

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

Esecuzione Immobiliare | 260/2024

Giudice | Dott. Attilio BURTI

Creditore procedente | INTESA SANPAOLO S.P.A.

Parte eseguita |

LOTTO UNICO

*Esperto Stimatore***Geometra Roberto ZANDONA'** e-mail : geometrazandona@gmail.com*Custode Giudiziario***IVG-Verona** indirizzo e-mail: immobiliare@ivgverona.it tel. 0454851352

Studio Tecnico Peritale ZANDONA'

Geometra Roberto ZANDONA'

Via Cherubina, 2/a- 37060 – S.Giorgio in Salici- Sona (Vr)

C.F. ZNDRRT66H06L781U

P.IVA 02178770232

e-mail: geometrazandona@gmail.com – PEC: roberto.zandona@geopec.itPubblicazione 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.....	6
D.1.3.1. Contesto.....	6
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	23
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.1.7. Stato di occupazione dell'immobile.....	26
D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	26
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici	26
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	27
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.....	28
D.1.13.1. Consistenza	28
D.1.13.2. Criteri di stima	29
D.1.13.3. Stima	29
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima	29
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	29
E. ALLEGATI LOTTO UNICO.....	30

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 260/2024
Lotto	unico
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà
Tipologia immobile	Appartamento ubicato al piano terra di una quadrifamiliare con corte esclusiva, garage e cantina al piano interrato. Sup. commerciale mq 79,30
Ubicazione	Ronco All'Adige (VR) frazione Albaro in Via Giuseppe Risi, 12 int.1
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Ronco All'Adige (VR), Foglio 8 particella 606 subalterni 1-5
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 87.000,00
Stato di occupazione	Libero (v. punto D.1.7.1.)
Irregolarità edilizie	Non presenti
Irregolarità catastali	Non presenti
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. 260/24 R.E.

Giudice: Dott. Attilio BURTI

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA*

Custode: IVG-Verona

B.DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA**C.DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO**

Dopo aver visionato i luoghi e preso atto della consistenza, si ritiene che il bene non sia divisibile in quanto trattasi di un unico immobile residenziale, con accesso unico esterno e relative pertinenze accessorie legate alla residenza.

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

Dalla certificazione notarile in atti, opportunamente verificata, ove sono stati presi in esame le provenienze del ventennio anteriore alla data del pignoramento, si rilevano le seguenti provenienze:



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



D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

DATI CATASTALI



Proprietà per 1/1 ubicata nel Comune di Ronco All'adige (VR) in Via Giuseppe Resi n. SNC:

- **Abitazione** di tipo economico distinta al CF. Comune di Ronco All'adige **fg. 8 particella 606 sub 1**- Cat : A/3 cl. 3 R.C. € 160,36 vani 4,5 sup.cat. 69 mq, piano S1- T;
- **Garage** distinto al CF. Comune di Ronco All'adige **fg. 8 particella 606 sub 5** Cat. C/6 , RC € 38,94, mq 23,00, piano S1, sup. cat. mq 30;

DICHIARAZIONE DI CORRISPONDENZA

I dati catastali contenuti negli Atti di pignoramento e nelle note di trascrizione corrispondono a quelli attuali succitati e individuano correttamente il compendio immobiliare pignorato

CONFINI

da nord in senso NESO: map. n. 572, map. n. 542, map. n. 595, Via Giuseppe Resi.
Salvo altri più precisi o recenti.

LOCALIZZAZIONE IMMOBILE

Compendio immobiliare pignorato è ubicato nel Comune di Ronco All'adige (VR)
Fraz. Albaro, in Via Giuseppe Resi, 12 int. 1 con ingresso pedonale e carraio della
medesima arteria stradale principale:

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

L'immobile si trova in Comune di Ronco All'adige (VR) Fraz. Albaro, in Via Giuseppe Resi, 12 int. 1, in zona residenziale periferica ed equidistante, ca. Km 5,00, tra il capoluogo e il centro di Zevio, ove sono presenti tutti i servizi necessari (scuole, supermercati, banche, poste) ed è discretamente servita dal servizio di trasporto pubblico.

