

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	R.G.E. n° 274/2024
Giudice	Dott. Attilio Burti
Creditore procedente	[REDACTED]
Parte eseguita	[REDACTED]



Esperto Stimatore

Geom. MARIO LUISE - e-mail: pedretti.luise@gmail.com - Tel.: 045-8401242

Custode Giudiziario

Avv. FRANCESCA FERRETTO - e-mail: f.ferretto@libero.it - Tel.: 045-8347388

Geom. MARIO LUISE
Via Emilio Salgari n° 2/C - 37131 Verona
C.F.: LSU MRA 52A10 L781I
P. IVA: 02267630230
e-mail: pedretti.luise@gmail.com - pec: mario.luise@geopec.it
www.studiopedrettiluise.com

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



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

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	7
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	7
D.1.3.	Descrizione dei beni	9
D.1.3.1.	Contesto	9
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	9
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	17
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	18
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	19
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	21
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	21
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	21
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	21
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	21
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	22
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	23
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	23
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	24
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	24
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	24
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	24
D.1.13.	Valutazione del lotto	25
D.1.13.1.	Consistenza	25
D.1.13.2.	Criteri di stima	26
D.1.13.3.	Stima	28
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	28
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	29
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	30



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 274/2024
Lotto	unico
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Abitazione con corti esclusive, cantina e autorimessa pertinenziali, il tutto sito in un piccolo edificio condominiale Sup. commerciale mq 77,45 circa per l'abitazione, mq 10,17 circa per le corti esclusive, mq 21,08 circa per la cantina e mq 13,98 circa per l'autorimessa
Ubicazione	Sona (VR), Località Bosco di Sona, Via Camillo Benso conte di Cavour n° 3, interno 2
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Sona (VR), Foglio 12, mappali n° 1352 sub 1 (abitazione con corti esclusive e cantina) e 1352 sub 10 (autorimessa)
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 173.772,60
Stato di occupazione	Occupato dall'esecutata [REDACTED]
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia: € 3.500,00 (già scomputati nel valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione catastale: nessuno
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. 274/2024 R.G.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Geom. Mario Luise

Custode: Avv. Francesca Ferretto

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Intera piena proprietà di un'abitazione (immobile "A") situata al piano terra con annesse due corti esclusive (immobile "A/3"), una cantina (immobile "A/1") e un'autorimessa (immobile "A/2"), queste ultime entrambe site al piano scantinato, il tutto facente parte di un piccolo fabbricato condominiale sito nel Comune di Sona, Provincia di Verona, Località Bosco di Sona, in via Camillo Benso conte di Cavour n° 3, interno 2.

Alle unità immobiliari compete la proporzionale quota di comproprietà - in misura non meglio precisabile (rif. allegato n° 1) - sugli enti e parti comuni del fabbricato condominiale di cui fanno parte ai sensi dell'art. 1117 c.c. e in particolare sui mappali (rif. allegati n° 1 - 3):

- n° 1352 sub 18 (scivolo e corsia di manovra, bene comune non censibile ai sub 1-2-3-4-9-10-11-12);

- n° 1352 sub 19 (ingresso e passaggio pedonale, bene comune non censibile ai sub 1-2-3-4).

Comproprietari non eseguiti:

nessuno.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Vista la tipologia e la destinazione d'uso delle porzioni immobiliari oggetto di esecuzione e considerato, nello specifico, il vincolo di pertinenzialità che lega le corti esclusive, la cantina e l'autorimessa all'abitazione, lo scrivente ritiene che non sia possibile - né economicamente vantaggioso - prevedere più lotti.

Per tale motivo, lo scrivente ha quindi effettuato la stima con previsione di un **unico lotto.**

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO**D.1. LOTTO UNICO****D.1.1. Proprietà****• Attuali proprietari:**

██████████ (nato a ██████████) e ██████████ (nata a ██████████) - ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà proprietari dal 17/10/2007 ad oggi in forza dell'atto di compravendita in data 17/10/2007 rep. n° 17253/12399 del Notaio Luca Paolucci, trascritto a Verona in data 24/10/2007 ai nn° 50622 R.G. e 28493 P. (rif. allegato n° 1).

Si precisa che i signori ██████████ risultano essere coniugati tra loro in regime di separazione dei beni in virtù della dichiarazione resa all'atto del

Tribunale di Verona E.I. n. 274/2024 R.G.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Geom. Mario Luise

Custode: Avv. Francesca Ferretto

matrimonio, il quale è stato celebrato in data [REDACTED]. Successivamente a tale data non risultano modifiche del regime patrimoniale dei coniugi (rif. allegato n° 2).

Si ha, quindi, che:

- al momento dell'acquisto del diritto gli esecutati erano coniugati in regime di separazione dei beni;
- al momento della notifica dell'atto di pignoramento gli esecutati erano coniugati in regime di separazione dei beni.

● **Precedenti proprietari:**

1.- [REDACTED] con sede a Sona (VR), codice fiscale [REDACTED] per l'intera piena proprietà

proprietaria dal 01/02/2006 al 17/10/2007 avendo costruito il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili sul terreno ad essa pervenuto in forza dei seguenti titoli:

- in parte (rif. mappali n° 1196 - 1197 - 1198 - 1199 - 1235 - 1236 - 1237 - 1238 - 1254 - 1255 - 1256, tutti del foglio 12 del catasto terreni del Comune di Sona) in forza dell'atto di compravendita in data 01/02/2006 rep. n° 13274/9191 del Notaio Luca Paolucci, trascritto a Verona in data 09/02/2006 ai nn° 5674 R.G. e 3510 R.P.

cedente: [REDACTED]

- in parte (rif. mappali n° 1217 e 1218, anch'essi del foglio 12 del catasto terreni del Comune di Sona) in forza dell'atto di permuta in data 01/02/2006 rep. n° 13275/9192 del Notaio Luca Paolucci, trascritto a Verona in data 09/02/2006 ai nn° 5675 R.G. e 3511 R.P.

cedenti: [REDACTED]

2.- [REDACTED] nata a [REDACTED] per l'intera piena proprietà dei mappali n° 39/a, 27/h e 39/e (della sezione A, foglio 1, del Comune di Sona), dalla cui variazione derivano i mappali n° 1196 - 1197 - 1198 - 1199 - 1235 - 1236 - 1237 - 1238 - 1254 - 1255 - 1256 del foglio 12

proprietaria dal 27/07/1984 al 01/2/2006 in forza dell'atto di compravendita in data 27/07/1984 rep. n° 8121 del Notaio Giuseppe Tucci, trascritto a Verona in data 03/08/1984 ai nn° 19217 R.G. e 14557 R.P.

