

Esecuzione Immobiliare

24/2025

Giudice

Dr. Attilio BURTÌ

Creditore procedente

Parte eseguita



Esperto Stimatore

Dr.ssa Geom. Ilenia Berti ( studioileniaberti@gmail.com  045.6932547)

Custode Giudiziario

IVG VERONA ( info@ivgverona.it  045.4851352)

Dr.ssa Geom. ILENIA BERTI

CONSULENTE TECNICO

www.ileniaberti.it

Via Madonnina n.° 78 – 37057
San Giovanni Lupatoto (VR) tel. 045 6932547
Email: studioileniaberti@gmail.com
PEC: ilenia.berti@geopec.it
P.Iva 04780320232 CF: BRTLNI80D62E349N



A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA.....	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	5
D.1.	LOTTO UNICO	5
D.1.1.	Proprietà.....	5
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	5
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	6
D.1.3.	Descrizione dei beni	11
D.1.3.1.	Contesto	11
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	11
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	22
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	25
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile.....	25
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile.....	26
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	26
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	26
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	27
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	27
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.....	27
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	27
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	28
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	28
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale.....	28
D.1.13.	Valutazione del lotto	29
D.1.13.1.	Consistenza.....	29
D.1.13.2.	Criteri di stima	29
D.1.13.3.	Stima	30
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	32
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	33
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	34



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 24/2025
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero di un'abitazione di tipo civile e n. 2 autorimesse al piano interrato
Tipologia immobile	Abitazione unifamiliare di tipo civile, "terra cielo" (piano terra, primo e interrato), con piccolo giardino e n. 2 autorimesse al piano interrato Sup. commerciale mq 157 per l'unità abitativa e mq 29 per ciascuna autorimessa
Ubicazione	Valeggio sul Mincio (VR), frazione di Salionze, Via Monti Lessini n. 1
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Valeggio sul Mincio (VR), Foglio 3 mapp. n. 973 sub. 6; mapp. n. 973 sub 7; mapp. n. 973 sub 12
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 320.000,00
Stato di occupazione	Abitato dall'esecutata e dal figlio minore
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 5.500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 1.500,00 (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. 24/2025 R.E.

Giudice: Dr. Attilio Burti

Esperto stimatore: Dr.ssa Geom. Ilenia Berti

Custode: IGV VERONA

3 / 34

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

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Il pignoramento (trascritto a Verona il 13/02/2025, RG 5167, RP 3721) grava per l'intero della piena proprietà di un'ABITAZIONE (A/2) e di n. 2 AUTORIMESSE (C/6) sui seguenti beni così indicati nella stessa nota di trascrizione del verbale di pignoramento:

Catasto **Fabbricati** – Comune di Valeggio sul Mincio (VR), foglio 3,

- particella **973 sub 6**, natura A2 abitazione di tipo civile, consistenza 8,5 vani, (indirizzo, civico e piano non indicati);
- particella **973 sub 7**, natura C6 autorimessa, consistenza 25 mq, (indirizzo, civico e piano non indicati);
- particella **973 sub 12**, natura C6 autorimessa, consistenza 26 mq, (indirizzo, civico e piano non indicati).

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Considerate le caratteristiche proprie dei beni oggetto di stima, nonché la loro conformazione, natura, i relativi accessi e pertinenze, la scrivente ritiene opportuna la formazione di un LOTTO UNICO costituito da: piena proprietà di abitazione unifamiliare di tipo civile “*cielo a terra*” (piano terra, primo e interrato) con piccolo giardino e n. 2 autorimesse al piano interrato in Comune di Valeggio sul Mincio (VR), Via Monti Lessini n. 1.



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

L'esecutata è divenuta proprietaria dei beni immobili con atto di compravendita del 30/05/2011 repertorio 25540 racc. 19191 notaio Luca Paolucci in Sona (VR), trascritto in data 09/06/2011 ai numeri 22007 R.G. e 13364 R.P.

Si precisa che gli immobili sono in precedenza appartenuti alla società Cordioli Srl per compravendita del 25/05/2005 redatta dal notaio Luca Paolucci in Sona (VR) rep. 11741, trascritto il 30/05/2005 RG n. 14196 ed RP n. 21917.

La società [REDACTED], che ha edificato l'attuale fabbricato, aveva infatti acquistato il terreno dalla signora [REDACTED], proprietaria a seguito atto pubblico notarile di divisione del Notaio Federici Paolo Angelo del 26/09/2000 rep n. 33091 trascritto il 6/10/2000 RG 36818 RP 24857.

Al momento dell'acquisto l'esecutata risultava di stato libero.

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

A seguito della richiesta inoltrata all'ufficio Servizi Demografici (Ufficio Anagrafe) del Comune di Valeggio sul Mincio (VR) sono stati forniti alla scrivente i seguenti certificati:

- “*Certificato di stato libero*” (v. certificato allegato del 28/03/2025);
- “*Certificato di residenza*” dal quale emerge che l'esecutata risiede all'interno degli immobili oggetto di pignoramento (v. certificato allegato del 28/03/2025);
- “*Certificato di stato famiglia*” dal quale emerge che all'indirizzo Via Monti Lessini n. 1 risulta iscritta la famiglia composta dall'esecutata e dal figlio minore (v. certificato allegato del 28/03/2025).

Al momento della notifica dell'atto di pignoramento l'esecutata risultava di stato libero.

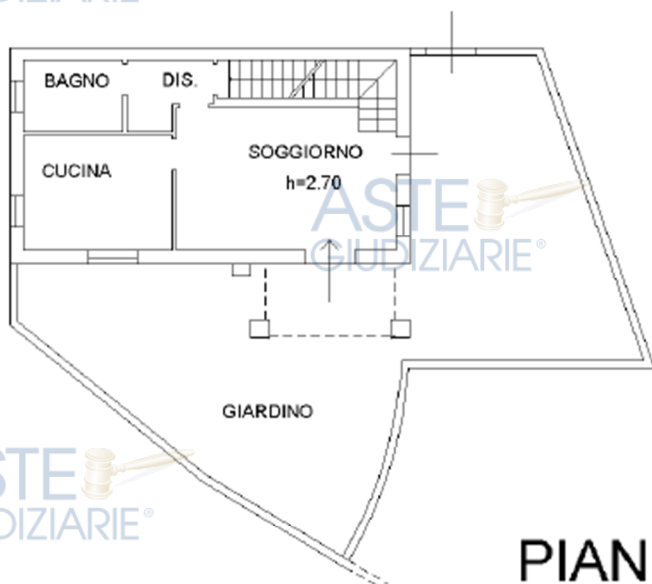


D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

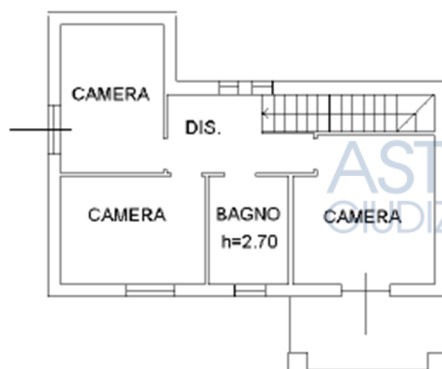
Dalla relazione notarile e dalle visure catastali effettuate dalla scrivente, risulta che gli immobili oggetto di esecuzione sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio del Territorio di Verona, con i seguenti estremi:

- A. unità abitativa:** Catasto **Fabbricati**, Comune di **Valeggio sul Mincio (VR)**, fg. **3**, mappale n. **973 sub 6**, categoria **A/2**, classe **4**, consistenza **8,5 vani**, superficie catastale totale **153 mq**, totale escluse aree scoperte **142 mq**, rendita **€ 548,74**, indirizzo **Via Monti Lessini n. 3**, piano **S1, T e 1**. L'immobile è catastalmente intestato per la piena proprietà all'esecutata. Si riporta nel seguito stralcio di planimetria catastale non in scala.

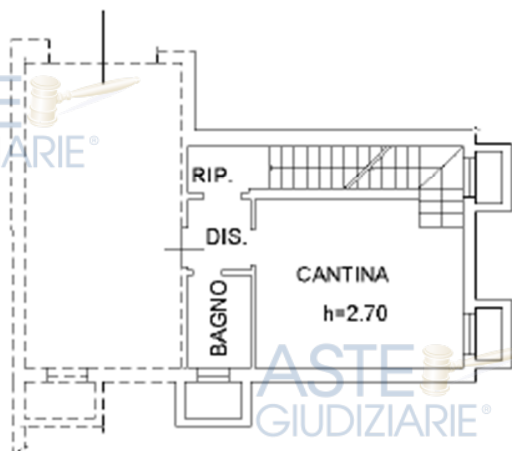
PIANO TERRA



PIANO PRIMO

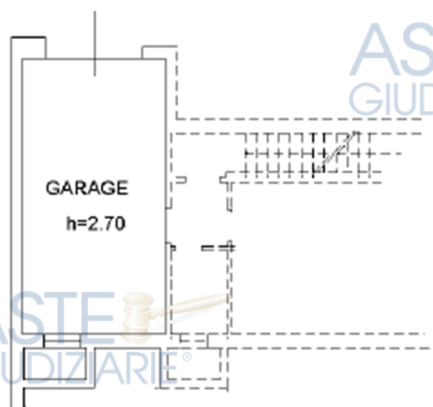


PIANO INTERRATO



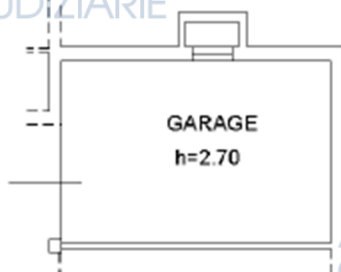
B. unità accessoria: Catasto **Fabbricati**, Comune di **Valeggio sul Mincio (VR)**, fg. **3**, mappale n. **973 sub 7**, categoria C/6, classe 3, consistenza 25 mq, superficie catastale totale 30 mq, rendita € 55,52, indirizzo Via Monti Lessini n. 3, piano S1. L'immobile è catastalmente intestato per la piena proprietà all'esecutata. Si riporta nel seguito stralcio di planimetria catastale non in scala.

PIANO INTERRATO



C. unità accessoria: Catasto **Fabbricati**, Comune di **Valeggio sul Mincio (VR)**, fg. **3**, mappale n. **973 sub 12**, categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq, superficie catastale totale 30 mq, rendita € 57,74, indirizzo Via Monti Lessini n. 3, piano S1. L'immobile è catastalmente intestato per la piena proprietà all'esecutata. Si riporta nel seguito stralcio di planimetria catastale non in scala.

PIANO INTERRATO



Il fabbricato ove si trovano l'abitazione oggetto di procedura e le autorimessa insiste sul terreno identificato con i seguenti estremi: Catasto **Terreni** – Comune di **Valeggio sul Mincio (VR)**, Foglio **3**:

- mapp. n. **973**, qualità Ente Urbano, superficie mq 887.

Per completezza si riporta nel seguito stralcio di mappa catastale, non in scala, indicante il fabbricato ove si trovano gli immobili con bordatura rossa:



Confini: il terreno m.n. 973 su cui ricade il fabbricato ove si trovano l'appartamento e le autorimesse oggetto di procedura, confina con i seguenti mappali:

- a nord con strada privata m.n. 972;
- a est con la strada pubblica Via Monti Lessini;
- a sud in parte con la strada pubblica Via Monti Lessini ed in parte con fabbricato m.n. 892;
- ad ovest con fabbricato m.n. 972.

Variazioni catastali: i dati identificativi dell'appartamento e delle autorimesse non hanno subito significative variazioni, gli stessi sono i medesimi sin dalla loro costituzione del 01.02.2006, le uniche successive variazioni catastali sono infatti del 19.04.2021 per variazione di toponomastica (in precedenza Via Del Garda, ora Via Monti Lessini 3) e del 9.11.2015 per l'inserimento in visura dei dati di superficie.

Si segnala che nella visura catastale dell'abitazione m.n. 973 sub 6 è indicato il civico 3 anziché il corretto civico 1.

