

Esecuzione Immobiliare | 249_2024

Giudice | Dott. Paola Salmaso

Creditore procedente |

Parte eseguita |



Esperto Stimatore

ARCH. VALERIA ZALIN – valeriazalin@gmail.com – 3476912197

Custode Giudiziario

Avv. Giorgia Perbellini - giorgiaperbellini@studiodavvocato.it- 045 8035655

ESPERTO STIMATORE: architetto VALERIA ZALIN

Vicolo Boscarello n. 16 – 37123 Verona

C.F. ZLNVLR76M54G224R

P.IVA 03209140239

e-mail: valeriazalin@gmail.com – PEC: valeria.zalin@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



A	SHEDA 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 – IMMOBILI SITI IN VIA BOSCHI – VIA PRANOVI N. 51 - frazione MACCACARI – GAZZO VERONESE - VR.....	4
D.1.1	Proprietà.....	4
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	6
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	7
D.1.3	Descrizione dei beni.....	13
D.1.3.1	Contesto.....	13
D.1.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	13
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	25
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	25
D.1.4	Situazione urbanistica della zona.....	25
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile.....	26
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile.....	27
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	29
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	29
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	29
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici.....	29
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	29
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	31
D.1.8.3	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.....	31
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	31
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	31
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	31
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale.....	32
D.1.13	Valutazione del lotto	32
D.1.13.1	Consistenza.....	32
D.1.13.2	Criteri di stima.....	33
D.1.13.3	Stima.....	34
D.1.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima.....	35
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	36
E	ALLEGATI LOTTO UNICO.....	37



A SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 249_2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Porzione di fabbricato disposto sui piani terra e primo con corte comune sul fronte e sul retro dell'edificio ed autorimessa al piano terra con ripostiglio al piano primo. Sup. commerciale mappale 48 sub 4, sub 5 e sub 6: mq 132,49 Sup. commerciale mappale 49 sub 4, sub 6: mq 31,78
Ubicazione	Gazzo Veronese (VR), Frazione Maccacari, Via Boschi (Pranovi) n° 51
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Gazzo Veronese (VR), Foglio 53 mapp. n°: 48 sub. 4, con proporzionali diritti di comproprietà sui bcnc sub 5 e sub 6 e foglio 53 mapp. n°: 49 sub 4, con proporzionali diritti di comproprietà sul bcnc sub 6.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 44.000,00
Stato di occupazione	Abitato da terzi con contratto di comodato.
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 3.500 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 800 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	Nessuna
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. 249/2024 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Giorgia Perbellini

B DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

piena proprietà dei beni oggetto di perizia del debitore [REDACTED]
[REDACTED]

C DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Trattasi di porzione di fabbricato disposto sui piani terra e primo con corte comune sul fronte e sul retro dell'edificio ed autorimessa al piano terra con ripostiglio al piano primo, componibile in un lotto unico.

D DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1 LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN VIA BOSCHI – VIA PRANOVI N. 51 - FRAZIONE MACCACARI – GAZZO VERONESE - VR

D.1.1 Proprietà

A partire dal ventennio anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento, in relazione alle unità immobiliari in oggetto, la titolarità dei beni colpiti è ricostruibile attraverso i seguenti passaggi:

- Al ventennio gli immobili oggetto di perizia di cui al **foglio 53 mappale 48 sub 4** erano di proprietà del [REDACTED]

[REDACTED] ad esso pervenuti a seguito di **ATTO DI COMPRAVENDITA del 26/10/2001**, numero di repertorio 67142, raccolta n. 13504, notaio Casalini Lamberto con sede in Cerea (Vr), trascritto a Verona il 02/11/2001 ai nn. 40965/28404 da potere dei [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

In particolare il [REDACTED] acquisiva la piena proprietà della porzione di vecchio fabbricato ad uso abitazione distinto nel Catasto del comune suddetto alla Sezione E, foglio 12, mappale numero 48 sub. 4. Viene inoltre trasferita la quota di comproprietà delle corti comuni, distinte al Catasto

Fabbricati di Gazzo Veronese come segue:

- Sezione E, foglio 12, mappale n. 48 sub 5 (bene comune non censibile ai sub 3 e sub 4);
- Sezione E, foglio 12, mappale n. 48 sub 6 (bene comune non censibile ai sub 3 e sub 4);
- Sezione E, foglio 12, mappale n. 49 sub 5 (bene comune non censibile al mappale 49 sub 4 e al mappale 48 sub 3 e sub 4).
- Al ventennio gli immobili oggetto di perizia di cui al **foglio 53 mappale 49**

sub 4 erano di proprietà del [REDACTED] ad esso pervenuti a seguito di **ATTO DI COMPRAVENDITA del 26/10/2001**, numero di repertorio 67142, raccolta n. 13504, notaio Casalini Lamberto con sede in Cerea (Vr), trascritto a Verona il 02/11/2001 ai nn. 40966/28405 da potere dei [REDACTED]

[REDACTED] la piena proprietà degli immobili oggetto di perizia di cui al **foglio 53 mappale 49 sub 4** è pervenuta per **ATTO DI COMPRAVENDITA del 05/04/2006**, numero di repertorio 74132, raccolta n. 7540, notaio Chiliberti Giuseppe con sede in Cerea, trascritto il 20/04/2006 ai nn. 18688/11075 da potere di [REDACTED]

In particolare il [REDACTED] acquisiva la piena proprietà del garage e rustico distinto nel Catasto del comune suddetto alla Sezione E, foglio 12, mappale numero 49 sub. 4. Viene inoltre trasferita la quota di comproprietà della corte comune, distinta al Catasto Fabbricati di Gazzo Veronese come

Sezione E, foglio 12, mappale n. 49 sub 5 (bene comune non censibile al mappale 49 sub 4 e al mappale 48 sub 3 e sub 4).

Si rende noto che al momento dell'atto di compravendita del 26/10/2001 il soggetto esecutato ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni mentre al momento della compravendita del 05/04/2006 ha dichiarato di acquistare il bene a titolo personale.

Secondo l'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio reperito presso gli Uffici Anagrafici del Comune di Gazzo Veronese l'esecutato ha contratto matrimonio con la [REDACTED]

[REDACTED] nonostante non siano presenti annotazioni, gli sposi risultano coniugati in regime di separazione dei beni in base al loro diritto nazionale familiare.

Non sono state registrate variazioni successive antecedenti la notifica dell'atto di pignoramento.

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

In data 02/12/2024 sono stati acquisiti presso gli Uffici Anagrafici del Comune di Gazzo Veronese (Vr) e di Melara (Ro) i seguenti documenti: certificato di stato civile, certificato di nascita e residenza storico, stato famiglia storico.

In base a quanto desunto dai certificati di residenza e di stato di famiglia reperiti presso i Comuni di Gazzo Veronese e [REDACTED]

[REDACTED]



D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Trattasi di porzione di fabbricato disposto sui piani terra e primo con corte comune sul fronte e sul retro dell'edificio e di rustico ad uso autorimessa al piano terra con ripostiglio al piano primo siti nel Comune di Gazzo Veronese (Vr), in Via Boschi (o Via Pranovi) n. 51.



