



TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE GIUDIZIARIE®
PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO



Esecuzione Immobiliare

R.G.E. n° 220/2024



Giudice

Dott. Attilio Burti

Creditore procedente

Special Gardant S.p.A.

Parte esecutata



Esperto Stimatore

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



Custode Giudiziario



Avv. VINCENZO BONANNO - e-mail: vincenzo.bonanno@studiumfori.it - Tel.: 045-8006861

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



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	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	4
D.1.	LOTTO UNICO	4
D.1.1.	Proprietà	4
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici - Camera di Commercio	5
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	6
D.1.3.	Descrizione dei beni	8
D.1.3.1.	Contesto	8
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	8
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	15
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	15
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	16
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	17
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	19
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	19
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	19
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	20
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	20
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	20
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	21
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	21
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	21
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	22
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	22
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	22
D.1.13.	Valutazione del lotto	23
D.1.13.1.	Consistenza	23
D.1.13.2.	Criteri di stima	24
D.1.13.3.	Stima	25
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	26
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	26
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	27

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 220/2024
Lotto	unico
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Abitazione con annessa soffitta, il tutto sito in un edificio condominiale Sup. commerciale mq 94,13 circa per l'abitazione e mq 1,83 circa per la soffitta
Ubicazione	Verona (VR), Via Adriano Cristofoli n° 13, scala "A", interno 3
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 253, mappali n° 576 sub 103 (abitazione) e 576 sub 96 (soffitta)
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 70.377,40
Stato di occupazione	Occupato dall'esecutato [REDACTED] unitamente al proprio nucleo familiare
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia: € 3.032,00 (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	La soffitta oggetto di esecuzione è stata rinvenuta di fatto utilizzata da terzi e non nella materiale disponibilità della parte esecutata



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

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

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

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Intera piena proprietà di un'abitazione (immobile "A") situata al piano rialzato con annessa una soffitta (immobile "A/1") sita al piano settimo, il tutto facente parte di un fabbricato condominiale ubicato nel Comune di Verona, Provincia di Verona, in via Adriano Cristofoli n° 13, scala "A", interno 3.

All'unità immobiliare compete la proporzionale quota di comproprietà - nella misura di 15,176 millesimi complessivi (rif. allegato n° 10) - sugli enti e parti comuni del fabbricato condominiale di cui fa parte ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Comproprietari non esecutati:

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 soffitta 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:

[REDACTED] (nato a Monrovia, Liberia, il 12/11/1975) e [REDACTED] (nata a Kumasi, Ghana, il 14/03/1986) - ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà proprietari dal 06/10/2006 ad oggi in forza dell'atto di compravendita in data 06/10/2006 rep. n° 262.163/9.633 del Notaio Paola Mazza, registrato a "Verona 1" in data 31/10/2006 al n° 17077 serie 1T, trascritto a Verona in data 02/11/2006 ai nn° 54593 R.G. e 31504 R.P. (rif. allegato n° 1).

Si precisa che, all'atto della compravendita, i signori

risultavano essere di stato civile libero (rif. allegato n° 1).

Gli stessi risultano essersi successivamente uniti in matrimonio in data 07/03/2009 a Verona, optando per il regime della comunione dei beni (rif. allegato n° 2).

Dopo tale data, non risultano variazioni nello stato civile degli esecutati (rif. allegato n° 2).

Si ha, quindi, che:

Tribunale di Verona E.I. n. 220/2024 R.G.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Ing. Fabio Pedretti

Custode: Avv. Vincenzo Bonanno

- al momento dell'acquisto del diritto gli esecutati erano di stato civile libero;
- al momento della notifica dell'atto di pignoramento gli esecutati erano coniugati tra loro in regime di comunione dei beni.

Da ultimo, si evidenzia che - nei registri anagrafici e di stato civile del Comune di Verona e/o del Ministero dell'Interno - il sig. [REDACTED] risulta registrato con due diverse località di nascita e precisamente (rif. allegato n° 2):

- [REDACTED] nato a Monrovia (Liberia) il 12/11/1975 (rif. documentazione di stato civile del Comune di Verona);
- [REDACTED] nato a Kumasi (Ghana) il 12/11/1975 (rif. documentazione dell'Anagrafe nazionale della popolazione residente).

Ne consegue che l'esecutato risulta identificato in alcuni documenti col codice fiscale «ZND LXA 75S12 Z325K», corrispondente alla Liberia quale Stato di nascita, mentre in altri documenti è indicato col codice fiscale «ZND LXA 75S12 Z318P», corrispondente al Ghana quale Stato di nascita.

• **Precedenti proprietari:**

- **Zanolli Aldo**, nato a Caprino Veronese (VR) il 09/10/1936 - per l'intera piena proprietà proprietario dal 13/03/1974 al 06/10/2006 in forza dell'atto di compravendita in data 13/03/1974 rep. n° 43690/5865 del Notaio Angelo Mauro, trascritto a Verona in data 11/04/1974 ai nn° 7096 R.G. e 5874 R.P.