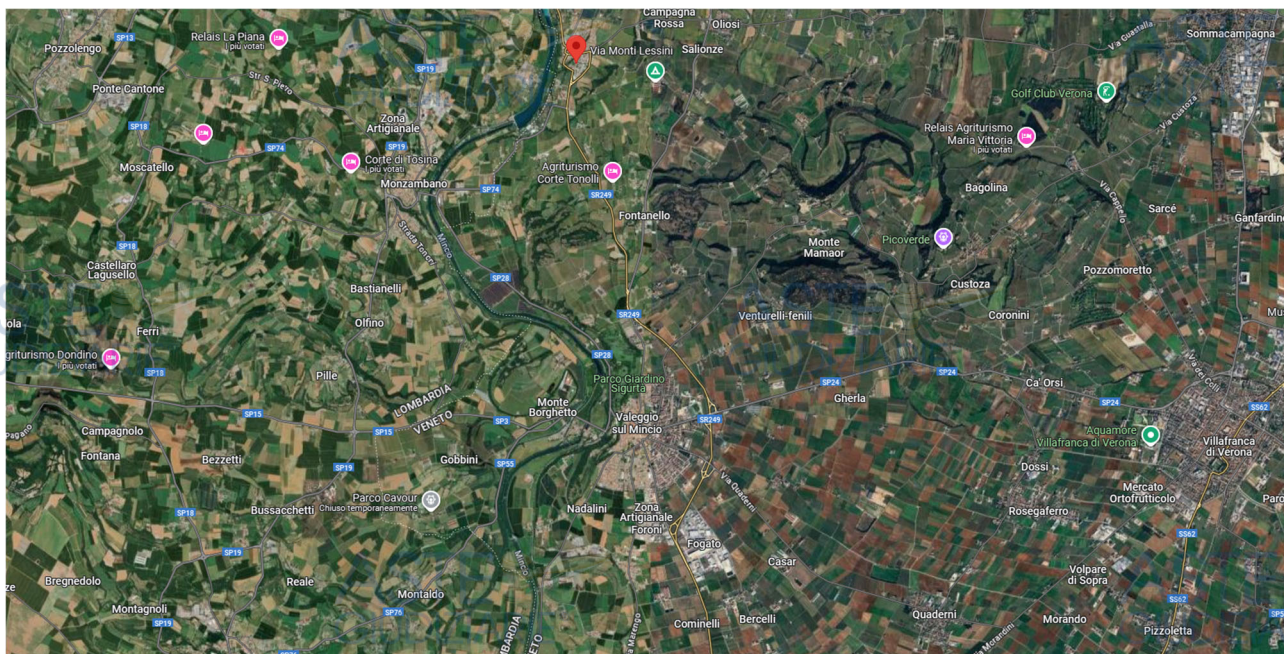
Individuazione degli immobili nell'atto di pignoramento:

Dalla relazione notarile prodotta dal creditore procedente, risulta che le quote pignorate degli immobili oggetto di esecuzione corrispondono a quelle indicate nel pignoramento. Tutti i dati indicati nella nota di pignoramento corrispondono agli effettivi dati catastali che censiscono gli immobili; si ritiene che **il pignoramento consenta di individuare in modo univoco gli immobili oggetto di procedura.**

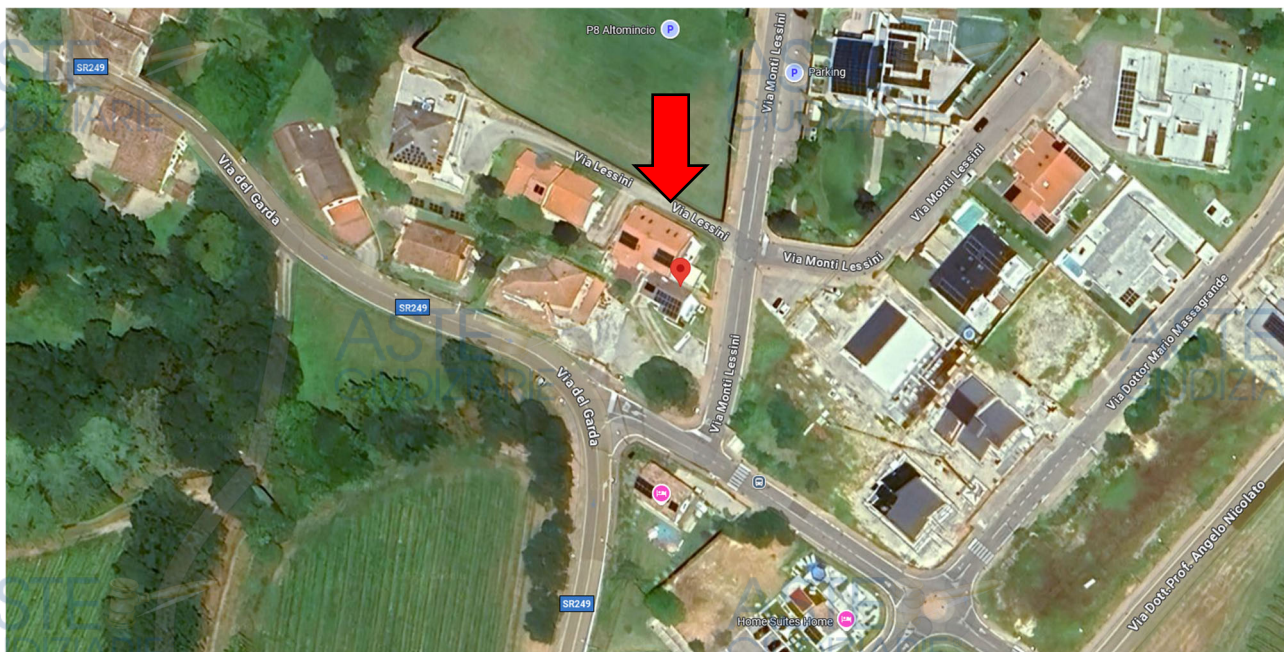
Localizzazione: gli immobili sono siti nel Comune di Valeggio sul Mincio (VR), Frazione Salionze, Via Monti Lessini n. 1.

INQUADRAMENTO SATELLITARE

rispetto al centro comunale



Fabbricati ove si trovano gli immobili in Comune di Valeggio sul Mincio (VR), Frazione Salionze, Via Monti Lessini n. 1



D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Gli immobili si trovano in Comune di Valeggio sul Mincio (VR), a nord del centro comunale, nella frazione di Salionze, in Via Monti Lessini n. 1, ove la destinazione è prevalentemente residenziale.

Nella frazione sono presenti: la chiesa parrocchiale (S. Giovanni Battista), una scuola dell'infanzia, un ufficio postale, una farmacia, una palestra, un impianto sportivo ed alcuni bar e trattorie/agriturismi.

La frazione dista circa 6 km dal centro comunale di Valeggio sul Mincio (VR), che è dotato di tutti i beni di prima necessità: attività commerciali di diversa tipologia e tutti i servizi di pubblica utilità (scuole dell'obbligo, chiese, banche, supermercati, centri sportivi, cinema, parchi e ufficio postale).

La posizione consente un buon collegamento con i vicini comuni: a nord Peschiera del Garda (a circa 7 km), a nord est con Castelnovo del Garda (a circa 7 km) ad est Sommacampagna (a circa 9 km), a nord ovest con Ponti sul Mincio (a circa 13 km).

Per raggiungere il casello autostradale (A-4 Torino-Trieste) o la E70 (strada europea dorsale Ovest Est) è necessario raggiungere il comune di Peschiera sul Garda posto a circa 5 km.

La città di Verona dista circa 28 km.

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

Gli immobili oggetto della presente relazione consistono in un'abitazione unifamiliare (terra cielo) con giardino esclusivo disposta ai piani terra e primo, con vani accessori al piano interrato e n.° 2 autorimesse al piano interrato, siti in Via Monti Lessini n. 1, nel centro della frazione di Salionze di Valeggio sul Mincio (VR).