cedenti: [REDACTED]

3.- [REDACTED] nato a [REDACTED] - per la quota di 1/2 della piena proprietà del terreno di cui ai mappali n° 1217 e 1218 del foglio 12

proprietario dal 05/11/2004 al 01/2/2006 in forza dei seguenti titoli:

Tribunale di Verona E.I. n. 274/2024 R.G.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Geom. Mario Luise

Custode: Avv. Francesca Ferretto

• in parte (relativamente alla quota di 1/4) in forza dell'atto di donazione in data 05/11/2004 rep. n° 25272 del Notaio Floriana Zago, trascritto a Verona in data 17/11/2004 ai nn° 51086 R.G. e 30793 R.P.

cedenti: [REDACTED]

• in parte (relativamente all'ulteriore quota di 1/4) in forza dell'atto di compravendita in data 05/11/2004 rep. n° 25274/7102 del Notaio Floriana Zago, trascritto a Verona in data 24/11/2004 ai nn° 52174 R.G. e 31393 R.P.

cedente: [REDACTED]

4.- [REDACTED], nato [REDACTED] - per la quota di 1/4 della piena proprietà del terreno di cui ai mappali n° 1217 e 1218 del foglio 12

proprietario dal 05/11/2004 al 05/11/2004 in forza dell'atto di donazione in data 05/11/2004 rep. n° 25272 del Notaio Floriana Zago, trascritto a Verona in data 17/11/2004 ai nn° 51086 R.G. e 30793 R.P.

cedenti: [REDACTED]

5.- [REDACTED] (nato a [REDACTED]) e [REDACTED] (nata ad [REDACTED]) - ciascuno per la quota di 1/4 della piena proprietà del mappale n° 91/a (della sezione A, foglio 1, del Comune di Sona), dalla cui variazione derivano i mappali n° 1217 e 1218 del foglio 12

proprietari dal 23/11/1979 al 05/11/2004 in forza dell'atto di compravendita in data 23/11/1979 rep. n° 25752 del Notaio Dario Innocenzi, trascritto a Verona in data 20/12/1979 ai nn° 25379 R.G. e 18987 R.P.

cedente: [REDACTED]

6.- [REDACTED], nata ad [REDACTED] - per la quota di 1/2 della piena proprietà del terreno di cui ai mappali n° 1217 e 1218 del foglio 12

proprietaria dal 05/11/2004 al 01/02/2006 in forza dell'atto di donazione in data 05/11/2004 rep. n° 25271 del Notaio Floriana Zago, trascritto a Verona in data 17/11/2004 ai nn° 51085 R.G. e 30792 R.P.

cedente: [REDACTED]

7.- [REDACTED], nato a [REDACTED] - per la quota di 1/2 della piena proprietà del mappale n° 91/a (della sezione A, foglio 1, del Comune di Sona), dalla cui variazione derivano i mappali n° 1217 e 1218 del foglio 12

proprietario dal 23/11/1979 al 05/11/2004 in forza dell'atto di compravendita in data 23/11/1979 rep. n° 25752 del Notaio Dario Innocenzi, trascritto a Verona in data 20/12/1979 ai nn° 25379 R.G. e 18987 R.P.

Tribunale di Verona E.I. n. 274/2024 R.G.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Geom. Mario Luise

Custode: Avv. Francesca Ferretto



cedente: [REDACTED]

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

A seguito delle ricerche effettuate dallo scrivente presso l'Anagrafe Nazionale della popolazione residente, i signori [REDACTED] risultano essere coniugati tra loro.

Il matrimonio è stato celebrato nel [REDACTED].

Presso i competenti Uffici anagrafici e di stato civile sono stati pertanto acquisiti i seguenti certificati relativi agli esecutati e precisamente (rif. allegato n° 2):

- l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, da cui risulta che i signori [REDACTED] sono coniugati tra loro in regime di separazione dei beni;
- il certificato di residenza degli esecutati, da cui risulta che il signor [REDACTED] è residente nel [REDACTED] mentre la signora [REDACTED] è residente nel [REDACTED];
- il certificato di stato di famiglia degli esecutati, da cui risulta che nello stato di famiglia della signora [REDACTED] risultano iscritte [REDACTED].

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Gli immobili oggetto di esecuzione sono ubicati nel Comune di Sona, Provincia di Verona, in via Camillo Benso conte di Cavour n° 3, interno 2.

I beni sono identificati nel catasto fabbricati come segue (rif. allegato n° 3):

- Comune di Sona, foglio 12, mappale n° 1352 sub 1, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6, superficie catastale mq 113, piano S1-T, rendita: € 387,34.
- Comune di Sona, foglio 12, mappale n° 1352 sub 10, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 25, superficie catastale mq 28, piano S1, rendita: € 55,52.

Intestati a:

[REDACTED] - proprietà per 500/1000 in regime di separazione dei beni;

[REDACTED] - proprietà per 500/1000 in regime di separazione dei beni.



• Variazioni catastali di rilievo:

gli immobili oggetto di esecuzione sono stati oggetto dei seguenti atti catastali (rif. allegato n° 3):

1) con riferimento al mappale n° 1352 sub 1:

- costituzione del 13/09/2007 pratica n. VR0422586 (n. 4444.1/2007);
- variazione nel classamento del 28/03/2008 pratica n. VR0123637 (n. 7315.1/2008);
- variazione toponomastica del 16/01/2014 pratica n. VR0016280 (n. 10217.1/2014);
- variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;

2) con riferimento al mappale n° 1352 sub 10:

- costituzione del 13/09/2007 pratica n. VR0422586 (n. 4444.1/2007);
- variazione nel classamento del 28/03/2008 pratica n. VR0123637 (n. 7315.1/2008);
- variazione toponomastica del 16/01/2014 pratica n. VR0016285 (n. 10222.1/2014);
- variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

• Confini (rif. allegato n° 3):

- per l'**abitazione con corti esclusive** al piano terra:

a **Nord** con il mappale n° 1352 sub 3, con via Cavour e con il mappale n° 1352 sub 18 (b.c.n.c. - scivolo e corsia di manovra);

ad **Est** con il mappale n° 1352 sub 18 (b.c.n.c. - scivolo e corsia di manovra) e con il mappale n° 1348;

a **Sud** con il mappale n° 1352 sub 2;

ad **Ovest** con i mappali n° 1352 sub 3 e 1352 sub 19 (b.c.n.c. - ingresso e passaggio pedonale);

- per **la cantina e l'autorimessa** al piano scantinato:

a **Nord** con i mappali n° 1352 sub 3 e 1352 sub 9;

ad **Est** con i mappali n° 1352 sub 9 e 1352 sub 18 (b.c.n.c. - scivolo e corsia di manovra);

a **Sud** con i mappali n° 1352 sub 11 e 1352 sub 2;

ad **Ovest** con il sottosuolo condominiale e con il mappale n° 1352 sub 3.