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, i signori [REDACTED] risultano essere coniugati tra loro.

Il matrimonio è stato celebrato nel Comune di Verona (VR) in data 07/03/2009.

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

- l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, da cui risulta che i signori [REDACTED] sono coniugati tra loro in regime di comunione dei beni;
- i certificati di residenza degli esecutati, da cui risulta che il signor [REDACTED] è residente nel Comune di Verona (VR), in via Adriano Cristofoli n° 13, scala "A", interno 3, mentre la signora [REDACTED] è residente nel Regno Unito, nella Circoscrizione consolare di Manchester, nella città di Leeds, in Clyde Court n° 12;

• i certificati di stato di famiglia degli esecutati, da cui risulta che nello stato di famiglia del signor [REDACTED] risultano iscritte, oltre a due persone maggiorenni, anche due minorenni - [REDACTED] (nata ad Accra, Ghana, il 17/08/2011) e [REDACTED] (nata a Verona, VR, il 01/08/2023) - di cui non si è in grado di indicare il legame di parentela con l'esecutato.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Gli immobili oggetto di esecuzione sono ubicati nel Comune di Verona, Provincia di Verona, in via Adriano Cristofoli n° 13, scala "A", interno 3.

Il bene è identificato nel catasto fabbricati come segue (rif. allegato n° 3):

- Comune di Verona, foglio 253, mappale n° 576 sub 103, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq 101, piano T, rendita: € 738,53.
- Comune di Verona, foglio 253, mappale n° 576 sub 96, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 8, superficie catastale mq 11, piano 7, rendita: € 18,18.

Intestati a:

- [REDACTED] nata in Ghana (EE) il 14/03/1986 - proprietà per 500/1000;
- [REDACTED] nato in Liberia (EE) il 12/11/1975 - proprietà per 500/1000.

• 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° 576 sub 103:

- impianto meccanografico del 30/06/1987;
- variazione del 01/01/1992 - variazione del quadro tariffario;
- variazione d'ufficio del 01/01/1994 - rettifica zona censuaria (n. 100000.1/1994);
- variazione del 13/09/2006 - variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 43921.4/2006);
- divisione del 21/09/2006 pratica n. VR0235527 (n. 45344.1/2006);
- variazione nel classamento del 28/09/2006 pratica n. VR0243601 (n. 46214.1/2006);
- variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;

2) con riferimento al mappale n° 576 sub 96:

- impianto meccanografico del 30/06/1987;

- variazione del 01/01/1992 - variazione del quadro tariffario;
- variazione d'ufficio del 01/01/1994 - rettifica zona censuaria (n. 100000.1/1994);
- variazione del 13/09/2006 - variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 44012.95/2006);
- variazione del 05/07/2016 pratica n. VR0119733 - aggiornamento planimetrico (n. 43091.1/2016);
- variazione toponomastica del 09/04/2019 pratica n. VR0044962 (n. 11522.1/2019).

• **Confini** (rif. allegato n° 3):

- per l'abitazione al piano rialzato:

a **Nord-Est** con l'ascensore condominiale, con il mappale n° 576 sub 3 e con una porzione di area scoperta condominiale;

a **Sud-Est** con il mappale n° 38;

a **Sud-Ovest** con i mappali n° 32 e 576 sub 5;

a **Nord-Ovest** con il mappale n° 576 sub 5 e con il vano scala e l'ascensore condominiali;

- per la soffitta al piano settimo:

a **Nord-Est** con il vano scala e la terrazza condominiali;

a **Sud-Est** con il corridoio condominiale;

a **Sud-Ovest** con altra soffitta del mappale n° 576;

a **Nord-Ovest** con la terrazza condominiale.

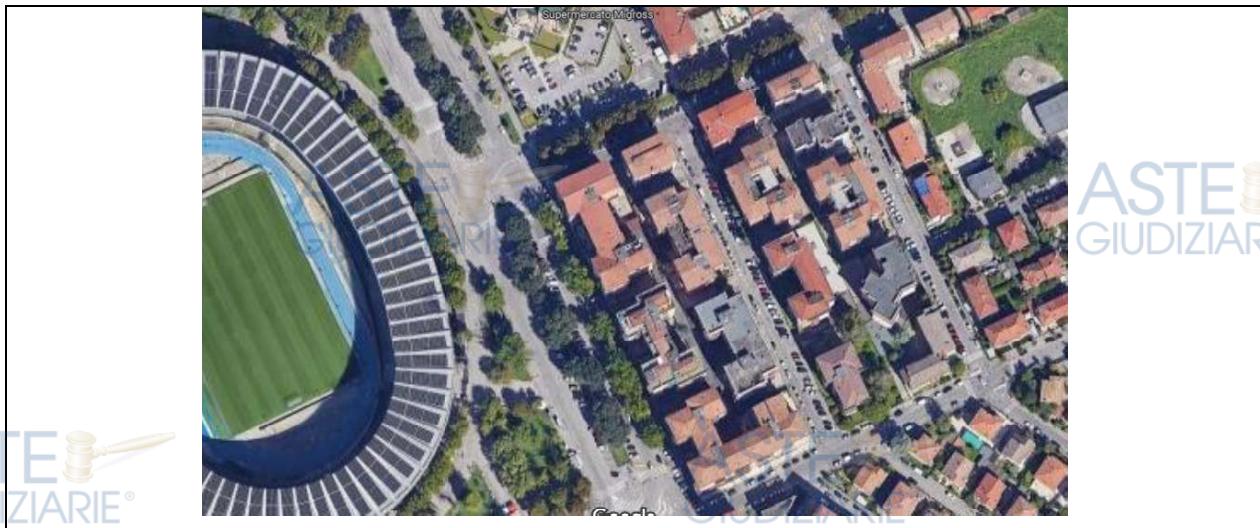
Salvo altri più precisi.