Si precisa che il piano interrato risulta collegato e di fatto unito ad un piccolo fabbricato condominiale (composto da n. 5 unità abitative); le autorimesse sono infatti collegate da un'area di manovra ed una rampa carraia comune ad altre unità immobiliari di proprietà di terzi.

L'abitazione unifamiliare oggetto di valutazione presenta corpo di fabbrica dei piani fuori terra autonomo, edificato in aderenza al fabbricato composto da n. 5 appartamenti solo al piano primo.





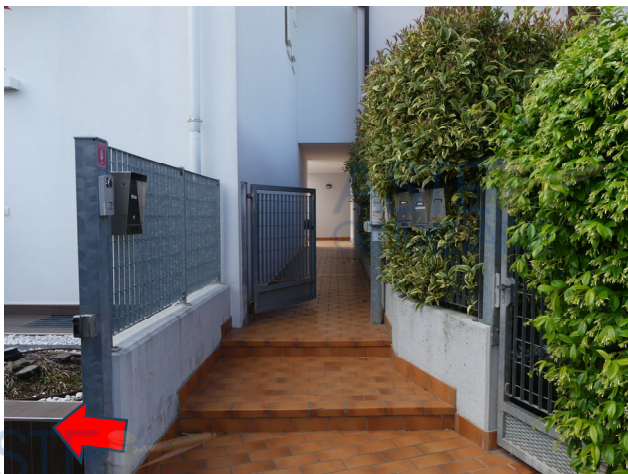
Il fabbricato unifamiliare ed il fabbricato con n. 5 appartamenti sono stati edificati nell'anno 2006 (agibilità del 25/02/2006). Il fabbricato unifamiliare è stato oggetto di manutenzioni straordinarie nel 2011 e nel 2014.

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

- abitazione (A/2) m.n. 973 sub 6: si sviluppa al piano terra, primo e interrato; l'accesso avviene direttamente dal giardino esclusivo dotato di un cancello pedonale che affaccia su "spazio pedonale" (m.n. 973 sub 16), comune ad altre unità, collegato alla strada pubblica Via Monti Lessini;
- autorimessa (C/6) m.n. 973 sub 7: si trova al piano interrato, ha accesso diretto dai vani accessori dell'abitazione, nonché ha accesso dall'area di manovra con rampa carraia, comune ad altre unità immobiliari di proprietà di terzi, collegata alla strada pubblica Via Monti Lessini;
- autorimessa (C/6) m.n. 973 sub 12: si trova al piano interrato, ha accesso unicamente dall'area di manovra con rampa carraia, comune ad altre unità immobiliari di proprietà di terzi, collegata alla strada pubblica Via Monti Lessini.



Accesso pedonale esclusivo (freccia rossa) da "spazio pedonale" comune, accesso carraio comune



Il fabbricato unifamiliare in oggetto si eleva su 2 livelli fuori terra (piano terra e primo), ha struttura in muratura portante intonacata, solai in laterocemento, tetto a falde con struttura in legno con manto di copertura in tegole di cemento, canali di gronda e pluviali in alluminio verniciato, parapetti dei poggioli e pensilina in vetro temperato.

Esternamente il fabbricato presenta murature con intonaco civile tinteggiato con color bianco, contorni delle finestre in pietra bianca, finestre con antoni oscuranti in legno verniciato bianco, travi del tetto in legno a vista verniciate di bianco.

Vista esterna del fabbricato





Il giardino esterno è di contenute dimensioni, presenta manto erboso su tutta la superficie, esclusivi i marciapiedi perimetrali del fabbricato, ed è perimetrato da siepe.

Giardino esterno esclusivo



Internamente l'abitazione **m.n. 973 sub 6** è così composta:

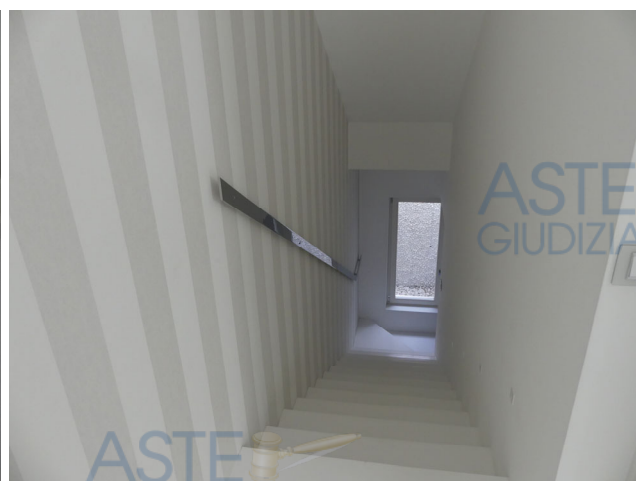
- piano terra: soggiorno e cucina con ingresso diretto dal giardino esclusivo, disimpegno, servizio igienico e vano scala di collegamento agli altri piani. L'altezza media interna è di ml 2,70.



Ingresso e servizio igienico



Vano scala



- piano primo: disimpegno, n.° 3 camere da letto, un servizio igienico, un balcone accessibile dalla camera matrimoniale. L'altezza media interna è di ml 2,70, ad esclusione del disimpegno dove è stata rilevata di 2,36 ml, per presenza di controsoffitto.

Disimpegno



Camere singole



Servizio igienico



Camera da letto matrimoniale con balcone



- piano interrato: ampio vano adibito ad area benessere con vasca idromassaggio e sauna, ripostiglio adibito a centrale termica e locale lavanderia. L'altezza massima interna è di ml 2,49.

Locale adibito ad area benessere





Le finiture interne del fabbricato abitativo: sono tutte riconducibili all'epoca di manutenzione straordinaria (anni 2011 e 2014) e riassumibili in: pavimentazioni prevalentemente in resina bianca e/o in ceramica finto legno e/o in legno di colorazione sbiancata, rivestimenti dei servizi igienici in mattonelle ceramiche, sanitari sospesi in porcellana bianca, termoarredi di design, intonaco alle pareti di tipo civile con tinteggiatura bianca e/o carta da parati e/o rivestimenti tipo pietra bianca, porte interne a battente e/o scorrevole, in legno verniciate bianche e/o porte in vetro, serramenti in legno verniciato bianco e vetrocamera, porte di ingresso blindate (sia al piano terra che al piano interrato), antoni oscuranti in legno (verniciati bianco), controsoffitti con illuminazione incassata.

Impiantistica: l'abitazione è dotata dei seguenti impianti: idrico-sanitario, elettrico, di condizionamento, impianto di riscaldamento a pavimento con caldaia posta nella centrale termica e termoarredi nei bagni. Dalle pratiche edilizie acquisite si desume che l'immobile è altresì dotato di impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria ed impianto fotovoltaico della potenza di 4,08 kw per la produzione di energia elettrica.

