



TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
ASTE GIUDIZIARIE®
LOTTO UNICO



Esecuzione Immobiliare

N. Gen. Rep. 259/2024

Giudice

Dott.ssa Paola Salmaso

Creditore procedente

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Parte esecutata

***** * + ***** *



Esperto Stimatore

Ing. Stefano-Francesco Zuliani
V.le A. Palladio, 10 - I-37138 Verona
(+39) 349.4736195
stefano@zuliani.it
PEC: stefano.zuliani@pec.zuliani.it



Custode Giudiziario

Avv. Andrea Marchesini
Via G. Oberdan, 7 – 37121 Verona
e-Mail marchesini@avvocatibmz.it
PEC avvandreamchesini@ordineavvocativrpec.it



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



A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	4
D.1.	LOTTO UNICO.....	4
D.1.1.	Proprietà.....	4
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	5
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	5
D.1.3.	Descrizione dei beni	7
D.1.3.1.	Contesto	7
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	7
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	16
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	17
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona.....	17
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	19
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	19
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	19
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	19
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	20
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	20
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	20
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	21
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	21
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	21
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	21
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	22
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	22
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	22
D.1.13.	Valutazione del lotto	22
D.1.13.1.	Consistenza.....	22
D.1.13.2.	Criteri di stima	22
D.1.13.3.	Stima.....	23
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	23
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	24
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO.....	25

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 259/2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Appartamento con autorimessa, per un totale di superficie netta 94 m ² .
Ubicazione	Comune di San Bonifacio (VR), Fabio Filzi 32
Dati catastali	Catasto fabbricati – Foglio 27 - Particella 1032 - Sub. 18 - cat. A/2 - Classe 3 - Consistenza 5,5 vani - Rendita: Euro 411,87 - Dati di superficie: Totale: 87 m ² (tot. escluse aree scoperte: 85 m ²) - Piano 2 - Sub. 60 - cat. C/6 - Classe 3 - Consistenza 15 m ² - Rendita: Euro 33,31 - piano S1
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 73.000,00
Stato di occupazione	Occupato da terzo in forza di contratto di comodato d'uso gratuito registrato
Irregolarità edilizie	Presenti - Costi di regolarizzazione € 2.500,00 (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 allo 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.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Data la natura dei luoghi (appartamento con autorimessa) si è deciso per la formazione di un lotto unico.

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

Il beni oggetto di relazione sono giunti agli esecutati ***** ***** nato in ***** il **/**/**** – cod.fisc. ***** (diritto di proprietà per 500/1000 in regime di separazione dei beni) e ***** ***** nata in ***** il **/**/**** – cod.fisc. ***** (diritto di proprietà per 500/1000 in regime di separazione dei beni) per atto di compravendita del Notaio Salvatore Lorenzo del 09/03/2007 rep. 11123/4143, trascritto a Verona il 15/03/2007 ai nn. 13223 RG e 7729 RP dal sig. ***** nato in Senegal il **/**/**** – cod.fisc. *****.

Come da atto di compravendita, "nella vendita sono compresi complessivamente 27,35/1000 (ventisette virgola trentacinque millesimi), di cui 25,682/1000 (venticinque virgola seicentoottantadue millesimi) per l'appartamento e 1,668/1000 (uno virgola seicentosessantotto millesimi) per il garage, di comproprietà dell'area condominiale coperta-scoperta sopra descritta e degli enti e servizi condominiali comuni a sensi art. 1117 C.C. nulla escluso od eccettuato, tra cui in particolare i mappali numeri:

- 1032 sub. 77 - bene comune non censibile ai sub. 7-8-9-10-15-16-17-18-23-24-26-31-32-33-34 (accesso pedonale e vano scala);
- 1032 sub. 79 - bene comune non censibile ai sub. da 39 a 76 (scivolo di immissione e spazio di manovra)".