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.

Da ultimo, si segnala che nella nota di trascrizione del pignoramento l'esecutato [REDACTED]

[REDACTED] viene indicato come nato in Liberia (EE) ma con il codice fiscale «ZND LXA 75S12 Z318P», corrispondente al Ghana quale Stato di nascita.

Rappresentazione grafica della sede del bene

**D.1.3. Descrizione dei beni****D.1.3.1. Contesto**

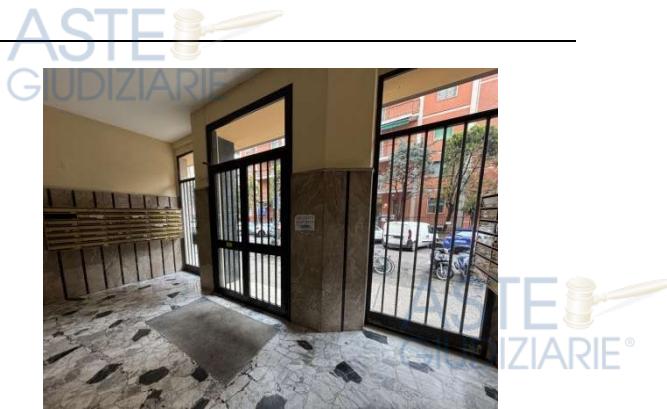
Caratteristiche zona:	periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi della zona:	farmacia, negozi al dettaglio, parco giochi, scuola materna, scuola elementare, spazi verdi, supermercato, stadio, palazzetto dello sport.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali.
Collegamenti pubblici:	autobus.

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

Trattasi dell'intera piena proprietà di un'**abitazione** con annessa una **soffitta**, il tutto in un fabbricato condominiale sito nel Comune di Verona, Provincia di Verona, in via Adriano Cristofoli n° 13, scala "A" (rif. allegato n° 7, foto n° 1 - 2). L'unità abitativa è individuata dall'interno n° 3 della scala "A" del fabbricato condominiale (rif. allegato n° 7, foto n° 10).

Lo stabile è dotato di ascensore, posto al servizio di tutti i piani con l'esclusione del settimo e ultimo piano, ove sono ubicate le soffitte (rif. allegato n° 7, foto n° 11).

Il fabbricato è situato nel Quartiere "Stadio" del Comune di Verona, in una zona semicentrale ubicata a circa Km 3 dal centro cittadino.



L'abitazione, disposta su un unico piano fuori terra, è sita al piano rialzato dello stabile, mentre la soffitta è ubicata al piano settimo dell'edificio.

Si accede all'abitazione dall'ingresso pedonale sito al civico n° 13 di via Adriano Cristofoli (rif. allegato n° 7, foto n° 1 - 2 - 3) e da qui percorrendo l'atrio condominiale fino alla piccola rampa scala ubicata sulla sinistra del vano, la quale consente di salire fino al piano rialzato dello stabile (rif. allegato n° 7, foto n° 4). Percorrendo il successivo corridoio condominiale, che si diparte dalla sinistra dell'atrio condominiale, si raggiunge la scala condominiale contraddistinta dalla lettera "A", oltrepassata la quale, percorrendo un ulteriore tratto di corridoio, si giunge all'ingresso dell'abitazione (rif. allegato n° 7, foto n° 5 - 6 - 7 - 8 - 9).



La soffitta è raggiungibile salendo, tramite la predetta scala condominiale, sino al settimo piano dello stabile - non direttamente servito dall'ascensore - e percorrendo un corridoio

comune dove si trova l'ingresso della presente porzione immobiliare (rif. allegato n° 7, foto n° 6 e 7 e foto da n° 58 a n° 62). Quest'ultima è altresì raggiungibile utilizzando l'ascensore condominiale che conduce fino al sesto piano del fabbricato (rif. allegato n° 7, foto n° 11) e da qui salendo la scala che collega il suddetto piano a quello superiore.