Secondo quanto riferito tutti gli impianti sono funzionanti, ad esclusione dell'impianto fotovoltaico.

La scrivente non dispone di documentazione tecnica degli impianti e nulla può riferire in merito alla effettiva funzionalità.

Gli immobili risultano collegati all'acquedotto comunale, alle reti di luce e gas, nonché alla rete fognaria pubblica.

Si riportano nel seguito le riprese dei contatori delle utenze poste sullo spazio carrabile comune anche al fabbricato di n. 5 appartamenti (m.n. 973 sub 17).



Stato manutentivo: l'immobile è in ottimo stato manutentivo. Si evidenzia solo nella stanza da letto al piano primo posta a nord ovest, nel vertice nord, sono presenti segni di infiltrazione d'acqua.

L'autorimessa, m.n. 973 sub 7 è costituita da un unico vano direttamente collegato ai vani accessori al piano interrato dell'abitazione, adibito a zona relax. Detto vano è stato infatti modificato in quanto è stata chiusa l'apertura del portone a bascula realizzando una parete con porta blindata di ingresso, sono state realizzate le tipiche finiture di una abitazione e cioè sono stati realizzati i pavimenti in ceramica, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate, nonché sono presenti gli impianti di riscaldamento con ventilconvettore e l'impianto elettrico e di illuminazione.

Si precisa inoltre che la superficie di detto vano è stata ridotta per ampliare la superficie dell'adiacente lavanderia.

Altezza interna 2,65 mt.



L'autorimessa, m.n. 973 sub 12 è costituita da un unico vano unicamente accessibile dalla corsia di manovra comune al fabbricato di n. 5 appartamenti. È possibile il posteggio di una autovettura di grandi dimensioni; le finiture sono tipiche delle autorimesse, e cioè pavimenti in cemento industriale, pareti in cemento ed in blocchetti cementizi, portone di chiusura a bascula ad azionamento manuale.

Altezza interna 2,40 mt.

Autorimessa



Superfici nette dei locali: Si provvede nel seguito alla determinazione delle superfici nette degli ambiti che compongono l'unità immobiliare oggetto di stima, nonché la relativa esposizione e stato di manutenzione.

abitazione piano TERRA (m.n. 973 sub 6)			
<i>locale (destinazione reale)</i>	<i>Sup. Netta (mq)</i>	<i>esposizione</i>	<i>stato manutentivo</i>
soggiorno-cucina	33	NOS	ottimo
servizio igienico	4,9	nord	ottimo
disimpegno	3,4	centrale	ottimo
vano scala	5,75	centrale	ottimo
abitazione piano PRIMO (m.n. 973 sub 6)			
<i>locale (destinazione reale)</i>	<i>Sup. Netta (mq)</i>	<i>esposizione</i>	<i>stato manutentivo</i>
camera matrimoniale	14,1	ovest	ottimo
disimpegno	6,4	est	ottimo
servizio igienico	5,9	ovest	ottimo
camera singola	10,8	ovest	ottimo
camera singola	10,8	nord	ottimo

abitazione piano INTERRATO (m.n. 973 sub 6)			
<i>locale (destinazione reale)</i>	<i>Sup. Netta (mq)</i>	<i>esposizione</i>	<i>stato manutentivo</i>
cantina zona benessere	17,75	sud	ottimo
centrale termica	1,8	centrale	ottimo
disimpegno	2,2	centrale	ottimo
lavanderia	3,9	ovest	ottimo
autorimessa piano INTERRATO (m.n. 973 sub 7)			
<i>locale (destinazione reale)</i>	<i>Sup. Netta (mq)</i>	<i>esposizione</i>	<i>stato manutentivo</i>
vano unico zona relax	25	nord	ottimo
autorimessa piano INTERRATO (m.n. 973 sub 12)			
<i>locale (destinazione reale)</i>	<i>Sup. Netta (mq)</i>	<i>esposizione</i>	<i>stato manutentivo</i>
vano unico autorimessa	26	est	ottimo

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

Dall'esame dell'elaborato planimetrico datato 01/02/2006 emergono i seguenti beni comuni alle unità immobiliari in esame:

- m.n. 973 sub 14 "*rampa carraia e corsia di manovra*" al piano terra ed interrato (comune ai subb 1, 2, 3, 4, 5, **6**, **7**, 8, 9, 10, 11, **12**,13) che affaccia direttamente sulla strada pubblica Via Monti Lessini;
- m.n. 973 sub 16 "*spazio pedonale*" al piano terra (comune ai subb 1, 2, 3, 4, 5, **6**) che consente l'accesso pedonale ai fabbricati in quanto affaccia direttamente sulla strada pubblica Via Monti Lessini;
- m.n. 973 sub 17 "*spazio carrabile*" al piano terra (comune ai subb 1, 2, 3, 4, 5, **6**, **7**, 8, 9, 10, 11, **12**,13) che affaccia direttamente sulla strada pubblica Via Monti Lessini e consente il posteggio temporaneo. In detta area sono inoltre presenti i contatori di acqua, luce e gas.

Detti BCNC non sono stati individuati specificatamente nell'atto di pignoramento.

Risultano tuttavia comuni gli enti ed i servizi di cui all'art. 1117 c.c.

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

L'accesso al fabbricato abitativo m.n. 973 sub 6 avviene dal giardino di pertinenza esclusivo collegato allo spazio pedonale m.n. 973 sub 16 (BCNC) che affaccia su strada pubblica Via Monti Lessini.

L'accesso all'autorimessa m.n. 973 sub 7 avviene dalla rampa carraia m.n. 973 sub 14 (BCNC), ovvero direttamente dall'abitazione al piano interrato (m.n. 973 sub 6).

L'accesso all'autorimessa m.n. 973 sub 12 avviene unicamente dalla rampa carraia m.n. 973 sub 14 (BCNC), in quanto non è collegata all'abitazione.