Al sig. ***** la piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili oggetto di relazione è pervenuta per atto di compravendita del Notaio Magrelli Guido di Cologna Veneta del 19/06/2003 rep. 17553/7550, trascritto a Verona il 17/07/2003 ai nn. 28817 RG e 18854 RP dalla sig.ra ***** nata a ***** **/**/****-

Alla sig.ra ***** la piena proprietà dei beni degli immobili oggetto di relazione è pervenuta per atto di compravendita del Notaio Magrelli Guido di Cologna Veneta del 18/02/2003 rep. 17033, trascritto a Verona il 27/02/2003 ai nn. 8212 RG e 5251 RP dal sig. ***** nato a ***** **/**/**** – cod.fisc. ***** H783N.

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

Nell'atto di acquisto del 2007 i sig.ri ***** ***** hanno dichiarato di essere tra loro coniugati e di essere in regime di separazione dei beni, secondo le leggi dello stato di appartenenza. Come da mia istanza di accesso agli atti, in allegato, l'Ufficio di Stato Civile del Comune di San Bonifacio ha dichiarato che "non risulta trascritto l'atto di matrimonio di ***** *****nato il **/**/**** ed inoltre, da una ricerca eseguita nel protocollo del comune di San Bonifacio, non risulta essere pervenuto, da un consolato, l'atto di matrimonio per la trascrizione".

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Comune di SAN BONIFACIO (VR) – Via Fabio Filzi – catasto fabbricati:

- Foglio 27 - Particella 1032 - Subalterno 18 - Categoria A/2 - Classe 3 - Consistenza 5,5 vani - Rendita: Euro 411,87 - Piano 2 - Dati di superficie: Totale: 87 m² (tot. escluse aree scoperte: 85 m²)
- Foglio 27 - Particella 1032 - Subalterno 60 - Rendita: Euro 33,31 - Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza 15 m² - Piano S1

Intestati catastali a:

- ***** *****nato in ***** il **/**/**** – cod.fisc. *****
Diritto di: Proprietà per 500/1000 in regime di separazione dei beni
- ***** ***** nata in ***** il **/**/**** – cod.fisc. *****
Diritto di: Proprietà per 500/1000 in regime di separazione dei beni

Compresa la quota di comproprietà sulle parti comuni al fabbricato di cui è di compendio quanto in oggetto e così su quanto previsto in comune dagli artt. 1117 e

I dati catastali e l'indirizzo indicato nel pignoramento risultano corretti e identificano in modo univoco i beni che risultano essere di proprietà degli esecutati.

La particella 1032 risulta avere come confini in senso NESO: Via Enrico Toti, parco Don G. Ambrosini, via M. d'Azelegio, via F. Filzi, tutte strade nel m.n. 988 nel foglio 27.



Figura 1: individuazione dei beni con Google Maps



Figura 2: identificazione del bene con CatastoMappe.it

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

L'immobile si trova in una zona residenziale all'interno del nucleo urbano del Comune di San Bonifacio, a meno di 2Km dal casello autostradale A4, a meno di 3Km dall'ospedale.

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

Il complesso condominiale è sorto a fine anni '90 come complesso residenziale. Stante l'età del fabbricato, le condizioni generali di manutenzione sono discrete.

Si segnalano comunque problemi di infiltrazione d'acqua tra il bagno e la camera da letto, segni di muffa e umidità in vari locali e infiltrazioni d'acqua nell'autorimessa.