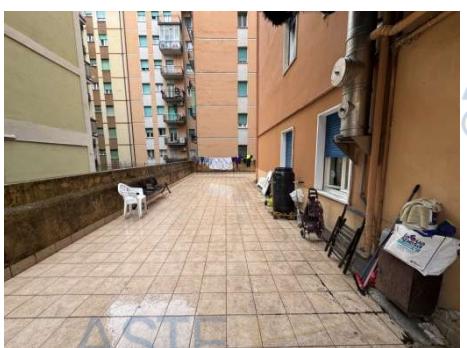
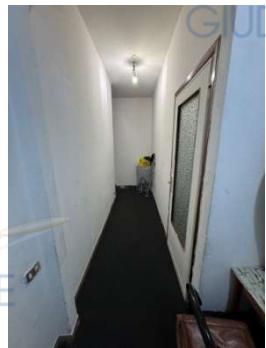
Nella planimetria dimostrativa di cui all'allegato n° 7, il sottoscritto ha riportato la via di accesso agli immobili così come rinvenuta sui luoghi, indicandola con una freccia.

L'abitazione oggetto di esecuzione (rif. immobile "A") ha una superficie utile (calpestabile) di mq 175,68 circa - di cui mq 71,35 circa relativi all'abitazione vera e propria e mq 104,33 circa relativi alla terrazza esterna - ed una superficie lorda/commerciale (comprese le murature) di **mq 94,13** circa.

All'interno dell'unità sono presenti i seguenti vani (rif. allegato n° 7, foto da n° 12 a n° 32): un corridoio, un soggiorno, una cucina, un ripostiglio, un bagno (contenente una tazza w.c., un bidet, un lavabo ed una vasca), due camere ed una terrazza.

I vani dell'unità immobiliare presentano un'altezza interna di m 3,00 circa.





Le caratteristiche edilizie e le finiture interne dell'unità immobiliare sono le seguenti (rif. allegato n° 7, foto da n° 12 a n° 47):

Tribunale di Verona E.I. n. 220/2024 R.G.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Ing. Fabio Pedretti

Custode: Avv. Vincenzo Bonanno



- struttura portante del tipo a intelaiatura in cls con pareti verticali di tamponamento in laterizio intonacato, il tutto in sufficiente stato di manutenzione e conservazione;
- solaio di interpiano in latero-cemento, in sufficiente stato di manutenzione e conservazione;
- porte interne a battente in legno con specchiature in vetro, in scarso stato di manutenzione e conservazione;
- infissi esterni in legno con vetrocamera e avvolgibili in PVC, il tutto in scarso stato di manutenzione e conservazione;
- pavimenti in parte in piastrelle di ceramica, in parte in graniglia di marmo ed in parte rivestiti con moquette, tutti in sufficiente stato di manutenzione e conservazione;
- rivestimenti della cucina e del bagno in piastrelle di ceramica, tutti in sufficiente stato di manutenzione e conservazione;
- sanitari e rubinetteria del bagno di tipo ordinario ed in sufficiente stato conservativo;
- impianto di riscaldamento ed acqua calda sanitaria in parte sottotraccia ed in parte in tubi esterni alla muratura, del tipo "autonomo", realizzato mediante caldaia a gas metano e termosifoni in ghisa (conformità da verificare);
- impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte con cavi esterni alla muratura, provvisto di quadro generale con interruttori di protezione (conformità da verificare);
- adduzione idrica e impianto fognario allacciati alla rete comunale (conformità da verificare);
- impianto gas sottotraccia, con alimentazione a metano (conformità da verificare);
- presenza di citofono;
- portoncino d'ingresso del tipo non 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 graficamente raffigurato sullo "schema di rilievo dell'esperto stimatore" e sulla planimetria dimostrativa dello stato dei luoghi contenuti nell'allegato n° 8, evidenziando che l'attuale

Tribunale di Verona E.I. n. 220/2024 R.G.E.

Giudice: Dott. Attilio Berti

Esperto stimatore: Ing. Fabio Pedretti

Custode: Avv. Vincenzo Bonanno

planimetria catastale dell'abitazione - contenuta nell'allegato n° 3 - presenta la conformazione del "bagno" e dell'adiacente camera sita a Sud in parte differente rispetto alla realtà dei luoghi.

Internamente, questa unità immobiliare si presenta in scarso stato di manutenzione e conservazione. È stata riscontrata la presenza di parziali distacchi dell'intonaco sulle pareti interne e lo sfogliamento del primo strato della tinteggiatura sul soffitto del bagno; è stata altresì rilevata la formazione di muffe e/o marcescenze, nonché la presenza di vistose tracce d'umidità, sulle pareti e sui soffitti dei vari locali dell'abitazione (rif. allegato n° 7, foto da n° 48 a n° 56). Si evidenzia, inoltre, la rottura con distacco di una piccola porzione del muretto esterno della terrazza (rif. allegato n° 7, foto n° 57).