Le principali arterie di collegamento sono la SP.19 Strada Ronchesana da dove, tramite le vie F. Bonetti e Brigata Paracadusti Folgore, si raggiunge Via Giuseppe Resi ove, al civico 12, è ubicato il compendio pignorato.

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

Trattasi di un appartamento ubicato al piano terra di un edificio quadrifamiliare a due piani abitativi, con cortile esclusivo, garage e cantina al piano interrato.

Il fabbricato è stato edificato nel 2001 e lo stato di conservazione esterno è da considerarsi in un normale degrado temporale, correlato alla vetustà del medesimo.

Si evidenziano alcune esfoliazioni della tinteggiatura esterna dei parapetti in cemento dei terrazzi e fenomeni di "muffe nere" sulla facciata del lato nord, dovute presumibilmente da umidità capillare di risalita.



L'unità immobiliare abitativa oggetto della presente vendita esecutiva, si presenta internamente in normale stato conservativo, con finiture non di particolare pregio e presenta una duplice esposizione sui lati nord e ovest.

Le principali caratteristiche descrittive e di consistenza, si riassumono nelle tabelle sottostanti con il grado di giudizio sulle condizioni e caratteristiche di finitura, ove determinabili.

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. Netta in mq	H INT in ml
Terra (sub 1)	Ingresso/Cucina	19,19	2,70
	Camera	13,32	
	Corridoio	2,16	
	Stenditoio * (usato come cameretta)	8,40	
	Bagno	4,47	
	terrazzo	6,00	
	Corte	60,00 (ca.)	
Interrato (sub 1)	Cantina	8,64	H=2,20
Interrato (sub 5)	Garage	25,40	H=2,20

Caratteristiche strutturali e di finitura generale del fabbricato		
COMPONENTI	DESCRIZIONE	CONDIZIONI
Tipo di costruzione	Fabbricato quadrifamiliare verticale con i due piani fuori terra	buone
Strutture verticali	Struttura in elevazione presumibilmente muratura in pietrame/laterizi	Al mero esame visivo esterno: buone
Solai	Presumibilmente in latero cemento	
Copertura	A padiglione con manto in tegole, struttura presunta in muricci con tavellonato	Non visionata
Prospetti	Intonacati e tinteggiati	sufficienti
Area esterna	In parte a verde, camminamenti in piastrelle per esterno	discrete

Tribunale di Verona E.I. n. 260/24 R.E.

Giudice: Dott. Attilio BURTI

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA*

Custode: IVG-Verona

Caratteristiche edilizie e costruttive ABITAZIONE (sub. 1)		
COMPONENTI	DESCRIZIONE	CONDIZIONI
Pareti interne	Divisori in laterizio intonacati e tinteggiati	sufficienti
Infissi Esterni	Finestre ad anta doppia/singola, telaio in legno con vetrocamera, protezioni: tapparelle in pvc colore verde	discrete
Infissi interni	Porte in legno tamburate. Portoncino d'ingresso blindato	discrete
Pavimenti	In piastrelle di ceramica.	discrete
Bagno	Arredo bagno completo con: doccia, lavabo, wc e bidet.	discrete
Impianto idrico	sottotraccia	Funzionanti e in conformità della normativa in vigore all'epoca L. 46/1990.
Impianto gas	autonomo	
Impianto elettrico	sottotraccia	
Impianto di riscaldamento	Autonomo con piastre radianti in ghisa, caldaia murale esterna: Immergas da manutentare.	Come da certificazione in atti rinvenuta c/o il Comune di Ronco all'Adige
Impianto di raffrescamento	Presente, con uno split interno allocato nel corridoio e unità esterna sul lato nord.	buone
Impianto fognario	Allacciamento alla fognatura comunale con aut. Allo scarico prot. 11440 del 01/12/2001	Non ispezionato
Cantina (SUB 1): Pareti in muratura intonacate e tinteggiate, solaio predalles , pavimento in battuto di cls liscio, infissi esterni in legno, Impianto elettrico in canalina esterna. Impianto idrico/sanitario con vaschetta lavatoio e attacco per lavatrice.		discrete
GARAGE (SUB 5): Pareti in muratura intonacate e tinteggiate, solaio predalles, pavimento in battuto di cls liscio. Portone basculante in lamiera con apertura manuale. Impianto elettrico in canalina esterna .		discrete