I dati catastali corretti e completi degli immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

Comune di Gazzo Veronese (Vr), Catasto Fabbricati:

- **foglio 53, particella 48, sub 4, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 7, Superficie catastale: 126 mq; totale escluse aree scoperte: 126 mq, Rendita € 177,14, Via Boschi, piano: T-1;**

- **foglio 53, particella 49, sub 4, categoria C/6, classe 2, consistenza 42 mq, Superficie catastale: 47 mq, Rendita € 69,41, Via Boschi, piano: T;**

- **foglio 53, particella 48, sub 5, bene comune non censibile, Via Boschi, piano: T;**

- **foglio 53, particella 48, sub 6, bene comune non censibile, Via Boschi, piano: T;**

- **foglio 53, particella 49, sub 6, bene comune non censibile, Via Boschi, piano: T.**

Le unità immobiliari sopra descritte sussistono sui seguenti Enti Urbani:

Comune di Gazzo Veronese (Vr), Catasto Terreni:

Tribunale di Verona E.I. n. 249/2024 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Giorgia Perbellini

foglio 20, particella 48, qualità ENTE URBANO, Superficie 2,90 are;

- **foglio 20, particella 49**, qualità ENTE URBANO, Superficie 1,90 are.

Si dichiara la corrispondenza e conformità della identificazione reale e dei dati/consistenze catastali con i beni indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione e le relative quote di proprietà.

Si precisa che nelle visure catastali non è evidenziato il numero civico del compendio dei beni.

Secondo quanto risulta ai registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio dal ventennio anteriore alla data del pignoramento sono rilevabili i seguenti passaggi:

Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, Foglio 53, mappale 48:

a) All'impianto meccanografico del 17/04/1987 il bene risultava così censito:

- fg. 53, particella 48, Qualità ENTE URBANO, Superficie 2,70 are.

b) A seguito del TIPO MAPPALE del 26/11/1985 Pratica n. VR0001575 in atti dal 03/01/2007 T.M. 142288/1985 (n. 142288.1/1985) con il quale è stato soppresso l'immobile di cui al foglio 53 mappale 85, il bene risulta così censito:

- fg. 53, particella 48, Qualità ENTE URBANO, Superficie 2,90 are.

Comprende il bene foglio 53 mappale 85; Mappali fabbricati correlati: foglio 53, particella 48.

Catasto Terreni, Comune di Gazzo Veronese, Foglio 53, mappale 49:

a) All'impianto meccanografico del 17/04/1987 il bene risultava così censito:

- fg. 53, particella 49, Qualità FABB RURALE, Superficie 1,90 are.

b) A seguito della Variazione del 07/10/2013 Pratica n. VR0341776 in atti dal 07/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 8103.1/2013), il bene risulta così censito:

- fg. 53, particella 49, Qualità ENTE URBANO, Superficie 1,90 are.

Mappali fabbricati correlati: foglio 53, particella 49.

Catasto Fabbricati, Gazzo Veronese, Foglio 53, mappale 48, sub 4:

a) All'impianto meccanografico del 30/06/1987 il bene risultava così censito:

- Sez. E, fg. 12, particella 48, Sub 1, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 8,5 vani, Rendita € 0,28, graffato ala sez. E, foglio 12, particella 49, sub 3, Via Boschi n. 369, piano T-1.

b) A seguito della VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992, il bene risultava così censito:

- Sez. E, fg. 12, particella 48, Sub 1, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 8,5 vani, Rendita € 193,15, graffato ala sez. E, foglio 12, particella 49, sub 3, Via Boschi n. 369, piano T-1.

c) A seguito della DIVISIONE del 02/10/1980 Pratica n. 43654 in atti dal 13/02/2002 (n. 1166.1/1980), il bene risultava così censito:

- Sez. E, fg. 12, particella 48, Sub 1, Via Boschi Macaccari, piano T-1.

d) A seguito della VARIAZIONE del 26/11/1985 Pratica n. 43875 in atti dal 14/02/2002 DIVISIONE-CLASSAMENTO IN DATA 12-02-2002 (n. 1785.1/1985), il bene risultava così censito:

- Sez. E, fg. 12, particella 48, Sub 4, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 7 vani, Rendita € 177,14, Via Boschi, piano T-1.

e) A seguito della Variazione del 05/07/2012 Pratica n. VR0204069 in atti dal 05/07/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 26636.1/2012) e della Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, il bene risulta così censito:

- fg. 53, particella 48, Sub 4, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 7 vani, Superficie catastale: 126 mq; totale escluse aree scoperte: 126 mq, Rendita € 177,14, Via Boschi, piano T-1.

Mappali Terreni correlati: foglio 53, particella 48.

Catasto Fabbricati, Gazzo Veronese, Foglio 53, mappale 48, sub 5:

a) All'impianto meccanografico del 30/06/1987 il bene risultava così censito:

Tribunale di Verona E.I. n. 249/2024 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Giorgia Perbellini

Sez. E, fg. 12, particella 48, Sub 1, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 8,5 vani, Rendita € 0,28, graffato ala sez. E, foglio 12, particella 49, sub 3, Via Boschi n. 369, piano T-1.

b) A seguito della VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992, il bene risultava così censito:

- Sez. E, fg. 12, particella 48, Sub 1, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 8,5 vani, Rendita € 193,15, graffato ala sez. E, foglio 12, particella 49, sub 3, Via Boschi n. 369, piano T-1.

c) A seguito della DIVISIONE del 02/10/1980 Pratica n. 43654 in atti dal 13/02/2002 (n. 1166.1/1980), il bene risultava così censito:

- Sez. E, fg. 12, particella 48, Sub 4, Via Boschi Macaccari, piano T.

d) A seguito della VARIAZIONE del 26/11/1985 Pratica n. 43939 in atti dal 14/02/2002 AMPLIAMENTO-CLASSAMENTO IN DATA 12-02-2002 (n. 1785.1/1985), il bene risultava così censito:

- Sez. E, fg. 12, particella 48, Sub 5, corte comune ai sub 3 e 4, Via Boschi, piano T.

e) A seguito della Variazione del 05/07/2012 Pratica n. VR0204071 in atti dal 05/07/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 26637.1/2012) il bene risulta così censito:

- fg. 53, particella 48, Sub 5, bene comune non censibile, Via Boschi, piano T.

Mappali Terreni correlati: foglio 53, particella 48.

Catasto Fabbricati, Gazzo Veronese, Foglio 53, mappale 48, sub 6:

a) All'impianto meccanografico del 30/06/1987 il bene risultava così censito:

- Sez. E, fg. 12, particella 48, Sub 1, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 8,5 vani, Rendita € 0,28, graffato ala sez. E, foglio 12, particella 49, sub 3, Via Boschi n. 369, piano T-1.

b) A seguito della VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992, il bene risultava così censito:

Sez. E, fg. 12, particella 48, Sub 1, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 8,5 vani, Rendita € 193,15, graffato ala sez. E, foglio 12, particella 49, sub 3, Via Boschi n. 369, piano T-1.

c) A seguito della DIVISIONE del 02/10/1980 Pratica n. 43654 in atti dal 13/02/2002 (n. 1166.1/1980), il bene risultava così censito:

- Sez. E, fg. 12, particella 48, Sub 4, Via Boschi Macaccari, piano T.

d) A seguito della VARIAZIONE del 26/11/1985 Pratica n. 43939 in atti dal 14/02/2002 AMPLIAMENTO-CLASSAMENTO IN DATA 12-02-2002 (n. 1785.1/1985), il bene risultava così censito:

- Sez. E, fg. 12, particella 48, Sub 6, corte comune ai sub 3 e 4, Via Boschi, piano T.

e) A seguito della Variazione del 05/07/2012 Pratica n. VR0204078 in atti dal 05/07/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 26639.1/2012) e della Variazione del 10/07/2012 Pratica n. VR0208938 in atti dal 10/07/2012 VARIAZIONE BCNC (n. 27021.1/2012), il bene risulta così censito:

- fg. 53, particella 48, Sub 6, bene comune non censibile, Via Boschi, piano T.

Mappali Terreni correlati: foglio 53, particella 48.

