

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUCIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare

N. 193/2024 R.G.E.

Giudice

Dott. Paola SALMASO

Creditore procedente

Parte eseguita



Esperto Stimatore

Arch. LORELLA MARCONI – via Caprera, 6 - 37126 Verona
e-mail: lorellamarconi.arch@gmail.com tel. +39 045 6391545 mob. +39 340 3486325

Custode Giudiziario

IVG Verona – Via Chioda, 80 – 37136 Verona
e-mail: info@ivgverona.it tel. +39 045 4851352

Lorella Marconi, architetto

Via Caprera, 6 - 37126 Verona
Ordine degli Architetti della Provincia di Verona n. 1671
c.f. MRCLLL72C50I775L P.iva 03921900233
tel: +39 045 6391545 - mob: +39 340 3486325
e-mail: lorellamarconi.arch@gmail.com Pec: lorella.marconi@archiworldpec.it

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 193/2024 R.E.
dott. Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
IVG di Verona

1 / 48

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	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	10
D.1.3.	Descrizione dei beni.....	14
D.1.3.1.	Contesto	14
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	16
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	23
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	23
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona.....	24
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile.....	26
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	27
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	28
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	28
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	28
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	28
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	28
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	33
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	33
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	33
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	34
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	34
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	34
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale.....	34
D.1.13.	Valutazione del lotto.....	35
D.1.13.1.	Consistenza	35
D.1.13.2.	Criteri di stima	39
D.1.13.3.	Stima.....	41
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	46
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	46
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	48

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 193/2024 R.E.
dott. Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
IVG di Verona

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 193/2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Casa a schiera su due piani fuori terra e pertinenze Sup. commerciale mq 108 Autorimessa al piano terra Sup. commerciale mq 19 Giardino fronte abitazione mq 135 Giardino retro abitazione mq 72
Ubicazione	Nogara (VR), Via Parmala n° 17
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Nogara (VR), Foglio 33 mapp. n°: 1937 subalterni 2, 10, 18 e 27
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 64.000,00
Stato di occupazione	Occupato dagli esecutati
Irregolarità edilizie	Sono presenti minime difformità interne rispetto all'ultimo stato autorizzato. Costi di regolarizzazione € 2.500,00 comprensivi di sanzione e costi di presentazione pratica edilizia (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Adeguamento planimetria catastale a seguito della regolarizzazione edilizia. Costi per la regolarizzazione € 500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	Gli immobili risultano ancora catastalmente intestati [REDACTED] [REDACTED] Mancano volture catastali dei nuovi intestatari dei beni, [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno



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:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 193/2024 R.E.
dott. Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
IVG di Verona

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Gli esecutato, [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
risultano unici proprietari dei beni immobili in oggetto per quota di 1/2 ciascuno,
in virtù di ATTO PER CAUSA MORTE - ACQUISTO DI LEGATO del 12 aprile 2021 Rep. n.
24662/10005 Notaio Dr. Pierluigi Di Maria di Nogara (VR), trascritto presso l'Agenzia
del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare – di Verona in data 15 aprile 2021 ai
nn. 15885 R.G. e 11511 R.P.

Per i beni in oggetto è stato presentato Certificato di denunciata successione uff.
registro di Verona del 30/11/2022 n. 495203/88888/22 trascritto il 02/12/2022 ai n.ri
51427/37333 a favore [REDACTED]
[REDACTED]

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Essendo il compendio costituito da casa a schiera comunicante con autorimessa,
entrambi con accesso da medesima area esterna, ed essendo tutti gli immobili di
proprietà degli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno, si rileva l'impossibilità di
formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento
maggiormente appetibili rispetto alla vendita in lotto unico. Si conclude pertanto
che il compendio non è comodamente divisibile.

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 193/2024 R.E.
dott. Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
IVG di Verona

4 / 48

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

Secondo quanto risulta dai registri dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona, Servizio di Pubblicità Immobiliare, nel ventennio anteriore al 02/07/2024, data di notifica del pignoramento, si rilevano le seguenti formalità:

1. Agli esecutati, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2
ciascuno gli immobili sono pervenuti:
a seguito atto di: ATTO DI ACQUISTO DI LEGATO
del: 12/04/2021 Rep. n. 24662/10005
Notaio: Pierluigi Di Maria di Nogara (VR)
Trascritto a Verona il: 15/04/2021
ai nn.ri 15885 R.G. e 11511 R.P.
Legato disposto dal [REDACTED] con testamento olografo
in data 17/10/2019

Al momento dell'acquisto, gli esecutati risultavano entrambi di stato civile libero.

2. Precedentemente, i beni erano appartenuti al [REDACTED]
[REDACTED] per Diritto di
PROPRIETA' per la quota di 1/1
a seguito atto di: ATTO DI COMPRAVENDITA
del: 12/10/2006 Rep. n. 75401/8025
Notaio: Giuseppe Chiliberti di Cerea (VR)
Trascritto a Verona il: 27/10/2006 ai nn.ri 53821 R.G. e 31098 R.P.
Da potere di [REDACTED]
[REDACTED]
3. [REDACTED]
[REDACTED] per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1, il terreno su cui
insistono gli immobili pignorati era pervenuto:
a seguito atto di: ATTO DI COMPRAVENDITA
del: 10/12/2003 Rep. n. 5817/1134
Notaio: Pierluigi Di Maria di Nogara (VR)
Trascritto a Verona il: 22/12/2003 ai nn.ri 54900 R.G. e 34835 R.P.
Da potere di [REDACTED]
[REDACTED]

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 193/2024 R.E.
dott. Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
IVG di Verona

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

**Comune di
Nogara**

Via Giovanni Falcone Paolo Borsellino 16 - c.a.p. 37054
Tel. 0442-513311 - Fax 0442-88333
PEC: comune.nogara.vr@halleypec.it
Cod. Fisc. 8000912 023 1 - P. IVA 0066055 023 7

CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

L' Ufficiale d' Anagrafe,
visti gli atti d' ufficio,

certifica che



ha avuto i seguenti movimenti:



dai 04-06-2007



dal 04-06-2007

a tutt'oggi

Uso: SCAMBIO DI ATTI E DOCUMENTI FRA PP.AA. - art. 16, tabella allegato B - DPR 642/1972

NOGARA (VR), 23-09-2024
Ora 13.19

L'UFFICIALE ANAGRAFE

LOMBARDI CATERINA FEDERICA



Rilasciato ai fini dell' acquisizione d'ufficio.

Firma autografa sostituita a mezzo stampa ai sensi dell'art.3 comma 2 D.Lgs.39/93

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 193/2024 R.E.
dott. Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
IVG di Verona

6 / 48

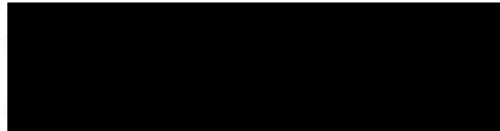
Protocollo ANPR: 196778550

**Certificato Anagrafico di Stato civile**

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI NOGARA

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE



Risulta di stato libero.