Tipologia di fabbricato	Condominio su 5 livelli fuori terra.
Pavim. Interna:	Piastrelle in ceramica.
Infissi interni:	Porte interne in legno.
Stato dei bagni	Bagno completo
Infissi esterni:	Portoncino di ingresso in legno blindato. Finestre in legno vetro camera con tapparelle e zanzariere (in più punti danneggiate).
Manto di copertura:	Materiale: tegole in cotto, condizioni: apparentemente discrete.
Impianto Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V Conformità: non rinvenute certificazioni presso l'esecutato o presso i Pubblici Uffici.
Impianto Citofonico:	Presente, solo audio.
Impianto Termico:	Riscaldamento autonomo a gas metano con termosifoni in alluminio. Aria condizionata presente in ingresso e in disimpegno zona notte Conformità: non rinvenute certificazioni presso l'esecutato o presso i Pubblici Uffici.
Ascensore:	presente
Impianto Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone. Conformità: non rinvenute certificazioni presso l'esecutato o presso i Pubblici Uffici.
Fognatura:	recapito: collettore o rete comunale. Conformità: non rinvenute certificazioni presso l'esecutato o presso i Pubblici Uffici.



Figura 3: esterni



Figura 4: balcone

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 5: vista dal balcone

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 6: ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona RGE 259/2024

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: ing. Stefano-Francesco Zuliani

Custode: Avv. Andrea Marchesini

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 7: sala



Figura 8: cucina

Tribunale di Verona RGE 259/2024

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: ing. Stefano-Francesco Zuliani

Custode: Avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
10/26 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 9: bagno



Figura 10: bagno

Tribunale di Verona RGE 259/2024

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: ing. Stefano-Francesco Zuliani

Custode: Avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 11: camera

ASTE
GIUDIZIARIE®

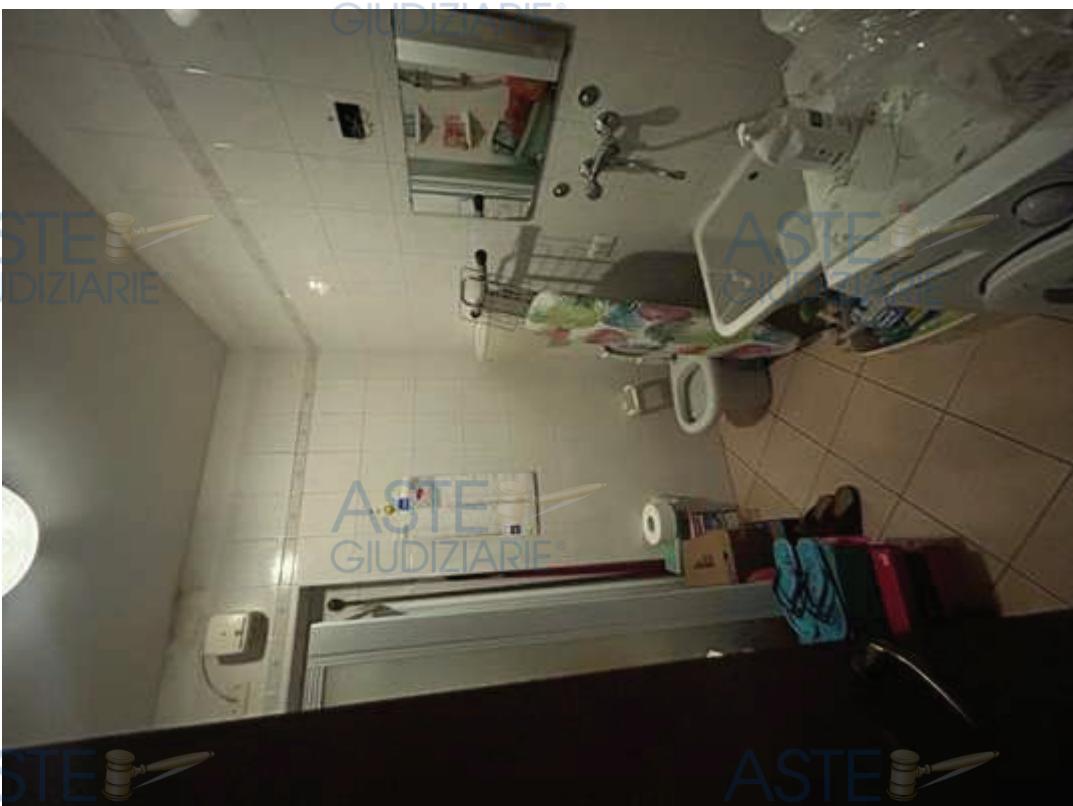


Figura 12: bagno

Tribunale di Verona RGE 259/2024

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: ing. Stefano-Francesco Zuliani