Non si rileva, comunque, la presenza di fessurazioni o di quant'altro possa far supporre l'esistenza di dissesti strutturali dell'immobile.

L'abitazione dispone, quale accessorio, di una **soffitta**.

Al riguardo, si evidenzia che lo scrivente non ha potuto accedere all'interno della porzione immobiliare per le operazioni di ispezione e rilievo, in quanto la stessa non era nella materiale disponibilità dell'esecutato essendo, di fatto, utilizzata da terzi e con la porta di accesso chiusa con lucchetto. Per tale motivo, la descrizione della soffitta viene effettuata sulla base di quanto è stato possibile rilevare dal suo esterno nonché sulla scorta delle informazioni acquisibili dalla documentazione catastale ad essa relativa.

La **soffitta** (rif. immobile "A/1") è ubicata al piano settimo dell'edificio, ha una superficie utile (calpestabile) - desunta graficamente dalla planimetria catastale - di mq 8,33 circa ed una superficie linda (comprese le murature) di **mq 9,16** circa.

È costituita da un unico vano di forma rettangolare - con un'altezza interna minima, desunta da quanto riportato sulla planimetria catastale, di m 1,30 circa - ed è raggiungibile utilizzando i percorsi di accesso precedentemente descritti.

Le caratteristiche edilizie e le finiture interne della porzione immobiliare sono le seguenti (rif. allegato n° 7, foto n° 62 - 63 - 64):

- solaio superiore in tabelle di laterizio sostenute da travetti in calcestruzzo precompresso, in sufficiente stato di manutenzione e conservazione;
- pareti verticali in blocchetti di laterizio forato tinteggiati, in scarso stato di manutenzione e conservazione;
- pavimento in battuto di cemento, in scarso stato di manutenzione e conservazione;
- impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte con cavi esterni alla muratura, in scarso stato di manutenzione e conservazione (conformità da verificare);

Tribunale di Verona E.I. n. 220/2024 R.G.E.

Giudice: Dott. Attilio Berti

Esperto stimatore: Ing. Fabio Pedretti

Custode: Avv. Vincenzo Bonanno

**ASTE
GIUDIZIARIE**
- porta d'ingresso

ASTE GIUDIZIARIE®

- porta d'ingresso in listelli di legno, in scarso stato di manutenzione e conservazione.



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, scarso, seppure in relazione alla tipologia e destinazione d'uso della predetta porzione immobiliare.

Planimetrie degli immobili:

Tribunale di Verona E I n. 220/2024 B G E

Tribunale di Verona E.I. II.
Giudice: Dott. Attilio Burti

Giudice: Dott. Attilio Berti
Esperto stimatore: Ing. Fabio Pedretti

Esperto stimatore: Ing. Pablo Fed
Custode: Avv. Vincenzo Bonanno

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

14/37

24 R.G.E.
 dretti
 o
 ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: FABIO PEDRETTI Emissario Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: da2332cf8078286e6cc9e1d9e551612

Il fabbricato in cui sono ubicate le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione è stato costruito nel 1965 (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 porzioni immobiliari oggetto di esecuzione compete la proporzionale quota di comproprietà - nella misura di 15,176 millesimi complessivi (rif. allegato n° 10) - sugli enti e parti comuni del fabbricato condominiale di cui fanno parte ai sensi dell'art. 1117 c.c.

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

L'accesso pedonale agli immobili oggetto di esecuzione avviene attraverso il portone d'ingresso condominiale sito al civico n° 13 di via Adriano Cristofoli e dal quale, percorrendo l'atrio ed il successivo corridoio condominiale ubicato a sinistra dell'atrio stesso, è possibile raggiungere sia l'abitazione sita al piano rialzato dello stabile sia la scala condominiale contraddistinta dalla lettera "A", la quale consente di salire fino al settimo piano dell'edificio ov'è ubicata la soffitta.

Quest'ultima è altresì raggiungibile utilizzando l'ascensore condominiale che conduce fino al sesto piano del fabbricato e da qui utilizzando la scala che collega il suddetto piano a quello superiore.

D.1.4. Situazione urbanistica della zona

Nello strumento urbanistico vigente (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):

- nella Tavola n. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale:
 - Art. 31. *Vincolo sismico classe 2;*
 - Art. 39. *Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi;*
 - Art. 51. *Risorse idropotabili;*
 - Art. 52. *Infrastrutture della mobilità: aeroplani;*
 - Art. 55. *Impianti generanti campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici;*
- **Art. 43. Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi:**
 - Unità A: vulnerabilità intrinseca alta;

• nella Tavola n. 2.2 – Unità di Paesaggio:

- Art. 57. *Unità di paesaggio:*
 - 1 - Ambito planiziale del fiume Adige;
- nella Tavola n.4 – Disciplina Regolativa:

SISTEMA INSEDIATIVO

La Città esistente

- Art. 104. *TCb – tessuto con edificazione mista-funzionale:*
 - 1 - Densità alta.