Catasto Fabbricati, Gazzo Veronese, Foglio 53, mappale 49, sub 4:

a) All'impianto meccanografico del 30/06/1987 il bene risultava così censito:

- Sez. E, fg. 12, particella 48, Sub 1, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 8,5 vani, Rendita € 0,28, graffato ala sez. E, foglio 12, particella 49, sub 3, Via Boschi n. 369, piano T-1.

b) A seguito della VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992, il bene risultava così censito:

- Sez. E, fg. 12, particella 48, Sub 1, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 8,5 vani, Rendita € 193,15, graffato ala sez. E, foglio 12, particella 49, sub 3, Via Boschi n. 369, piano T-1.

c) A seguito della DIVISIONE del 02/10/1980 Pratica n. 43654 in atti dal 13/02/2002

(n. 1166.1/1980), il bene risultava così censito:

- Sez. E, fg. 12, particella 49, Sub 4, Via Boschi Macaccari, piano T.

d) A seguito della VARIAZIONE del 26/11/1985 Pratica n. 43939 in atti dal 14/02/2002 AMPLIAMENTO-CLASSAMENTO IN DATA 12-02-2002 (n. 1785.1/1985), il bene risultava così censito:

- Sez. E, fg. 12, particella 49, Sub 4, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 42 mq, Rendita € 69,41, Via Boschi, piano T.

e) A seguito della Variazione del 05/07/2012 Pratica n. VR0204121 in atti dal 05/07/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 26642.1/2012) e della Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, il bene risulta così censito:

- fg. 53, particella 49, Sub 4, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 42 mq, Superficie catastale: 47 mq; Rendita € 69,41, Via Boschi, piano T.

Mappali Terreni correlati: foglio 53, particella 49.

Catasto Fabbricati, Gazzo Veronese, Foglio 53, mappale 49, sub 6:

a) All'impianto meccanografico del 30/06/1987 il bene risultava così censito:

- Sez. E, fg. 12, particella 48, Sub 1, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 8,5 vani, Rendita € 0,28, graffato ala sez. E, foglio 12, particella 49, sub 3, Via Boschi n. 369, piano T-1.

b) A seguito della VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992, il bene risultava così censito:

- Sez. E, fg. 12, particella 48, Sub 1, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 8,5 vani, Rendita € 193,15, graffato ala sez. E, foglio 12, particella 49, sub 3, Via Boschi n. 369, piano T-1.

c) A seguito della DIVISIONE del 02/10/1980 Pratica n. 43654 in atti dal 13/02/2002 (n. 1166.1/1980), il bene risultava così censito:

- Sez. E, fg. 12, particella 49, Sub 4, Via Boschi Macaccari, piano T.

d) A seguito della VARIAZIONE del 26/11/1985 Pratica n. 43939 in atti dal 14/02/2002

Tribunale di Verona E.I. n. 249/2024 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Giorgia Perbellini

AMPLIAMENTO-CLASSAMENTO IN DATA 12-02-2002 (n. 1785.1/1985), il bene risultava così censito:

- Sez. E, fg. 12, particella 49, Sub 6, corte comune ai mapp. 49 sub 4 e mapp. 48 sub 3 e 4, Via Boschi, piano T.

e) A seguito della Variazione del 05/07/2012 Pratica n. VR0204128 in atti dal 05/07/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 26645.1/2012) e della Variazione del 10/07/2012 Pratica n. VR0208930 in atti dal 10/07/2012 VARIAZIONE BCNC (n. 27020.1/2012), il bene risulta così censito:

- fg. 53, particella 49, Sub 6, bene comune non censibile, Via Boschi, piano T.
Mappali Terreni correlati: foglio 53, particella 49.

Coerenze: il mappale 48 confina a sud con la particella 49, ad est con Via Boschi (Pranovi), a nord con la particella 67, ad ovest con la particella 57; il mappale 49 confina a sud con la particella 68, ad est con Via Boschi (Pranovi), a nord con la particella 48, ad ovest con la particella 54.

D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

Gli immobili sono situati all'interno di un piccolo agglomerato residenziale rurale circondato dalla campagna in località Maccacari, nella zona est dell'edificato del Comune di Gazzo Veronese, a circa 44 km di distanza dal centro di Verona.

L'area su cui sorge il fabbricato è prettamente residenziale; a distanza di 2/3 km sono collocati i principali servizi della frazione quali chiesa, farmacia, banca, scuola dell'infanzia, supermercato, negozi, campo sportivo.

D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Caratteristiche edilizie del fabbricato

Trattasi di beni siti nel Comune di Gazzo Veronese (VR) collocati all'interno di un'area rurale residenziale in località Maccacari, Via Pranovi n. 51.

I beni consistono in una porzione di fabbricato bifamiliare disposto sui piani terra e primo

con due piccole corti comuni sul fronte e sul retro (mappale 48, sub 4, 5 e 6) e rustico indipendente ad uso autorimessa al piano terra e ripostiglio al piano primo (mappale 49, sub 4 e 6) localizzato di fronte all'edificio ad uso abitativo.

Mappale 48 sub 4, sub 5 e sub 6

Il compendio mappale 48 è dotato di un accesso pedonale ed uno carrabile alla corte comune sub 5, entrambi privi di cancello, insistenti su una traversa di Via Pranovi.

Il fabbricato mappale 48 è stato costruito antecedentemente al primo piano di fabbricazione del Comune di Gazzo Veronese risalente al 1970 e successivamente è stato ampliato con il blocco servizi sul retro.

Le strutture portanti del fabbricato ad uso abitativo sono in muratura, le tramezzature interne in laterizio, il solaio in laterocemento, la copertura è realizzata a falde con sottotetto non abitabile e manto in coppi.

Le facciate esterne, finite ad intonaco, presentano una distribuzione tradizionale di finestrate, di dimensioni adatte a garantire una sufficiente illuminazione/aerazione dei locali. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, gli oscuramenti sono in tapparelle in pvc. Le porte interne sono in legno, le pareti interne sono finite ad intonaco.



Vista del fabbricato da Via Pranovi



Retro del fabbricato

Unità abitativa sub 4, sub 5 e sub 6 - piano terra

Si compone di un locale ingresso soggiorno con accesso diretto dalla corte sub 6 comune all'abitazione adiacente, di un vano cieco ad uso pranzo (catastalmente cucina) dotato di piccolo vano sottoscala e di un blocco servizi costituito da un ripostiglio (utilizzato come cucina), un bagno finestrato ed una centrale termica con accesso dalla corte comune sub 5, alla quale l'unità si connette tramite una porta presente nel vano ripostiglio. Il vano scale a rampa unica di accesso al piano primo ha accesso dal locale soggiorno.

Completa l'unità al piano terra un ulteriore locale, catastalmente ad uso pranzo, attualmente non collegato all'abitazione ed annesso alla proprietà confinante ove è utilizzato come camera da letto.

La corte pertinenziale sub 6 è delimitata rispetto alla strada di accesso da muretto in cemento e rete metallica; la corte sub 5 sul retro non ha accesso dall'esterno ma unicamente dalle due abitazioni attigue delle quali costituisce bene comune non censibile; una porzione è coperta da un manufatto abusivo costituito da tettoia in lamiera metallica sorretta da puntelli da cantiere.

I pavimenti ed i rivestimenti del bagno e della cucina sono in piastrelle in gres porcellanato; le altezze interne prevalenti sono pari a 2,77 metri nel vano soggiorno e 2,45 metri negli altri locali; la pavimentazione esterna è in battuto di cemento.



