

Esecuzione Immobiliare

RGE 222/2024

Giudice

Dott. Attilio Burti

Creditore procedente**Parte eseguita**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Esperto Stimatore**Arch. Elisabetta Piccoli – e-mail: arch.elisabetta.piccoli@gmail.com – tel. 3201788186.

Custode Giudiziario: IVG – Istituto vendite giudiziarie di Verona – Visite immobiliari@igvverona.it – TEL. 0459813484

Arch. Elisabetta Piccoli

Vicolo Tre Marchetti 1 – 37121 Verona – C.F.: PCCLBT68H66L781H – P.IVA: 02846420236

Email: elisabetta.piccoli@libero.it - PEC: elisabetta.piccoli@archiworldpec.itASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

A	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C	DIVISIONI IN LOTTI	4
D	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI	4
D.1	LOTTO unico – IMMOBILI SITI IN Contrada cenise n. 47 – Bosco chiesanuova (VR).	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	9
D.1.3.1	Contesto	9
D.1.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	9
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	21
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	23
D.1.4	Situazione urbanistica della zona	23
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile	24
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile	24
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	27
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	27
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	27
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici	27
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	27
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	28
D.1.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	28
D.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	28
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	29
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	29
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	29
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale	29
D.1.13	Valutazione del lotto	29
D.1.13.1	Consistenza	29
D.1.13.2	Criteri di stima	30
D.1.13.3	Stima	32
D.1.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima	33
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni	34
E	ALLEGATI LOTTO UNICO	35
E.1	Titolo di provenienza del bene	35
E.2	Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato	35
E.3	Certificato storico di residenza dell'esecutato	35
E.4	Stato di famiglia storico	35
E.5	Certificato anagrafico relativo agli eventuali titolari di diritti reali di godimento sul bene pignorato	35
E.6	Planimetrie catastali	35
E.7	Estratto storico del Catasto	35
E.8	Ispesioni ipotecarie aggiornate	35
E.9	Certificato di Destinazione Urbanistica	35
E.10	Titoli Abilitativi	35
E.11	Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)	35
E.12	Fotografie degli interni	35
E.13	Fotografie degli esterni	35
E.14	Dati comparativi acquisiti e fonte	35

A SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 222/2024
Lotto	Unico
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero (100% usufrutto + 100% nuda proprietà)
Tipologia immobile	Abitazione di corte terra/cielo Sup. commerciale mq 253,63
Ubicazione	Bosco Chiesanuova (VR), Contrada Cenise di Sotto
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Bosco Chiesanuova (VR), Foglio 26 mapp. n°: 643 sub. 1
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 95.000,00
Stato di occupazione	Abitato dall'usufruttuario
Irregolarità edilizie	Presenti. E' possibile regolarizzare con pratica edilizia in sanatoria. Costi di regolarizzazione (con opere) € 85.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 2.500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



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

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

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

Tribunale di Verona E.I. n. 222/2024

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: IVG - Istituto vendite giudiziarie di Verona.

B DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Il bene, oggetto della presente esecuzione immobiliare è sito in Bosco Chiesanuova (VR). nella Contrada Cenise di Sotto Valdiporro snc, Foglio 26 mapp. 643 sub. 1.

Gli esecutati [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nato a [REDACTED] il [REDACTED], e [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nato a [REDACTED] il [REDACTED], sono entrambi residenti in [REDACTED], nella [REDACTED] in due differenti immobili.

L'esecutato [REDACTED] detiene l'usufrutto per la quota intera di 1/1, mentre l'esecutato [REDACTED] detiene la nuda proprietà per la quota intera di 1/1.

C DIVISIONI IN LOTTI

"L'esecuzione ha colpito la quota di 100 % del diritto di usufrutto del sig. [REDACTED] e la corrispondente quota di 100 % della nuda proprietà del sig. [REDACTED].

La costituzione di un lotto unico permetterà di avere un unico aggiudicatario dei diritti colpiti e ciò, a parere della sottoscritta determinerà il consolidamento dell'usufrutto in capo al nudo proprietario. Se, quindi, all'esito della vendita competitiva l'aggiudicatario sarà pieno proprietario del bene pignorato, la sottoscritta ritiene non errato eseguire la stima della piena proprietà dell'intero immobile. .

Visto quanto sopra riportato, la scrivente procede alla stima dell'intero e ritiene opportuno formare un unico lotto di vendita.

D DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1 LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN CONTRADA CENISE N. 47 – BOSCO CHIESANUOVA (VR).

D.1.1 Proprietà

Si confermano i dati contenuti nella relazione del Notaio Niccolò Tiecco depositata agli atti per iniziativa di parte e nel ventennio risultano i seguenti intestatari del bene in oggetto:

Tribunale di Verona E.I. n. 222/2024

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: IVG - Istituto vendite giudiziarie di Verona.

Attuali Proprietari:

Il signor [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nato a [REDACTED] il [REDACTED], detiene la nuda proprietà per la quota intera e [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nato a [REDACTED] il [REDACTED], detiene l'usufrutto per la quota intera di 1/1.

Con Atto di Compravendita a rogito Dott. Piro Ludovica del 29/02/2024 rep. 4936/3878, trascritto a Verona il 05/03/2024 al n. 6695 RP/ 8951 RG il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] acquisisce i diritti di 1/1 di nuda proprietà mentre il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] mantiene i diritti di 1/1 di nuda proprietà.

Il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], è divenuto proprietario dei beni oggetto di pignoramento In forza dell'atto di compravendita, a rogito del Notaio Walter Beghini in data 03/09/1974 rep. 13276 e trascritto a Verona il 23/09/1974 ai nn. 12838 RP/15391 RG.

