizio Attività edilizia (D.I.A.) n° 83/00D, prot. n° 10183**, per variante alle concessioni edilizie n° 3431/97 del 25/02/1998 e n° 3806/99 del 02/05/2000, Denuncia di

Inizio Attività presentata in data 14/12/2000 dalla "Cooperativa Edilizia La Madonnina" e dalla società "Pasetto Renato e Maurizio S.n.c.".

L'**abitabilità** è stata rilasciata in data 08/03/2001 (rif. allegato n° 6).

• **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia.**

Visitate le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione, è stata rilevata una "difformità" urbanistico-edilizia rispetto alla tavola progettuale allegata alla D.I.A. in variante n° 83/00D del 14/12/2000 (rif. allegato n° 6) e precisamente:

- con riferimento al mappale n° 1197 sub 22, sito al piano interrato dell'edificio, all'interno della porzione immobiliare non è presente la parete divisoria che avrebbe dovuto separare la zona dell'autorimessa da quella della cantina.

Trattasi di una "difformità" regolarizzabile mediante **ripristino dei luoghi**, in modo da ricostituire la separazione e distinzione della zona ad uso "autorimessa" da quella ad uso "cantina".

- **Costi per la regolarizzazione dell'immobile:**

considerato che per l'attività di ripristino dei luoghi non necessita la presentazione di una previa istanza al Comune di Nogara, il sottoscritto espone qui di seguito i **costi di massima relativi al ripristino della parete divisoria** tra l'autorimessa e la cantina come da ultima pratica edilizia presente agli atti della P.A. (rif. D.I.A. in variante n° 83/00D del 14/12/2000) e precisamente:

- costi di ripristino della parete divisoria tra l'autorimessa e la cantina: Euro 1.000,00;
- spese tecniche-progettuali: nessuna;
- altri costi preventivabili: nessuno.

Per un importo complessivo pari ad **Euro 1.000,00** circa.

Si evidenzia che l'importo sopra esposto deve considerarsi un valore **del tutto indicativo**, in quanto il costo esatto necessario per la regolarizzazione potrà essere definito solo al momento dell'effettiva effettuazione dei relativi lavori.

Riepilogo costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia:

- costi di ripristino della parete divisoria: € 1.000,00;
- spese tecniche-progettuali: nessuna;
- altri costi preventivabili: nessuno.

Oneri totali: **€ 1.000,00** circa.



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

All'atto del sopralluogo l'immobile si presentava occupato dalla signora Rossato Liliana in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 11/10/2021, della durata di quattro anni, per l'importo di € 309,87 mensili corrispondenti a € 3.718,44 annui (rif. allegato n° 8). **Il contratto risulta registrato** presso l'Agenzia delle Entrate di Mantova in data 22/10/2021 con id. telematico TNH21T006374000DD (rif. allegato n° 8).

Il contratto è stato stipulato in data **anteriore al pignoramento** ed è, pertanto, opponibile alla procedura.

Da ultimo, si evidenzia che l'immobile non risulta essere l'abitazione principale dell'esecutata, che ha la propria residenza nel Comune di Villimpenta (MN), in via Reggiola n° 22 (rif. allegato n° 2).

Giudizio di congruità del canone di affitto.

Il sottoscritto ritiene di poter indicare in € 350,00÷400,00 mensili il giusto canone di locazione del bene determinato sulla scorta di importi medi di mercato della zona così come individuati da apposita indagine.

Il tutto tenuto conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e dell'andamento del mercato immobiliare della zona con riferimento all'affitto di beni simili a quello oggetto di stima nonché considerato l'attuale stato di crisi del mercato delle locazioni.

Ne consegue che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2923 co. 3 c.c., il canone di locazione di € 309,87 mensili (corrispondenti ad € 3.718,44 annui) pattuito contrattualmente **può comunque ritenersi congruo**, non essendo inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto corrispettivo per la locazione del bene così come individuato dallo scrivente.

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

Come incarico del sig. Giudice, il sottoscritto ha effettuato delle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate al fine di verificare se agli atti dell'Ufficio risultino registrati e attualmente in essere contratti di locazione, di affitto e/o di comodato relativi all'immobile oggetto di esecuzione. La ricerca ha dato esito **positivo**, evidenziando l'esistenza del «Contratto di locazione ad uso abitativo» registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Mantova in data 22/10/2021 con id. telematico TNH21T006374000DD.

Poiché la registrazione del contratto di locazione è **anteriore** alla data di notifica dell'atto di pignoramento immobiliare, si ritiene che il titolo di detenzione del bene da parte del



conduttore sia **opponibile** al creditore procedente, tenuto altresì conto della valutazione di **congruità del canone** di locazione che - ai sensi e per gli effetti dell'art. 2923 co. 3 c.c. - è già stata esposta nel precedente capitolo D.1.7.1.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

A) Iscrizioni: Nessuna

B) Pignoramenti:

• Pignoramento a favore di Organa SPV S.r.l., contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobiliare in data 09/12/2023 rep. n° 8816 del Tribunale di Verona, trascritto a Verona in data 18/01/2024 ai nn° 2022 R.G. e 1532 R.P.