Soggiorno



Pranzo





Ripostiglio/cucina



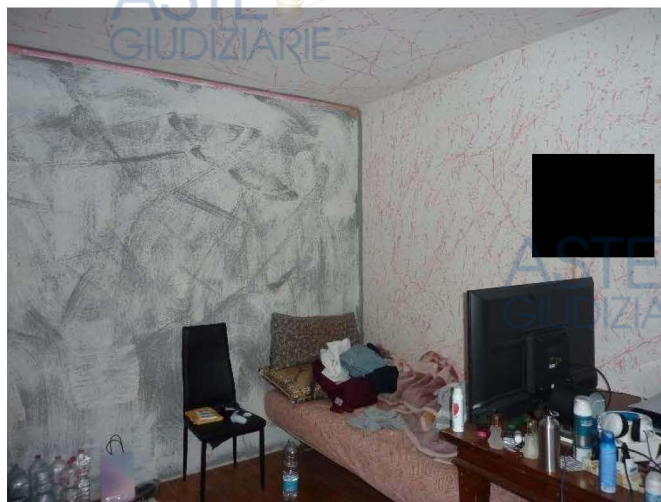
Bagno

Unità abitativa sub 4- piano primo

Attraverso il vano scale interno si raggiunge il piano primo dell'abitazione che si compone di tre camere da letto comunicanti l'una con l'altra, due affacciate sul retro dell'abitazione ed una sul fronte.



Camera



Camera

Tribunale di Verona E.I. n. 249/2024 R.E.
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin
Custode: Avv. Giorgia Perbellini

Attualmente le due camere ad est sono state annesse all'abitazione attigua ed il collegamento con la prima camera è stato chiuso.

I pavimenti delle stanze sono in parquet; le altezze interne sono pari rispettivamente a 2,70, 2,66 e 2,60 metri.



Camera



Vano scale

Mappale 49 sub 4 e sub 6

L'autorimessa mappale 49 sub 4 ha accesso autonomo tramite basculante in alluminio di tipo manuale ed insiste sulla traversa di Via Pranovi che conduce alle diverse proprietà dell'agglomerato residenziale; la corte mappale sub 6 coincide con il tratto di strada menzionato.

L'edificio si compone di due piani fuori terra: un piano terra ad uso autorimessa ed un piano primo, accessibile tramite una scala a pioli in legno, ad uso ripostiglio.

La pavimentazione è in battuto di cemento, l'altezza interna è pari a 2,56 mt al piano terra ed è variabile al piano primo, la copertura a falda unica è realizzata in travi e travetti in legno e lastre in eternit.



Vista esterna



Vista interna

Complessivamente lo stato di conservazione dei beni oggetto di perizia è sufficiente e saranno necessari interventi di ristrutturazione e adeguamento generale per tutto il fabbricato; inoltre le caratteristiche dell'involucro edilizio sono naturalmente lontane dagli attuali standards prestazionali di contenimento energetico per l'assenza di tecniche costruttive consolidate solo nell'ultimo decennio.

Saranno necessarie puntuali opere murarie per la chiusura e la riapertura dei varchi murari in modo tale da connettere i vani attualmente separati all'unità abitativa sub 4.

Si segnala che al momento del sopralluogo erano presenti segni di infiltrazioni dalla copertura nelle stanze al piano primo e nel punto di distacco tra il fabbricato a due piani ed il blocco servizi all'interno del locale ripostiglio al piano terra.



Caratteristiche strutturali immobile

	materiale	tipologia	condizioni	coibentazione
strutture verticali	laterizio/sasso	muratura portante	discrete	no
copertura abitazione	laterizio e cemento	muretti e tavelloni	discrete	no
copertura autorimessa	coppi	a falde		
	legno	travi, travetti	scarse	no
	eternit	lastre		
solai	laterizio e cemento	laterocemento	discrete	no

Caratteristiche edilizie e costruttive

	materiale	tipologia	condizioni	protezione
muri esterni	intonaco	malta	scarse	intonaco
infissi esterni	legno	ante	scarse	vetro singolo
oscuramenti	pvc	tapparelle	scarse	vernice
infissi interni	legno	battente	scarse	vernice
muri interni	laterizio	alveolare 10 cm	scarse	intonaco
pavimentazione interna	gres	piastrelle	scarse	si
pavimentazione autorimessa	cemento	battuto cemento	scarse	si
rivestimenti bagni	gres	piastrelle	scarse	si
rivestimenti cucina	gres	piastrelle	scarse	si
pavimenti camere	legno	parquet	scarse	si
corte	cemento	battuto cemento	scarse	si

Caratteristiche impiantistiche

Gli impianti sono presenti, sottotraccia, funzionanti ma da conformare alla normativa attuale previa verifica tecnica specifica; non sono state reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gazzo Veronese le relative Dichiarazioni di Conformità.

L'impianto elettrico, sottotraccia con tensione 220 Volt è allacciato, tramite contatore, alla rete di fornitura pubblica.

L'impianto di riscaldamento è autonomo; un tempo era presente una caldaia a gasolio localizzata all'interno della centrale termica che alimentava i radiatori in ghisa, rimossa circa 15 anni fa. Attualmente è presente una stufa a pellet al piano terra mentre i locali al piano primo sono riscaldati con stufa elettrica. All'interno del bagno è localizzato un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Tribunale di Verona E.I. n. 249/2024 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Giorgia Perbellini

L'immobile non è dotato di impianto di condizionamento e non è presente impianto di allarme.

I fornelli sono alimentati da bombola a gas ed il fabbricato non è allacciato alla fognatura pubblica ma è dotato di fossa biologica.

Caratteristiche impiantistiche				
	tipologia	alimentazione	condizioni	conformità
antenna televisiva	si	---	---	---
allarme	no	---	---	---
condizionamento	no	---	---	---
gas	sottotraccia	bombola	scarse	no
elettrico	sottotraccia	da rete	scarse	no
acqua calda sanitaria	autonomo	boiler elettrico	scarse	no
termico	sottotraccia	stufa a pellet piano terra stufa elettrica piano primo	scarse	no
telefonico	sottotraccia	da rete	n.d.	---
fognatura	condotte pvc	fossa perdente	n.d.	---



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Accordini Alberto
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Verona N. 1128

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

Comune di Gazzo Veronese

Protocollo n. VR0208938 del 10/07/2012

Sezione: Foglio: 53

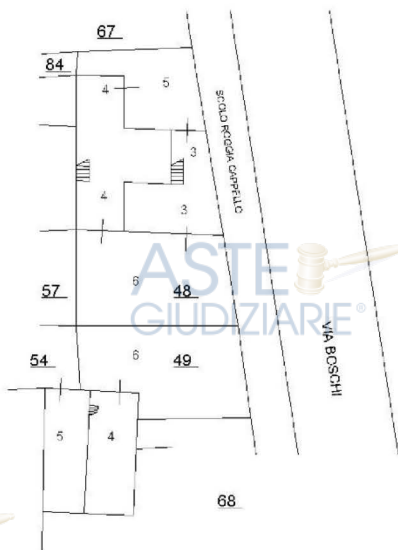
Particella: 48

Tipo Mappale n. del

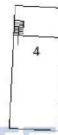
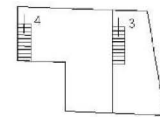
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



N



Ultima planimetria in atti

Data: 25/11/2024 - n. T422744 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/11/2024 - Comune di GAZZO VERONESE(D957) - Foglio 53 Particella 48 >

Tribunale di Verona E.I. n. 249/2024 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Giorgia Perbellini