Per effetto di quanto disposto dagli artt. 25 e 26 delle NTO/PI la rappresentazione dei vincoli e fasce di rispetto, sotto i profili localizzativo e dimensionale, hanno esclusivamente carattere ricognitivo; si richiamano in particolare le limitazioni alla trasformabilità derivanti dall'applicazione dei seguenti articoli:

57, *tutela del paesaggio* e 58, *rete ecologica*.

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 gli intestatari catastali degli immobili oggetto di pignoramento e quelli 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 - l'abitazione presenta la conformazione del "bagno" e dell'adiacente camera sita a Sud leggermente differente rispetto a quanto raffigurato in planimetria, oltre ad aver riscontrato la realizzazione di una parete divisoria posta a separazione fisica del "ripostiglio" dal "corridoio", si ritiene che - ai sensi della vigente normativa catastale - **non sussista l'obbligo di aggiornare la planimetria catastale** dell'immobile, considerata l'irrilevanza delle difformità riscontrate in ordine alla consistenza catastale del bene (cfr. Agenzia del Territorio, circolare 2/2010 - prot. n° 36607, punto 3, lettera D).

Per il resto, visitate - per quanto è stato possibile (vista l'impossibilità di accedere all'interno della soffitta) - le porzioni 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 1965 e relativamente al quale è stata rinvenuta la seguente pratica urbanistico-edilizia e precisamente (rif. allegato n° 6):

- **Licenza Edilizia n° 6145, P.G. n° 21453**, per la costruzione di un fabbricato nei pressi di via Sansovino, intestata al Condominio "Palazzo Superdiamante" presso l'Ing. Silvio Piccolo, rilasciata in data 09/07/1963.

L'**abitabilità** è stata rilasciata in data 01/06/1965 con n° 76449 P.G./64 e n° 13705 San. (rif. allegato n° 6).

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

Visitate - per quanto è stato possibile (data l'inaccessibilità all'interno della soffitta) - le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione, sono state rilevate alcune "difformità" urbanistico-edilizie rispetto alla tavola progettuale allegata alla Licenza Edilizia n° 6145 del 09/07/1963 (rif. allegato n° 6) e precisamente:

1.- con riferimento all'**abitazione** al piano rialzato:

- il piccolo locale che, in progetto, è ubicato sulla destra dell'ascensore risulta inglobato all'interno dell'abitazione oggetto di pignoramento, non essendo presente alcuna porta di collegamento con il corridoio condominiale e non essendo stata realizzata la parete che, in progetto, avrebbe dovuto separare il suddetto locale dalla confinante abitazione;
- la parete divisoria che, in direzione Sud, separa la "cucina" dall'adiacente "camera" risulta traslata rispetto alla posizione progettuale, con conseguente minore larghezza del primo locale; inoltre, la "camera" adiacente alla "cucina" risulta avere una conformazione planimetrica a "L" anziché rettangolare come in progetto;
- il "bagno" risulta avere una conformazione planimetrica pressoché quadrata anziché rettangolare come in progetto; inoltre, la porta di accesso al "bagno" risulta anch'essa traslata rispetto alla posizione progettuale;
- il "ripostiglio" risulta separato dal "corridoio" tramite una tramezza interna non presente in progetto;

• infine, la porzione di terrazza posta lungo il prospetto Sud-Est del fabbricato risulta essere più corta rispetto alle previsioni progettuali, in quanto, su quel fronte, arriva solamente fino allo spigolo Sud-Est del soggiorno;

2.- con riferimento alla soffitta al piano settimo:

- in progetto non sono riportate le due pareti interne che separano la soffitta oggetto di esecuzione dal corridoio condominiale e dall'adiacente soffitta situata a Sud-Ovest.

Trattasi di "difformità" regolarizzabili mediante S.C.I.A. in Sanatoria o altra diversa pratica richiesta dall'Amministrazione Comunale.

Il sottoscritto - sulla scorta delle informazioni acquisibili presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Verona - ritiene che, in linea di massima, sussista la possibilità di regolarizzare le "difformità" riscontrate, **salvo l'effettiva valutazione - da parte dell'Ufficio - della concreta sanabilità delle opere solo al momento della presentazione di un'apposita istanza**, corredata di elaborati progettuali e di tutta la documentazione a corredo degli stessi.

- Costi per la regolarizzazione dell'immobile:

ribadendo, come già precedentemente esposto, che **la concreta sanabilità delle opere potrà essere valutata dall'Ufficio solo al momento della presentazione di un'apposita istanza**, corredata di elaborati progettuali e di tutta la documentazione a corredo degli stessi, il sottoscritto - a seguito delle informazioni assunte presso il Comune di Verona - può riportare solo dei **costi di massima relativi alla sanzione amministrativa presumibilmente applicabile** in relazione alle "difformità" riscontrate rispetto al progetto approvato e precisamente:

- sanzione urbanistica: Euro 1.032,00;
- diritti di segreteria e imposte di bollo: non presenti.