Data 24/09/2024

L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI NOGARA
LOMBARDI CATERINA ANDERICA

RILASCIATO AI FINI DELL'ACQUISIZIONE D'UFFICIO

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:
SCAMBIO DI ATTI E DOCUMENTI FRA PP.AA. - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972Esente anche da diritti di segreteria:
SCAMBIO DI ATTI E DOCUMENTI FRA PP.AA. - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

1 / 1

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:E.I. n. 193/2024 R.E.
dott. Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
IVG di Verona

7 / 48



**Comune di
Nogara**

Via Giovanni Falcone Paolo Borsellino 16 - c.a.p. 37054
Tel. 0442-513311 - Fax 0442-88333
PEC: comune.nogara.vr@halleypec.it
Cod. Fisc. 8000912 023 1 - P. IVA 0066055 023 7

CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

L' Ufficiale d' Anagrafe,
visti gli atti d' ufficio,

certifica che



ha avuto i seguenti movimenti:



dal 03-10-2005



dal 03-10-2005 fino al 19-10-2006

dal 20-10-2006 a tutt'oggi

Uso: SCAMBIO DI ATTI E DOCUMENTI FRA PP.AA. - art. 16 tabella allegato D - DPR 642/1972

NOGARA (VR), 23-09-2024
Ora 13.12

L'UFFICIALE DI ANAGRAFE

LOMBARDI CATERINA FEDERICA



Rilasciato ai fini dell' acquisizione d'ufficio.
Firma autografa sostituita a mezzo stampa ai sensi dell'art.3 comma 2 D.Lgs.39/93

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 193/2024 R.E.
dott. Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
IVG di Verona

8 / 48

**Comune di
Nogara**

Via Giovanni Falcone Paolo Borsellino 16 - c.a.p. 37054
Tel. 0442-513311 - Fax 0442-88333
PEC: comune.nogara.vr@halleypec.it
Cod. Fisc. 8000912 023 1 - P. IVA 0066055 023 7

Ufficio Anagrafe**CERTIFICATO DI STATO CIVILE**

L' Ufficiale d' Anagrafe,
visti gli atti d'ufficio,

certifica che



E' di stato libero

Uso: SCAMBIO DI ATTI E DOCUMENTI FRA PP.AA. - art. 16, labelia allegato B - DPR 642/1997
NOGARA (VR), 24-09-2024
Ora 08:45

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE
LOMBARDI CATERINA SERICA

Rilasciato ai fini dell' acquisizione d'ufficio.
Firma autografa sostituita a mezzo stampa ai sensi dell'art.3 comma 2 D.Lgs.39/93

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 193/2024 R.E.
dott. Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
IVG di Verona

9 / 48

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Il compendio è sito nel Comune di Nogara (VR), in quartiere residenziale collocato alla sinistra del centro storico, ed è composto da n. 1 Unità abitativa, n.2 aree scoperte di pertinenze e n.1 autorimessa al piano strada, il tutto in via Parmala n.17, in medesimo contesto edificato nei primo anni di questo secolo. In particolare, trattasi di casa a schiera su due piani fuori terra, costituita da soggiorno cucina, ripostiglio, disimpegno e bagno al piano terra, camera matrimoniale, camera singola, bagno e tre terrazzi al piano primo, di cui uno di grandi dimensioni. Fanno parte della proprietà la quota parte di tutte le parti comuni in base all'art. 1117 del CC.

Al Catasto del Comune di Nogara (VR) il compendio è così identificato:

- Foglio 33 particella 1937 sub 2, Cat. A/2 Cl. 4, Consistenza 6 vani - Via Casotti Piano T-1;
- Foglio 33 particella 1937 sub 10, Cat. C/6 Cl. 2, Consistenza 16 mq - Via Casotti Piano T;
- Foglio 33 particella 1937 sub 18, BCNC - Via Casotti Piano T;
- Foglio 33 particella 1937 sub 27, Cat. F/1 Consistenza 72 mq - Via Casotti Piano T.



Individuazione del compendio - Estratto da ForMaps

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 193/2024 R.E.
dott. Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
IVG di Verona

Secondo quanto risulta dai registri del *Catasto Fabbricati – Ufficio del Territorio* al ventennio anteriore alla data del 02/07/2024, i beni venivano identificati attraverso i seguenti passaggi:

CATASTO FABBRICATI
Comune di Nogara (VR)

Foglio 33 particella 1937 ENTE URBANO (che ha generato tutti i mappali oggetto di pignoramento)

a. con Impianto meccanografico del 17/04/1987:

Foglio 33 Particella 56 Qualità Classe SEMINATIVO 1, Superficie ha 3, are 80, ca 86, Deduz BQB, Reddito Dominicale L. 879.787, Agrario L 476.075;

b. con FRAZIONAMENTO del 19/10/2000 Pratica n. 208525 in atti dal 19/10/2000 (n. 8434.1/2000):

Foglio 33, Particella 1792, Qualità Classe SEMINATIVO 1, Superficie ha 1, are 40, ca 00, Deduz BQB, Reddito Dominicale Euro 167,02 L. 323.400, Agrario Euro 90,38 L 175.000;

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:33 Particella:56; Foglio:33 Particella:1343;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:33 Particella:1791; Foglio:33 Particella:1793; Foglio:33 Particella:1794;

c. con FRAZIONAMENTO del 07/04/2003 Pratica n. 91028 in atti dal 07/04/2003 (n. 4195.1/2003):

Foglio 33, Particella 1849, Qualità Classe SEMINATIVO 1, Superficie ha 0, are 24, ca 61, Deduz BQB, Reddito Dominicale Euro 29,36, Agrario Euro 15,89;

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:33 Particella:1557; Foglio:33 Particella:1792; Foglio:33 Particella:1794;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:33 Particella:1847; Foglio:33 Particella:1848; Foglio:33 Particella:1850; Foglio:33 Particella:1851;

Foglio:33 Particella:1852; Foglio:33 Particella:1853; Foglio:33 Particella:1854; Foglio:33 Particella:1855;

Foglio:33 Particella:1856; Foglio:33 Particella:1857; Foglio:33 Particella:1858;

d. con FRAZIONAMENTO del 17/06/2003 Pratica n. 179141 in atti dal 17/06/2003 (n. 9227.1/2003):

Foglio 33, Particella 1849, Qualità Classe SEMINATIVO 1, Superficie ha 0, are 17, ca 43, Deduz BQB, Reddito Dominicale Euro 20,79, Agrario Euro 11,25;

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:33 Particella:1791; Foglio:33 Particella:1793; Foglio:33 Particella:1847; Foglio:33 Particella:1849; Foglio:33 Particella:1851; Foglio:33 Particella:1858;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:33 Particella:1860; Foglio:33 Particella:1861; Foglio:33 Particella:1862; Foglio:33 Particella:1863; Foglio:33 Particella:1864; Foglio:33 Particella:1865; Foglio:33 Particella:1866; Foglio:33 Particella:1867;

e. con Tipo mappale del 16/06/2005 Pratica n. VR0157407 in atti dal 16/06/2005 (n. 157407.1/2005):

Foglio 33, Particella 1937, Qualità Classe ENTE URBANO, Superficie ha 0, are 17, ca 43;

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:33 Particella:1859;

Mappali Fabbricati Correlati:

Codice Comune F918 - Foglio 33 - Particella 1936/

Codice Comune F918 - Foglio 33 - Particella 1937/

Foglio 33 particella 1937 sub 2 unità abitativa

a. con COSTITUZIONE del 07/07/2005 Pratica n. VR0175591 in atti dal 07/07/2005 COSTITUZIONE (n. 2962.1/2005):

Foglio 33 Particella 1937 Sub 2, Cat. F/3, Via Casotti Piano T-1;

b. con ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 13/04/2006 Pratica n. VR0100629 in atti dal 13/04/2006 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 20185.1/2006):

Foglio 33 Particella 1937 Sub 2, Cat. A/2, Cl. 4, Cons. 5,5 vani, Rendita Euro 497,09 Via Casotti Piano T-1;

c. con VARIAZIONE del 06/07/2006 Pratica n. VR0175247 in atti dal 06/07/2006 CORREZIONE PLANIMETR. TERRAZZE (n. 34785.1/2006):

Foglio 33 Particella 1937 Sub 2, Cat. A/2, Cl. 4, Cons. 6 vani, Rendita Euro 542,28 Via Casotti Piano T-1;

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 193/2024 R.E.
dott. Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
IVG di Verona

d. con Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie:
Foglio 33 Particella 1937 Sub 2, Cat. A/2, Cl. 4, Cons. 6 vani, Superficie catastale
Totale: 108 mq escluse aree esterne: 100 mq, Rendita Euro 542,28 Via Casotti Piano
T-1.