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

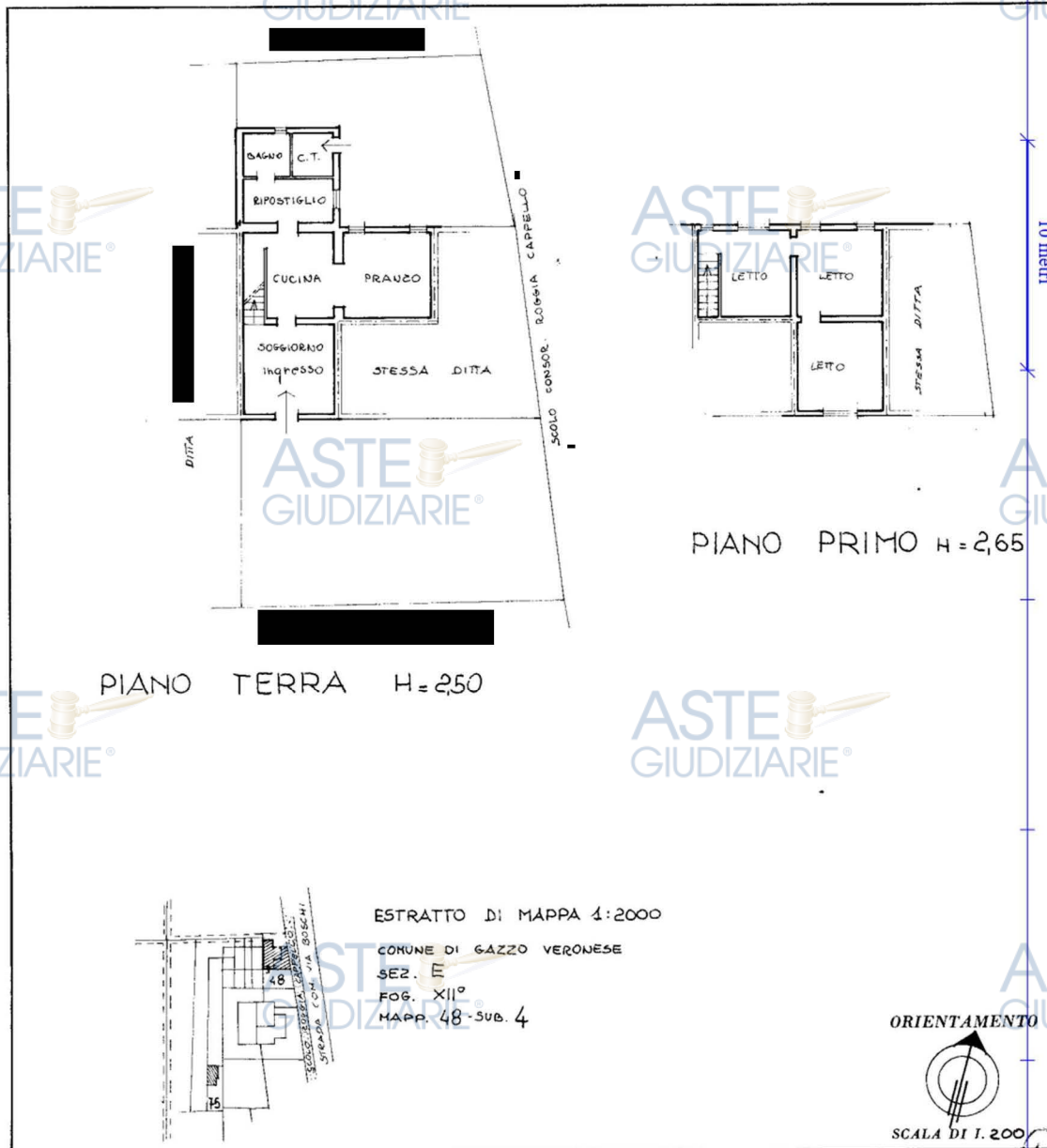
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GAZZO VERONESE Via BOSCHI 51-MACCACARI

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VERONA

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	
: 25/11/2024 - n. T422227 - Richiedente: [REDACTED]	
loce: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)	

Compilata dal	[REDACTED] (servizio)
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI	
della Provincia di VERONA	N. 1592
DATA	17.10.1985
Firma:	[REDACTED]

Item 01
Catasto dell'edilizia - Situazione al 25/11/2024 - Comune di GAZZO VERONESE (D550) - Foglio 53 - Particella 48 - Subalterno 4 - VIA BOSCHI Piano T-1

Trib

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Giorgia Perbellini



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

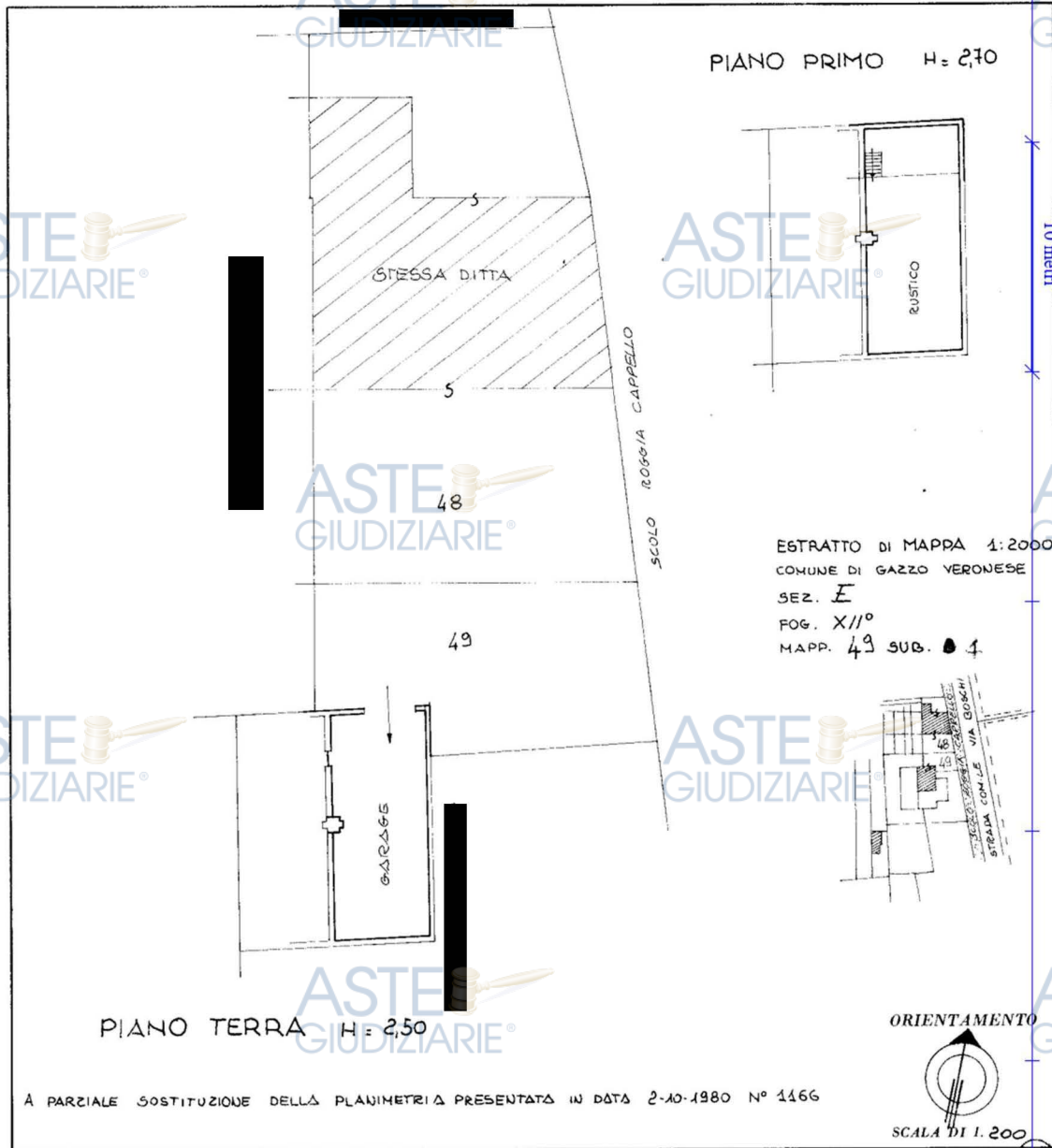
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GAZZO VERONESE Via BOSCHI MACCAGARI