Salvo altri più precisi.

Si riscontra la **corrispondenza** fra i dati catastali degli immobili pignorati ed i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.



Rappresentazione grafica della sede del bene



D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Caratteristiche zona:	periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi della zona:	campo sportivo, negozi al dettaglio, parco giochi, scuola media, supermercato.
Caratteristiche zone limitrofe:	miste residenziali/agricole.
Collegamenti pubblici:	autobus.

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

Trattasi dell'intera piena proprietà di un'**abitazione** con annessa una **cantina**, un'**autorimessa** e due **corti esclusive** di pertinenza, il tutto in un piccolo fabbricato condominiale sito nel Comune di Sona, Provincia di Verona, Località Bosco di Sona, in via Camillo Benso conte di Cavour n° 3 (rif. allegato n° 7, foto n° 1 - 2). L'unità abitativa è individuata dall'interno n° 2 nel fabbricato condominiale (rif. allegato n° 7, foto n° 3).

Lo stabile non è dotato di ascensore.

Il fabbricato è situato in una zona periferica della Località Bosco di Sona, ubicata a circa Km 3 dal centro dell'abitato del Comune capoluogo.



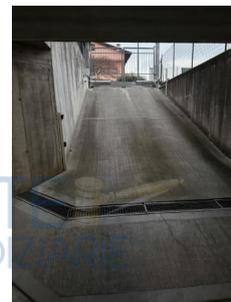


L'abitazione, disposta su un unico piano fuori terra, è sita al piano terra dello stabile, come anche le due corti esclusive, mentre la cantina e l'autorimessa sono ubicate al piano scantinato dell'edificio.

L'accesso pedonale all'abitazione avviene mediante il relativo cancelletto situato al civico n° 3 di via Camillo Benso conte di Cavour, dal quale si ha modo di raggiungere - percorrendo un camminamento comune - la corte esclusiva frontistante l'unità abitativa, attraversando la quale si può accedere all'abitazione in argomento e a tutte le altre pertinenze - cantina e corte esclusiva posta sul retro e sul fianco del fabbricato - che risultano direttamente collegate all'abitazione (rif. allegato n° 7, foto n° 1 - 2 - 3).



L'accesso carraio all'autorimessa avviene - anch'esso direttamente da via Camillo Benso conte di Cavour - per mezzo di un cancello carraio, con apertura automatica, ubicato sul retro del fabbricato e dal quale - per mezzo di uno scivolo comune - si ha modo di raggiungere l'area di manovra che consente l'accesso a questa porzione immobiliare (rif. allegato n° 7, foto n° 4 - 5 - 6).



Nella planimetria dimostrativa di cui all'allegato n° 7, il sottoscritto ha riportato le vie di accesso agli immobili così come rinvenute sui luoghi, indicandole con delle frecce.

L'**abitazione** oggetto di esecuzione (rif. immobile "**A**") ha una superficie utile (calpestabile) di mq 64,54 circa ed una superficie lorda (comprese le murature) di **mq 77,45** circa.

All'interno dell'unità sono presenti i seguenti vani (rif. allegato n° 7, foto da n° 7 a n° 16): un soggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno (contenente una tazza w.c., un bidet, doppio lavabo ed un piatto doccia), due camere ed un vano scala che conduce al piano scantinato.



I vani dell'unità immobiliare presentano un'altezza interna di m 2,70 circa.

Le caratteristiche edilizie e le finiture interne dell'unità immobiliare sono le seguenti (rif. allegato n° 7, foto da n° 7 a n° 22):



- struttura portante del tipo a intelaiatura in cls con pareti verticali di tamponamento in laterizio intonacato, il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione;
- solaio superiore di interpiano in latero-cemento, in buono stato di manutenzione e conservazione;
- porte interne a battente, in buono stato di manutenzione e conservazione;
- infissi esterni in legno con specchiature in vetrocamera e scuretti lignei, il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione;
- pavimenti in parte in piastrelle di ceramica e in parte in listelli di legno, tutti in buono stato di manutenzione e conservazione;
- rivestimenti della cucina e del bagno in piastrelle di ceramica, tutti in buono stato di manutenzione e conservazione;
- sanitari del bagno del tipo ordinario e in buono stato conservativo;
- impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria sottotraccia, del tipo "autonomo", mediante caldaia a gas metano e termosifoni (con dichiarazione di conformità - rif. allegato n° 6);
- impianto elettrico sottotraccia e provvisto di quadro generale con interruttori di protezione (con dichiarazione di conformità - rif. allegato n° 6);
- impianto di climatizzazione estiva con motori esterni e split interni;
- adduzione idrica e impianto fognario allacciati alla rete comunale (con dichiarazione di conformità dell'impianto idrico e autorizzazione allo scarico in fognatura comunale - rif. allegato n° 6);
- impianto gas sottotraccia, con alimentazione a metano (con dichiarazione di conformità - rif. allegato n° 6);
- presenza di citofono;
- portoncino d'ingresso del tipo blindato, in buono stato di manutenzione e conservazione;
- certificazione energetica: con riferimento agli adempimenti di cui al D.Lgs. n° 192/2005 e successive modifiche, per l'abitazione oggetto di pignoramento **non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**.

Il costo per acquisire il suddetto attestato viene esposto - **in via del tutto indicativa** - in **Euro 250,00** circa, compresi accessori di legge (cassa professionale e IVA), pur evidenziando che trattasi di un documento **non obbligatorio** in caso di vendita immobiliare nell'ambito di una procedura esecutiva.



La disposizione planimetrica della porzione immobiliare corrisponde a quanto rilevato dallo scrivente e graficamente raffigurato sulla relativa planimetria catastale contenuta nell'allegato n° 3.

Internamente, questa unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Non si rileva la presenza di fessurazioni o di quant'altro possa far supporre l'esistenza di dissesti strutturali dell'immobile.

L'abitazione dispone, quali accessori, di una **cantina**, un'**autorimessa** e due **corti esclusive** di pertinenza.

La **cantina** (rif. immobile "**A/1**") è ubicata al piano scantinato dell'edificio, ha una superficie utile complessiva (calpestabile) di mq 35,14 circa ed una superficie lorda (comprese le murature) di **mq 42,17** circa.

All'interno dell'unità sono presenti i seguenti vani (rif. allegato n° 7, foto da n° 23 a n° 30): il vano scala che dal piano terra conduce al piano scantinato, un locale "cantina" (attrezzato a "taverna"), un ripostiglio e una "lavanderia" (di fatto attrezzata come "bagno" e contenente una tazza w.c., un bidet, un lavabo ed un piatto doccia).