Regime patrimoniale della ditta eseguita al momento dell'acquisto dei diritti:

Alla data della stipula dell'atto di compravendita del bene, redatto dal del Notaio Piro Ludovica rep. 4936/3878 del 29/02/2024, il sig. [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) risultava coniugato con la signora [REDACTED] in regime di separazione legale dei beni.

L'esecutato sig. [REDACTED] alla data della stipula dell'atto sopracitato risultava vedovo.

Attuale regime patrimoniale della ditta eseguita:

Dal Certificato anagrafico di stato civile si evince che l'esecutato signor [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) è nato a [REDACTED] il [REDACTED]; risulta aver contratto matrimonio con la signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] in data [REDACTED], quindi antecedentemente alla data di acquisizione del bene in data [REDACTED] e del pignoramento, avvenuto il [REDACTED]. (All. E.2)

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

In base alla comunicazione resa dalla pubblica amministrazione l'esecutato signor

Tribunale di Verona E.I. n. 222/2024

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: IVG - Istituto vendite giudiziarie di Verona.

██████████ (C.F.: ██████████) è nato a ██████████ il ██████████,
risulta aver contratto matrimonio con la signora ██████████ in regime di
separazione legale dei beni e risiede in ██████████ loc. ██████████
██████████

Il sig. ██████████ risulta residente dalla nascita in ██████████
loc. ██████████. (All. E.3).

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

La presente stima riguarda un lotto unico ubicato in Bosco Chiesanuova (VR),
Contrada Cenise di Sotto.



Individuazione del compendio: mappa catastale sovrapposta a ortofoto - estratto da ForMaps

estratto di mappa fg 26 mapp. 643

Tribunale di Verona E.I. n. 222/2024
Giudice: dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli
Custode: IVG - Istituto vendite giudiziarie di Verona.



estratto di Mappa d'Impianto fg 26 mapp. 643

il bene è censito al NCEU fg. 26 mapp. 643, sub. 1, Cat. A/3, Cl. 2, Consistenza vani 10, sup. totale: 291 mq, totale: escluse aree scoperte: 288 mq, rendita € 645,57

La ricostruzione storica dei mappali risulta come segue:

NCEU fg. 26 mapp. 643 sub. 1

- L'immobile viene accatastato il 18/06/2012 con Pratica n. VR0183371 in atti dal 18/06/2012 (n. 3147.1/2012) ed è così identificato:
mapp. 643, sub. 1, Cat. A/3, Cl. 1, Consistenza vani 10, rendita € 542,28
- Con Variazione nel classamento del 08/04/2013 Pratica n. VR0109418 in atti dal (n. 52983.1/2013) il bene risultava così censito:
mapp. 643, sub. 1, cat. A/3, Cl. 2, Consistenza 10 vani, € 645,57
- Con variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, il bene risultava così censito:
mapp. 643, sub. 1, Cat. A/3, Cl. 2, Consistenza vani 10, sup. totale: 291 mq, totale: escluse aree scoperte: 288 mq, rendita € 645,57

I dati catastali aggiornati dell'immobile corrisponde ai dati catastali indicati nell'atto di pignoramento.

I confini da nord in senso N.E.S.O. sono: CT mapp. 243, NCEU, mapp. 643 sub. 2, CT

Tribunale di Verona E.I. n. 222/2024

Giudice: dott. Attilio Burti

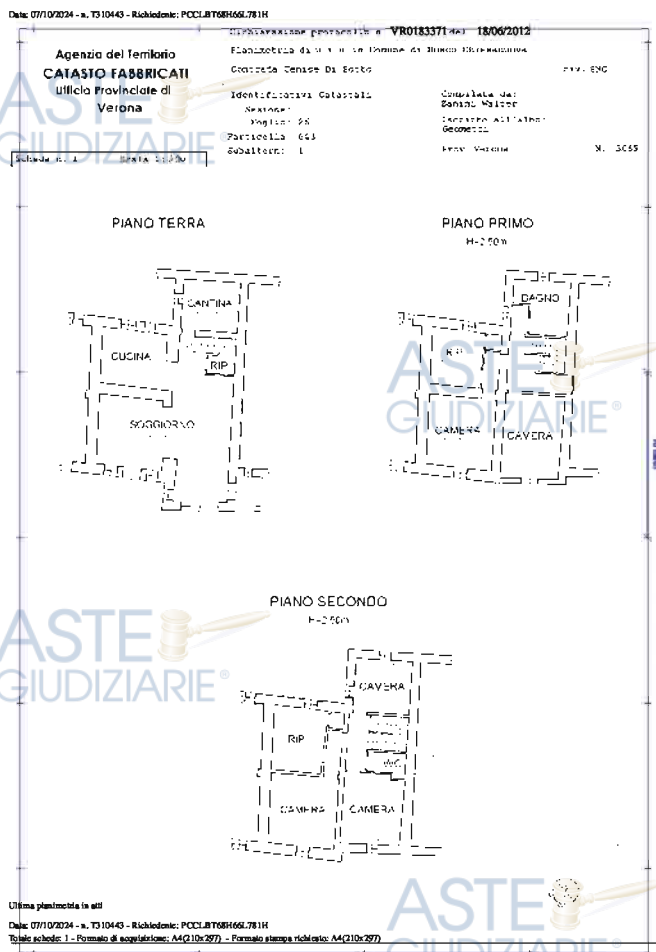
Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: IVG - Istituto vendite giudiziarie di Verona.

mappali 643 sub 3, 586, e NCEU, mapp. 578.