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VERONA

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

25/11/2024 - n. T422228 - Richiedente:

ione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Compilata dal

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di VERONA N° 1512

DATA 19-11-1985

Firma:

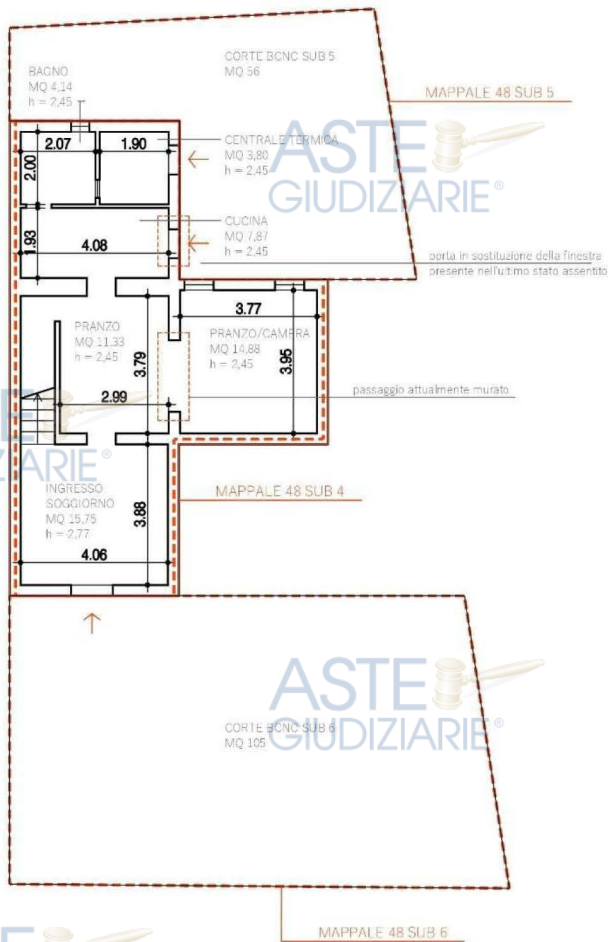
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/11/2024 - Comune di GAZZO VERONESE (D957) - Foglio 53 - Particella 49 - Subalterno 4 - VIA BOSCHI Piano T

Tribunale di Verona E.I. n. 249/2024 R.E.

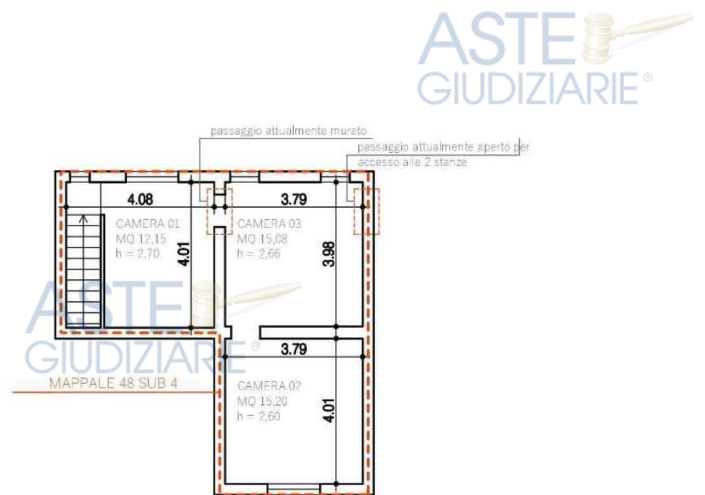
Giudice: Dott. Paola Salmasso

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Giorgia Perbellini



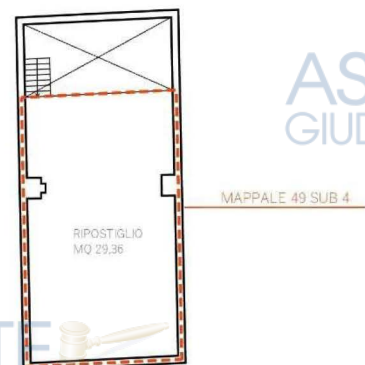
PIANO TERRA
FOGLIO 53, PARTICELLA 48 SUB 4, SUB 5 E SUB 6



PIANO PRIMO
FOGLIO 53, PARTICELLA 49 SUB 4



PIANO TERRA
FOGLIO 53, PARTICELLA 49 SUB 4



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

I beni comuni non censibili identificati nell'elaborato planimetrico reperito presso gli Uffici Catastali sono i seguenti:

- Mappale 48 Sub 5: corte comune al mappale 48 sub 3 e sub 4;
- Mappale 48 Sub 6: corte comune al mappale 48 sub 3 e sub 4;
- Mappale 49 Sub 6: corte comune al mappale 48 sub 3 e sub 4 e mappale 49 sub 4.

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

Gli accessi pedonali e carrabili al compendio sono collocati lungo una traversa di Via Pranovi ed insistono sul lato sud del mappale 48 sub 4 ed a nord del mappale 49 sub 4; la corte sub 5 sul retro dell'edificio di cui alla particella 48 non è accessibile dall'esterno.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Gli strumenti urbanistici per la pianificazione vigente nel Comune di Gazzo Veronese sono attualmente:

- il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 1787 del 08/11/2011;
- il Piano degli Interventi, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 30/09/2013.

La zonizzazione nella pianificazione urbanistico-edilizia riguardante i beni oggetto di pignoramento è la seguente:

- secondo la Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale, delle Invarianti, delle Fragilità e delle Trasformabilità del P.A.T.I.:

Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale:

- art. 12 – Vincolo Sismico O.P.C.M. 3274/2003 e 3519/2006;
- art. 15 – Piani d'area o di settore vigenti, adottati o in corso di elaborazione;

Tavola 3: Carta delle Fragilità:

- Art. 39 – Area idonea a condizione;

Tavola 4: Carta della Trasformabilità:

- Art. 39 – ATO 4.5 Maccacari – Sottosistema ATO miste a dominante residenziale;
- Art. 41 – Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale.
- secondo le Tavole del Piano degli Interventi:
- l'immobile si trova in Zona rurale – Sottozona E3 rurale;
- l'immobile si trova in ATO 4.5 – Maccacari – ATO tipo B misti a dominante residenziale;
- Zone edificabili con basso indice: ambiti dell'edificazione diffusa residenziale.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Gli elaborati catastali più recenti, come risultanti al Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Verona, sono conformi allo stato di fatto e agli atti autorizzativi reperiti dagli archivi del Comune di Gazzo Veronese, Edilizia Privata, ad eccezione delle seguenti difformità:

- il ripostiglio dell'abitazione mappale 48 sub 4 (attuale cucina nello stato dei luoghi) è dotato di porta finestra con accesso alla corte sub 5 e non di finestra;
- I locali cucina e pranzo al piano terra dell'abitazione mappale 48 sub 4 non sono attualmente collegati; sarà tuttavia necessario riaprire il varco preesistente;
- le camere al piano primo dell'abitazione mappale 48 sub 4 non sono attualmente collegate; sarà tuttavia necessario riaprire il varco preesistente e chiudere l'attuale connessione con l'abitazione attigua proprietà di terzi;
- al piano terra del mappale 49 sub 4 è presente un divisorio non rappresentato nella planimetria catastale;
- nelle visure catastali non è specificato il numero civico degli immobili: trattasi di Via Boschi (Via Pranovi) n. 51;
- Nella visura catastale del bene mappale 49 sub 4 è indicato il piano terra ma non il piano primo.



È presente presso gli Archivi Catastali l'elaborato planimetrico relativo all'intero compendio.

Si attesta la conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie.

Si consiglia di procedere all'aggiornamento catastale solo dopo la presentazione della pratica di sanatoria.