Foglio 33 particella 1937 sub 10 autorimessa

a. con COSTITUZIONE del 07/07/2005 Pratica n. VR0175591 in atti dal 07/07/2005
COSTITUZIONE (n. 2962.1/2005):

Foglio 33 Particella 1937 Sub 10, Cat. F/3, Via Casotti Piano T-1;

b. con ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 13/04/2006 Pratica n.
VR0100629 in atti dal 13/04/2006 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.
20185.1/2006):

Foglio 33 Particella 1937 Sub 10, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 16 mq, Rendita Euro 39,66 Via
Casotti Piano T;

c. con Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie:
Foglio 33 Particella 1937 Sub 10, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 16 mq, Superficie catastale
Totale: 19 mq, Rendita Euro 39,66 Via Casotti Piano T.

Foglio 33 particella 1937 sub 10 Bene Comune Non Censibile

a. con COSTITUZIONE del 07/07/2005 Pratica n. VR0175591 in atti dal 07/07/2005
COSTITUZIONE (n. 2962.1/2005):

Foglio 33 Particella 1937 Sub 18, Via Casotti Piano T;

Foglio 33 particella 1937 sub 10 Giardino

a. con COSTITUZIONE del 07/07/2005 Pratica n. VR0175591 in atti dal 07/07/2005
COSTITUZIONE (n. 2962.1/2005):

Foglio 33 Particella 1937 Sub 27, Cat. F/1, Cons. 72mq, Via Casotti Piano T.

Confini da Nord in senso N.E.S.O. dei quattro mappali oggetto di pignoramento:

Foglio 33 mapp. 1937 sub. 29, Foglio 33 mapp. 1937 sub. 21, Foglio 33 mapp. 1848,
Foglio 33 mapp. 1937 sub. 19, Foglio 33 mapp. 1937 sub. 3, Foglio 33 mapp. 1937
sub. 26, Foglio 33 mapp. 1510, salvi i più esatti.

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 193/2024 R.E.
dott. Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
IVG di Verona

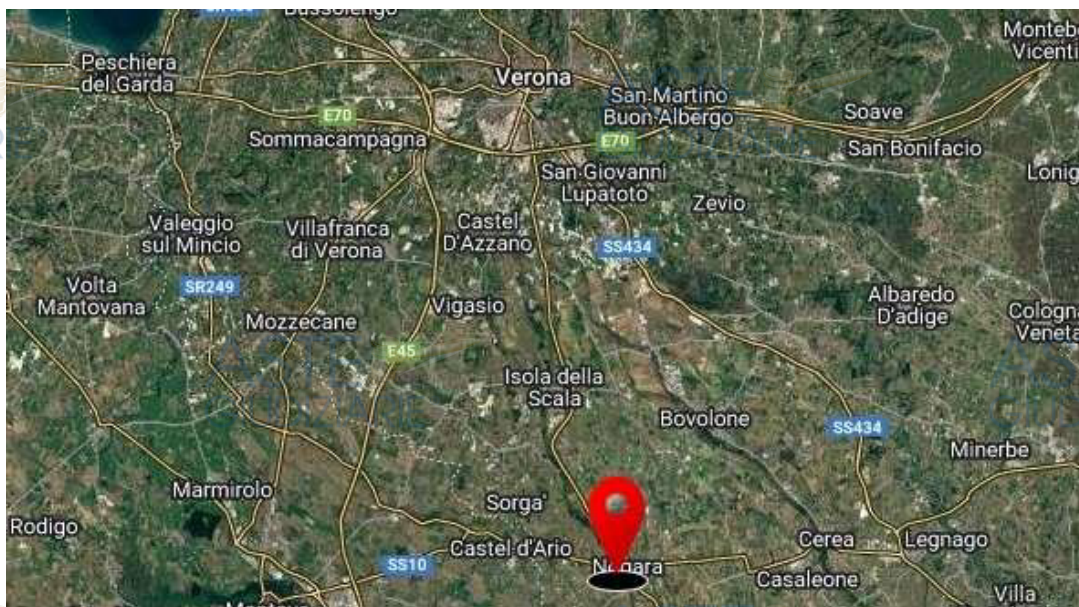
D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Il compendio è sito nel Comune di Nogara (VR), in quartiere residenziale edificato tra gli anni Novanta del secolo scorso e gli anni Dieci del XXI secolo, lungo via Parmala, un tempo Via Casotti. Il paese sorge lungo la via di comunicazione di origine romana che unisce le città di Verona e Bologna ed è collocato circa trenta chilometri a sud dalla città di Verona e circa venti chilometri ad est dalla città di Mantova. Confina con i paesi di Erbè, Gazzo Veronese, Isola della Scala, Salizzole, Sanguinetto e Sorgà.

Entro due chilometri circa dal compendio, corrispondenti a massimo tre minuti di auto, sono presenti una scuola dell'infanzia, due scuole primarie e una scuola secondaria di primo grado. Oltre agli Istituti scolastici, nel paese di Nogara sono presenti molti servizi quali negozi, farmacie, teatro, ufficio postale, oltre alla stazione dei treni sulla linea Verona-Bologna.

Di seguito estratti da forMaps che ne individuano la posizione.



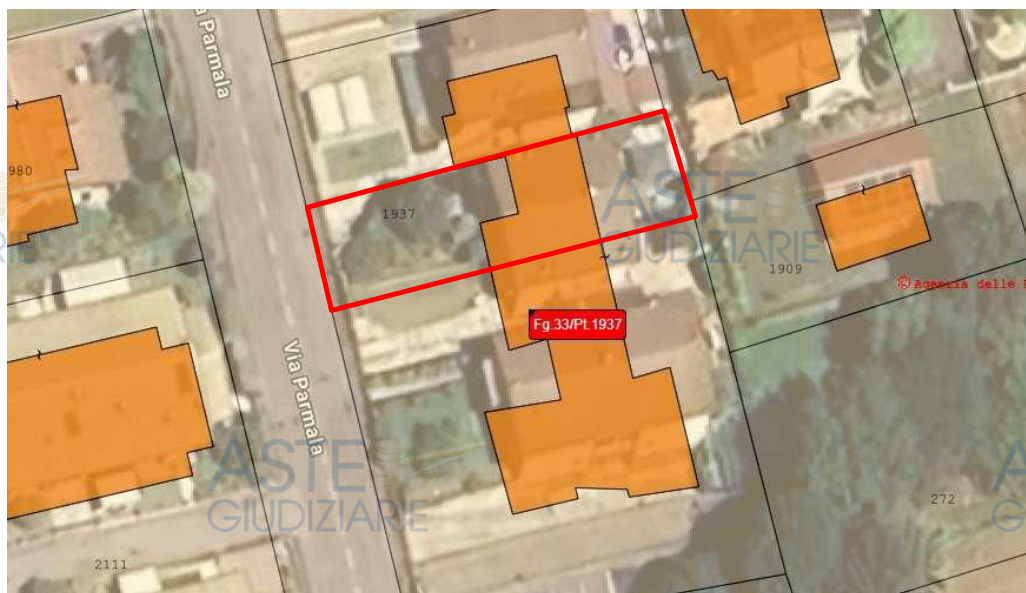
Individuazione del compendio rispetto alla città di Verona - Estratto da ForMaps

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 193/2024 R.E.
dott. Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
IVG di Verona



Individuazione del compendio rispetto al centro del paese - Estratto da ForMaps



Individuazione del mappale 1937, di cui fanno parte i subalterni 2, 10, 18 e 27 che costituiscono il compendio - Estratto da ForMaps

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 193/2024 R.E.
dott. Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
IVG di Verona

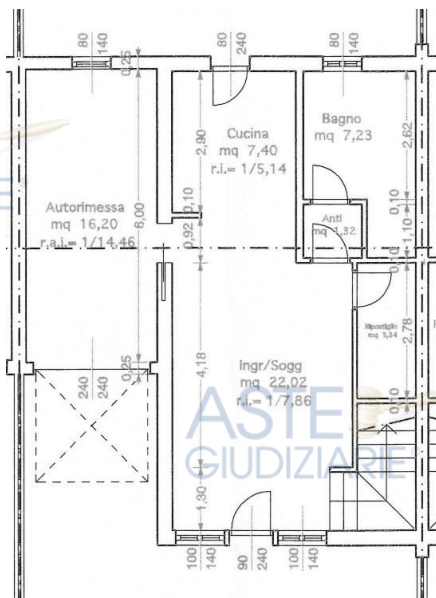
D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Trattasi di casa a schiera centrale distribuita su due piani fuori terra, edificata negli anni Dieci di questo secolo; completano il compendio autorimessa al piano terra collegata all'unità abitativa e due giardini di proprietà, uno sul fronte principale dell'abitazione, raggiungibile dalla pubblica via, e l'altro sul retro dell'abitazione con accesso dall'interno della stessa. L'accesso pedonale all'intero compendio avviene da via Parmala. L'unità abitativa oggetto di pignoramento è costituita da soggiorno-cucina, ripostiglio, disimpegno e bagno al piano terra, camera da letto matrimoniale e camera singola, bagno e tre terrazzi al piano primo. L'autorimessa, con serranda basculante, si trova al piano terra, con ingresso dal giardino fronte abitazione.