Estratto di mappa catastale



Planimetrie catastali dell'immobile pignorato

Tribunale di Verona E.I. n. 222/2024

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: IVG - Istituto vendite giudiziarie di Verona.

D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

L'immobile è sito nella contrada Cenise di sotto, una conca in cui si trovano fabbricati di antica origine, costruiti nello stile tipico della Lessinia e che mantengono inalterate le caratteristiche nel tempo.

Lo stile di costruzione usato e la posizione riparata, ci può far capire che le prime costruzioni possano risalire almeno ai primi del 1400. E' sita nella Val di Porro e dista circa 2,2 km dal capoluogo Bosco Chiesanuova, che si trova sui Monti Lessini, nella parte della provincia rispetto al Comune di Verona posta a Nord.

La contrada è situata in un contesto prettamente agricolo.

Il capoluogo Bosco Chiesanuova, con una popolazione di 8.951 abitanti, dista circa 33 Km da Verona, ed è servito da farmacia, banca, edicola, bottega alimentare e dispone tre scuole (due asili e primaria). Bosco Chiesanuova, maggiore centro dei monti Lessini è meta turistica sia nel periodo invernale che estivo.

D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Il bene pignorato fa parte di una corte rurale di antica origine.

Il corpo residenziale era già presente nella mappa Catastale d'Impianto.

Trattasi di fabbricato costituito dall'unione di due costruzioni contigue a destinazione residenziale, con corte pertinenziale censita come BCNC.

L'abitazione, distinta catastalmente al mapp. 643 sub 1, si sviluppa su tre piani fuori terra ed affaccia sul lato nord su area di egual proprietà ma non oggetto di procedura, a sud sulla corte BCNC, ad est ed ovest è in aderenza con altre proprietà.

L'unità immobiliare, distribuita su tre livelli collegati da una scala interna, si compone al piano terreno di ingresso, soggiorno e cucina, ripostiglio sottoscala, cantina, e un manufatto sul retro di un piano fuori terra a cui si accede dalla cucina e dove si trovano una lavanderia, un w.c. e la CT, al piano primo quattro camere (di cui due non abitabili). Sulla facciata a sud è presente un balcone



esternamente alla camera. Al piano secondo si trovano quattro camere da letto (di cui due inagibili) e un bagno.

Si fa presente che unità abitativa è composta da due fabbricati adiacenti collegati.

Al piano terreno i due corpi risultano uniti creando uno spazio continuo collegato, mentre i piani primo e secondo sono divisi da il muro portante, divisorio dei due fabbricati lungo il corridoio, nel quale è presente una porta di collegamento tra i due spazi. La parte sinistra, sia al primo che secondo livello risulta inutilizzata e priva di qualsiasi impianto, con strutture orizzontali e copertura da verificare.

Le pavimentazioni al piano terra sono in lastre di marmo, i rivestimenti alle pareti del servizio igienico e della cucina sono costituiti da mattonelle in ceramica. I pavimenti del primo piano sono in legno (doghe di larice) e il rivestimento della scala è in pietra di Prun. L'intonaco alle pareti è tinteggiato, le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera di qualche decennio fa. Sono presenti oscuranti esterni ad ante in legno.

Le finiture e la dotazione impiantistica sono in discrete condizioni manutentive.

Gli impianti sono in discreta condizione appaiono a norma, saranno da verificare e da sistemare in caso secondo le più recenti normative. L'impianto di riscaldamento è autonomo, la caldaia è nel vano accanto al wc, alimentata a legna. I termosifoni sono in ghisa, in bagno vi è il termoarredo. Il bagno è dotato di lavandino, wc, bidet e doccia.

Impiantistica

Nell'abitazione sono presenti i seguenti impianti: impianto idrico, fognario, elettrico e di riscaldamento autonomo a legna con caldaia che alimenta radiatori in ghisa. La caldaia serve sia per produzione di riscaldamento che acqua calda.

Nel soggiorno sono presenti una stufa in maiolica ed un camino.

Gli scarichi vengono convogliati in una fossa biologica tipo Imhoff che serve la contrada, in quanto non è presente l'allacciamento fognario.

L'approvvigionamento idrico avviene da una cisterna in cui viene convogliata l'acqua piovana e pertanto non è potabile.

Non è disponibile la documentazione relativa alla conformità degli impianti.

Non si dispone inoltre dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

Caratteristiche strutturali e di finitura generale del fabbricato

Caratteristiche strutturali e di finitura generale del fabbricato mapp 925 sub 7-8		
COMPONENTI	DESCRIZIONE	
Tipo di Costruzione		
Fondazioni	non visionabili	
Strutture verticali	muratura esistente portante in sasso	
Solai	solaio in latero cemento e in legno (p.t e tetto)	
Copertura	A due falde inclinata con manto di copertura in lastre di pietra	
Prospetti	In sasso faccia a vista.	
Vano scale	Scala in c.a. con gradini rivestiti in materiale lapideo	

Caratteristiche edilizie e costruttive dell'ABITAZIONE mapp. 295 sub. 1		
COMPONENTI	DESCRIZIONE	
Pareti interne	Divisori in laterizio o in sasso intonacati e tinteggiati.	
Infissi esterni	Finestre e porte finestre con telaio in legno con vetrocamera;	
Porta di ingresso	Porta finestra con serratura	
Infissi esterni	Porte a battente tamburate.	
Pavimenti	Marmo al p.t.; doghe di legno ai piani superiori	
Bagno	Pavimento e rivestimento in ceramica. Arredo sanitario, con doccia	
Impianto idrico - sanitario	Sottotraccia. L'approvvigionamento idrico avviene da cisterna con raccolta d'acqua piovana. Pertanto l'acqua non è potabile.	Valutare l'inserimento di un sistema di depurazione dell'acqua.
Impianto elettrico	Sottotraccia con salvavita, tensione 220 W.	L'impianto è da verificare e da adeguare alle recenti normative. Nella parte sinistra dei piani primo e secondo è da realizzare.
Impianto di riscaldamento	Autonomo a legna erogato da una caldaia installata internamente in locale tecnico, collegata ai	

Tribunale di Verona E.I. n. 222/2024

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: IVG - Istituto vendite giudiziarie di Verona.

	radiatori in ghisa verniciati. La caldaia viene utilizzata anche per il riscaldamento di acqua calda. Per i fornelli vengono utilizzate bombole di gas gpl.	
--	---	--

Considerazioni sullo stato manutentivo del fabbricato abitativo

Le generali condizioni manutentive del fabbricato sono discrete.