Per l'aggiornamento catastale degli immobili mappale 48 sub 4 e mappale 49 sub 4 è possibile prevedere sommariamente una somma complessiva di **€ 800,00**, comprensiva di diritti di segreteria.

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Gazzo Veronese non risultano pratiche edilizie depositate, relativamente agli ultimi interventi assentiti sul fabbricato in oggetto, ad eccezione del seguente Condono, presentato e non rilasciato:

- **CONDONO EDILIZIO LR 4785 Pratica n. 198/1963 del 20/03/1986** per la sanatoria di una porzione di fabbricato in Gazzo Veronese, Via Pranovi, [REDACTED]

Si precisa che non si può escludere in modo assoluto l'esistenza di ulteriori permessi edilizi in quanto gli Archivi Comunali risultano talvolta incompleti.

Si rende noto che dalle ricerche effettuate presso gli Archivi del Comune di Gazzo Veronese è emerso che il Condono sopra menzionato non è stato a suo tempo rilasciato e l'iter burocratico non è stato concluso.

In base a quanto dichiarato negli atti di provenienza dei beni gli immobili mappali 48 e 49 sono stati edificati ante 1967. Analizzando la planimetria allegata al primo Piano di Fabbricazione del Comune di Gazzo Veronese risalente al 01/04/1970 il nucleo principale dell'edificio mappale 48 appare esistente mentre il blocco a nord che ospita ripostiglio, bagno e centrale termica è stato aggiunto successivamente e risulta oggetto del Condono sopra menzionato. Per quanto concerne il mappale 49 sub 4 (autorimessa), la mappa riporta una sagoma che tuttavia non sembra coincidere perfettamente con l'estensione del bene: non è possibile in base alle ricerche

effettuate presso gli archivi catastali e comunali ed alla documentazione in mio possesso, accertare la regolarità edilizia della porzione di autorimessa a nord mentre la parte a sud appare rappresentata nella tavola del 1970; si sottolinea tuttavia che la mappa risulta molto sgranata e non ha sufficiente grado di dettaglio per accertare con sicurezza la non conformità edilizia del bene.

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

Difformità riscontrate:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati alla licenza edilizia sopra menzionata sono state riscontrate le seguenti difformità:

- al piano terra del mappale 48 sub 4 il locale ripostiglio, attuale cucina presenta una porta di collegamento con la corte sub 5 e non una finestra, come rappresentato nell'elaborato allegato al Condono edilizio del 1986;
- la porzione a nord del mappale 49 sub 4 non sembra rappresentata negli elaborati del Piano di Fabbricazione del 1970 e non ci sono successive pratiche edilizie rilasciate.
- non sono presenti presso gli archivi comunali ulteriori elaborati grafici relativi al resto del compendio.

Possibilità di regolarizzazione edilizia:

Da quanto è emerso dai colloqui intercorsi con i tecnici dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di Gazzo Veronese, sarà possibile concludere l'iter burocratico del CONDONO EDILIZIO LR 4785 Pratica n. 198/1963 del 20/03/1986 presentando una richiesta di evasione della pratica e pagando i relativi diritti di segreteria di 150 € oltre a 3 marche da bollo da 16 €.

Sarà inoltre necessario regolarizzare la difformità prospettica sopra menzionata tramite la presentazione di una SCIA in sanatoria e pagamento della sanzione minima prevista.

Nel caso in cui infine non si riuscisse a dimostrare l'epoca di costruzione ante 67 dell'intera estensione del bene mappale 49 sub 4 sarà necessario procedere alla

demolizione, senza tuttavia pregiudicare la stabilità dei fabbricati attigui, della porzione non assentita, in quanto non è attualmente possibile sanare il volume eccedente in zona agricola.

Per la regolarizzazione edilizia è possibile prevedere sommariamente una somma complessiva pari a € **3.500,00**, comprensiva di spese tecniche, diritti di segreteria e sanzione, esclusi gli oneri per un'eventuale demolizione di parte dell'autorimessa se si rivelasse necessario.

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.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Nel corso dei sopralluoghi l'esecutato ha dichiarato che l'immobile è occupato, senza titolo, da un nipote.

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

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Verona, risulta un contratto di comodato registrato presso UT LEGNAGO al n. 1164 il 26/09/2022 ancora in essere riguardante gli immobili oggetto di perizia, in base al quale il [REDACTED]

D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

- ISCRIZIONE CONTRO NN. 421/10/8273 del 09/11/2001 – IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, a seguito di atto notarile pubblico Notaio Casalini Lamberto con sede in Cerea del 26/10/2001, numero di repertorio 67143, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà del bene di cui alla sezione E foglio 12 particella 48 sub 4 e per la quota di 1/2 del diritto di proprietà dei beni di cui

alla Sezione E foglio 12 mappale 48 sub 5 e sub 6 e mappale 49 sub 5.

Capitale L 55.000.000 - totale L 110.000.000, durata 15 anni.

- **ISCRIZIONE CONTRO NN. 41885/9058 del 04/11/2009 - IPOTECA LEGALE – RUOLO ESECUTIVO AI SENSI ART. 77 D.P.R. 602/73 a seguito di atto amministrativo per** [REDACTED] **del 26/10/2009**, numero di repertorio 113944/70, a favore di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dei beni di cui alla sezione E foglio 12 particella 48 sub 4 e particella 49 sub 4.

Capitale € 15.620,20 - totale € 31.240,40.

- **ISCRIZIONE CONTRO NN. 43429/6801 del 04/10/2021 – IPOTECA IN RINNOVAZIONE IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**, formalità di riferimento n. 8273 del 09/11/2001, a seguito di atto notarile pubblico Notaio Casalini Lamberto con sede in Cerea del 26/10/2001, numero di repertorio 67143, a favore di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà del bene di cui alla sezione E foglio 12 particella 48 sub 4 e per la quota di 1/2 del diritto di proprietà dei beni di cui alla Sezione E foglio 12 mappale 48 sub 5 e sub 6 e mappale 49 sub 5.

Capitale € 28.405,13 - totale € 56.810,26.

- **TRASCRIZIONE CONTRO - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** emesso da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Verona il 23/12/2009, repertorio n. 9378, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Verona in data 05/02/2010 ai nn. 4590/2779 R.G./R.P., a favore di [REDACTED] a carico dei beni oggetto di procedura appartamento sezione E foglio 12 particella 48 sub 4 (piena proprietà) e Sezione E foglio 12 particella 48 sub 5, sub 6 e particella 49 sub 5 (1/2 piena proprietà).

Annotazione n. 131 del 04/01/2011 – restrizione dei beni (sezione E foglio 12, particella

Tribunale di Verona E.I. n. 249/2024 R.E.
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin
Custode: Avv. Giorgia Perbellini

49 sub 5).

- **TRASCRIZIONE CONTRO - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** emesso da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Verona il 31/12/2010, repertorio n. 10081, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Verona in data 15/02/2011 ai nn. 5465/3310 R.G./R.P., a favore di [REDACTED] a carico dei beni oggetto di procedura autorimessa sezione E foglio 12 particella 49 sub 4 e particella 49 subalterno 6, corte comune alla particella 49 sub 4, alla particella 48 sub 3 e alla particella 48 sub 4.

- **TRASCRIZIONE CONTRO - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** emesso da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Verona il 16/07/2024, repertorio n. 5536, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Verona in data 19/09/2024 ai nn. 37442/28010 R.G./R.P., a favore di [REDACTED] a carico di tutti i beni oggetto di procedura.

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

Nessuno.

D.1.8.3 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Nessuno.

D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Il compendio immobiliare oggetto di procedura non presenta alcun assetto di natura condominiale: non è stata pertanto rilevata l'esistenza di vincoli ed oneri di natura condominiale nonché di spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio.

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

Il bene pignorato non è un immobile strumentale all'esercizio di attività d'impresa.