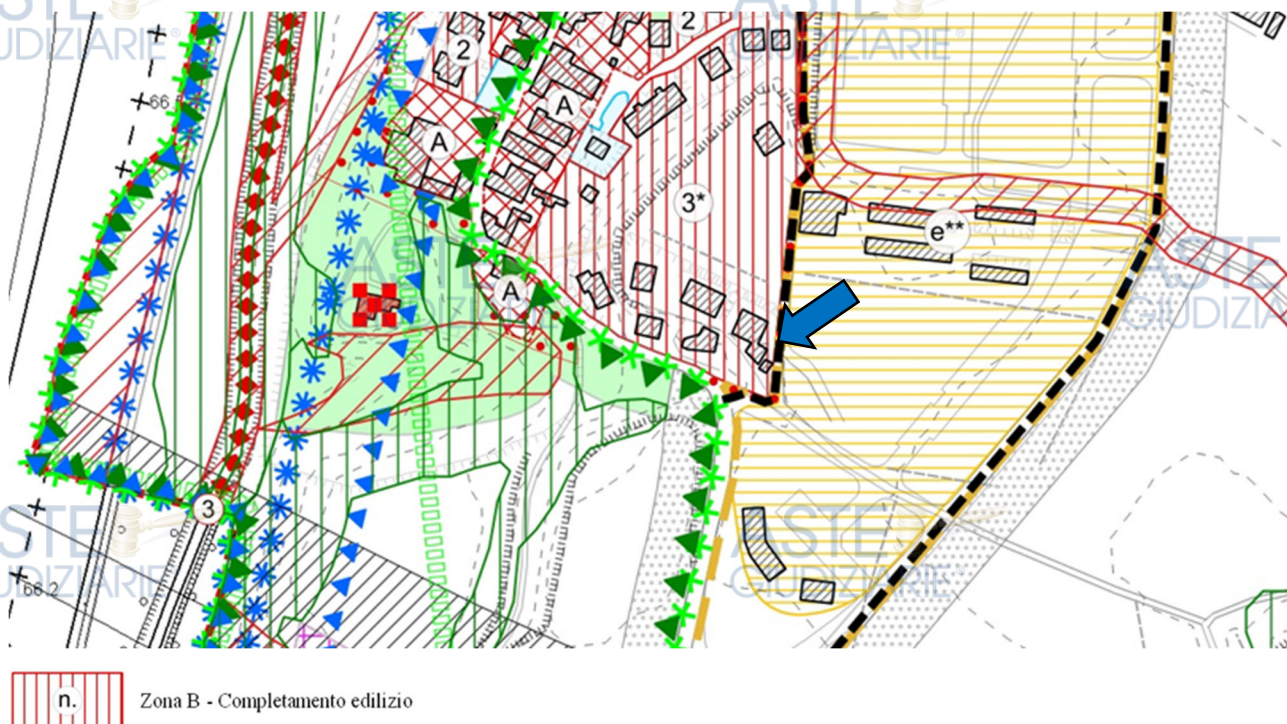
D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Il Comune di Valeggio sul Mincio (VR) è dotato di Terzo Piano degli Interventi (P.I.) adottato con deliberazione del consiglio comunale n.39 del 09.04.2019 ed approvato con DCC n.14 in data 30.03.2021.

Sono altresì state effettuate ulteriori varianti puntuali che non interessano la zona in esame.

Dall'esame della documentazione urbanistica risulta che la zona in cui sorgono i fabbricati oggetto di stima corrisponde a: Zona "B.3 - di Completamento Edilizio".

Si riporta nel seguito stralcio di Piano degli Interventi (Tavola 1.a- zonizzazione intero territorio comunale), con indicazione con freccia blu del fabbricato oggetto di esecuzione.



Detta zona è disciplinata dall'art. 38 delle NTO, che prevede:

ART. 38. ZONA "B" RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO EDILIZIO

Destinazione d'uso: Sono consentite le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali all'ART. 28..

La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati, a corte, binata, in linea e/o a schiera.

L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Qualora le stesse risultassero totalmente mancanti, o si riscontrasse l'assenza delle principali di esse, l'intervento è subordinato all'approvazione di un apposito strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi dell'ART. 5. delle presenti norme. Qualora invece risultassero presenti solo le principali opere di urbanizzazione primaria, l'intervento, che dovrà essere unitario per l'intera area, è subordinato alla stipula di una convenzione che dovrà prevedere modalità, tempi e garanzie per l'esecuzione delle opere mancanti o carenti. La dichiarazione di esistenza delle opere di urbanizzazione deve essere attestata e sottoscritta dal progettista all'atto della presentazione del progetto relativo all'intervento. La distanza dalle strade viene fissata in ml. 5,00, con facoltà del Responsabile dell'UTC, di prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti esistenti e la fisionomia ambientale già determinata.

Le distanze tra i fabbricati previste dalla tabella degli indici stereometrici possono essere ridotte in attuazione di strumenti urbanistici attuativi con previsioni planovolumetriche ai sensi ed agli effetti dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.L. 2/4/1968, n° 1444.

Per gli edifici ricadenti nella zona B4 è ammesso "una tantum" un aumento del volume esistente nella misura del 20% con un massimo di 100 mc.

In considerazione della possibile locale disomogeneità delle caratteristiche geotecniche presentate dai materiali alluvionali costituenti il sottosuolo e che vengono generalmente impegnati dalle opere di fondazione, devono essere applicate, preventivamente ad ogni intervento edificatorio ed infrastrutturale, le norme tecniche relative a costruzioni, terreni e fondazioni..

In Frazione Salionze per la nuova zona di Completamento Residenziale B, individuata con un asterisco, si prescrive che l'esistente viabilità, posta a confine tra la nuova zona ZTO C2 e le esistenti aree B, dovrà essere destinata possibilmente a percorso ciclo-pedonale protetto, al fine di tutelare le aree circostanti, ed in prossimità di questa si prescrive che venga posizionata l'area verde, al fine di garantire il mantenimento della vegetazione e alberature esistenti autoctone.

All'interno di tali zone, gli ambiti individuati con un perimetro di "Permesso di Costruire convenzionato" derivano dalla dismissione e demolizione di volumetria esistente, e possono essere attuati esclusivamente attraverso un Permesso di costruire convenzionato.

ZONA B		1	2	3	4
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	----	----	----	----
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	1,50	1,50	1,00	v.NTO
Superficie minima del lotto	mq	----	----	----	----
Superficie massima del lotto	mq	----	----	----	----
Rapporto di copertura massimo	%	30	30	30	30
Numero massimo dei piani abitabili	n	3	2	2	2
Altezza massima dei fabbricati	ml	10,50	7,50	7,50	7,00
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	5,00	5,00	5,00	5,00
Distanza minima dai confini	ml	5,00	5,00	5,00	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00	10,00	10,00	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00	10,00	10,00	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini (minimo)	%	70	70	80	80
Destinazione delle superfici scoperte a passaggi pavimentati (massimo)	%	30	30	20	20
Cavedi		esclusi	esclusi	esclusi	esclusi
Cortili chiusi		esclusi	esclusi	esclusi	esclusi

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

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

Le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio del Territorio di Verona, sono tutte datate 01/02/2002; la planimetria dell'autorimessa m.n. 973 sub 12, è conforme allo stato di fatto, ma l'altezza indicata in planimetria (2,70 ml) risulta errata, l'effettiva altezza è infatti di ml 2,40, peraltro come correttamente indicata nella tavola progettuale 2.4 del PdC 10848 del 26.11.2005.