L'unità abitativa è in condizioni manutentive discrete.



Vista degli accessi all'immobile



ingresso



sala



cucina



lavanderia

Tribunale di Verona E.I. n. 222/2024

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: IVG - Istituto vendite giudiziarie di Verona.



Ripostiglio sottoscala



Pranzo - scala e porta cantina - p.i.



cantina

Tribunale di Verona E.I. n. 222/2024

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: IVG - Istituto vendite giudiziarie di Verona.





Letto 1 a nord – p. 1



Corridoio – p 1



Tribunale di Verona E.I. n. 222/2024

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: IVG - Istituto vendite giudiziarie di Verona.



Accesso alle camere 2 e 3 – p. 1



Letto 2 a nord – p. 1



Letto 2 a nord – p. 1



Camera 3 a sud – p. 1

Tribunale di Verona E.I. n. 222/2024

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: IVG - Istituto vendite giudiziarie di Verona.



Camera 4 a sud - p. 1



Tribunale di Verona E.I. n. 222/2024

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: IVG - Istituto vendite giudiziarie di Verona.





Balcone a sud - p. 1



disbrigo - p. 1



scala - p. 2



Tribunale di Verona E.I. n. 222/2024

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: IVG - Istituto vendite giudiziarie di Verona.





Letto 1 a nord - p. 2



Corridoio e accesso a camere 2 e 3 - p. 2

Tribunale di Verona E.I. n. 222/2024

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: IVG - Istituto vendite giudiziarie di Verona.





camera 2 a nord – p. 2



camera 2 a nord – p. 2



Camera 3 a sud – p. 2



Camera 4 a sud – p. 2



Bagno – p. 2

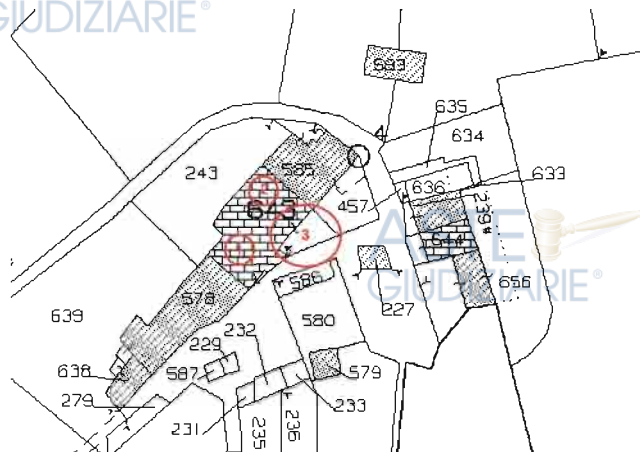
D.1.3.3 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

L'immobile non fa parte di un condominio.

L'area esterna, censita al mappale NCEU 643 subalterno n. 3, è costituita da un'area pertinenziale (BCNC) coincidente con la porzione graffiata al "terreno 643". L'area è una corte sulla quale bisogna transitare (a piedi) per accedere ai due immobili abitazione(sub 1) e fienile (sub 2) bene di proprietà di [REDACTED] ma non oggetto di esecuzione, ed è gravata di servitù di passaggio "per destinazione del padre di famiglia" ex art. 1062 c.c. Nell'atto di compravendita del 2023, con il quale il figlio [REDACTED] acquista il sub 2 dal padre [REDACTED] e che viene stipulato quando il mappale sub 1 è ancora di proprietà del padre [REDACTED], viene espressamente previsto che *"È compresa nella presente vendita la*



proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni degli edifici tra cui in particolare ... omissis ... del sub. 3 del mn 643 (corte) b.c.n.c. ai subb. 1 e 2". Poiché nella vendita del 2024 non si fa in alcun modo riferimento alla corte sub 3, il sig. [REDACTED] risulta rimasto proprietario della "proporzionale quota" del mappale sub 3, costituito dalla corte.



Mappa con evidenziati i subb 1-2-3

Il bene pignorato è intercluso ma chi lo acquisterà in esito alla vendita forzata potrà accedervi transitando sulla corte sub. 3 ("proporzionalmente" di comproprietà del sig. [REDACTED] e del padre [REDACTED]) in quanto gravata di servitù di passaggio "per destinazione del padre di famiglia" ex art. 1062 c.c. ("La destinazione del padre di famiglia ha luogo quando consta, mediante qualunque genere di prova, che due fondi, attualmente divisi, sono stati posseduti dallo stesso proprietario, e che questi ha posto o lasciato le cose nello stato dal quale risulta la servitù. Se i due fondi cessarono di appartenere allo stesso proprietario senza alcuna disposizione relativa alla servitù, questa si intende stabilita attivamente e passivamente a favore e sopra ciascuno dei fondi separati").