I vani della porzione immobiliare presentano un'altezza interna di m 2,50 circa.

La porzione immobiliare è raggiungibile, dall'interno dell'abitazione, scendendo la scala interna che collega il piano terra con il piano sottostante. Dall'interno della cantina è inoltre possibile accedere alla contigua autorimessa, tramite la porta di diretto collegamento tra le due porzioni immobiliari (rif. allegato n° 7, foto n° 27 e 34).



Le caratteristiche edilizie e le finiture interne della porzione immobiliare sono le seguenti (rif. allegato n° 7, foto da n° 23 a n° 33):

- porte interne a battente, in adeguato stato di manutenzione e conservazione;
- infissi esterni in legno con specchiature in vetrocamera, in adeguato stato di manutenzione e conservazione;
- pavimenti in piastrelle di ceramica, in adeguato stato di manutenzione e conservazione;
- rivestimenti della cantina e del bagno/lavanderia in piastrelle di ceramica, in adeguato stato di manutenzione e conservazione;
- sanitari del bagno del tipo ordinario e in buono stato conservativo;
- impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria sottotraccia, del tipo "autonomo", mediante caldaia a gas metano e termosifoni, collegato all'abitazione (con dichiarazione di conformità - rif. allegato n° 6);
- impianto elettrico sottotraccia e provvisto di quadro generale con interruttori di protezione, collegato all'abitazione (con dichiarazione di conformità - rif. allegato n° 6);
- adduzione idrica e impianto fognario allacciati alla rete comunale (con dichiarazione di conformità dell'impianto idrico e autorizzazione allo scarico in fognatura comunale - rif. allegato n° 6);

La disposizione planimetrica della porzione immobiliare corrisponde a quanto rilevato dallo scrivente e graficamente raffigurato sulla relativa planimetria catastale contenuta nell'allegato n° 3, fatta eccezione per l'assenza della modesta parete raffigurata di fronte alla scala.

Internamente, lo stato di manutenzione e conservazione è, in linea generale, adeguato in relazione alla tipologia e destinazione d'uso della predetta porzione immobiliare

L'**autorimessa** (rif. immobile "**A/2**") è ubicata al piano scantinato dell'edificio, ha una superficie utile (calpestabile) di mq 26,62 circa ed una superficie lorda (comprese le murature) di **mq 27,95** circa e presenta un'altezza interna di m 3,10 circa.

È costituita da un unico vano di forma rettangolare, con all'interno una modesta rampa scala che permette di superare il dislivello con l'adiacente cantina, alla quale è fisicamente collegata tramite una porta interna (rif. allegato n° 7, foto n° 6 - 34 - 35).

L'immobile è raggiungibile - dall'esterno del fabbricato - utilizzando il percorso di accesso precedentemente descritto.

Le caratteristiche/finiture edilizie interne dell'unità immobiliare sono le seguenti (rif. allegato n° 7, foto da n° 34 a n° 39):



- solaio superiore del tipo in lastre di predalles, in adeguato stato di manutenzione e conservazione;
- pareti verticali in parte intonacate e tinteggiate e in parte in cls tinteggiato a vista, in adeguato stato di manutenzione e conservazione;
- pavimento in piastrelle, in adeguato stato di manutenzione e conservazione;
- impianto elettrico in canaline esterne alle murature (con dichiarazione di conformità - rif. allegato n° 6);
- presenza di rubinetto per l'adduzione idrica;
- portone d'ingresso in metallo del tipo con anta a basculante, in adeguato stato di manutenzione e conservazione.



La disposizione planimetrica della porzione immobiliare corrisponde a quanto rilevato dallo scrivente e graficamente raffigurato sulla relativa planimetria catastale contenuta nell'allegato n° 3.

Internamente, lo stato di manutenzione e conservazione è, in linea generale, adeguato in relazione alla tipologia e destinazione d'uso di questa porzione immobiliare.

Le due **corti esclusive** (rif. immobile **"A/3"**) sono ubicate una antistante all'ingresso dell'abitazione ed una sul retro e sul fianco dell'edificio. Presentano una conformazione planimetrica regolare ed hanno una superficie - dedotta graficamente - di **mq 31,00** circa per quanto concerne la corte antistante l'abitazione e di **mq 168,00** circa per quanto riguarda la corte retrostante e latistante all'edificio.