La planimetria dell'autorimessa m.n. 973 sub 7 presenta difformità distributive, di superficie, di altezze e di destinazione.

La planimetria dell'abitazione m.n. 973 sub 6 presenta difformità distributive e di altezze interne al piano interrato, nonché difformità distributiva al piano terra.

Dette difformità dovranno essere regolarizzate con pratica di aggiornamento catastale Docfa, a seguito della regolarizzazione amministrativa. Per detta pratica si ritiene necessaria una spesa di € 1.500,00.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

È stata effettuata dalla scrivente formale richiesta di accesso agli atti al Comune di Valeggio Sul Mincio (VR), in esito alla quale sono stati forniti i seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 10046 del 20.03.2004 su domanda della signora [REDACTED] rilasciato dal Comune di Valeggio sul Mincio per *"Costruzione di un fabbricato di abitazione unifamiliare e di un fabbricato residenziale composto da cinque appartamenti"*;
- Permesso di Costruire n. 340-10048 del 26.11.2005 su domanda della società Cordioli Srl rilasciato dal Comune di Valeggio sul Mincio per *"la variante pratica n. 10046/04 per costruzione di un fabbricato di abitazione unifamiliare e di un fabbricato residenziale composto da cinque appartamenti"*;
- Certificato di agibilità n. 540-3284 rilasciato in data 25.02.2006;
- CILA per manutenzione straordinaria prot. n. 20101 del 24.11.2011 presentata dalla signora [REDACTED] con la seguente descrizione *"spostamento di alcune pareti interne"*;



- SCIA per manutenzione straordinaria prot. n. 17394 del 04.10.2014 presentata dalla signora [REDACTED] a con la seguente descrizione "1) *realizzazione della linea vita sulla copertura*; 2) *rimozione di un comignolo della falda esposta a sud -ovest*; 3) *allungamento della falda di circa 65 cm dal lato ovest*; 4) *installazione di un impianto solare termico per la produzione di acs*; 5) *installazione di un impianto fotovoltaico della potenza di 4,08 kW per la produzione di energia elettrica*".

Dall'esame delle pratiche edilizie sopra descritte è emerso che gli immobili oggetto di procedura sono conformi alla pratica edilizia CILA per manutenzione straordinaria prot. n. 20101 del 24.11.2011 per quanto riguarda la distribuzione interna dell'abitazione del piano terra e del piano interrato e dell'autorimessa ad essa collegata. Persiste tuttavia la difformità dell'autorimessa m.n. 973 sub 7 con finiture civile e della chiusura con parete della porta carraia. Si evidenzia inoltre la difformità delle altezze interne nel piano interrato, inoltre il bagno al piano interrato non ha sanitari, ma è adibito a sola lavanderia.

Le difformità riscontrate potranno essere oggetto di regolarizzazione con pratica edilizia di sanatoria.

Si prevede per la pratica di regolarizzazione amministrativa un presumibile costo complessivo di € 5.500,00.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Al momento del sopralluogo della scrivente, l'immobile risultava abitato dall'esecutata e dal figlio minore.

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

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio del Registro dell'Agenzia delle Entrate non è emerso alcun contratto di locazione registrato (vedasi richiesta e riscontro dell'AdE allegato alla presente).

Ne deriva quindi che non vi sia alcun contratto 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**

Le formalità che verranno cancellate dalla procedura sono:

- nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili Tribunale di Verona rep. 10407 del 14/01/2025 trascritta in data 13/02/2025 RG 5167 RP 3721;
- ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare di Verona in data 26/04/2013, ai nn. 15053 R.G. e 1748 R.P., per complessivi euro 200.000,00, a garanzia di mutuo fondiario concesso da "Unipol Banca Spa", in forza di atto a rogito notaio Paolucci Luca, rep. n. 29684/22650 in data 24/04/2013 (contro il debitore non datore di ipoteca [REDACTED]);
- ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare di Verona in data 09/06/2011, ai nn. 22008 R.G. e 4488 R.P., per complessivi euro 520.000,00, a garanzia di mutuo fondiario concesso da "UGF Banca Spa", in forza di atto a rogito notaio Paolucci Luca, rep. n. 25541/19192 in data 30/05/2011 (contro il debitore non datore di ipoteca [REDACTED]).

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

Dalle indagini non sono emerse le formalità che non verranno cancellate dalla procedura.

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

Si segnalano le seguenti servitù indicate nell'atto di compravendita:

- servitù di stillicidio acque piovane a favore di Enel Spa, trascritta in data 28/07/1972 ai nn. 14013/11319;
- servitù di passo pedonale e carraio trascritta in data 27/04/1995 ai nn. 13568/9668;
- servitù di passo pedonale e carraio trascritta in data 6/10/2000 ai nn. 36819/24858.

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

Dalle indagini non sono emersi diritti di prelazione.



D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Il fabbricato ove si trova l'immobile non è gestito da un amministratore condominiale.

Secondo quanto riferito dall'esecutata non ci sono spese condominiali, seppure vi siano il vialetto pedonale (m.n. 973 sub 16) e la rampa carraia comune (m.n. 973 sub 14). Si evidenzia che il cancello della rampa carraia non è funzionante da tempo (secondo quanto riferito dall'esecutata).

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

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

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

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

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

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Gli immobili sono stati pignorati per la quota dell'intero per cui non risulta necessario alcun progetto divisionale.



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

La superficie degli immobili è stata determinata in base al calcolo della SEL (Superficie Esterna Lorda), ovvero l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di 1,50 ml. La SEL include: lo spessore dei muri perimetrali e la quota di $\frac{1}{2}$ dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore di muri interni portanti e dei tramezzi, i pilastri/colonne interne; lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili) e orizzontali (corridoi, disimpegni); la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; i condotti verticali dell'aria o di altro tipo.

Si precisa che le consistenze nel seguito indicate sono state riprese dalle planimetrie catastali a confronto con misurazioni a campione effettuate in loco.

identificazione catastale	piano	ambito	superficie SEL (MQ)	coeff.	Superficie commerciale	Superficie commerciale TOT. (mq.)
ABITAZIONE: fg. n. 3 m.n. 973 sub 6	terra	abitazione	61	100%	61	157
	terra	giardino	90	10%	9	
	primo	abitazione	68	100%	68	
	primo	balcone	8	25%	2	
	interrato	zona benessere	38	50%	19	
AUTORIMESSA: fg. n. 3 m.n. 973sub 7	interrato	zona relax	29	100%	29	29
AUTORIMESSA: fg. n. 3 m.n. 973sub 12	interrato	autorimessa	29	100%	29	29

D.1.13.2. Criteri di stima

Gli immobili identificati e descritti nei capitoli che precedono sono valutati dalla scrivente secondo il più probabile valore di mercato, cioè secondo il più probabile valore attribuibile ai fabbricati designati dalle caratteristiche proprie del bene sia estetiche sia tecniche, dall'ubicazione, dalla vetustà e dallo stato d'uso dello stesso.