Sino al 2023, come detto, i mappali NCT 643 e NCEU 643 1/2/3 erano di proprietà del sig. [REDACTED] ed il 643/3 è una corte (piccolo giardinetto) utilizzata per accedere a piedi agli immobili sub 1 e sub 2.

Nel 2023 [REDACTED] vende la piena proprietà del mappale sub 2 al figlio [REDACTED] ed il proporzionale diritto di comproprietà del mappale sub. 3.

Tribunale di Verona E.I. n. 222/2024

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: IVG - Istituto vendite giudiziarie di Verona.

Nel 2024 [REDACTED] vende la nuda proprietà del mappale sub 1 al figlio [REDACTED] nulla disponendo in merito al residuo, proporzionale, diritto di comproprietà del sub. 3.

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

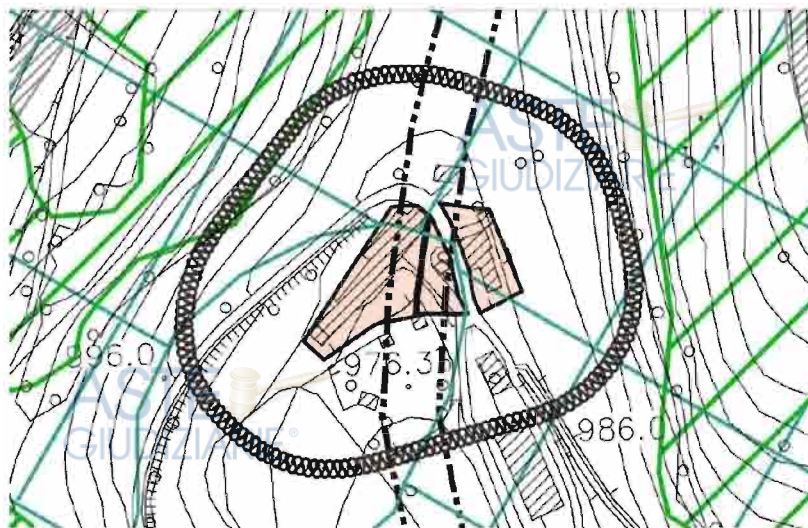
L'accesso al complesso avviene dalla strada comunale senza uscita alla contrada e dall' area comune ai mapp. sub 1 e sub 2 identificato come sub 3.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

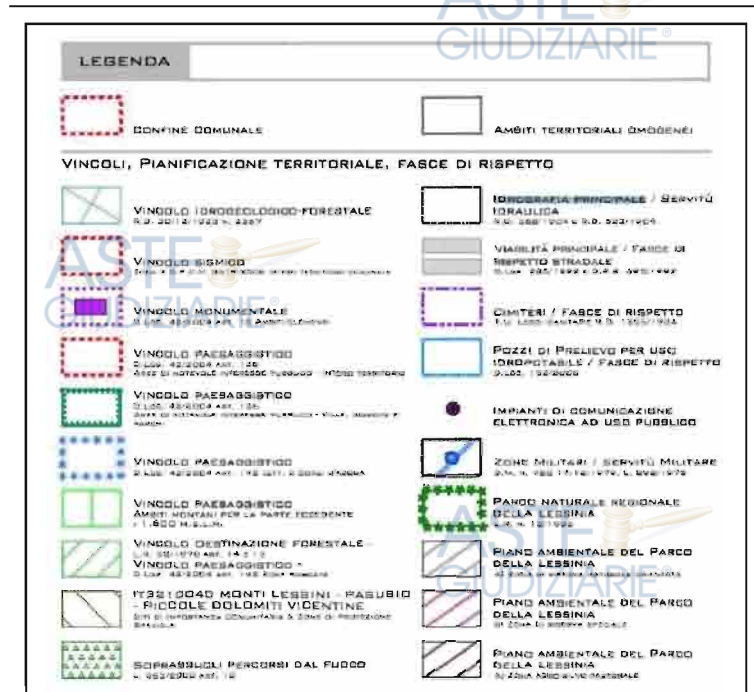
Il compendio ricade Art. 43 - Zona "A" Nuclei di antica origine della città storica e Nuclei rurali di antica origine delle NTO e tav. 1.c del Piano degli Interventi del n. 38 del 30/09/2017 n. 5 e successivi aggiornamenti.

La zona è soggetta ai seguenti vincoli:

- Vincolo Idrogeologico - forestale R.D. 30/12/1923 n. 3267
- Idrografia principale: Servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904
- Vincolo Destinazione Forestale - L.R. 52/1978 art. 14 e 15 Vincolo paesaggistico
- D.Lgs. 42/2004 art. 142 Zone boscate



Estratto della tavola 1.c del P.I. n. 5



D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Verona – Servizio di Pubblicità Immobiliare e l'Ufficio Tecnico Erariale si attesta la conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie effettuate.

Le planimetrie dell'immobile non risultano conformi allo stato dei luoghi, per difformità interne ed esterne.

Il costo complessivo per adeguamento catastale a seguito delle regolarizzazioni di cui sopra si stima in € 2.500,00.

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

La scrivente ha effettuato accessi presso gli Uffici della Pubblica Amministrazione del Comune di Bosco Chiesanuova - settore Edilizia Privata e tramite istanza di accesso agli atti presso lo stesso ente ha reperito i seguenti Titoli edilizi (All. E10):

- Autorizzazione Edilizia n. 40 del 07.05.1994 avente ad oggetto la variazione estetica del fabbricato, realizzazione della copertura ed eliminazione di una scala esterna;
- Autorizzazione Edilizia n. 41 del 07.05.1994 avente ad oggetto la manutenzione

straordinaria per la sostituzione di solai interni e di copertura;

- Certificato di Abitabilità n. 41/1984 rilasciato il 09.01.1998.