Custode: Avv. Andrea Marchesini

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 13: camera



Figura 14: corridoio

Figura 15: autorimessa

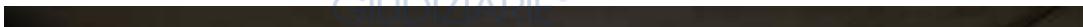


Figura 16: comparto autorimesse





Figura 17: uscita autorimesse



PIANO SECONDO

H = 2.70



PIANO SCANTINATO

H = 2.40



Figura 18: estratto da planimetria catastale sub 18 e sub 60

Tribunale di Verona RGE 259/2024

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: ing. Stefano-Francesco Zuliani

Custode: Avv. Andrea Marchesini



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



Figura 19: estratto da tavole di progetto, piano S1



Figura 20: estratto da tavole di progetto, piano 2

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

Come da elaborato planimetrico, elenco subalterni e visure catastali, in allegato, i subalterni 77, 78 e 79 risultano essere BCNC, senza indicazione dei subalterni di riferimento.



Tale informazione è presente nell'atto di provenienza, "nella vendita sono compresi complessivamente 27,35/1000 (ventisette virgola trentacinque millesimi), di cui 25,682/1000 (venticinque virgola seicentoottantadue millesimi) per l'appartamento e 1,668/1000 (uno virgola seicentosessantotto millesimi) per il garage, di comproprietà dell'area condominiale coperta-scoperta sopra descritta e degli enti e servizi condominiali comuni a sensi

art. 1117 C.C. nulla escluso od eccettuato, tra cui in particolare i mappali numeri:

- 1032 sub. 77 - bene comune non censibile ai sub. 7-8-9-10-15-16-17-18-23-24-26-31-32-33-34 (accesso pedonale e vano scala);
- 1032 sub. 79 - bene comune non censibile ai sub. da 39 a 76 (scivolo di immissione e spazio di manovra).

Il pignoramento colpisce espressamente per la quota di 27,35/1000 i BCNC e, come da quadro D della relativa nota di trascrizione è "ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PERTINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI, COME PER LEGGE".

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

L'accesso ai beni pignorati avviene dalle sopra citate parti comuni condominiali alle quali si accede dalla pubblica via

D.1.4. Situazione urbanistica della zona

Come da Piano di Assetto del territorio del Comune di San Bonifacio, adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 28 maggio 2015 e ratificato con delibera della Provincia di Verona n. 172 del 30.11.2016, pubblicata sul BUR n. 121 del 16.12.2016 disponibile al seguente link: <https://www.comune.sanbonifacio.vr.it/p-a-t-e-piani-degli-interventi/274-2/>





Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale



VINCOLO PAESAGGISTICO
DLgs 42/2004 - CORSI D'ACQUA Art. 5.2



Carta delle Invarianti



Carta delle Fragilità



AREA IDONEA A CONDIZIONE Art. 13

Compatibilità geologica condizionata da altri fattori geologici (natura della litologia, soggiacenza della falda)

2b



IDROGRAFIA

ZONA DI TUTELA art.41 LR 11/2004 Art. 17



Carta delle trasformabilità

ATO R11

AZIONI STRATEGICHE



AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA Art. 30





ASTE GIUDIZIARIE®

Tavola integrativa delle azioni necessarie per uno sviluppo sostenibile



Miglioramento della qualità urbana - riqualificazione della rete fognaria - acque bianche miste
Ambito per la riqualificazione e riduzione dell'impatto acustico ed atmosferico