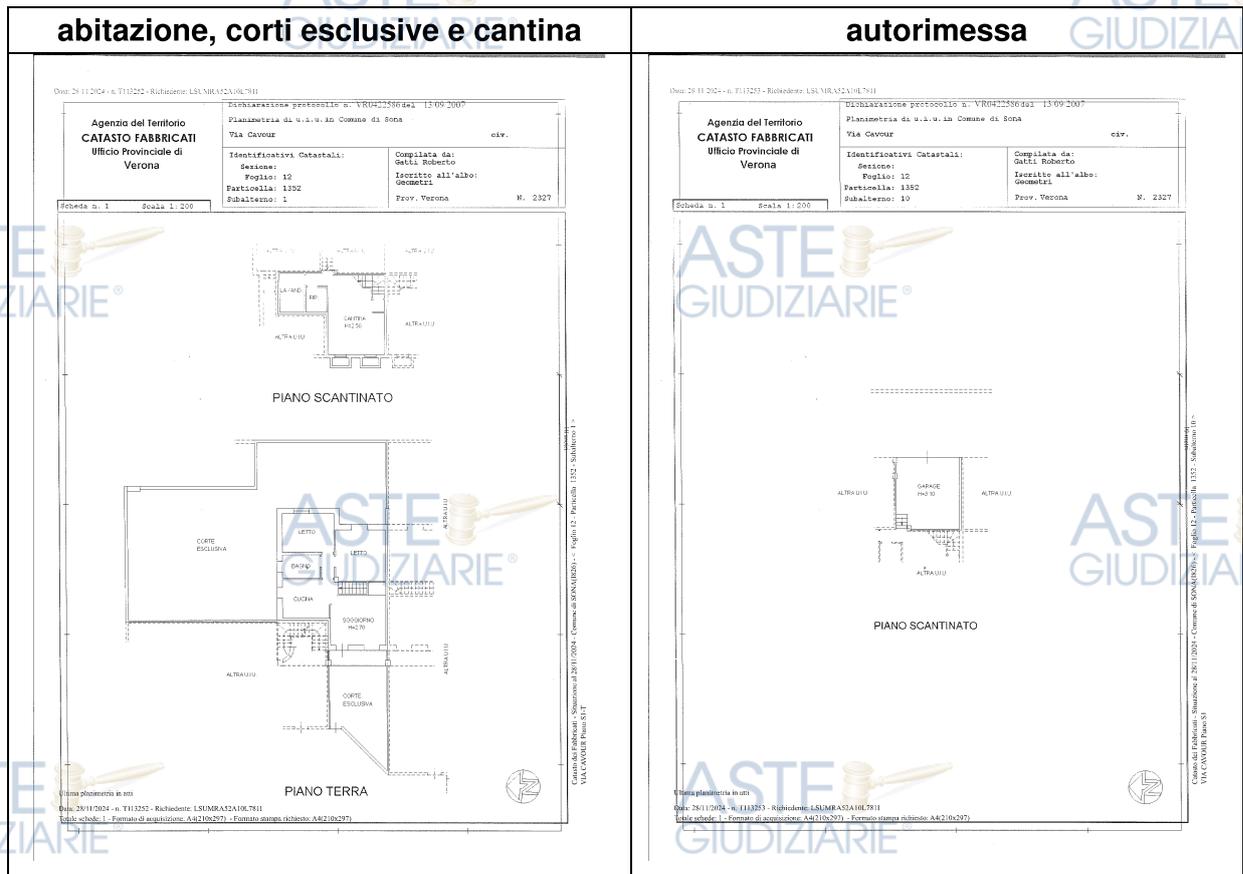




Trattasi di due aree di conformazione regolare, aventi giacitura piana, in parte inerbite e in parte pavimentate (rif. allegato n° 7, foto da n° 40 a n° 43).

La disposizione planimetrica delle porzioni immobiliari corrisponde a quanto rilevato dallo scrivente e graficamente raffigurato sulla planimetria catastale contenuta nell'allegato n° 3. Lo stato di manutenzione e conservazione è, in linea generale, adeguato in relazione alla tipologia e destinazione d'uso del bene, trattandosi di due aree rinvenute in ordine e che si presentano omogenee, ben livellate e senza particolari danneggiamenti che possano pregiudicarne od ostacolarne il normale utilizzo.

Planimetrie degli immobili:



Il fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione è stato costruito nel 2007 (rif. allegato n° 6). Successivamente, le stesse non risultano essere state oggetto

Tribunale di Verona E.I. n. 274/2024 R.G.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Geom. Mario Luise
Custode: Avv. Francesca Ferretto

di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria eseguiti a fronte di pratiche urbanistico-edilizie.

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

Alle unità immobiliari oggetto di esecuzione compete la proporzionale quota di comproprietà - in misura non meglio precisabile (rif. allegato n° 1) - sugli enti e parti comuni del fabbricato condominiale di cui fanno parte ai sensi dell'art. 1117 c.c. e in particolare sui mappali (rif. allegati n° 1 e n° 3):

- n° 1352 sub 18 (scivolo e corsia di manovra, bene comune non censibile ai sub 1-2-3-4-9-10-11-12);
- n° 1352 sub 19 (ingresso e passaggio pedonale, bene comune non censibile ai sub 1-2-3-4).

Si precisa che gli enti comuni non sono espressamente indicati nell'atto di pignoramento, dove si legge che vengono sottoposti ad esecuzione forzata gli immobili «con relative accessioni e pertinenze».

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

L'accesso pedonale all'abitazione avviene - direttamente dalla via pubblica - mediante il relativo cancelletto situato al civico n° 3 di via Camillo Benso conte di Cavour, dal quale si ha modo di raggiungere - percorrendo un camminamento condominiale - la corte esclusiva frontistante l'unità abitativa, attraversando la quale si ha ingresso all'abitazione e a tutte le altre pertinenze ad essa direttamente collegate (cantina e corte esclusiva posta sul retro e sul fianco del fabbricato).

L'accesso carraio all'autorimessa avviene anch'esso direttamente da via Camillo Benso conte di Cavour, per mezzo di un cancello carraio sito sul retro del fabbricato e dal quale, percorrendo uno scivolo condominiale, si ha modo di raggiungere l'area di manovra che consente di raggiungere l'ingresso di questa porzione immobiliare.

D.1.4. Situazione urbanistica della zona

Nello strumento urbanistico vigente (Piano di Assetto del Territorio e Piano degli Interventi) l'area su cui sorge il fabbricato condominiale in cui sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione è classificata come segue (rif. allegato n° 5):

• nel Sistema Insediativo del vigente Piano degli Interventi - Piano di Assetto del Territorio:

PAT - A.T.O. 1/A Palazzolo/Sona (art. 13 N.T. - Tavola della Trasformabilità);

PAT - Ambiti di urb. consol. a prev. dest. Residenziale (art. 9.1 N.T. - Tavola della Trasformabilità);

PI - P. di L. Convenzionato (art. 97 N.T.O.);

PI - Zona C1/61 - Completamento edilizio - Sottozona n. 5 (art. 69 N.T.O.);

PI/PAQE - Ambiti di interesse paesistico-ambientale Parco delle colline moreniche (N.T.O. TITOLO VII).

• VINCOLI:

l'area risulta inoltre assoggettata, in tutto o in parte, ai seguenti principali vincoli:

PAT - Allevamenti zootecnici intensivi / Fasce di rispetto (art. 6.14 N.T. - Tavola dei Vincoli);

PAT - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 (art. 6.1 N.T. - Tavola dei Vincoli);

PI - Allevamenti zootecnici intensivi / Fasce di rispetto (art. 41 N.T.O.);

PI - Area di connessione naturalistica - rete ecologica - adeguamento PTCP (art. 53 N.T.O.);

PI - Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 (art. 25 N.T.O).

Restano fatte salve le disposizioni di cui alla D.G.R. n. 7949 del 22.12.1989 e s.m.i., riguardanti le distanze dagli allevamenti zootecnici intensivi esistenti, nonché delle Leggi Regionali 30.06.1993, n. 27 e 22.10.1999, n. 48 relativamente alle distanze di rispetto dai campi elettromagnetici.

Norme tecniche ed indici:

si rimanda alla disciplina regolativa richiamata nell'allegato n° 5 (certificato di destinazione urbanistica).

D.1.5. Situazione catastale dell'immobile

• **Conformità soggettiva:**

si attesta la **conformità** tra gli intestatari catastali degli immobili oggetto di pignoramento e quelli risultanti dalle visure ipotecarie effettuate dallo scrivente (rif. allegato n° 4).

• **Conformità oggettiva:**

lo scrivente ritiene di poter attestare la **conformità** tra lo stato di fatto degli immobili oggetto di pignoramento e le relative planimetrie catastali.