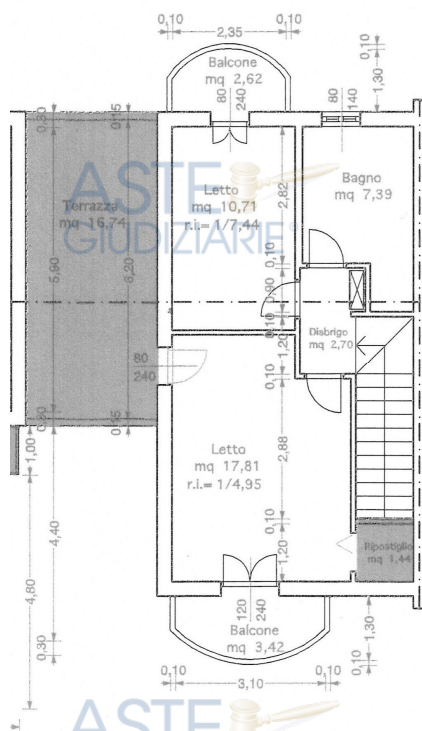
Lo stato di conservazione interno è normale.

La tipologia costruttiva dell'intero complesso e il suo stato di conservazione generale sono in linea con i parametri del periodo di realizzazione.

Segue stralcio planimetrico dei beni e documentazione fotografica.



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 193/2024 R.E.
dott. Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
IVG di Verona



Ingresso da Via Parmala e individuazione compendio



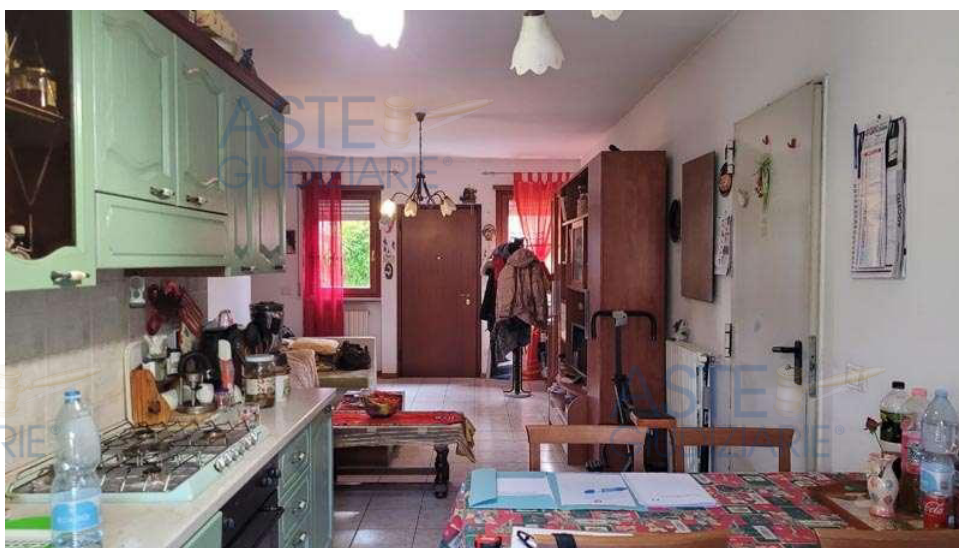
Ingresso da via Parmala



Area esterna da ingresso abitazione

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 193/2024 R.E.
dott. Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
IVG di Verona



Ingresso _ angolo cottura _ porta accesso autorimessa



Soggiorno

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 193/2024 R.E.
dott. Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
IVG di Verona

18 / 48



Cucina



Bagno PT



Bagno PT

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 193/2024 R.E.
dott. Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
IVG di Verona



Scala



Scala

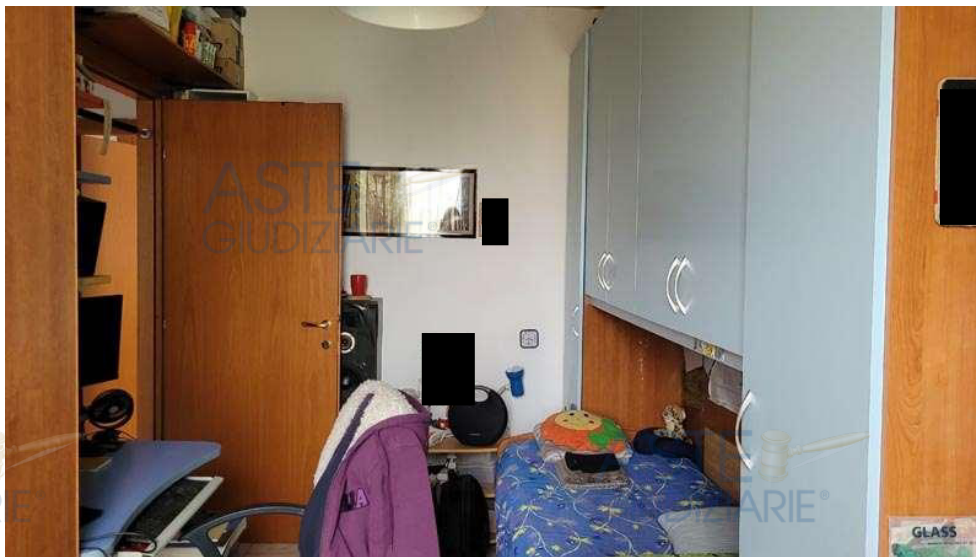


Camera matrimoniale

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 193/2024 R.E.
dott. Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
IVG di Verona

20 / 48



Camera singola



Bagno P1



Bagno P1



Terrazzo



Terrazzo



Autorimessa

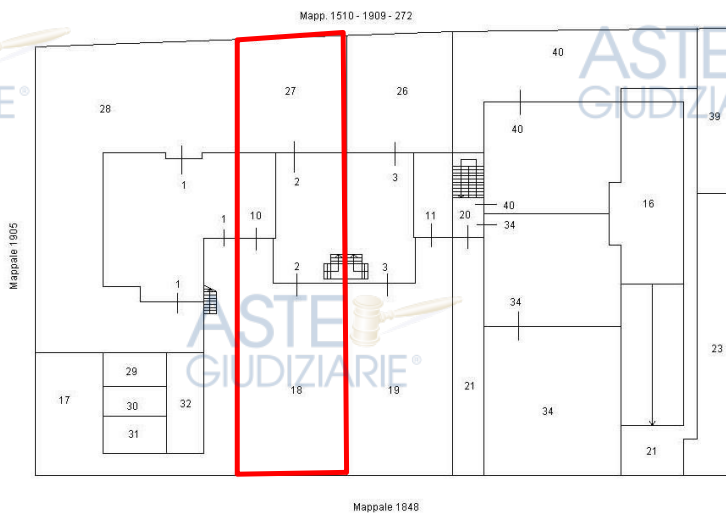
Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 193/2024 R.E.
dott. Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
IVG di Verona

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

Le pertinenze dell'immobile sono costituite da autorimessa e aree esterne sul fronte e sul retro dell'unità abitativa, tutte situate al piano terra. Trattandosi di edificio terra-cielo non sono presenti beni condominiali comuni a più unità abitative.