Per un importo complessivo pari ad **Euro 1.032,00** circa.

All'importo qui indicato sono da aggiungere i costi - onorari e spese, attualmente non quantificabili con precisione - del professionista che dovrà eventualmente espletare tutti gli adempimenti necessari per la presentazione della pratica di sanatoria.

Tali costi possono essere esposti - in via del tutto indicativa - in **Euro 2.000,00** circa, compresi accessori di legge (cassa professionale e IVA).

Si ribadisce che gli importi sopra esposti devono considerarsi dei valori **del tutto indicativi**, in quanto i costi esatti necessari per l'eventuale regolarizzazione potranno essere definiti dall'Ufficio competente solo al momento dell'effettiva presentazione della relativa pratica.

Tribunale di Verona E.I. n. 220/2024 R.G.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Ing. Fabio Pedretti

Custode: Avv. Vincenzo Bonanno

Riepilogo costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia:

- sanzione urbanistica: € 1.032,00;
- diritti di segreteria e imposte di bollo: non presenti;
- spese tecniche-progettuali: € 2.000,00 circa.

Oneri totali: **€ 3.032,00** 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'abitazione (rif. immobile "A") si presentava occupata dall'esecutato [REDACTED] - unitamente al proprio nucleo familiare - in qualità di comproprietario del bene.

L'immobile risulta essere l'abitazione principale dell'esecutato, che ha la propria residenza nel Comune di Verona, in via Adriano Cristofoli n° 13, scala "A", interno 3 (rif. allegato n° 2).

L'immobile non risulta, invece, essere l'abitazione principale dell'esecutata [REDACTED] che ha la propria residenza nel Regno Unito, nella Circoscrizione consolare di Manchester, nella città di Leeds, in Clyde Court n° 12 (rif. allegato n° 2).

Per quanto riguarda, invece, la soffitta (rif. immobile "A/1"), si ribadisce che la stessa è di fatto utilizzata da terzi - non meglio identificabili dallo scrivente - e non è nella materiale disponibilità della parte esecutata, la quale ne utilizza un'altra non di sua proprietà.

Da ultimo, si segnala la presenza di un contratto di comodato gratuito di immobile ad uso abitativo avente per oggetto l'abitazione mappale n° 576 sub 103 (rif. allegato n° 9). Il contratto, della durata di un anno con inizio dal 01/06/2020, è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di "Verona 1" in data 03/06/2020 al n° 1866 ed è scaduto in data 31/05/2021.

Trattasi, comunque, di contratto **non opponibile** alla procedura.

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 agli immobili oggetto di esecuzione. La ricerca ha dato esito **negativo**, in quanto l'unico contratto rinvenuto agli

atti dell'Ufficio è un contratto di comodato scaduto in data 31/05/2021 e che, comunque, non è in ogni caso 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

A) Iscrizioni:

- Iscrizione volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, della durata di 30 anni, a favore di **BANCA CARIGE S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA, contro [REDACTED]** in forza dell'atto in data 06/10/2006 rep. n° 262164/9634 del Notaio Paola Mazza, registrato a "Verona 1" in data 31/10/2006 al n° 17078 Serie 1T, iscritta a Verona in data 02/11/2006 ai nn° 54594 R.G. e 13781 R.P.

importo capitale: € 165.000,00

importo ipoteca: € 330.000,00

B) Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Palatino SPV S.r.l., **contro [REDACTED]** derivante da verbale di pignoramento immobiliare in data 29/07/2024 rep. n° 6187 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona, trascritto a Verona in data 16/09/2024 ai nn° 36769 R.G. e 27504 R.P.

Note: come già esposto nel precedente capitolo D.1.2, si ribadisce che nella nota di trascrizione del pignoramento l'esecutato [REDACTED] viene indicato come nato il 12/11/1975 in Liberia (EE) ma con il codice fiscale «ZND LXA 75S12 Z318P», che corrisponde al Ghana quale Stato di nascita.

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

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- *Diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto: Nessuno*
- *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 del bene ai debitori, in esso non risulta l'esistenza di particolari oneri e/o vincoli gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione, fatta eccezione per i vincoli nascenti dalla condonialità del fabbricato di cui fanno parte le suddette porzioni immobiliare 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 porzioni immobiliari oggetto di esecuzione fanno parte di un fabbricato residenziale costituito in Condominio (Condominio "Superdiamante"), il cui Amministratore è la ditta:

- Alice Muraro - Tailor Verona S.r.l.s. - Amministratore Condominiale - partner Tecnocondominio, Corso Milano n° 110/A - 37138 Verona (VR)
tel.: 045-6660820 - Cell.: 349/4716004 - e-mail: alicemuraro@hotmail.it

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 agli immobili oggetto di esecuzione:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 1.858,29
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 48,13
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Cause di natura condominiale attualmente pendenti:	nessuna

L'Amministratore condominiale informa che «sono stati eseguiti lavori importanti di manutenzione della copertura e ripristino intonaco e tinteggiatura su soffitti danneggiati da infiltrazioni provenienti dal tetto e riparazioni tubature condominiali e ripristino danni negli appartamenti privati (solo parzialmente coperti dall'assicurazione) in via di quantificazione per ripartizione straordinaria dopo approvazione di un'assemblea straordinaria» (rif. allegato n° 10).