Infatti, pur avendo riscontrato che - nella realtà dei luoghi - nella cantina non è presente la piccola parete interna che, in progetto, è posta di fronte alla zona di arrivo della scala proveniente dal piano terra, oltre ad aver riscontrato la presenza di un "bagno" nel locale destinato a "lavanderia", si ritiene che - ai sensi della vigente normativa catastale - **non sussista l'obbligo di aggiornare la planimetria catastale** dell'immobile, considerata l'irrilevanza delle difformità riscontrate in ordine alla consistenza catastale del bene (cfr. Agenzia del Territorio, circolare 2/2010 - prot. n° 36607, punto 3, lettera D).

Visitate le unità immobiliari oggetto di esecuzione, si è potuto verificare che le stesse presentano la consistenza riportata sulle relative planimetrie catastali (rif. allegato n° 3).

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Trattasi di porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato costruito nel 2007 e relativamente al quale sono state rinvenute le seguenti pratiche urbanistico-edilizie e precisamente (rif. allegato n° 6):

- **Permesso di Costruire n° 35/2006, P.E. n° 2005/058**, per la costruzione di due fabbricati residenziali composti da quattro unità abitative ciascuno e recinzione, intestato alla ditta "Immobiliare Santa Caterina S.r.l.", domanda presentata in data 10/02/2005 con prot. n° 2969 e Permesso di Costruire rilasciato in data 20/02/2006;

- **Denuncia di Inizio Attività edilizia (D.I.A.) prot. n° 15148** per variante al Permesso di Costruire, presentata in data 30/07/2007 dalla ditta "Immobiliare Santa Caterina S.r.l."

L'**abitabilità** è stata rilasciata in data 20/12/2007 col n° 144/2007 (rif. allegato n° 6).

- **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia.**

Visitate le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione, è stata rilevata una modesta "difformità" urbanistico-edilizia rispetto alla tavola progettuale allegata alla D.I.A. in variante prot. n° 15148 del 30/07/2007 (rif. allegato n° 6) e precisamente:

- all'interno della cantina non è presente la piccola parete che, in progetto, è posta di fronte alla zona di arrivo della scala di accesso proveniente dal piano terra;
- si rileva, inoltre, che il locale al piano scantinato indicato, in progetto, come "lavanderia" è di fatto attrezzato a "bagno" con tutti i relativi sanitari (tazza w.c., bidet, lavabo e piatto doccia).

Trattasi di "difformità" regolarizzabili mediante S.C.I.A. in Sanatoria o altra diversa pratica richiesta dall'Amministrazione Comunale.



Il sottoscritto - sulla scorta delle informazioni acquisibili presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sona - ritiene che, in linea di massima, sussista la possibilità di regolarizzare le "difformità" riscontrate, **salva l'effettiva valutazione - da parte dell'Ufficio - della concreta sanabilità delle opere solo al momento della presentazione di un'apposita istanza**, corredata di elaborati progettuali e di tutta la documentazione a corredo degli stessi.

- Costi per la regolarizzazione dell'immobile:

ribadendo, come già precedentemente esposto, che **la concreta sanabilità delle opere potrà essere valutata dall'Ufficio solo al momento della presentazione di un'apposita istanza**, corredata di elaborati progettuali e di tutta la documentazione a corredo degli stessi, il sottoscritto - a seguito delle informazioni assunte presso il Comune di Sona - può riportare solo dei **costi di massima relativi alla sanzione amministrativa presumibilmente applicabile** in relazione alle "difformità" riscontrate rispetto all'ultimo progetto approvato e precisamente:

- sanzione urbanistica: Euro 1.000,00;
- diritti di segreteria e imposte di bollo: non presenti.

Per un importo complessivo pari ad **Euro 1.000,00** circa.

All'importo qui indicato sono da aggiungere i costi - onorari e spese, attualmente non quantificabili con precisione - del professionista che dovrà eventualmente espletare tutti gli adempimenti necessari per la presentazione della pratica di sanatoria.

Tali costi possono essere esposti - in via del tutto indicativa - in **Euro 2.500,00** circa, compresi accessori di legge (cassa professionale e IVA).

Si ribadisce che gli importi sopra esposti devono considerarsi dei valori **del tutto indicativi**, in quanto i costi esatti necessari per l'eventuale regolarizzazione potranno essere definiti dall'Ufficio competente solo al momento dell'effettiva presentazione della relativa pratica.

Da ultimo, si evidenzia che per la regolarizzazione del bagno al piano scantinato si dovrà prevedere - se non già presente - un idoneo sistema di ventilazione forzata per il ricambio dell'aria.

Riepilogo costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia:

- sanzione urbanistica: € 1.000,00;
- diritti di segreteria e imposte di bollo: non presenti;
- spese tecniche-progettuali: € 2.500,00 circa.

Oneri totali: **€ 3.500,00** circa.



D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile**D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti**

All'atto del sopralluogo l'immobile si presentava occupato dall'esecutata [REDACTED] - unitamente alle figlie [REDACTED] - in qualità di comproprietaria del bene.

L'immobile risulta essere l'abitazione principale dell'esecutata, che ha la propria residenza nel [REDACTED] (rif. allegato n° 2).

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

Come incarico del sig. Giudice, il sottoscritto ha effettuato delle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate al fine di verificare se agli atti dell'Ufficio risultino registrati e attualmente in essere contratti di locazione, di affitto e/o di comodato relativi all'immobile oggetto di esecuzione. La ricerca ha dato esito **negativo**.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici**D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura****A) Iscrizioni:**

1.- Iscrizione volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, della durata di 25 anni, a favore di **UNICREDIT BANCA S.P.A., contro** [REDACTED], in forza dell'atto in data 17/10/2007 rep. n° 17254/12400 del Notaio Luca Paolucci, iscritta a Verona in data 24/10/2007 ai nn° 50623 R.G. e 12605 R.P.

importo capitale: € 129.000,00

importo ipoteca: € 193.500,00

Note:

si evidenzia la presenza della seguente annotazione all'iscrizione (rif. allegato n° 4):

- annotazione R.P. n° 5642 (R.G. n° 32439) del 11/08/2011 per surrogazione ai sensi dell'art. 120-quater, comma 3, del D.Lgs. n° 385/1993: si rileva la surroga **a favore della Banca Popolare di Verona S. Geminiano e S. Prospero S.p.A.** in virtù dell'atto in data 02/08/2011 rep. n° 26026 del Notaio Luca Paolucci;



2.- Iscrizione volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, della durata di 25 anni, a favore della **BANCA POPOLARE DI VERONA S. GEMINIANO E S. PROSPERO S.P.A., contro** [REDACTED] in forza dell'atto in data 02/08/2011 rep. n° 26027/19617 del Notaio Luca Paolucci, registrata a "Verona 1" in data 05/08/2011 al n° 17501 serie 1T, iscritta a Verona in data 08/08/2011 ai nn° 31516 R.G. e 6511 R.P.

importo capitale: € 62.000,00

importo ipoteca: € 124.000,00

3.- Iscrizione legale (attiva) a favore di **EQUITALIA SUD S.P.A., contro** [REDACTED] [REDACTED] derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. n° 602 del 1973) in data 22/10/2014 rep. n° 540/13314 di Equitalia Sud S.p.A., iscritta a Verona in data 27/10/2014 ai nn° 34074 R.G. e 5080 R.P.

importo capitale: € 225.679,59

importo ipoteca: € 451.359,18

Note: l'ipoteca colpisce la quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili in capo al signor [REDACTED].