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

• *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- domande giudiziali:

domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione (ricorso ex art. 702 bis c.p.c.), derivante da atto in data 25/10/2021 rep. n° 2679 del Tribunale di Mantova, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A., contro [REDACTED], trascritta a Verona in data 29/12/2021 ai nn° 58804 R.G. e 42333 R.P.

Con l'atto si chiede «revocarsi e per l'effetto dichiararsi nei confronti di Intrum Italy spa in qualità di mandataria di Intesa San Paolo spa, l'inefficacia dell'atto di donazione immobiliare stipulato in data 15.05.2019 al n. 22244» [correggi: 23244] «di rep. notaio Pierluigi Di Maria, trascritto a Verona in data 05.06.2019 ai nn. 22448/15314».

• *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale*: **Nessuna**

• *Diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto*:

- servitù attive e/o passive:

nell'atto di cessione del bene stipulato in data 10/04/2003 (rep. n° 54560 del Notaio Giampaolo Fabbi, trascritto in data 17/04/2003 ai nn° 15735 R.G. e 10281 R.P.) tra la ditta costruttrice e la signora [REDACTED] si legge quanto segue (rif. allegato n° 4):

«la regolamentazione delle parti comuni dell'intero complesso, le servitù attive e passive sia delle corsie di accesso ai garage che delle aree cortive sono state convenute tra la Società "PASETTO RENATO & MAURIZIO S.N.C." e la società "LA MADONNINA" con

atto a mio rogito n. 47.114 di rep. in data 5 aprile 2001, trascritto a Verona il 20 aprile 2001 al n. 10.764 R.P.».

In tale atto si legge, infatti, quanto segue (rif. allegato n° 4):

«La Società "PASETTO RENATO & MAURIZIO S.N.C." costituisce a carico della corsia di accesso ai garages (mappale 1197 sub. 35) e delle aree cortive (mappali 1197 sub. 33 e 34) facenti parte del "BLOCCO 1" di sua proprietà ed a vantaggio dei blocchi 2, 3, 4, 5 e 6, attualmente di proprietà della "SOCIETÀ COOPERATIVA EDILIZIA LA MADONNINA A R.L.", che accetta, **servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio.**

La "SOCIETÀ COOPERATIVA EDILIZIA LA MADONNINA A R.L." reciprocamente costituisce a carico della rampa e delle corsie di accesso ai garages (mappale 1146 sub. 109) e delle aree cortive (mappale 1146 sub. 107 e 108) facenti parte dei blocchi 2, 3, 4, 5 e 6 di sua proprietà ed a vantaggio del "BLOCCO 1", attualmente di proprietà della Società "PASETTO RENATO & MAURIZIO S.N.C.", che accetta, **servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio.**

Le spese di manutenzione di tutte le aree oggetto di servitù saranno ripartite secondo la tabella millesimale A, composta di due fogli, che previo accurato esame, viene allegata al presente atto sotto "D"».

- *Fondi patrimoniali e negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ:* **Nessuno**
- *Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile:* **Nessuno**
- *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

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

- *Altri vincoli e limitazioni d'uso:*

visionato l'atto di provenienza dei beni al debitore, in esso non risulta l'esistenza di altri particolari oneri e/o vincoli gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione, fatta eccezione per i vincoli nascenti dalla condominialità del fabbricato di cui fanno parte le suddette unità immobiliari e per quelli connessi alla zona urbanistica in cui lo stesso è ubicato.

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

- *Diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale:* **Nessuno**
- *Diritti di prelazione ai sensi dell'art. 9 del D.Lgs. n° 122/2005:* **Nessuno**

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione fanno parte di un complesso residenziale costituito in Condominio (Condominio Zodiaco), il cui Amministratore è il signor:

• Daniele Corsini, via N. Costantini n° 15 - 37054 Nogara (VR)

tel.: 347-4204202 - e-mail: corsini.tecnocondominio@gmail.com

Spese e oneri condominiali:

a seguito delle informazioni fornite dall'Amministratore condominiale (rif. allegato n° 10), si riportano le spese e gli oneri condominiali relativi all'immobile oggetto di esecuzione:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 800,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Cause di natura condominiale attualmente pendenti:	nessuna

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

Nell'allegato n° 10 sono riportate le informazioni fornite dall'Amministratore condominiale, il regolamento condominiale e le tabelle millesimali aggiornate.