Art. 51.2
Art. 51.3
Art. 51.5.2

AZIONI STRATEGICHE



AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

Art. 30



D.1.5. Situazione catastale dell'immobile

L'indirizzo catastale non riporta il numero civico (Via Fabio Filzi, 32). Rispetto alla planimetria catastale presentata, lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme ma presenta alcune piccole difformità metriche interne, incluse le altezze dei locali. Le finestre non sono graficamente chiaramente ben individuate. Il tutto sanabile con una spesa di € 1.500,00.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Come da mio accesso agli atti presso il Comune di San Bonifacio, sono risultati i seguenti titoli edilizi, in allegato:

- Concessione edilizia del 16/06/1998 n. 8595/98/01 del reg. conc. ed. e n. 5368 prot.
- Successiva variante del 14/09/1999 n. 8595/98/02 del reg. conc. ed. e n. 12408 prot.
- DIA in variante del 19/11/1999 n° 29080
- dichiarato abitabile dal Comune di San Bonifacio con certificato n. 768/00 prot. del 21/01/ 2000.

Rispetto alle ultime tavole presentate, lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme ma presenta alcune piccole difformità metriche interne, incluse le altezze dei locali.

Fatto salvo più precisi conteggi con gli uffici tecnici comunali, si reputa il tutto sanabile con una spesa di circa 2.500,00 €.

D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile

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

Tribunale di Verona RGE 259/2024

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: ing. Stefano-Francesco Zuliani

Custode: Avv. Andrea Marchesini

Come da istanza di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, come confermato dall'Amministratore di Condominio dalle risultanze dell'Anagrafica Condominiale e come apparso in sede di sopralluogo congiunto col Custode, l'immobile risulta occupato dal sigg.ri ***** ***** terzo rispetto alla procedura, che vi risiede con la famiglia in virtù di contratto di comodato ad uso gratuito stipulato in data 13/02/2020 e registrato in pari data a Soave al numero 174 serie 3, in allegato. In quanto comodato ad uso gratuito il contratto non è opponibile alla procedura.

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

Si stimerà l'immobile come libero.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Trascrizione in data 02/10/2024 ai nn. RG 39419 e RP 29447 a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., con sede a Napoli – cod.fisc. 05828330638 e a carico dei sig.ri ***** ***** nato in ***** il **/**/**** – cod.fisc. ***** e ***** ***** nata in ***** il **/**/**** – cod.fisc. *****.

Sono stati colpiti i seguenti beni

- per piena proprietà della quota di ½ ciascuno
 - Comune di San Bonifacio (VR), CF, Foglio 27, Particella 1032, sub 18, cat. A2, Consistenza 5,5 vani;
 - Comune di San Bonifacio (VR), CF, Foglio 27 Particella 1032 sub 60, cat. C6, Consistenza 15 m²
- per piena proprietà della quota di 27,35/2000 ciascuno
 - Comune di San Bonifacio (VR), CF, Foglio 27, Particella 1032, sub 77, ENTE COMUNE
 - Comune di San Bonifacio (VR), CF, Foglio 27, Particella 1032, sub 79, ENTE COMUNE

in forza di pignoramento immobili del 28/07/2024 n. 5774 Cron. Uff. Giudiziario del Tribunale di Verona.

Il pignoramento colpisce espressamente i BCNC condominiali (subb. 77 e 79) e, come da quadro D della relativa nota di trascrizione è "ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PERTINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI, COME PER LEGGE".

Iscrizione di ipoteca volontaria in data 15/03/2007 ai nn. 13224 RG e 2959 RP a favore di Banca Popolare di Vicenza - Soc.Coop.per azioni con sede a Vicenza cod.fisc.

00204010243 e a carico dei sig.ri ***** *****nato in***** il **/**/**** - cod.fisc.***** e ***** ***** nata in ***** il **/**/****-cod.fisc. *****.