Segue elaborato planimetrico con individuazione degli immobili pignorati:



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

L'accesso pedonale, così come quello carroia, avviene da via Parmala n. 17.

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 193/2024 R.E.
dott. Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
IVG di Verona

23 / 48

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Il bene oggetto della presente relazione è identificato nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) del Comune di Nogara, adottato con D.C.C. n. 54 del 26 novembre 2009 nelle tavole e per i seguenti articoli:

TAVOLA 03 – CARTA DELLE FRAGILITA'

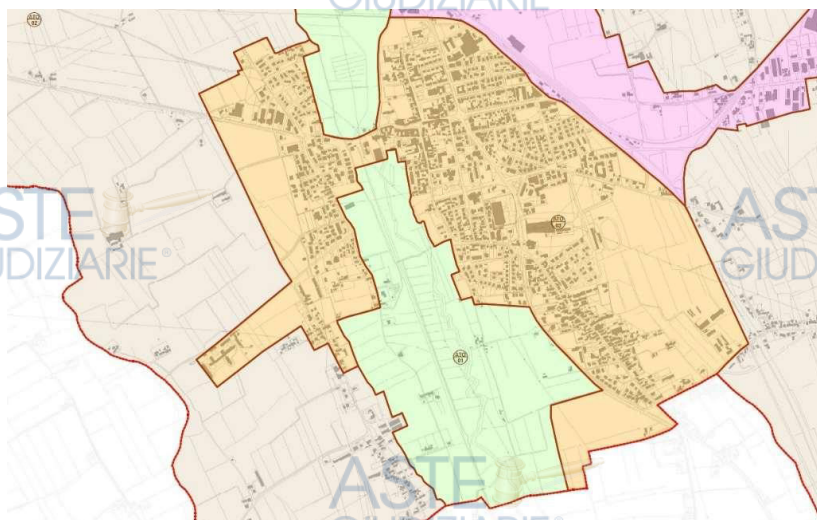
Art. 30.3.B Penalità geotecnica e con scarsa soggiacenza
(0-2 metri)

Art. 11 Aree a rischio ritrovamenti archeologici



TAVOLA 04A – AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

Art. 39 3 – Ambito della città della residenza e dei servizi



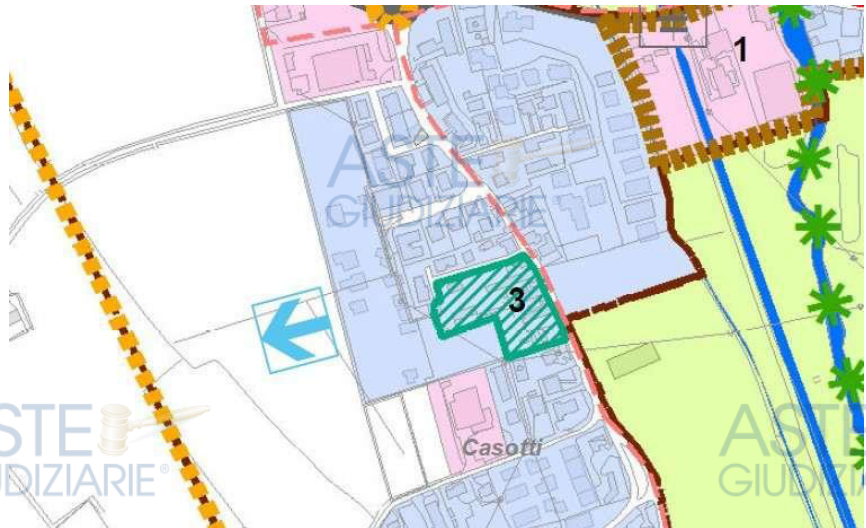
Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 193/2024 R.E.
dott. Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
IVG di Verona

TAVOLA 04B – CARTA DELLE TRASFORMABILITA'

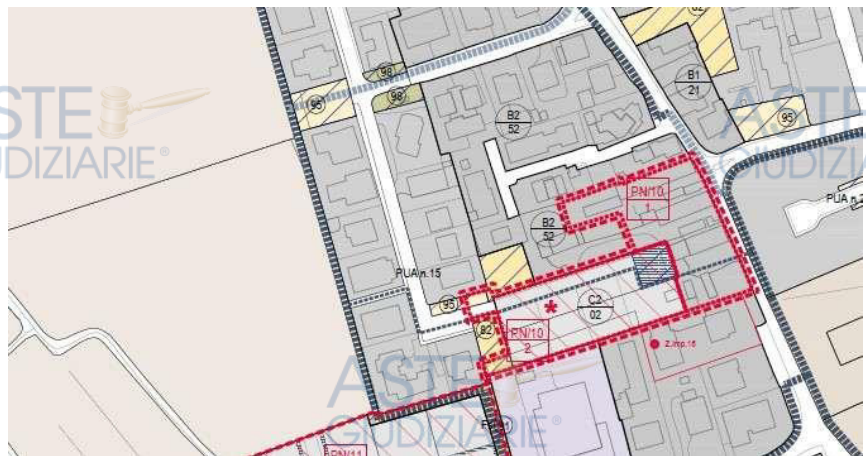
Art. 40 Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale

Art. 42 Linee preferenziali di sviluppo residenziale



Il bene oggetto della presente relazione è altresì identificato nel Piano degli Interventi (PI) del Comune di Nogara, adottato con D.C.C n.53 del 22 12 2015, di cui è in vigore la Variante n. 13, nelle tavole e per i seguenti articoli:

TAVOLA 2.10 – P.I ZONE SIGNIFICATIVE NOGARA



Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 193/2024 R.E.
dott. Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
IVG di Verona

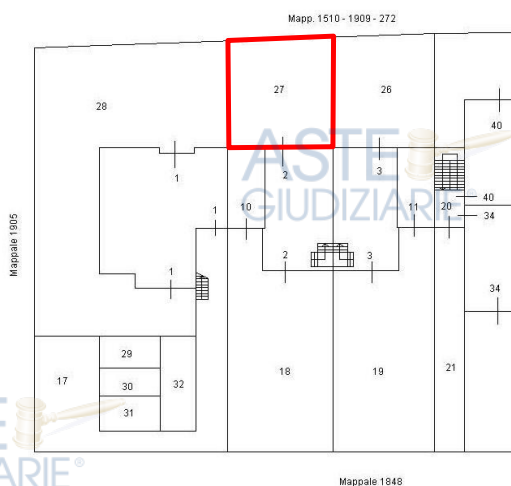
D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

I dati catastali e l'ubicazione dei beni sono coincidenti con quelli del pignoramento ma NON corrispondono con quelli degli attuali intestatari secondo RR.II in quanto manca la Dichiarazione di Successione testamentaria da parte dei sig.ri esecutati. Tra i beni oggetto di pignoramento, inoltre, l'immobile catastalmente individuato al Foglio 33, mapp. 1937 sub 27, viene indicato, sia nell'Atto di pignoramento, sia nella relativa Nota di Trascrizione, come appartenente al Catasto Terreni. Trattasi di evidente refuso in quanto il mapp. 1937 sub 27, effettivamente area esterna, non esiste al Catasto Terreni ma solamente al Catasto Fabbricati. A conferma che trattasi di refuso il fatto che il bene sopra indicato non potrebbe in alcun caso essere venduto separatamente dagli altri beni oggetto di pignoramento in quanto pertinenziale esclusivamente all'abitazione. Per maggiore chiarezza segue elaborato planimetrico al termine del presente capitolo.

Un'altra difformità è costituita dall'indirizzo dei beni presente in visura, non più corrispondente all'attuale toponomastica del Comune di Nogara, che dovrà essere aggiornato contestualmente alla presentazione di voltura catastale.

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale tranne per quanto riguarda due tramezze a piano terra e la camera da letto matrimoniale.

Costi di regolarizzazione della planimetria catastale a seguito di adeguamento edilizio € 500,00.