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

Trattasi di vendita **non soggetta a IVA**, in quanto il debitore esecutato è un soggetto privato. Pertanto, il trasferimento del bene sarà soggetto all'applicazione:

- dell'imposta di registro, pari al 9% del prezzo di aggiudicazione (2% in caso di "prima casa"), con un'imposta minima pari ad € 1.000,00. In alternativa - e sussistendo i necessari requisiti - l'aggiudicatario potrà richiedere l'applicazione dell'imposta sulla base del "valore catastale" del bene anziché sulla base del prezzo di aggiudicazione;
- dell'imposta ipotecaria, nella misura fissa di € 50,00;
- dell'imposta catastale, nella misura fissa di € 50,00.

Il tutto fatti salvi eventuali diversi importi quantificabili al momento del trasferimento del bene.

Gli immobili sono pervenuti all'esecutata in data 15/05/2019.



D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'edificio in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione risulta costruito in regime di edilizia residenziale pubblica agevolata-convenzionata (rif. allegato n° 4), con stipula - in data 22/01/1998, da parte del costruttore - di un atto unilaterale d'obbligo edilizio a fronte dell'esonero della quota del costo di costruzione (rif. allegato n° 7).

Al riguardo, si evidenzia che nell'atto di provenienza del bene all'esecutata (rif. allegato n° 1) non si dà atto dell'avvenuta affrancazione dall'atto d'obbligo da parte dell'attuale proprietaria del bene né da parte dei precedenti proprietari.

Tale circostanza è stata confermata anche dall'Ufficio Tecnico del Comune di Nogara, che - su richiesta dello scrivente - ha quindi provveduto a quantificare l'importo da versare come costo di costruzione nel caso in cui vi sia una richiesta di affrancazione.

Tale importo ammonta ad **Euro 908,22** (rif. allegato n° 7).

L'atto d'obbligo sopracitato non pone, comunque, limiti alla libera circolazione dell'immobile (rif. allegato n° 7), circostanza anch'essa confermata dall'Ufficio Tecnico comunale.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Essendo stata pignorata l'intera piena proprietà degli immobili (e non una quota indivisa degli stessi), non si esprime alcuna valutazione in merito alla comoda divisibilità del bene né si elabora alcun progetto divisionale.

D.1.13. Valutazione del lotto**D.1.13.1. Consistenza**

Le seguenti tabelle riportano, per ciascuna locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale, l'esposizione e le condizioni di manutenzione:

ABITAZIONE AL PIANO SECONDO - IMMOBILE "A" (RIF. M.N. 1197 SUB 13)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Pranzo-Soggiorno	m ² 32,38 ~	1,15	m ² 37,24 ~	Ovest	sufficienti
Disimpegno	m ² 2,60 ~	1,15	m ² 2,99 ~	interno	sufficienti
Bagno	m ² 6,24 ~	1,15	m ² 7,18 ~	Ovest	sufficienti



Camera	m ²	15,52 ~	1,15	m ²	17,85 ~	Ovest	sufficienti
Balcone	m ²	8,21 ~	0,30	m ²	2,46 ~	Ovest	sufficienti
TOTALE	m²	64,95 ~		m²	67,72 ~		

CANTINA AL PIANO INTERRATO - IMMOBILE "A/1" (RIF. M.N. 1197 SUB 22 PARTE)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Cantina	m² 13,50 ~	1,10	m² 14,85 ~	interno	sufficienti
TOTALE	m² 13.50 ~		m² 14.85 ~		

AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO - IMMOBILE "A/2" (RIF. M.N. 1197 SUB 22 PARTE)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Autorimessa	m² 17,20 ~	1,10	m² 18,92 ~	interno	sufficienti
TOTALE	m² 17,20 ~		m² 18,92 ~		

La superficie commerciale delle singole porzioni immobiliari viene determinata applicando alle superfici lorde come sopra determinate i coefficienti di ragguaglio corrispondenti alla specifica tipologia di immobile:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFF. RAGG.	SUPERFICIE COMMERCIALE
Abitazione (m.n. 1197 sub 13) - IMMOBILE "A"	m² 67,72 ~	1,00	m² 67,72 ~
Cantina (m.n. 1197 sub 22 parte) - IMMOBILE "A/1"	m² 14,85 ~	0,25	m² 3,71 ~
Autorimessa (m.n. 1197 sub 22 parte) - IMMOBILE "A/2"	m² 18,92 ~	0,50	m² 9,46 ~
TOTALE	m² 101,49 ~		m² 80,89 ~

D.1.13.2. Criteri di stima

• Criterio di stima.

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione degli immobili oggetto di esecuzione è il loro valore di mercato.

La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico-comparativo.

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone redditi netti e saggi di capitalizzazione costanti; pertanto, nelle attuali condizioni di instabilità economica, non sempre porta a risultati attendibili.