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Lato nord-ovest



Lato sud-ovest

Tribunale di Verona E.I. n. 260/24 R.E.

Giudice: Dott. Attilio BURTI

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA*

Custode: IVG-Verona

Ingresso e vano scala condominiale





Cucina/soggiorno



Camera



Cameretta (stenditoio)







Terrazzo







Garage





MODULARIO
ATT. 497

MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)LIRE
200Planimetria di u.i.u. in Comune di RONCO ALL'ADIGE via GIUSEPPE RESTI civ.

PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRA

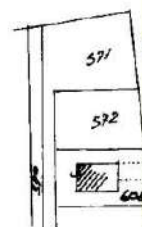
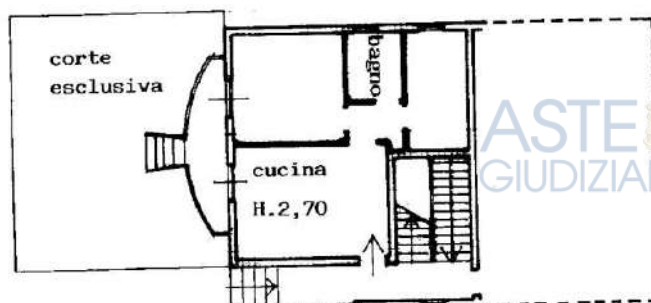


Fig. 8 m.n. 606

ORIENTAMENTO

SCALA 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒Denuncia di variazione ☐

Ultima planimetria in atti

Compilata dal

(Titolo, cognome e nome)

Data presentazione: 23/08/2001 - Data: 25/10/2024

n. 143138 - Richiedente: ZNDRRT66H06L/81U

Totale schede: 1 - Foglio di acquisizione: A4(210x297) - Provincia: Verona - Comune: Ronco all'Adige - Piano: 1 - T

n. 606 sub. 1 data 22/08/2001 Firma: [Firma]

RISERVATO ALL'UFFICIO

289878

100

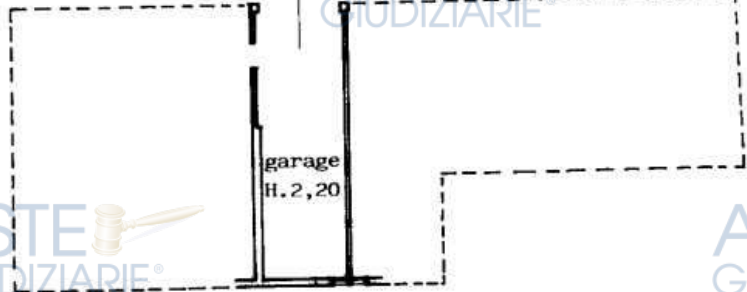
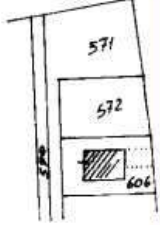
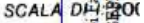
Tribunale di Verona E.I. n. 260/24 R.E.

Giudice: Dott. Attilio BURTI

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA

Custode: IVG-Verona

Data presentazione: 23/08/2001 - Data: 25/10/2024 - n. T43139 - Richiedente: ZNDRRT66H06L781U

MODULARIO a.r. n. 497	 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU) I.F.P.E. 200
Planimetria di u.i.u. in Comune di RONCO ALL'ADIGE via GIUSEPPE RESI civ.		
		