Sono stati colpiti i seguenti beni

- per piena proprietà della quota di ½ ciascuno
 - Comune di San Bonifacio (VR), CF, Foglio 27, Particella 1032, sub 18, cat. A2, Consistenza 5,5 vani;
 - Comune di San Bonifacio (VR), CF, Foglio 27 Particella 1032 sub 60, cat. C6, Consistenza 15 m²
- per piena proprietà della quota di 27,35/2000 ciascuno
 - Comune di San Bonifacio (VR), CF, Foglio 27, Particella 1032, sub 77, ENTE COMUNE
 - Comune di San Bonifacio (VR), CF, Foglio 27, Particella 1032, sub 79, ENTE COMUNE in forza di contratto di mutuo a rogito Notaio Salvatore Lorenzo di Verona rep. n. 11124/4144 del 09/03/2007. Capitale di € 140.000,00 - durata anni 30 anni - Ipoteca di € 280.000,00.

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

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

Regolamento condominiale contrattuale, in allegato unitamente alle tabelle millesimali.

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

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Contatti amministratore: Amministrazioni Condominiali A.con snc di Caliari Renato &c con sede in via Ospedale Vecchio, 11 37047 San Bonifacio (VR) tel. 045-4851686 info@a-con.it

Come da informazioni fornite dall'Amministratore “Non vi sono spese insolute nel biennio, non vi sono spese insolute totali. Mediamente le spese condominiali ordinarie per l'immobile in questione ammontano a 700 € circa. Non ci sono spese straordinarie approvate e non ancora contabilizzate. Sono da sistemare tutte le facciate.

In allegato:

- regolamento di condominio contrattuale e millesimi unità;
- ultimo bilancio consuntivo;
- ultimo bilancio preventivo approvato.

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

L'immobile appartiene ad una persona fisica e non è un bene strumentale di attività di impresa.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Nulla è indicato nell'atto di acquisto del bene e nella relazione notarile.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale**D.1.13. Valutazione del lotto****D.1.13.1. Consistenza**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso h=2,696	Sup. reale netta	4,49	1	4,49
Soggiorno	Sup. reale netta	20,00	1	20,00
Cucina	Sup. reale netta	7,04	1	7,04
Balcone	Sup. reale netta	6,16	0,25	1,54
Disimpegno	Sup. reale netta	3,99	1	3,99
WC	Sup. reale netta	5,54	1	5,54
Letto	Sup. reale netta	12,49	1	12,49
Bagno	Sup. reale netta	4,65	1	4,65
Letto	Sup. reale netta	15,55	1	15,55
Autorimessa h=2,373	Sup. reale netta	14,38	0,45	6,47
	Sup. reale netta	94,29		81,76

D.1.13.2. Criteri di stima

La stima viene determinata sulla base delle considerazioni derivanti dal sopralluogo e da informazioni ed indicazioni assunte che hanno permesso di valutare lo stato di

conservazione, di manutenzione, la tipologia edilizia, la destinazione d'uso, il grado di finitura, l'ubicazione e la panoramicità.

Si tiene conto inoltre della domanda e dell'offerta corrente in tale zona secondo osservatori del mercato immobiliare della zona e sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio tecnico del Comune di San Bonifacio, si procede per stima sintetica comparativa, che si valuta il metodo più idoneo in questo specifico caso atto a individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura.

D.1.13.3. Stima

Fonti di informazione: Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, ufficio tecnico di San Bonifacio, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: agenzie della zona.

Si dà atto che nel 2007 l'immobile è stato compravenduto per € 140.000,00.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Ingresso h=2,696	4,49	1.100,00 €	4.943,40 €
Soggiorno	20,00	1.100,00 €	22.000,00 €
Cucina	7,04	1.100,00 €	7.745,98 €
Balcone	1,54	1.100,00 €	1.695,07 €
Disimpegno	3,99	1.100,00 €	4.383,76 €
WC	5,54	1.100,00 €	6.090,64 €
Letto	12,49	1.100,00 €	13.733,50 €
Bagno	4,65	1.100,00 €	5.115,22 €
Letto	15,55	1.100,00 €	17.110,06 €
Autorimessa h=2,373	6,47	1.100,00 €	7.117,24 €
	81,76		89.934,88 €