Per le ragioni sopra esposte, il sottoscritto ritiene pertanto conveniente ricorrere alla valutazione per via **sintetico-comparativa**, sulla base di valori di mercato di beni simili **compravenduti in loco in epoca recente**, tenuto debitamente conto delle caratteristiche specifiche degli immobili e dell'andamento del mercato immobiliare della zona in cui sono ubicati i beni oggetto di esecuzione.

Tale procedimento consiste nell'attribuire un valore unitario al parametro mq (metro quadrato), determinato per diretto confronto con **beni simili** di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

• **Parametri di valutazione.**

Nella valutazione degli immobili oggetto di stima con il procedimento sintetico-comparativo, il sottoscritto ha tenuto debitamente conto di tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci che possono influire sulla loro valutazione, quali:

loro attuale situazione urbanistica, ubicazione, superficie e forma, tipo d'impianti e loro stato di manutenzione, finiture presenti e materiali utilizzati per la costruzione e, in particolar modo, la loro vetustà e il loro stato di manutenzione e conservazione.

Si è inoltre tenuto debitamente conto che, in questo momento storico, il mercato immobiliare della zona - come anche in generale - è fortemente condizionato, anche per i beni come quelli oggetto di esecuzione, da una profonda stagnazione.

La valutazione viene eseguita prendendo in considerazione come parametro il mq (metro quadrato) e sulla scorta di un'indagine di mercato effettuata presso qualificati operatori/osservatori del mercato immobiliare operanti nel Comune di Nogara, nonché sulla scorta delle proprie conoscenze professionali e tenuto debitamente conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona.

Il tutto evidenziando che quelli qui di seguito indicati costituiscono dei **valori medi**, i quali possono variare in relazione all'interesse commerciale che il mercato immobiliare della zona può presentare in un determinato momento storico.

• **Fonti di informazione.**

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio del Registro di Verona e di Mantova, Ufficio Tecnico del Comune di Nogara, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

- Immobiliare.it - quotazioni immobiliari;



- borsinoimmobiliare.it - quotazioni immobiliari;
- realadvisor.it - mercato immobiliare;
- Agenzia delle Entrate - Atto di compravendita immobiliare in data 28/07/2023 rep. n° 26.646 del Notaio Pierluigi Di Maria;
- Agenzia delle Entrate - Atto di compravendita immobiliare in data 19/12/2023 rep. n° 26.939 del Notaio Pierluigi Di Maria;
- Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari.

D.1.13.3. Stima

La stima viene eseguita facendo specifico riferimento alla descrizione dei beni precedentemente esposta, in quanto gli stessi hanno caratteristiche e destinazioni d'uso diverse.

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale come determinata nel precedente capitolo D.1.13.1.

Pertanto, tenuto conto dei parametri di valutazione e di tutti gli ulteriori aspetti precedentemente descritti e, in particolare, considerata l'ubicazione del bene, informatosi sui valori di mercato della zona e in base alle proprie conoscenze professionali nonché tenuto conto dei borsini economici consultati, il sottoscritto valuta gli immobili oggetto di esecuzione come segue:

Destinazione	Superficie Commerciale	Valore Unitario	Valore Totale	Quota Pignorata	Valore Finale della Quota
		Euro/m ²	Euro		Euro
Abitazione (m.n. 1197 sub 13) - IMMOBILE "A"	m ² 67,72 ~	€ 700,00	47.404,00	1/1	47.404,00
Cantina (m.n. 1197 sub 22 parte) - IMMOBILE "A/1"	m ² 3,71 ~	€ 700,00	2.597,00	1/1	2.597,00
Autorimessa (m.n. 1197 sub 22 parte) - IMMOBILE "A/2"	m ² 9,46 ~	€ 700,00	6.622,00	1/1	6.622,00
TOTALE			56.623,00		56.623,00
VALORE DI STIMA				Euro	56.623,00

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 8.493,45
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
Oneri di affrancazione dall'atto d'obbligo:	€ 908,22
Spese tecniche di acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) - non obbligatorio:	Nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
TOTALE	€ 10.401,67

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 46.221,33
---	--------------------

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, 24.01.2025

Il perito estimatore

Ing. Fabio Pedretti



- E.1. Titolo di provenienza del bene all'esecutata
- E.2. Documentazione di stato civile e anagrafica relativa all'esecutata: certificato anagrafico di stato civile, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e certificato di residenza
- E.3. Documentazione catastale: estratto di mappa, planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed estratto storico del Catasto
- E.4. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.5. Certificato di Destinazione Urbanistica
- E.6. Titoli abilitativi
- E.7. Informazioni edilizie
- E.8. Contratto di locazione ad uso abitativo
- E.9. Documentazione fotografica: planimetria dimostrativa delle vie di accesso al lotto e fotografie degli esterni e degli interni
- E.10. Informazioni condominiali
- E.11. Dati comparativi acquisiti e fonte