		
		
		
RISERVATO ALL'UFFICIO 189352		
Dichiarazione di N.C. ☒ Ultima planimetria in ad. ☐ Data presentazione: 23/08/2001 - Data: 25/10/2024 - Totale schede: 1 - Foglio di acquisizione: A4(210x297) n. 606 sub. 5 data 22/08/2001 Firma: _____		

Tribunale di Verona E.I. n. 260/24 R.E.

Giudice: Dott. Attilio BURTI

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA*

Custode: IVG-Verona

MODULARIO
F. - Calisto - 432MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di V E R O N A

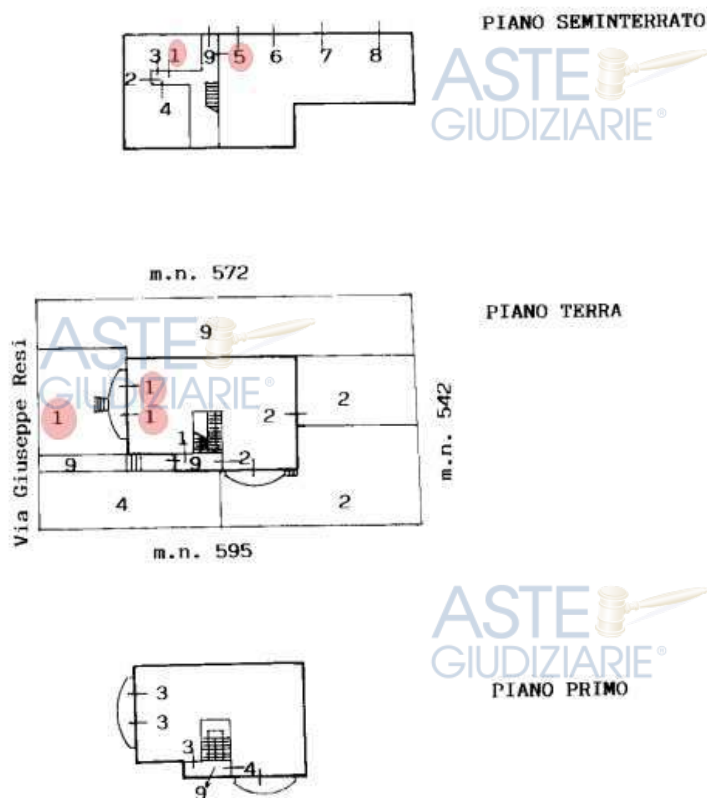
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 2 di 3

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n	del
RONCO ALL'ADIGE		8	606	5746	12/07/2001

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 500



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

Protocollo

Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.

Ultima planimetria in atti

Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot.

Data presentazione: 23/08/2001 - Data: 25/10/2024 - n. T49671 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

métrico - Calisto dei Fabbricati - Situazione al 25/10/2024 - Comune di RONCO ALL'ADIGE (HS40) - < Foglio 8 Particella 606 >

Tribunale di Verona E.I. n. 260/24 R.E.

Giudice: Dott. Attilio BURTI

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA*

Custode: IVG-Verona

Data presentazione: 23/08/2001 - Data: 25/10/2024 - n. T49671 - Richiedente: Telematico

MODULARIO
F. - Catasio - 433MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/3 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di VERONA

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 3 di 3

Comune		Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.			del	
RONCO ALL'ADIGE			8	606	5746			12/07/2001	
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza			N. civico	piano	scala	int.	DESCRIZIONE
606	1	VIA GIUSEPPE RESI			SNC	S1-T			App.to al P.T. con corte esclusiva; cantina al P.S1
606	2	" " "			"	S1-T			App.to al P.T. con corte esclusiva e terrazza; cantina al P.S1
606	3	" " "			"	S1-T			App.to al P1; cantina al P.S1
606	4	" " "			"	S1-T			App.to al P.1 con corte esclusiva; cantina al P.S1
606	5	" " "			"	S1			Garage
606	6	" " "			"	S1			Garage
606	7	" " "			"	S1			Garage
606	8	" " "			"	S1			Garage
606	9	" " "			"	S1-T-1			B.C.N.C. ai subb. 1,2, 3,4,5,6,7,8 (cortil, passaggio pedonale scale,corridoio cantine al P.S1, scale dal P.S1 al P.1

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

Protocollo

280872

Ultima planimetria in 80 sostituisce il presente mod. EP/3 prot.