Si premette che da quanto risulta dalle ricerche effettuate non è possibile risalire ad una data certa sulla costruzione dei fabbricati oggetto di stima ma, dalla documentazione d'archivio, si può affermare che è sicuramente antecedente al 1 settembre 1967 (l'abitazione è presente nelle mappe d'impianto del Catasto anni 1800 -1900).

Nell'abitazione si riscontrano delle difformità sia esterne che interne rispetto al progetto assentito del 1984.

In particolare si riscontrano le seguenti difformità:

- Il portico d'ingresso non era previsto in progetto ma era indicata una piccola tettoia a sbalzo. Difformità non sanabile, si considera il ripristino come da progetto.
- La parte retrostante la cucina del p.t. non risulta autorizzata ed è quindi abusiva. Tale manufatto è stato costruito sul mappale 243, sempre di proprietà di [REDACTED], ma non oggetto di perizia.

Difformità non sanabile, in quanto la nuova costruzione va ad interferire con i rapporti areo - illuminanti della cucina poiché la portafinestra diviene porta di accesso al vano accessorio. Si considera la demolizione.

- il muro del vano scala risulta realizzato in posizione differente. E' sanabile
- nel progetto non è indicata la presenza di alcun servizio igienico
- il balcone è esteticamente differente al progetto. E' sanabile
- nel progetto C.E. n 41 del 07.05.1994 avente ad oggetto la manutenzione straordinaria per la sostituzione di solai interni e di copertura viene rappresentato il rifacimento dei solai che originariamente erano in legno con nuovi in cemento armato. Dal sopralluogo è emerso che il solaio tra il piano terra ed il piano primo è stato realizzato in legno con uguale altezza interna, il solaio tra il primo ed il secondo piano è stato realizzato con struttura in c.a. mutando l'altezza interna del primo piano da mt 2,10 a mt 2,50.

Conseguentemente, per recuperare l'altezza dei locali al piano secondo non

Tribunale di Verona E.I. n. 222/2024

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: IVG - Istituto vendite giudiziarie di Verona.

è stato realizzato il timpano con la struttura della copertura in c.a. ma un sottotetto mansardato con travi a vista. E' sanabile

Regolarizzazione delle difformità edilizie:

Da quanto emerso dai colloqui con il Tecnico dell'Ufficio Comunale di Bosco Chiesanuova le difformità interne, strutturali e prospettiche degli immobili sopra descritti realizzate rispetto al progetto assentito sono sanabili con presentazione di istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica e successiva istanza Edilizia in sanatoria (Permesso di Costruire) i cui costi sono stimati presumibilmente in € 10.000,00 comprensivi di spese tecniche, diritti di segreteria e sanzioni amministrative).

Nota: Gli importi sopra esposti devono considerarsi indicativi in quanto i costi esatti necessari per la regolarizzazione potranno essere definiti dall'Ufficio competente solo al momento dell'effettiva presentazione della pratica.

Per quanto riguarda il porticato d'accesso dovrà essere demolito e potrà essere realizzata come assentito in progetto.

Dovrà essere demolito il vano lavanderia con wc e c.t., sito sul retro dell'abitazione al piano terreno in quanto risulta edificato abusivamente e non è sanabile dal momento non vengono soddisfatti i rapporti areo - illuminanti della cucina.

Il bagno al secondo piano non è dimensionato a norma e pertanto dovrà essere ripensata una ristrutturazione parziale del fabbricato.

Per le attività di demolizione e adeguamenti si stima un importo di € 75.000 circa

Conformità impianti

Gli impianti, che furono rinnovati negli anni della ristrutturazione, necessitano di una verifica generale i cui costi sono già implicitamente considerati nel valore di stima.

Non sono stati riscontrati certificati di conformità degli impianti.

Si indica il costo per la certificazione impianti pari a circa € 750,00

Certificazione energetica

Non è stata riscontrata la certificazione energetica dell'immobile.

Si indica il costo per la certificazione energetica pari a circa € 250,00

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'appartamento è attualmente occupato dall'usufruttuario esecutato, [REDACTED], nel quale ha stabilito la sua residenza, e, conseguentemente, è ammobiliato. L'immobile costituisce l'abitazione principale del'esecutato.

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

Dalle ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di locazione. Pertanto non vi sono titoli opponibili 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 seguito di controlli eseguiti presso l'ufficio dell'agenzia delle entrate risultano le seguenti formalità:

A) Iscrizioni e trascrizioni:

1) Iscrizione ai RRII di Verona in data 10/01/2024 ai nn. 593 RG/92 RP di IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per complessivi € 165.000,00 erogato da [REDACTED], con sede in [REDACTED], Pubblico ufficiale Notaio BERNARDELLI MARIO Repertorio 25990/11392 del 30/12/2013

a) [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) nato a [REDACTED] in qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA gravante per il diritto di proprietà, terzo datore, per la quota pari ad 1/1 su:

NCEU Comune di Bosco Chiesanuova (VR) Fg. 26 mapp. 643 sub 1 - cat. A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, Consistenza 10 vani - Indirizzo CONTRADA CENISE DI SOTTO N. civico SNC

b) [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) nato a [REDACTED] in qualità di DEBITORE NON DATORE D'IPOTECA per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà

Tribunale di Verona E.I. n. 222/2024

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: IVG - Istituto vendite giudiziarie di Verona.

gravante su:

NCEU Comune di Bosco Chiesanuova (VR) Fg. 26 mapp. 643 sub 1 - cat. A3 -
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, Consistenza 10 vani - Indirizzo CONTRADA
CENISE DI SOTTO N. civico SNC

B) Pignoramenti:

1) Trascrizione ai RRII di Verona in data 19/09/2024 ai nn. 37450 RG/28012 RP del
verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Verona del 25/07/2024 rep.
n. 6391 a favore della [REDACTED]. Codice fiscale [REDACTED] con
Sede [REDACTED] (Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI VERONA
Repertorio 6391 del 25/07/2024) contro:

a) [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) nato a [REDACTED] il
[REDACTED] in qualità di USUFRUTTUARIO per il diritto di proprietà per la quota
pari ad 1/1 su:

NCEU Comune di Bosco Chiesanuova (VR) Fg. 26 mapp. 643 sub 1 - cat. A3 -
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, Consistenza 10 vani - Indirizzo CONTRADA
CENISE DI SOTTO N. civico SNC

b) [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) nato a [REDACTED],
in qualità PROPRIETARIO DELLA NUDA PROPRIETÀ per la quota pari ad 1/1 di
piena proprietà gravante su:

NCEU Comune di Bosco Chiesanuova (VR) Fg. 26 mapp. 643 sub 1 - cat. A3 -
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, Consistenza 10 vani - Indirizzo CONTRADA
CENISE DI SOTTO N. civico SNC

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

Nessuno

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

Non si rilevano oneri giuridici 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 da parte di soggetti terzi.

Tribunale di Verona E.I. n. 222/2024

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: IVG - Istituto vendite giudiziarie di Verona.



D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Il compendio immobiliare non fa parte di un condominio.

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

L'immobile risulta non strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata.

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Data la conformazione del compendio i beni non appaiono comodamente divisibili.

D.1.13 Valutazione del lotto

La stima viene fatta attenendosi scrupolosamente alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ. avendo cura di precisare i dati comparativi assunti.

D.1.13.1 Consistenza

CONSISTENZA E DESTINAZIONE D'USO					
Identificazione catastale	destinazione	parametro	Valore Reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Fg mapp sub 1	abitazione		204,00	100%	204,00
	Parte al grezzo		86,00	50%	43,00
	cantina		16,50	30%	4,95
	balcone		5,60	30%	1,68
Superficie commerciale complessiva mq					253,63

Schema per coefficienti di adeguamento utilizzato:

- Cantine e soffitte non collegate da 0,10 a 0,25
- Cantine e soffitte collegate da 0,25 a 0,5
- balconi scoperti fino a 10 mq: da 0,20 a 0,50
- logge coperte sino a 18 mq: da 0,30 a 0,50

Tribunale di Verona E.I. n. 222/2024

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: IVG - Istituto vendite giudiziarie di Verona.

- verande: da 0,60 a 0,80

- terrazze oltre 30 mq da 0,05 a 0,10 (tali coefficienti sono applicabili fino alla superficie pari alla proiezione orizzontale della superficie coperta, per la superficie eccedente si calcola un coefficiente pari a 0,02)

- autorimesse 0,50

D.1.13.2 Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente stima finalizzato 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 dello stesso e alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica, si ritiene di adottare il metodo della stima sintetica comparativa attribuendo un valore finale a corpo ai beni in esame.

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 CTU in fase di sopralluogo, in raffronto agli elaborati grafici dei titoli edilizi degli archivi del Comune di Bosco Chiesanuova – Edilizia Privata.

I valori determinati, sulla base di informazioni assunte presso gli osservatori del Mercato Immobiliare più aggiornati della zona specifica e gli operatori immobiliari locali, si riferiscono a quelli attuali e di mercato per beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia a quelli oggetto della presente stima. Si precisa che sono da considerarsi compresi le quote di proprietà delle pertinenze e i beni comuni non censibili così come determinato dall'art. 1117 CC e dai titoli 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 dai fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale



dei contraenti.

Si assume come parametro il prezzo al metro quadro delle superfici commerciali lorda, intesa come la sommatoria delle superfici lorde dei locali, compreso l'intero dei muri interni e di quelli perimetrali, mentre le superfici accessorie vergono ragguagliate per i relativi coefficienti di riduzione. Da questa operazione si otterrà un valore superficiale che moltiplicato per il valore unitario di mercato, ricavato dalle risultanze delle valutazioni sopra esposte, che porterà all'ottenimento del valore commerciale a corpo.

In allegato si produce copia di 2 atti di vendita relativi ad immobili siti nei pressi del fabbricato in esame:

1. Comparabile A: Compravendita del 22.09.2022 rep. 4420/racc. 3416, Notaio Ludovica Piro - Immobili in Bosco Chiesanuova (Vr) contrada Cenise di Sopra e di Sotto così costituito:

N.C.E.U. fg. 26, mapp. 578, sub. 1, Cenise di Sopra, cat. A/3, mq 97;
fg. 26, mapp. 578, sub. 2, Cenise di Sopra, cat. C/2, mq 43;
fg. 26, mapp. 578, sub. 3, Cenise di Sopra, cat. A/3, mq 173;
fg. 26, mapp. 578, sub. 4, Cenise di Sopra, cat. A./3, mq. 79;
fg. 26, mapp. 578, sub. 5, Cenise di Sopra, cat. A/3, mq. 80;
fg. 26, mapp. 578, sub. 6, Cenise di Sopra, b.c.n.c.;
C. T. fg. 26, mappale 578, ENTE URBANO, mq. 196

N.C.E.U. fg. 26, mapp. 638, sub. 1, Cenise di Sotto, cat. A/3, mq. 83;
C. T. fg. 26, mapp. 638, Cenise di Sotto, ENTE URBANO, mq. 46.

Immobili realizzati in data anteriore a 01.09.1967.