4.- Iscrizione legale (attiva) a favore dell'**AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, contro** [REDACTED], derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo in data 04/06/2019 rep. n° 2666/12219 dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione, iscritta a Verona in data 06/06/2019 ai nn° 22590 R.G. e 3701 R.P.

importo capitale: € 499.623,93

importo ipoteca: € 999.247,86

Note: l'ipoteca colpisce la quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili in capo al signor [REDACTED], oltre ad un ulteriore immobile non oggetto della presente esecuzione.

B) Pignoramenti:

• Pignoramento a favore di [REDACTED], **contro** [REDACTED] [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobiliare in data 02/10/2024 rep. n° 8083 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona, trascritto a Verona in data 25/10/2024 ai nn° 43366 R.G. e 32215 R.P.

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

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna***
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna***
- *Diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto: **Nessuno***



- *Fondi patrimoniali e negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ.* **Nessuno**
- *Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile:* **Nessuno**
- *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

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

- *Altri vincoli e limitazioni d'uso:*

visionato l'atto di provenienza del bene ai debitori, in esso non risulta l'esistenza di particolari oneri e/o vincoli gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione, fatta eccezione per i vincoli nascenti dalla condominialità del fabbricato di cui fanno parte le suddette unità immobiliari e per quelli connessi alla zona urbanistica in cui lo stesso è ubicato.

Al riguardo, si segnala la presenza della convenzione edilizia stipulata - tra il Comune di Sona e la signora ██████████ - per la realizzazione del fabbricato in cui sono site le unità immobiliari oggetto di esecuzione, di cui all'atto in data 26/01/2006 rep. n° 13234/9158 del Notaio Luca Paolucci, trascritto a Verona in data 01/02/2006 ai nn° 4128 R.G. e 2498 R.P. (rif. allegato n° 4).

La convenzione edilizia è relativa all'area identificata dai mappali n° 1196, 1197, 1198, 1199, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1254, 1255 e 1256 (tutti del foglio 12 del catasto terreni del Comune di Sona), i quali - al catasto terreni - sono stati soppressi per confluire nell'attuale mappale n° 1352 del foglio 12.

Si segnala, altresì, la presenza di un'ulteriore convenzione edilizia stipulata tra il Comune di Sona e i signori ██████████ e che riguarda - unitamente a maggior consistenza - anche i mappali n° 1217 e 1218 (sempre del foglio 12 del catasto terreni), anch'essi soppressi per confluire nell'attuale mappale n° 1352 del foglio 12.

Detta convenzione edilizia è stata stipulata con atto in data 24/01/2002 rep. n° 4100 del Notaio Luca Paolucci, trascritto a Verona in data 14/02/2002 ai nn° 5612 R.G. e 3942 R.P. (rif. allegato n° 4).

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

- *Diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale:* **Nessuno**
- *Diritti di prelazione ai sensi dell'art. 9 del D.Lgs. n° 122/2005:* **Nessuno**



D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione fanno parte di un fabbricato condominiale il quale, tuttavia, **non risulta essere gestito da un Amministratore condominiale.**

Non è stato pertanto possibile acquisire alcuna informazione né in merito alle eventuali spese condominiali (spese medie annue di gestione o di manutenzione, spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori all'anno in corso), né all'eventuale pendenza di cause di natura condominiale, né alle tabelle millesimali aggiornate.

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

Trattasi di vendita **non soggetta a IVA**, in quanto il debitore esecutato è un soggetto privato. Pertanto, il trasferimento del bene sarà soggetto all'applicazione:

- dell'imposta di registro, pari al 9% del prezzo di aggiudicazione (2% in caso di "prima casa"), con un'imposta minima pari ad € 1.000,00. In alternativa - e sussistendo i necessari requisiti - l'aggiudicatario potrà richiedere l'applicazione dell'imposta sulla base del "valore catastale" del bene anziché sulla base del prezzo di aggiudicazione;
- dell'imposta ipotecaria, nella misura fissa di € 50,00;
- dell'imposta catastale, nella misura fissa di € 50,00.

Il tutto fatti salvi eventuali diversi importi quantificabili al momento del trasferimento del bene.

Gli immobili sono pervenuti agli esecutati in data 17/10/2007.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'edificio in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione **non risulta** costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Essendo stata pignorata l'intera piena proprietà degli immobili (e non una quota indivisa degli stessi), non si esprime alcuna valutazione in merito alla comoda divisibilità del bene né si elabora alcun progetto divisionale.



D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Le seguenti tabelle riportano, per ciascuna locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale, l'esposizione e le condizioni di manutenzione:

ABITAZIONE AL PIANO TERRA - IMMOBILE "A" (RIF. M.N. 1352 SUB 1 PARTE)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	COEFF.	SUPERFICIE LORDA	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Soggiorno	m ² 16,00 ~	1,20	m ² 19,20 ~	Ovest	buone
Cucina	m ² 11,70 ~	1,20	m ² 14,04 ~	Nord	buone
Disimpegno	m ² 1,92 ~	1,20	m ² 2,30 ~	interno	buone
Bagno	m ² 5,13 ~	1,20	m ² 6,16 ~	Nord	buone
Camera	m ² 12,02 ~	1,20	m ² 14,42 ~	Est	buone
Camera	m ² 15,17 ~	1,20	m ² 18,20 ~	Est	buone
Vano scala	m ² 2,60 ~	1,20	m ² 3,12 ~	interno	buone
TOTALE	m² 64,54 ~		m² 77,45 ~		

CANTINA AL PIANO SCANTINATO - IMMOBILE "A/1" (RIF. M.N. 1352 SUB 1 PARTE)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	COEFF.	SUPERFICIE LORDA	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Vano scala	m ² 1,60 ~	1,20	m ² 1,92 ~	interno	adeguate
Cantina	m ² 24,80 ~	1,20	m ² 29,76 ~	interno	adeguate
Ripostiglio	m ² 3,04 ~	1,20	m ² 3,65 ~	interno	adeguate
Bagno (lavanderia)	m ² 5,70 ~	1,20	m ² 6,84 ~	interno	adeguate
TOTALE	m² 35,14 ~		m² 42,17 ~		