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Adeguamenti e correzioni della stima	
Valore di partenza	€ 89.934,88
Spese condominiali insolute (si stima che le spese al biennio non verranno pagate)	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	-€ 4.000,00
Subtotale	€ 85.934,88



riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto -15%

Mancanza di qualità o difformità per qualunque tipo non considerati, oneri di qualunque genere, a titolo esemplificativo e non esaustivo oneri urbanistici, derivanti dalla necessità di collaudi statici e all'adeguamento di impianti alle leggi vigenti anche se occulti e/o comunque non evidenziati nella presente e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

-€ 12.890,23

TOTALE

€ 73.044,65

TOTALE con arrotondamento

€ 73.000,00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni



Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni

€ 73.000,00

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.

Verona, 13/09/2025

L'esperto estimatore

Ing. Stefano-Francesco Zuliani



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona RGE 259/2024

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: ing. Stefano-Francesco Zuliani

Custode: Avv. Andrea Marchesini

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





E. ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1. Titolo di provenienza del bene

- 1.1 - 2007 RG 13223 compravendita copia atto.pdf
- 1.2 - 2007 RG 13223 compravendita nota.pdf
- 1.3 - 2003 compravendita RG 8212.pdf
- 1.4 - 2003 compravendita RG 28817.pdf

E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato

- 2 - matrimonio.pdf

E.3. Certificato di residenza dell'esecutato

- 3 - *****.pdf

E.4. Planimetrie catastali

- 4.1 - Catasto Planimetria sub 18.pdf
- 4.2 - Catasto Planimetria sub 60.pdf
- 4.3 - Catasto mappa.pdf
- 4.4 - Catasto Elaborato Planimetrico.pdf
- 4.5 - Catasto Elenco Subalterni.pdf

E.5. Estratto storico del Catasto

- 5.1 - Catasto visura sub 18.pdf
- 5.2 - Catasto visura sub 60.pdf
- 5.3 - Catasto visura mn 1032 EU.pdf
- 5.4 - Catasto visura sub 77
- 5.5 - Catasto visura sub 79.pdf

E.6. Ispezioni ipotecarie aggiornate

- 6.1 - Ispezione per immobile Sub 18.pdf
- 6.2 - Ispezione per immobile sub 60.pdf
- 6.3 - ispezione per soggetto - ***** [REDACTED]
- 6.4 - ispezione per soggetto -***** *****.pdf
- 6.5 - ispezione per soggetto - [REDACTED].pdf
- 6.6 - ispezione per soggetto - CATALANO ELENA.pdf
- 6.7 - 2024 pignoramento RG 39419.pdf
- 6.8 - 2007 ipoteca RG 13224.pdf
- 6.9 - 2003 ipoteca RG 28818.pdf



E.7. Certificato di Destinazione Urbanistica



E.8. Titoli Abilitativi

- 8.1 - 1998 CONCESSIONE 8595.pdf
- 8.2 - 1999 CONCESSIONE VARIANTE.pdf
- 8.3.1 - 1999 DIA VARIANTE.pdf
- 8.3.2 - Tavole 1.pdf
- 8.3.3 - Tavole 2.pdf
- 8.3.4 - tavole 3.pdf
- 8.3.5 - tavole 4.pdf
- 8.3.6 - Tavole 5.pdf
- 8.4 - 2000 ABITABILITA.pdf



E.9. Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)

- 9 - AGEDP-VR_170794_2025_561.pdf



E.10. Fotografie (riportate nel corpo della relazione)

E.11. Dati comparativi acquisiti e fonte

- 11 - OMI.pdf

E.12. Spese condominiali



- 12.1 - Condominio Accompagnatoria.pdf



- 12.2 - ***** ***** - Consuntivo 052024 - 062025.pdf

- 12.3 - Tabelle millesimali - Parco 1.pdf

- 12.4 - REGOLAMENTO PARCO 1 - VIA FILZI.pdf