Si precisa altresì che il valore medio di mercato è espresso sulla scorta di valutazioni medie operate per immobili simili nella zona di interesse ed al medesimo periodo di riferimento, e cioè all'attualità.

In particolare, sono esperite indagini di mercato, esaminate le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (ultimi dati disponibili OMI II° semestre 2024), nonché sono state consultate ulteriori pubblicazioni di settore, quali Tecnocasa, Borsino Immobiliare, ed agenzie immobiliari locali, etc.

Alla quotazione del bene sul mercato immobiliare della zona sono poi state applicate le dovute riduzioni/maggiorazioni a seconda delle caratteristiche ritenute influenti che possono sinteticamente essere individuate in:

- caratteristiche estrinseche, quali la fascia urbana di ubicazione, il tenore sociale della zona, l'accessibilità ed i collegamenti stradali, la dotazione di strutture sia pubbliche che private;
- caratteristiche intrinseche, quali la tipologia edilizia, la prospicienza dell'edificio, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e manutenzione, l'efficienza, la categoria catastale, l'eventuale livello del piano di ubicazione nonché la grandezza, la dotazione di accessori, la luminosità;
- situazione giuridica, quali la conformazione alle leggi urbanistiche ed alle disposizioni edilizie, la situazione debitoria o creditoria, la presenza di eventuali servitù attive e/o passive, la situazione fiscale.

In aggiunta alle caratteristiche anzi riportate, considerabili puramente a titolo esemplificativo, vengono valutate anche tutte le eventuali variabili di particolarità che non lo rendono comparabile ad altri.

Si precisa che il riferimento a mq è stato operato per determinare il valore del bene in relazione all'estensione dello stesso secondo un valore medio di mercato.

Il valore finale viene in ogni caso espresso "*a corpo*" e tiene in debito conto delle variabili sopraelencate.

D.1.13.3. Stima

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

L'indagine esperita ha consentito di rilevare che il mercato immobiliare della zona manifesta i seguenti valori:

INDAGINI DI MERCATO					
Fonte	Destinazione	Fascia/Zona	Valore minimo	Valore massimo	Valore medio
Agenzia delle Entrate OMI 2° semestre 2024	residenziale Abitazione di tipo economico	Comune di VALEGGIO SUL MINCIO (VR)	€ 930,00	€ 1.300,00	€ 1.115,00
Immobiliare.it www.immobiliare.it rif. Maggio 2025	immobili residenziali	Comune di VALEGGIO SUL MINCIO (VR)	€ 1.600,00	€ 2.000,00	€ 1.800,00
Borsino Immobiliare	immobili residenziali	Comune di VALEGGIO SUL MINCIO (VR)	€ 1.039,00	€ 1.578,00	€ 1.308,50

Sono state effettuate ulteriori e più mirate indagini riscontrando che sono state effettuate delle compravendite recenti nella zona in esame per immobili appartenenti alla categoria di A/2, *“abitazioni di tipo civile”*.

Si riportano nel seguito i dati desunti:

A - Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 04/2024 al prezzo di 200.000,00 €, ubicato nel comune di Valeggio sul Mincio (VR), VIA DOTTOR MARIO MASSAGRANDE 36, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 3 mapp. 1201 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 107,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 08/2024 al prezzo di 282.000,00 €, ubicato nel comune di Valeggio sul Mincio (VR), VIA DOTTOR MARIO MASSAGRANDE 70, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 3 mapp. 1265 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 142,50 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 09/2024 al prezzo di 145.000,00 €, ubicato nel comune di Valeggio sul Mincio (VR), VIA BENACO 15, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 3 mapp. 937 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 80,25 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

“Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C
<i>Data DAT</i>	04/2024	08/2024	09/2024
<i>Prezzo PRZ (€)</i>	200.000,00	282.000,00	145.000,00
<i>Sup.Cat.Tot. SUP (mq)</i>	107,00	142,50	80,25
<i>pMED (€/mq)</i>	1.869,16	1.978,95	1.806,85

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = € 1.901,44$$

Arrotondabile ad € 1.900

Si provvede nel seguito all'indicazione del presumibile valore di mercato degli immobili pignorati secondo l'attuale andamento del mercato immobiliare ed ipotizzando che gli stessi siano regolari sotto l'aspetto catastale ed amministrativo, nonché considerando ordinarie condizioni manutentive – conservative, quindi con impianti autonomi, funzionanti ed a norma, privi di gravosi vizi e difetti.

<i>identificazione catastale</i>	<i>piano</i>	<i>ambito</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
ABITAZIONE: fg. n. 3 m.n. 973 sub 6	terra	abitazione	157	€ 1.900,00	€ 298.300,00	€ 300.000,00
	terra	giardino				
	primo	abitazione				
	primo	balcone				
	interrato	zona benessere				
AUTORIMESSA: fg. n. 3 m.n. 973sub 7	interrato	zona relax	29	a corpo	€ 30.000,00	€ 30.000,00
AUTORIMESSA: fg. n. 3 m.n. 973sub 12	interrato	autorimessa	29	a corpo	€ 25.000,00	€ 25.000,00
valore complessivo (quota 1/1)						€ 355.000,00
VALORE TOTALE LOTTO						€ 355.000,00

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

VALORE DI STIMA

A DETRARRE I SEGUENTI COSTI/RIDUZIONI

€ 355.000,00

ADEGUMENTI E RIDUZIONI		
1	oneri amministrativi e tecnici per sanatoria delle difformità amministrative riscontrate rispetto allo stato autorizzato e ripristino del servizio igienico a ripostiglio	€ 5.500,00
2	oneri tecnici e catastali per regolarizzazione catastale	€ 1.500,00
3	incidenza per stato d'uso e manutenzione: riduzione di circa 3% del valore di stima	€ 10.500,00
4	riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto: circa 5% del valore di stima	€ 17.500,00
COSTI TOTALI DA COMPUTARSI IN DETRAZIONE		€ 35.000,00

VALORE NETTO DEGLI IMMOBILI DETRATTI ADEGUAMENTI**€ 320.000,00****D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni

€ 320.000,00

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare il bene sotto ogni profilo.

San Giovanni Lupatoto, lì 05/06/2025

Il perito estimatore



Dott.ssa Geom. Ilenia Berti



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Certificato di stato libero
- E.3. Certificato di stato famiglia
- E.4. Certificato di residenza
- E.5. Documentazione catastale degli immobili
- E.6. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.7. Titoli abilitativi
- E.8. Verifica contratti di locazione
- E.9. Attestazione invio copie