Individuazione del
Foglio 33 mapp. 1937 sub. 27
erroneamente indicato nell'Atto di
Pignoramento immobiliare e nella relativa
Nota di Trascrizione come appartenente
al Catasto Terreni

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 193/2024 R.E.
dott. Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
IVG di Verona

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Dalle verifiche presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Nogara (VR) risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 4260/04C del 22/06/2004 Prot. n. 7942
- D.I.A. n. 043/05D del 16/05/2005 Prot. n. 6835 in Variante al P.d.C. n. 4260/04C
- Richiesta di Agibilità Prot. n. 6754 del 08/05/2006*

*Non è stato rilasciato Certificato di Agibilità in quanto nel 2006 era in vigore l'ex art. 25 del DPR 380/2001 per il quale, trascorsi 60 gg dalla richiesta, l'Agibilità si riteneva ottenuta per silenzio/assenso.

Delle elencate pratiche si estrae copia in allegato alla presente perizia.

L'attuale destinazione residenziale risulta compatibile con le norme specifiche dello strumento urbanistico comunale.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione tecnica allegata ai permessi edilizi, non si rilevano alterazioni nella distribuzione degli ambienti, tuttavia sono presenti tre piccole difformità, tra progetto e quanto realizzato, consistenti in due piccole tramezze di contenimento cucina e scala a piano terra, e il ripostiglio della camera da letto non chiuso da porta ma in continuità con la stessa.

Tali difformità sono sanabili con pratica di C.I.L.A. in Sanatoria. Costi di regolarizzazione € 2.500,00 comprensivi di sanzione e presentazione pratica edilizia.

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

Gli immobili pignorati, alla data del sopralluogo del 13/12/2024, risultavano occupati

in virtù di Atto di acquisto di legato Rep. n. 24662/10005, stipulato in data 12/04/2021 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare – di Verona in data 15 aprile 2021 ai nn. 15885 R.G. e 11511 R.P.

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

Lo stato di occupazione dell'immobile non è opponibile alla procedura.

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

Ipotecche volontarie: costi per la cancellazione Tassa ipotecaria € 35,00
costi per la cancellazione Imposta di bollo € 59,00

Ipotecche giudiziali: le domande giudiziali non possono essere cancellate in sede esecutiva;

Trascrizioni/Pignoramenti: costi per la cancellazione saranno di € 299,00

In base alle risultanze dei registri dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona Territorio, relativamente ai cespiti in oggetto, risultano pubblicate le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE del 22 dicembre 2003 – ai nn. 54900 R.G. e 34835 R.P. nascente da ATTO DI COMPRAVENDITA notaio DI MARIA PIERLUIGI di Nogara (VR) [REDACTED]

[REDACTED] in data 10 dicembre 2003 Rep. n. 5817/1134;

A favore:

[REDACTED]

Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Contro:

[REDACTED]

Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Beni colpiti in comune di Nogara (VR), Catasto Terreni, così censiti:

Foglio 33, Particella 1859;

Sezione D – Ulteriori informazioni:

IL LOTTO È RICOMPRESO NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "PARMALA", REGOLATO DALLA CONVENZIONE STIPULATA CON IL COMUNE DI NOGARA CON SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA DAL NOTAIO PIERLUIGI DI MARIA IL 07.05.2003 REPERTORIO/RACCOLTA 4116/787, REGISTRATA A VERONA I IL 13.05.2003 AL N. 1656 SERIE 1T E TRASCRITTA IL 15.05.2003 AL N. 12752 R.P.

- TRASCRIZIONE del 27 ottobre 2006 – ai nn. 53821 R.G. e 31098 R.P. nascente da ATTO DI COMPRAVENDITA in data 12/10/2006, Rep. n. 75401/8025 notaio CHILIBERTI GIUSEPPE di Cerea (VR) [REDACTED]

A favore:

[REDACTED]

Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Contro:

[REDACTED]

Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Beni colpiti in comune di Nogara (VR), Catasto Fabbricati, così censiti:

Foglio 33, Particella 1937 Subalterni 2 – 10 – 18 – 27.

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 193/2024 R.E.
dott. Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
IVG di Verona

- ISCRIZIONE del 27 ottobre 2006 – ai nn. 535822 R.G. e 13601 R.P. nascente da IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO con ATTO NOTARILE PUBBLICO del 12/10/2006 Rep. n. 75402/8026 notaio CHILIBERTI GIUSEPPE di Cerea (VR) [REDACTED]
Capitale € 196.100,00, Tasso interesse annuo 4.6%, Totale € 392.200,00;
A favore:

[REDACTED]
Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Contro:

[REDACTED]
Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Beni colpiti in comune di Nogara (VR), Catasto Fabbricati, così censiti:

Foglio 33, Particella 1937 Subalterni 2 – 10 – 18 - 27.

Sezione D – Ulteriori informazioni:

Si veda copia della Nota di Iscrizione tra i documenti allegati alla presente procedura.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 8054 del 17/11/2016 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 120-QUATER DEL D-LGS. 385/1993)

- ANNOTAZIONE all'Ufficio del Territorio di Verona in data 17 novembre 2016 – ai nn. 44806 R.G. e 8054 R.P. nascente da SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 120-QUATER DEL D-LGS. 385/1993 con ATTO NOTARILE PUBBLICO del 27/10/2016 Rep. n. 1087/869 notaio BONINI ELENA di Verona, [REDACTED]
A favore:

[REDACTED]
Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Contro:

[REDACTED]
Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 193/2024 R.E.
dott. Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
IVG di Verona

A favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione (art. 2843 c.c. surroga, postergazione, ...)

[REDACTED]

Sezione D – Ulteriori informazioni:

Si veda copia della Nota di Iscrizione tra i documenti allegati alla presente procedura

- TRASCRIZIONE del 15 aprile 2021 – ai nn. 15885 R.G. e 11511 R.P. nascente da ATTO PER CAUSA DI MORTE, ACQUISTO DI LEGATO in data 12/04/2021, Rep. n. 24662/10005 notaio DI MARIA PIERLUIGI di Nogara (VR) [REDACTED]

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Beni colpiti in comune di Nogara (VR), Catasto Fabbricati, così censiti:

Foglio 33, Particella 1937 Subalterni 2 – 10 – 18 - 27.

Sezione D – Ulteriori informazioni:

LEGATO DISPOSTO DAL [REDACTED] COL TESTAMENTO

OLOGRAFO DATATO 17

OTTOBRE 2019, PUBBLICATO CON VERBALE RICEVUTO DAL NOTAIO PIERLUIGI DI MARIA IL 12 APRILE

2021 REP./RACC. 24.662/10.005.

- TRASCRIZIONE del 02 dicembre 2022 – ai nn. 51427 R.G. e 37333 R.P. nascente da ATTO PER CAUSA DI MORTE, CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE in data 30/11/2022, Rep. n. 495203/88888/22 VERON ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA VERONA (VR);

A favore:

Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Contro:

Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Beni colpiti in comune di Nogara (VR), Catasto Fabbricati, così censiti:
Foglio 33, Particella 1937 Subalterni 2 – 10 – 18 - 27.

Sezione D – Ulteriori informazioni:

DEVOLUZIONE PER LEGGE 93300600231 - CURATORE EREDITA' GIACENTE

- TRASCRIZIONE del 23 luglio 2024 – ai nn. 30392 R.G. e 22953 R.P. nascente da ATTO GIUDIZIARIO, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in data 02/07/2024, Rep. n. 5625/2024 UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VERONA

A favore:

Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Contro:

Beni colpiti in comune di Nogara (VR), Catasto Fabbricati, così censiti:
Catasto Fabbricati Foglio 33, Particella 1937 Subalterni 2 – 10 – 18;
Catasto Terreni Foglio 33, Particella 1937 Sub. 27

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 193/2024 R.E.
dott. Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
IVG di Verona

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

- Convenzioni matrimoniali: nessuna;
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno;
- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna;
- Altre limitazioni d'uso: nessuna.

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

Non sono presenti vincoli opponibili alla procedura.