Autorizzazione edilizia n. 138/87 del 20.11.1988 rilasciata dal Comune di Bosco Chiesanuova per il fabbricato mappale 638.

Prezzo di vendita €. 144.000,00 (All. E.14).

2. Comparabile B: Compravendita del 16.12.2022 rep. 29140/racc. 15768 Notaio Melchiorre Saraceno - Immobili in Bosco Chiesanuova (Vr) Contrada Corbane così costituito:

N.C.E.U. fg. 26 mapp. 461 sub. 2, cat. A3, sup. cat. mq. 124;
fg. 26 mapp. 461 sub. 1, cat. C/6 sup. cat. mq. 16

C.T. fg. 26 mapp. 461, sup. catastale are 470

Immobile realizzato con in forza della concessione edilizia Prat. n. 31/1977 del 5 luglio 1977; la concessione edilizia in sanatoria n. 194 del 10 ottobre 1996 (relativa alla domanda n. 194, Prot. n. 1557 del 29 marzo 1986).

Segnalazione certificata per l'agibilità n. 12092 del 22 novembre 2018.

Prezzo di vendita €. 130.000,00 (All. E.14).

D.1.13.3 Stima

La presente stima prende in esame il fabbricato e le pertinenze secondo le misurazioni effettuate durante i sopralluoghi per determinare le superfici reali adeguate ai coefficienti di ragguaglio al fine di determinare la superficie commerciale dei beni. Si riporta solo a fini informativi le quotazioni della banca dati Agenzia delle Entrate relativa al secondo semestre 2024.

Cittadini • Imprese • Professionisti • Intermediari • Enti/PA • Agenzia							
Trova il Home / Servizi / Risultato							
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2							
Provincia: VERONA							
Comune: BOSCO CHIESANUOVA							
Fascia/zona: Extraurbana/CONTRADE SPARSE E TERRITORIO A SCARSA DENSITA' EDILIZIA CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RURALE							
Codice di zona: R3							
Microzona catastale n.: Q							
Tipologia prevalente: Non presente							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	670	950	L			
Ville e Villini	NORMALE	890	1150	L			

Il valore medio di mercato, nello stato di normale conservazione per appartamenti di tipo economico nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativa al secondo semestre 2024 è pari a € 810,00/mq.

Tenendo conto che dati sopra riportati sono puramente informativi e non significativi, per la presente stima, verificati i valori correnti di mercato immobiliare della zona, tenendo conto della posizione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio, assunte informazioni presso i Pubblici Uffici del

Tribunale di Verona E.I. n. 222/2024

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: IVG - Istituto vendite giudiziarie di Verona.

Catasto, dei RRll, delle Entrate e dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bosco Chiesanuova (VR), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, circa recenti ed analoghe transazioni, si ritiene di ponderare il valore OMI al fine di ottenere il valore più realistico possibile in un immobile in stato di normale conservazione

Valori di mercato rilevati	
REQUOT	730,00
BORSINO IMMOBILIARE	744,00
ATTI NOTARILI – ANALISI DI MERCATO CON ATTI NOTARILI	1.004,00
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA	983,00

La sottoscritta CTU, in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato e per tutto quanto sopra riportato ritiene congruo stimare un valore commerciale di mercato pari a **€ 850,00 €/mq.**

lotto unico							
	Sup. Reale mq	Coeff.	Sup. Equivalente mq	Quota Prop.	Totale mq	€/mq	€
Abitazione	204,00	1	204,00	1	204,00	850,00	
Parte al grezzo	86,00	0,50	43,00	1	43,00		
Balcone	5,60	0,30	1,68	1	1,68		
cantina	16,50	0,30	4,95	1	4,95		
totale	312,10		253,63		253,63	850,00	215.585,50

Si arrotonda il valore a **€ 216.000,00**

D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima.

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia, per vizi anche se occulti, per mancanza di qualità e/o difformità per qualsiasi motivo non considerate, per oneri di qualsiasi genere e comunque non evidenziati in perizia e per l'immediatezza della vendita giudiziaria compreso eventuali oneri per adeguamento adduzione idrica e rete fognaria	32.400,00
--	-----------

Tribunale di Verona E.I. n. 222/2024

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: IVG - Istituto vendite giudiziarie di Verona.

Costi di regolarizzazione edilizia comprensivi di spese tecniche, sanzione e diritti di segreteria e opere di adeguamento	85.000,00
Certificazione di conformità impianti	750,00
APE	250,00
Costi di regolarizzazione catastale comprensivi di spese tecniche, sanzione e diritti di segreteria	2.500,00
SOMMANO	120.900,00

D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

€ 216.000,00 - € 120.9000 = € 95.100,00

Valore Finale € 95.100,00

Verona 8 giugno 2025

il perito estimatore

arch. Elisabetta Piccoli



Tribunale di Verona E.I. n. 222/2024

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: IVG - Istituto vendite giudiziarie di Verona.

E ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENI

E.2 ESTRATTO PER SUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DELL'ESECUTATO

E.3 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO

E.4 STATO DI FAMIGLIA STORICO

**E.5 CERTIFICATO ANAGRAFICO RELATIVO AGLI EVENTUALI TITOLARI DI DIRITTI REALI
DI GODIMENTO SUL BENE PIGNORATO**

E.6 PLANIMETRIE CATASTALI

E.7 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO

E.8 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE

E.9 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

E.10 TITOLI ABILITATIVI

**E.11 CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE È OCCUPATO DA UN TERZO (LOCAZIONE,
COMODATO, AFFITTO)**

E.12 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI

E.13 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI

E.14 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE

Tribunale di Verona E.I. n. 222/2024

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: IVG - Istituto vendite giudiziarie di Verona.