D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

Il bene pignorato non è stato realizzato in regime di edilizia convenzionata.

Tribunale di Verona E.I. n. 249/2024 R.E.
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin
Custode: Avv. Giorgia Perbellini

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Il compendio è stato pignorato per la quota della piena proprietà.

D.1.13 Valutazione del lotto

Si procede nei seguenti paragrafi al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

D.1.13.1 Consistenza

Tabella di calcolo della superficie commerciale				
DESTINAZIONE	superficie netta	superficie lorda	coefficiente di ragguaglio	superficie commerciale
piano terra mappale 48, sub 4, 5 e 6				
ingresso soggiorno sub 4	15,75	18,87	1	18,87
pranzo sub 4	11,33	13,47	1	13,47
vano scale sub 4	3,88	4,86	1	4,86
cucina sub 4	7,87	10,07	1	10,07
bagno sub 4	4,14	5,31	1	5,31
centrale termica sub 4	3,8	5,31	1	5,31
camera (pranzo) sub 4	14,88	18,1	1	18,10
quota 1/2 corte sub 5	28	28	0,02/0,10	2,56
quota 1/2 corte sub 6	52,5	52,5	0,02/0,10	3,05
piano primo mappale 48, sub 4				
camera 01	12,15	14,4	1	14,40
camera 02	15,2	18,25	1	18,25
camera 03	15,08	18,24	1	18,24
autorimessa mappale 49, sub 4				
garage piano terra	37,22	41,36	0,5	20,68
ripostiglio piano primo	29,36	31,71	0,35	11,10
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MAPPALE 48 SUB 4, SUB 5, SUB 6				132,49
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MAPPALE 49 SUB 4				31,78
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				164,27

Nota: la metratura della corte – bene comune non censibile mappale 49 sub 6 non è stata conteggiata nel calcolo della superficie commerciale in quanto costituisce la sede stradale di accesso ai beni oggetto di perizia e a beni proprietà di terzi.

D.1.13.2 Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente relazione finalizzata alla ricerca del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso con particolare riferimento all'ubicazione, alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica, si ritiene di adottare il metodo della stima sintetico-comparativa attribuendo un valore finale a corpo alla realtà 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 dello scrivente Perito stimatore in fase di sopralluogo, in raffronto con gli elaborati grafici del più recente titolo edilizio abilitativo reperito presso gli archivi del Comune di Gazzo Veronese - Ufficio Edilizia Privata.

I valori determinati, sulla scorta di informazioni assunte presso gli Osservatori del Mercato Immobiliare più aggiornati della zona specifica e gli operatori del settore immobiliare locali, si riferiscono a quelli attuali e di mercato per beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia a quello oggetto della presente stima.

Si precisa che sono da considerarsi comprese le quote di comproprietà delle pertinenze e i beni comuni non censibili, così come determinate dall'art. 1117 C.C. e dal titolo di provenienza.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato al periodo temporale in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita, dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda,

intesa come la sommatoria delle superfici lorde dei locali, compresi l'intero dei muri interni e quelli perimetrali e per il 50% dei muri divisorii confinanti con altre proprietà, mentre le superfici accessorie verranno ragguagliate con gli opportuni coefficienti di riduzione:

- 25% balconi e terrazze scoperte
- 35% balconi e terrazze coperte
- 35% patii e porticati
- 80% verande (con finiture analoghe ai vani principali)
- 60% verande (senza finiture)
- 15% giardini di appartamento
- 10% giardini di ville e villini (oltre 25 mq *2%)
- 25% cantine e loc. accessori (non collegati ai vani principali)
- 35% cantine e loc. accessori (collegati ai vani principali)
- 45% box (in autorimessa collettiva)
- 50% box (collegato ai vani principali)
- 60% box (non collegato ai vani principali)
- 35% posto auto coperto
- 20% posto auto scoperto
- 80% mansarde abitabili (h. media 2,40)
- 35% sottotetti non abitabili
- 60% locali interrati abitabili (taverne min h. 2,40)
- 60% locali interrati non abitabili
- 15% locali tecnici

Sulla scorta dei valori risultanti si assegnerà infine come valutazione ponderale un valore di mercato "a corpo", come risultanza della consistenza in termini di superficie commerciale moltiplicata per un prezzo unitario rappresentativo delle precedenti indagini e considerazioni ed ulteriori eventuali ponderazioni di arrotondamento per lo specifico caso.

D.1.13.3 Stima

La presente stima prende in considerazione l'unità abitativa e gli accessori secondo le misurazioni effettuate durante il sopralluogo per determinare le superfici reali, adeguate con i coefficienti di ragguaglio suddetti al fine di stabilire una oggettiva superficie commerciale del compendio dei beni.

Dati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

1° semestre 2024

Provincia: VERONA

Comune: GAZZO VERONESE

Fascia/zona: Extraurbana/FASCIA A SCARSA DENSITA' EDILIZIA PREVALENTEMENTE DI TIPO RURALE SITUATA A SUD DEL TERRITORIO

Codice di zona: R2

Microzona catastale: 0

Tipologia prevalente: non presente

Tabella sintetica dei valori unitari di mercato al mq di superficie

	valore minimo	valore massimo	valore medio
OMI 1° semestre 2024 cod. zona R2- abitazioni civili - stato conservativo normale	€ 570	€ 850	€ 710
mercato immobiliare attuale- stato conservativo buono	€ 222	€ 581	€ 370
VALUTAZIONE MEDIA PONDERATA - stato conservativo buono			€ 350
Immobile	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore intero medio ponderato
Appartamento mappale 48 sub 4, 5 e 6	132,49	€ 350	€ 46.372
Autorimessa mappale 49 sub 4 e 6	31,78	€ 350	€ 11.123
VALUTAZIONE ARROTONDATA			€ 57.000

Fonti d'informazione per la stima:

Agenzia delle Entrate Ufficio del territorio di Verona

Agenzia delle Entrate - Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) 1° sem.2024

Comune di Gazzo Veronese (VR) - Ufficio Tecnico-Pianificazione Urbanistica

Agenzie immobiliari locali ed osservatori del mercato immobiliare.

D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Considerati tutti gli aspetti si applicano nella determinazione del valore i seguenti fattori di adeguamento e correzioni della stima:

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale: **€ 4.300,00;**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente;

Tribunale di Verona E.I. n. 249/2024 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Giorgia Perbellini

- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: apparentemente nessuna;
- Riduzione del valore per assenza della garanzia dei vizi per il bene venduto: - adeguamento del 15 %: **€ 8.550;**
- Altri adeguamenti: nessuno;
- Oneri giuridici: le spese, le imposte ed i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

- Valore dell'immobile per la quota di 1/1 nello stato di fatto in cui si trova:
57.000 €
- Valore dell'immobile per la quota di 1/1 al netto delle decurtazioni: 57.000 - (4.300 + 8.550) = € 44.150, arrotondati ad **€ 44.000.**

La valutazione estimativa è da ritenersi comprensiva del valore proporzionale sugli enti comuni del fabbricato.

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, 14/02/2025

Il perito estimatore

Arch. Valeria Zalin



Valeria Zalin

Tribunale di Verona E.I. n. 249/2024 R.E.
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin
Custode: Avv. Giorgia Perbellini

E ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1 TITOLI DI PROVENIENZA DEL BENE**
- E.2 CERTIFICATO DI STATO CIVILE DELL'ESECUTATO**
- E.3 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO**
- E.4 STATO DI FAMIGLIA STORICO**
- E.5 CERTIFICATO ANAGRAFICO DELL'ESECUTATO**
- E.6 PLANIMETRIE CATASTALI**
- E.7 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO**
- E.8 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE**
- E.9 TITOLI ABILITATIVI**
- E.10 PIANI URBANISTICI**
- 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**