Data presentazione: 23/08/2001 - Data: 25/10/2024 - n. T49671 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Tribunale di Verona E.I. n. 260/24 R.E.

Giudice: Dott. Attilio BURTI

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA*

Custode: IVG-Verona

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

Le pertinenze dell'immobile sono già stata enucleate al cap. D.1.2, mentre il bene comune non censibile (BCNC) è il seguente:

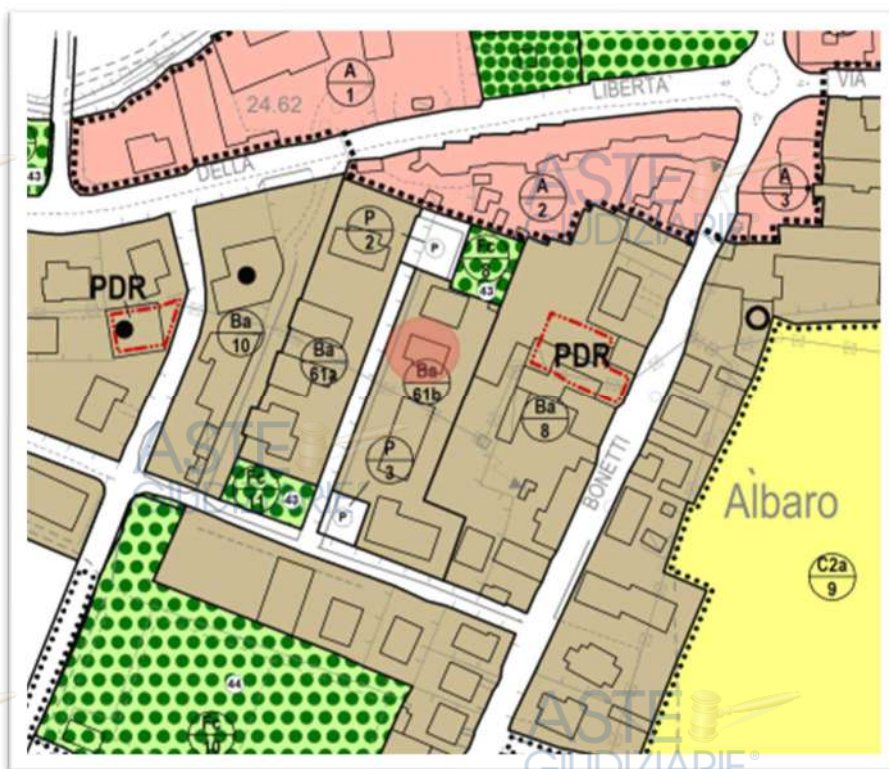
foglio 8 mn. 606 sub 9 bene comune non censibile ai subb. da 1 a 8 (cortile passaggio ped.le PT , scale, corridoio cantine al P.S1, scale dal P.S1 al P1);

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

L'accesso carraio e pedonale, al compendio pignorato, avviene direttamente da Via Giuseppe Riso, strada di lottizzazione urbanizzata. Il cancello carraio è automatizzato con dispositivo ad apertura elettrica.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Dal piano degli interventi approvato con D.C.C. n° 36 del 26/12/2022, l'immobile ricade nella zona B di attuale urbanizzazione residenziale artt. 28,29,33 N.T.O.