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

Non sono presenti diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale e quelli ex art. 9 d.lgs. 122/2005 per i beni oggetto della presente
Esecuzione immobiliare

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 193/2024 R.E.
dott. Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
IVG di Verona

33 / 48

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Gli immobili oggetto di pignoramento non sono costituiti in condominio.

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

Gli immobili oggetto della presente procedura non sono strumentali all'esercizio dell'attività d'impresa

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

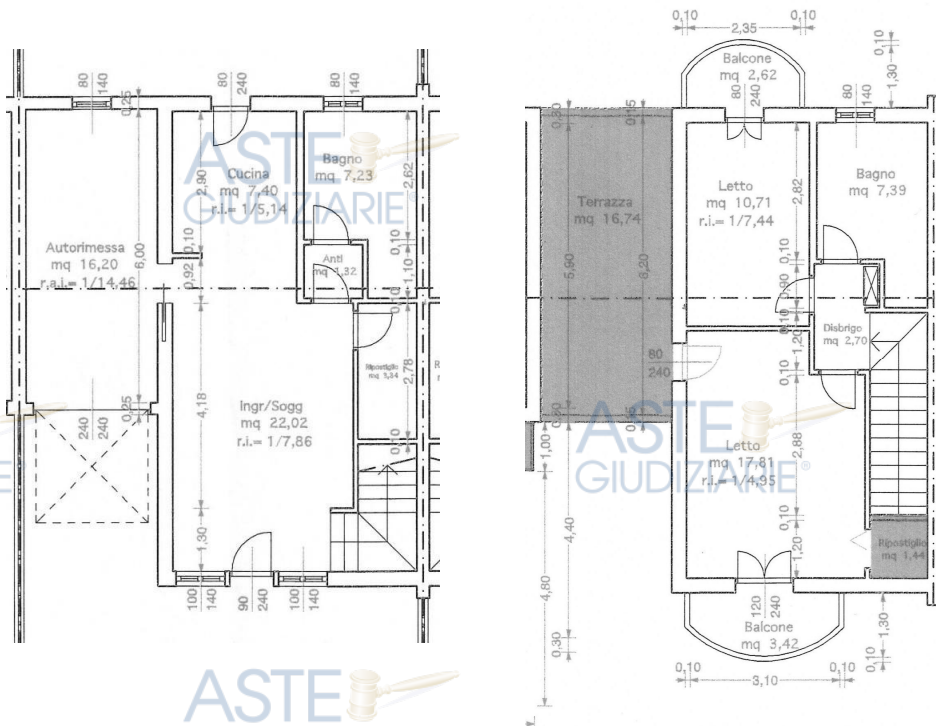
Gli immobili oggetto di pignoramento non sono stati costruiti in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Non sono state pignorate quote indivise

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

Trattasi di casa a schiera di media metratura composta da ingresso/soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, e bagno al piano terra, camera da letto singola e matrimoniale, disimpegno, bagno e tre terrazzi, di cui uno di grandi dimensioni, al piano primo di un piccolo contesto sito nel Comune di Nogara (VR). Al piano terra autorimessa indipendente e due giardini, uno sul fronte e uno sul retro dell'abitazione.



Estratto planimetrico da ultima pratica in atti:

D.I.A. n. 043/05D del 16/05/2005 Prot. n. 6835 in Variante al P.d.C. n. 4260/04C

Tabella di calcolo della superficie commerciale:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA SUL	SUPERFICIE NETTA	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE
UNITA ABITATIVA E PERTINENZE				
Mapp. 1937 sub 2				
Piano terra h=270				
ingresso/soggiorno/cucina	33,60	29,50	1,00	33,60
ripostiglio	4,00	3,20	1,00	4,00
disimpegno	1,60	1,30	1,00	1,60
bagno	8,80	7,10	1,00	8,80
vano scala	4,80	3,80	1,00	4,80
Piano primo h=270				
camera da letto matrimoniale	19,00	16,00	1,00	19,00
ripostiglio	1,90	1,30	1,00	1,90
camera da letto singola	11,80	9,50	1,00	11,80
disimpegno	2,70	2,40	1,00	2,70
bagno	8,00	6,50	1,00	8,00
vano scala	5,20	4,50	1,00	5,20
Esterno				
terrazzo 1	16,00		0,30	4,80
terrazzo 2	3,40		0,30	1,00
terrazzo 3	2,60		0,30	0,80
AUTORIMESSA				
Mapp. 1937 sub 10				
Piano terra h=270				
box auto	19,00	16,00	0,60	11,40
AREA ESTERNA FRONTE ABITAZIONE				
Mapp. 1937 sub 18 (BCNC)				
Area esterna comune ai sub 2 e 10	135,00		0,10	13,50
AREA ESTERNA RETRO ABITAZIONE				
Mapp. 1937 sub 27 (F1)				
Area urbana esterna (giardino)	72,00		0,10	7,20
Totale superficie commerciale			mq	139,00

Tabella delle caratteristiche strutturali

	materiale	tipologia	condizioni	coibentazione
strutture verticali	c.a.	puntiforme	sufficienti	assente
solai	Latero-cemento	Travetti e laterizio	sufficienti	assente

Tabella delle componenti edilizie e costruttive

	materiale	tipologia	condizioni	protezione
superfici esterne	Intonaco e tinteggiatura, c.a. a vista	Malta c.a.	mediocri	
infissi esterni	in legno	A battente	sufficienti	
oscuramenti	in pvc	avvolgibili	sufficienti	
muri interni	laterizio	tramezze	sufficienti	
pavimentazione interna	ceramica/gres/pietra	piastrelle	sufficienti	
rivestimenti bagni	ceramica	piastrelle	sufficienti	
pavimenti camere	ceramica	piastrelle	sufficienti	
terrazzi	Ceramica e ghiaio lavato	piastrelle	mediocri	

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 193/2024 R.E.
dott. Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
IVG di Verona

Gli impianti, presenti e sottotraccia, sono in normale stato di manutenzione; non sono state reperite le certificazioni relative. L'impianto idrosanitario-riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia murale installata all'esterno dell'unità abitativa, in vano dedicato incassato nella muratura. L'impianto di riscaldamento presenta radiatori in alluminio. L'impianto fognario è collegato alla rete fognaria comunale. Gli impianti, essendo stati realizzati precedentemente all'anno 2008, non sono a norma in base al D.M. 22 gennaio 2008 n. 37.

Tabella delle caratteristiche impiantistiche

	<i>tipologia</i>	<i>alimentazione</i>	<i>condizioni</i>	<i>conformità</i>
<i>antenna televisivo</i>	<i>presente</i>	<i>elettrica</i>	<i>n.r.</i>	<i>n.d.</i>
<i>citofonico</i>	<i>presente</i>	<i>elettrica</i>	<i>n.r.</i>	<i>n.d.</i>
<i>gas</i>	<i>presente</i>	<i>metano</i>	<i>n.r.</i>	<i>n.d.</i>
<i>elettrico</i>	<i>sottotraccia</i>	<i>elettrica</i>	<i>scarse</i>	<i>n.d.</i>
<i>idrico sanitario</i>	<i>autonomo</i>	<i>gas</i>	<i>scarse</i>	<i>n.d.</i>
<i>fognatura</i>	<i>rete comunale</i>		<i>n.r.</i>	-

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 193/2024 R.E.
dott. Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
IVG di Verona

38 / 48

D.1.13.2. Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente relazione finalizzata alla ricerca del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso con particolare riferimento all'ubicazione alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica, si ritiene di adottare il metodo di stima Market Comparison Approach (MCA), attribuendo un valore finale a corpo alla realtà in esame. Il Market Comparison Approach è metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto. L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile A, Comparabile B). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare.

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 193/2024 R.E.
dott. Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
IVG di Verona

Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del Subject.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri della Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali" e D.P.R. 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C", sulla base di riscontro geometrico e fotografico da parte della scrivente esperta stimatrice in fase di sopralluogo, in raffronto con gli elaborati grafici dei più recenti titoli edilizi abilitativi reperiti presso gli archivi del Comune di Nogara (VR) - Edilizia Privata. Verificato la congruenza tra rilievo, progetto e superficie catastale, si è utilizzata quest'ultima come dato per il confronto delle superfici tra Subject e Comparabili.