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 agli esecutati in data 06/10/2006.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'edificio in cui sono ubicate le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione non risulta costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

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 linda, la superficie linda, l'esposizione e le condizioni di manutenzione:

ABITAZIONE AL PIANO RIALZATO - IMMOBILE "A" (RIF. M.N. 576 SUB 103)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	COEFF.	SUPERFICIE LINDA	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Corridoio	m ² 13,99 ~	1,10	m ² 15,39 ~	interno	scarse
Soggiorno	m ² 17,40 ~	1,10	m ² 19,14 ~	Sud-Est	scarse
Cucina	m ² 6,64 ~	1,10	m ² 7,30 ~	Sud-Est	scarse
Ripostiglio	m ² 2,01 ~	1,10	m ² 2,21 ~	interno	scarse
Camera	m ² 13,04 ~	1,10	m ² 14,34 ~	Sud-Est	scarse
Bagno	m ² 4,16 ~	1,10	m ² 4,58 ~	Sud-Est	scarse
Camera	m ² 14,11 ~	1,10	m ² 15,52 ~	Sud-Ovest	scarse
Terrazza	m ² 104,33 ~	0,15	m ² 15,65 ~	Sud-Est e Sud-Ovest	scarse
TOTALE	m² 175,68 ~		m² 94,13 ~		

SOFFITTA AL PIANO SETTIMO - IMMOBILE "A/1" (RIF. M.N. 576 SUB 96)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE GRAFICA/CA-TASTALE NETTA	COEFF.	SUPERFICIE LINDA	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Soffitta	m ² 8,33 ~	1,10	m ² 9,16 ~	interno	scarse
TOTALE	m² 8,33 ~		m² 9,16 ~		

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 LINDA	COEFF. RAGG.	SUPERFICIE COMMERCIALE
Abitazione (m.n. 576 sub 103) - IMMOBILE "A"	m ² 94,13 ~	1,00	m ² 94,13 ~
Soffitta (m.n. 576 sub 96) - IMMOBILE "A/1"	m ² 9,16 ~	0,20	m ² 1,83 ~
TOTALE	m² 103,29 ~		m² 95,96 ~

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.

Nel caso in oggetto, inoltre, essendo il bene utilizzato da uno dei comproprietari, non fornisce redditi reali e si dovrebbe quindi ricorrere a redditi presunti non sempre di facile e giusta valutazione.

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 è ubicato il bene 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 Verona, 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, Ufficio Tecnico del Comune di Verona, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

- Casa.it;

- Immobiliare.it;

- borsinoimmobiliare.it;

- Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari.

D.1.13.3. Stima

La stima viene eseguita facendo specifico riferimento alla descrizione del bene precedentemente esposta, in quanto le porzioni immobiliari di cui è composto 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. 576 sub 103) - IMMOBILE "A"	m ² 94,13 ~	€ 900,00	84.717,00	1/1	84.717,00
Soffitta (m.n. 576 sub 96) - IMMOBILE "A/1"	m ² 1,83 ~	€ 900,00	1.647,00	1/1	1.647,00



TOTALE	86.364,00		86.364,00
VALORE DI STIMA		Euro	86.364,00

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:	€ 12.954,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.032,00
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	€ 15.986,60

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 70.377,40
---	-------------

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, 20.08.2025



Il perito estimatore
Ing. Fabio Pedretti

Tribunale di Verona E.I. n. 220/2024 R.G.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Ing. Fabio Pedretti

Custode: Avv. Vincenzo Bonanno

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



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene agli esecutati
- E.2. Documentazione di stato civile e anagrafica relativa agli esecutati:
 - certificato contestuale di stato civile, di stato di famiglia, anagrafico di matrimonio e di residenza di [REDACTED]
 - certificato di stato di famiglia di [REDACTED]
 - certificato contestuale di residenza AIRE, di stato di famiglia AIRE, anagrafico di matrimonio e di cittadinanza di [REDACTED]
 - certificato di matrimonio ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati
- E.3. Documentazione catastale: estratto di mappa, planimetrie catastali, elaborato planimetrico parziale ed estratto storico del Catasto
- E.4. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.5. Certificato di Destinazione Urbanistica
- E.6. Titolo abilitativo
- E.7. Documentazione fotografica: planimetria dimostrativa della via di accesso al lotto e fotografie degli esterni e degli interni
- E.8. Schema di rilievo dell'esperto stimatore e planimetria dello stato reale dei luoghi - rif. abitazione
- E.9. Contratto di comodato gratuito
- E.10. Informazioni condominali
- E.11. Dati comparativi acquisiti e fonte