ART. 33 - Z.T.O. "B": ZONE DI ATTUALE URBANIZZAZIONE RESIDENZIALE

Le zone residenziali di completamento "B" si estendono su parti dei centri edificati occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente e site al di fuori dei Centri Storici.

Esse sono individuate nelle Tavole di progetto anche con un numero identificativo (vedi tavola 4 zone significative scala 1:2.000).

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art. 29 delle presenti Norme. In esse il Piano si attua normalmente per intervento diretto.

Nelle stesse tavole sono individuati, all'interno delle zone B, i "lotti liberi e non edificati", sui quali possono sorgere nuovi edifici con l'applicazione degli indici stereometrici che seguono. Sui lotti già edificati è ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti fino alla massima utilizzazione dell'indice di edificabilità fondiaria, sempre nel rispetto di tutti gli altri indici stereometrici che seguono. L'indice fondiario e il rapporto di copertura possono essere superati nei casi previsti al precedente art. 23.

Rimangono valide le previsioni del cd Piano Casa come recepito dal Comune comprese eventuali modifiche ed integrazioni.

L'edificazione nelle zone B eventualmente comprese entro ambiti di lottizzazioni convenzionate seguirà gli indici e le prescrizioni della lottizzazione o, se più favorevoli, quelle del presente articolo. Le indicazioni di tipologia e tutte le altre indicazioni sulle caratteristiche degli interventi eventualmente riportate nelle citate Tavole, sono obbligatorie e vincolanti.

La distanza minima degli edifici dal confine di proprietà prospiciente strade urbane o, in caso di rettifiche stradali previste dalla Variante nelle stesse Tavole, dal limite del nuovo ciglio stradale o dal marciapiede, sarà di ml. 5,00, salvo diversa indicazione puntualmente specificata dalle Tavole della Variante mediante "allineamenti" anche inferiori a ml. 5,00 che riprendano allineamenti esistenti.

La distanza minima dai confini con altre proprietà sarà di ml. 5,00; qualora esistano fabbricati in confine, è ammessa l'edificazione in aderenza. È ammessa l'edificazione a distanza inferiore a ml. 5 dai confini sulla base di accordo registrato tra confinanti, che in ogni caso non potrà ridurre la distanza minima tra fabbricati.

In tali zone, quando le aree si situino a contatto o in prossimità dei centri storici (zona "A"), gli interventi edilizi, sia relativi a nuove edificazioni o ampliamenti, sia relativi alle strutture esistenti e alle aree libere, dovranno tener conto di tale circostanza con riferimento alle tipologie edilizie proposte, alla composizione architettonica, ai materiali da impiegarsi, in maniera tale da non contrastare con le preesistenze storiche e da inserirsi correttamente nel contesto urbano storico, ricercando una continuità con esso.

Con riferimento alle seguenti zone: a) zona Ba/9 ad Albaro, b) zona Ba/17 a Canton, c) zone Bb/38 e Bb/39 a Ronco all'Adige, si prescrive che:

- per gli interventi di nuova edificazione esternamente alla recinzione, venga realizzato minimo un posto auto lungo il fronte strada per ogni nuova unità abitativa.
- Nelle zone Bb/38 e Bb/39 si prescrive che venga tenuto conto del rispetto dell'argine del fiume, nel senso che l'edificazione non venga consentita e realizzata all'interno di tale vincolo.
- Nella zona Bb/25 deve essere creata una barriera arborea tra edificato residenziale e quello produttivo a sud per un minimo di ml. 5,00.

La trasformazione della parte di Zona Territoriale Omogenea residenziale di completamento Ba/9 localizzata ad Albaro individuata con il perimetro "Ambito subordinato alla sottoscrizione di Accordo Pubblico - Privato ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004" numero 2 necessita della valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale del rispetto dei principi perequativi.