Si precisa che sono da considerarsi comprese le quote di comproprietà delle pertinenze e i beni comuni non censibili, così come determinate dall'art. 1117 C.C. e dal titolo di provenienza. Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato al periodo temporale in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita, dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Sulla scorta dei valori risultanti si assegnerà infine come valutazione ponderale un valore di mercato "a corpo" rappresentativo delle precedenti indagini e considerazioni ed ulteriori eventuali ponderazioni di arrotondamento per lo specifico caso.

D.1.13.3. Stima**Unità immobiliare oggetto di valutazione (Subject):**

casa a schiera distribuita su due piani fuori terra composta da soggiorno cucina, ripostiglio, disimpegno e bagno al piano terra, due camere da letto, disimpegno, e tre terrazzi al piano primo. Completano il compendio autorimessa al piano terra, comunicante con l'abitazione, oltre ad un giardino sul fronte di circa 135 mq, e uno sul retro dell'abitazione, di circa 72 mq.

- superficie catastale interna pari a mq 100,00
- superficie catastale esterna (giardini) di mq 207
- terrazzi scoperti della superficie complessiva di mq 22,00
- stato di manutenzione discreto

Comparabili:**Unità n. A**

- appartamento distribuito su due piano sito al piano primo di un piccolo contesto condominiale, sito a Nogara (VR) in via Parmala, a pochi metri dal Subject, composto da ingresso, soggiorno con cucina, camera da letto, bagno e due terrazzi al piano primo, disimpegno, camera da letto, bagno e terrazzo al piano secondo. Completa il compendio box di 46 mq in autorimessa con accesso comune al piano interrato.
- superficie catastale interna pari a mq 105,00
- balconi coperti della superficie complessiva di mq 30,00
- stato di manutenzione discreto (desunto dalla data di costruzione)
- prezzo desunto dall'atto di compravendita € 95.000 in data 03/05/2024

Unità n. B

- casa a schiera su due piani fuori terra con accesso da corte comune ma completamente indipendente composta da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere da letto e bagno al piano terra, due camere, un ripostiglio e un sottotetto non abitabile al piano primo. Completano il compendio autorimessa di 16 mq al piano terra e giardino di 100 mq
- superficie catastale interna pari a mq 235,00
- balcone coperto della superficie complessiva di mq 3,00
- stato di manutenzione sufficiente (desunto da foto esterni e atto di compravendita dove si rileva rifacimento della copertura del 2021)
- prezzo desunto dall'atto di compravendita € 150.000 in data 10/07/2024

NOTA:

Le compravendite dei Comparabili A e B sono state effettuate "a corpo" senza distinzione tra valore delle abitazioni e quello degli altri beni (autorimessa, aree esterne, ecc.) e sono state utilizzate dalla sottoscritta esperta stimatrice per calcolare il valore dei beni oggetto della presente perizia nel medesimo modo, in quanto i beni saranno oggetto di vendita in lotto unico.

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 193/2024 R.E.
dott. Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
IVG di Verona

RIEPILOGO DEGLI INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
Saggio annuale di svalutazione del prezzo	10,3%
Rapporto mercantile dei balconi	0,30
Rapporto mercantile dei giardini	0,10
Saggio del livello di piano	0,005

Il saggio annuale di svalutazione è stato dedotto dalle quotazioni immobiliari fornite dalle agenzie immobiliari sulla base di dati di vendita per l'area di riferimento relative ad un arco temporale di dodici mesi.

Per quanto riguarda il costo al mq per alzare di un livello lo stato di manutenzione (sufficiente a discreto), sono stati considerati € 400,00 €/mq.

Seguono Tabella dati e Tabella dei prezzi marginali, da cui si ricava la Tabella di valutazione con il valore di mercato del bene oggetto di stima.

Se la massima differenza dei prezzi normalizzati diviso il prezzo minimo normalizzato è inferiore al 10% significa che la stima del valore di mercato può ritenersi affidabile.

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 193/2024 R.E.
dott. Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
IVG di Verona

Tabella Dati:

Tabella DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	Subject	Informazione mercantile
Prezzo (€)	95.000	150.000		(prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
Data (mesi)	7	5	0	10,3% annuo (fonte Idealista.it)
Superficie principale (mq)	105,00	235,00	100,00	Indice mercantile 1
Balconi (mq)	30,00	3,00	22,00	Indice mercantile 0,30
Livello di Piano (n.)	2	1	1	Indice variazione piano 0,5%
Servizi (bagni) (n.)	2	1	2	Costo Realizzo 8.000 € Vita = 10 anni; Vetustà = 8 anni
Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	2	1	2	Costo marginale da 1 a 2 = 12.000 €
Autorimessa (mq)	46	16	19	Indice mercantile: 0,5 per A e 0,6 per B e Subject
Giardino	0	10,00	20,70	Indice mercantile 0,10

Da cui si ricava la Tabella dei prezzi marginali:

Tabella Prezzi Marginali		
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B
Data (mesi)	€ 817,84	€ 1.291,32
Superficie principale (mq)	€ 611,00	€ 611,00
Balconi (mq)	€ 183,30	€ 183,30
Livello di Piano (n.)	€ 475,00	€ -
Servizi (bagni) (n.)	€ 2.000,00	€ 2.000,00
Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	€ 8.000,00	€ 12.000,00
Autorimessa (mq)	€ 274,95	€ 366,60
Giardino	€ 61,10	€ 61,10

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 193/2024 R.E.
dott. Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
IVG di Verona

Tabella di Valutazione			
Prezzo e	A	B	C
Prezzo (€)	95.000,00	150.000,00	
Data (mesi)	-5.724,86	-6.456,61	
Superficie principale (mq)	-3.054,99	-82.484,73	
Balconi (mq)	-1.466,40	3.482,69	
Livello di Piano (n.)	-475,00	0,00	
Servizi (bagni) (n.)	0,00	2.000,00	
Stato di Manutenzione (Conservazione)	0,00	12.000,00	
Autorimessa (mq)	-7.423,63	1.099,80	
Giardino	1.264,77	653,77	
	0,00	0,00	
Prezzo corretto	78.119,89	80.294,92	
Sitensi di Stima			
D% = (max-min)/min < 10%		2,78%	<10%
		d%	
Valore di Mercato media fra A e B	79.207,40	2,78%	<10%

Tutto quanto sopra esposto conduce al seguente valore di stima, a cui verranno applicate le dovute detrazioni:

Valore del LOTTO (arrotondato): = € 79.200,00
(euro settantanovemiladuecento/00)

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valutazione con MCA	€ 79.200,00
a) Decurtazione per assenza di garanzia di vizi -15%	€ 11.880,00
b) Pratica di S.C.I.A. in Sanatoria per piano	€ 2.500,00
c) Adeguamento planimetria catastale	€ 500,00
d) Oneri giuridici gravanti	€ 393,00
TOTALE DETRAZIONI	€ 15.273,00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni (arrotondato) € 64.000,00

Per le seguenti quote:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

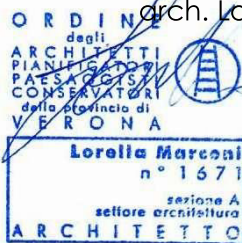
[REDACTED]

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, 30/12/2024

Il perito estimatore

arch. Lorella Marconi



Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 193/2024 R.E.
dott. Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
IVG di Verona

47 / 48

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Certificato storico di residenza degli esecutati
- E.3. Stato di famiglia storico
- E.4. Planimetrie catastali
- E.5. Estratto storico del Catasto
- E.6. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.7. Titoli Abilitativi
- E.8. Fotografie degli interni
- E.9. Fotografie degli esterni
- E.10. Dati comparativi acquisiti e fonte

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 193/2024 R.E.
dott. Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
IVG di Verona