Per la zona Ba/67 non valgono i parametri urbanistici definiti dal Piano di lottizzazione, ma valgono gli indici stereometrici ed i parametri urbanistici della zona Ba riportati nella tabella in calce. L'attuazione di tale intervento

è oggetto di un Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 LURV secondo le modalità stabilite tra le parti, fermo restando limiti e condizioni poste dalla LURV e dalle NT del PAT.

Per la zona B.spec/2 non si applica l'indice di edificabilità fondiaria, di cui alla tabella in calce, ma un indice di edificabilità non superiore a 0.5 mc/mq fuori terra.

Gli interventi edilizi si uniformeranno agli indici stereometrici che seguono:

Comune di Ronco all'Adige (VR)
Piano degli Interventi n. 7

Norme Tecniche Operative
2020

Z.T.O. B

di attuale urbanizzazione residenziale

		Ba	Bb
Sf = superficie fondiaria minima	mq	600	800
If = indice di edificabilità fondiaria fuori terra ⁽¹⁾	mc/mq	1,5	1,2
Q = rapporto max di copertura ⁽¹⁾	mq/mq	35 %	30 %
Piani abitabili fuori terra max	n°	3	2
h = altezza fuori terra max	ml	10,50	7,50
Distanza min. da strade ⁽²⁾	ml	5 o da grafici	5 o da grafici
Distanza min. da confini ⁽²⁾	ml	h/2 con min. 5	5
Distanza min. da fabbricati ⁽²⁾	ml	h con min. 10	10
Distanza min. tra corpi di fabbrica stesso edificio	ml	h con min. 10	10
Autorimesse e parcheggio privato parte residenziale	mq	1 mq / 10 mc	1 mq / 10 mc
S1 laboratori	mq	5% sup. operativa	5% sup. operativa
S1 negozi-uffici-alberghi	mq	0,4 / 1mq utile	0,4 / 1mq utile
Superficie scoperta a verde	mq/mq	70 %	70 %
Idem pavimentata	mq/mq	30 %	30 %
Cavedi		esclusi	esclusi
Annessi interrati		ammessi	ammessi
Annessi isolati in muratura		ammessi	ammessi

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

CONFORMITA' INTESATATI ALL'ATTUALITA'

- [REDACTED]
- La ditta intestataria dei beni catastali corrisponde a quella della visura ipotecaria,

PLANIMETRIA CATASTALE STATO DI FATTO

Le planimetrie catastali depositate all'ADE -UPT di Verona, sono conformi allo stato di fatto.

TITOLI ABILITATIVI

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune Ronco All'Adige (VR), si è potuto accertare che sono stati rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione edilizia n° 6/2001 del 17/02/2001 per la costruzione di un fabbricato d'abitazione a 4 alloggi e recinzione intestata a [REDACTED]
- Variante alla c.e. 06 /2001 (n° 83/2001 del 28.11.2001);
- Il certificato di abitabilità n. 56/2001 del 05/12/2001;

Non sono state rilevate difformità urbanistiche rispetto ai titoli *ut supra* citati.

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 l'immobile è risultato libero da persone, tantoché è stato necessario l'accesso forzoso tramite l'intervento del fabbro incaricato dal Custode Giudiziario. Come evidenziato al punto D.1.1.1, l'esecutato ha comunque la residenza nell'immobile pignorato come da certificazioni anagrafiche in atti. (cfr. all. E.2.)

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

Non risultano contratti di locazione registrati relativamente al compendio pignorato, come da comunicazione ADE.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

- **IPOTECA VOLONTARIA** (CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO), iscritta ai nn.9927/1890 in data 05 marzo 2008, a seguito di atto notarile pubblico per

Notaio Curzel Laura di Verona (VR) del 27 febbraio 2008, numero di repertorio 30321/6475 - Importo totale € 213.000,00 - Importo Capitale €142.000,00 - durata 30 anni 1 mesi, a favore di BANCA DI TRENTO E BOLZANO S.P.A. sede Trento(TN), codice fiscale 00158350223, per la quota [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', avente ad oggetto gli immobili di relazione.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, trascritto ai nn.40285/30057 in data 08 ottobre 2024, a seguito di atto giudiziario per Unep Tribunale Di Verona del 06 agosto 2024, numero di repertorio 6311, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. sede Torino (TO), codice fiscale 00799960158, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', avente ad oggetto gli immobili di relazione.

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

Non rilevati.

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

Non rilevati.

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

Non rilevati.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Gli oneri condominiali riferiti sono di ca € 40,00/mensili per la luce delle scale. Non è stato nominato un amministratore del condominio.

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

Atto di compravendita a rogito del Notaio Curzel Laura di Verona (VR) del 27 febbraio 2008, numero di repertorio 30320/6474, a favore [REDACTED]

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

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

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Non risulta che l'immobile oggetto di stima sia stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

I beni pignorati risultano intestati , per la piena proprietà 1/1, al debitore esecutato e non sono presenti quote indivise.

In ogni caso, tenendo conto della logica distributiva dei locali e del fatto che l'appartamento è dotato di un unico accesso, risulterebbe assai problematica la divisione in più porzioni separate funzionalmente autonome.

D.1.13. Valutazione del lotto

I valori riportati nella tabella sottostante, sono stati desunti dall'elaborato grafico depositato in Comune di Ronco all'Adige, integrati con verifiche dimensionali in loco.

D.1.13.1. Consistenza

Destinazione	Sup. lorda mq	coefficienti	Sup. comm.le mq
Appartamento	54,80	1.00	54.80
terrazzo	6,00	0.35	2.10
Garage	30,00	0.50	15.00
cantina	9.50	0.20	1.90
Corte esclusiva fino 25 mq	25,00	0.15	3,75
Corte esclusiva oltre a 25 mq	35,00	0.05	1.75
TOTALE			79.30

D.1.13.2. Criteri di stima

Definite le caratteristiche dell'immobile relative all'ubicazione, consistenza, vetustà e stato di conservazione, si procede alla stima dei beni. Nel caso in esame si ritiene di determinare il valore medio di mercato basandosi sul procedimento della stima sintetica comparativa assumendo come parametri la superficie commerciale lorda calcolata secondo i criteri del Codice delle Valutazioni Immobiliari ed i correnti prezzi di mercato, adeguati con opportuni elementi di correzione in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile da stimare. Si sono analizzate le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, nonché il mercato delle compravendite per immobili simili avvenute nella zona.

FONTI DI INFORMAZIONE

www.borsinoimmobiliare.it , www.idealista.it, OMI Agenzia delle entrate.

D.1.13.3. Stima

Descrizione	Sup. comm.le mq	Valore MEDIO al €/mq	Valore complessivo intero
Valore complessivo intero	79,30	1.150,00	€ 91.195,00

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5 % per assenza di garanzia per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 4.559,75.

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, arrotondato per eccesso:

€ 87.000,00*(ottantasettemilaeuro/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 e spese verificare il bene sotto ogni profilo.

Nb. Si rammentano alle parti che:

1) possono depositare all'udienza MOTIVATE note della relazione purché abbiano provveduto, almeno 15 gg. prima, ad inviare le già menzionate note, per iscritto, al perito: in tal caso l'esperto interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;

2) che le parti devono depositare in cancelleria in via telematica copia delle note tempestivamente inviate al perito almeno 10 gg. prima dell'udienza.

S.Giorgio in Salici (Vr), 10/12/2024

L'esperto estimatore

Zandonà, geom. Roberto

**** *

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Certificati anagrafici
- E.3. Planimetrie catastali
- E.4. Visura storica del Catasto
- E.5. Verifica Ispezioni ipotecarie
- E.6. Fotografie degli esterni ed interni
- E.7. Pratiche edilizie
- E.8. Dati comparativi e fonte
- E.9. Notifica alle parti della perizia
- E.10. perizia espugnata dai dati sensibili
- E.11. Pec ADE esito insussistenza locazione