AUTORIMESSA AL PIANO SCANTINATO - IMMOBILE "A/2" (RIF. M.N. 1352 SUB 10)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	COEFF.	SUPERFICIE LORDA	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Autorimessa	m ² 25,87 ~	1,05	m ² 27,16 ~	interno	adeguate
Rampa scala	m ² 0,75 ~	1,05	m ² 0,79 ~	interno	adeguate
TOTALE	m² 26,62 ~		m² 27,95 ~		



CORTI ESCLUSIVE AL PIANO TERRA - IMMOBILE "A/3" (RIF. M.N. 1352 SUB 1 PARTE)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	COEFF.	SUPERFICIE LORDA	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Corte anteriore	m ² 31,00 ~	1,00	m ² 31,00 ~		adeguate
Corte posteriore e laterale	m ² 168,00 ~	1,00	m ² 168,00 ~		adeguate
TOTALE	m ² 199,00 ~		m ² 199,00 ~		

La superficie commerciale delle singole porzioni immobiliari viene determinata applicando alle superfici lorde, come sopra determinate, i coefficienti di ragguglio corrispondenti alla specifica tipologia di immobile:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFF. RAGG.	SUPERFICIE COMMERCIALE
Abitazione (m.n. 1352 sub 1 parte) - IMMOBILE "A"	m ² 77,45 ~	1,00	m ² 77,45 ~
Cantina (m.n. 1352 sub 1 parte) - IMMOBILE "A/1"	m ² 42,17 ~	0,50	m ² 21,08 ~
Autorimessa (m.n. 1352 sub 10) - IMMOBILE "A/2"	m ² 27,95 ~	0,50	m ² 13,98 ~
Corti esclusive (m.n. 1352 sub 1 parte) - IMMOBILE "A/3"	m ² 199,00 ~	0,0511	m ² 10,17 ~
TOTALE	m ² 346,57 ~		m ² 122,68 ~

D.1.13.2. Criteri di stima

• Criterio di stima.

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione degli immobili oggetto di esecuzione è il loro valore di mercato.

La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico-comparativo.

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone redditi netti e saggi di capitalizzazione costanti; pertanto, nelle attuali condizioni di instabilità economica, non sempre porta a risultati attendibili.

Nel caso in oggetto, inoltre, essendo gli immobili utilizzati da uno dei comproprietari, non forniscono redditi reali e si dovrebbe quindi ricorrere a redditi presunti non sempre di facile e giusta valutazione.

Per le ragioni sopra esposte, il sottoscritto ritiene pertanto conveniente ricorrere alla valutazione per via **sintetico-comparativa**, sulla base di valori di mercato di beni simili **compravenduti in loco in epoca recente**, tenuto debitamente conto delle caratteristiche specifiche degli immobili e dell'andamento del mercato immobiliare della zona in cui sono ubicati i beni oggetto di esecuzione.

Tale procedimento consiste nell'attribuire un valore unitario al parametro mq (metro quadrato), determinato per diretto confronto con **beni simili** di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

• **Parametri di valutazione.**

Nella valutazione degli immobili oggetto di stima con il procedimento sintetico-comparativo, il sottoscritto ha tenuto debitamente conto di tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci che possono influire sulla loro valutazione, quali:

loro attuale situazione urbanistica, ubicazione, superficie e forma, tipo d'impianti e loro stato di manutenzione, finiture presenti e materiali utilizzati per la costruzione e, in particolar modo, la loro vetustà e il loro stato di manutenzione e conservazione.

Si è inoltre tenuto debitamente conto che, in questo momento storico, il mercato immobiliare della zona - come anche in generale - è fortemente condizionato, anche per i beni come quelli oggetto di esecuzione, da una profonda stagnazione.

La valutazione viene eseguita prendendo in considerazione come parametro il mq (metro quadrato) e sulla scorta di un'indagine di mercato effettuata presso qualificati operatori/osservatori del mercato immobiliare operanti nel Comune di Sona, nonché sulla scorta delle proprie conoscenze professionali e tenuto debitamente conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona.

Il tutto evidenziando che quelli qui di seguito indicati costituiscono dei **valori medi**, i quali possono variare in relazione all'interesse commerciale che il mercato immobiliare della zona può presentare in un determinato momento storico.

• **Fonti di informazione.**

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio del Registro di Verona, Ufficio Tecnico del Comune di Sona, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

- Agenzia delle Entrate - Atto di compravendita immobiliare in data 17/12/2024 rep. n° 56972 del Notaio Luca Paolucci;
- Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari.



D.1.13.3. Stima

La stima viene eseguita facendo specifico riferimento alla descrizione dei beni precedentemente esposta, in quanto gli stessi hanno caratteristiche e destinazioni d'uso diverse.

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale come determinata nel precedente capitolo D.1.13.1.

Pertanto, tenuto conto dei parametri di valutazione e di tutti gli ulteriori aspetti precedentemente descritti e, in particolare, considerata l'ubicazione del bene, informatosi sui valori di mercato della zona e in base alle proprie conoscenze professionali nonché tenuto conto dei borsini economici consultati, il sottoscritto valuta gli immobili oggetto di esecuzione come segue:

Destinazione	Superficie Commerciale	Valore Unitario	Valore Totale	Quota Pignorata	Valore Finale della Quota
		Euro/m ²	Euro		Euro
Abitazione (m.n. 1352 sub 1 parte) - IMMOBILE "A"	m ² 77,45 ~	€ 1.700,00	131.665,00	1/1	131.665,00
Cantina (m.n. 1352 sub 1 parte) - IMMOBILE "A/1"	m ² 21,08 ~	€ 1.700,00	35.836,00	1/1	35.836,00
Autorimessa (m.n. 1352 sub 10) - IMMOBILE "A/2"	m ² 13,98 ~	€ 1.700,00	23.766,00	1/1	23.766,00
Corti esclusive (m.n. 1352 sub 1 parte) - IMMOBILE "A/3"	m ² 10,17 ~	€ 1.700,00	17.289,00	1/1	17.289,00
TOTALE			208.556,00		208.556,00
VALORE DI STIMA				Euro	208.556,00

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 31.283,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00
Spese tecniche di acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) - non obbligatorio:	Nessuna



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
TOTALE	€ 34.783,40

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 173.772,60
---	---------------------

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, 28.03.2025

Il perito estimatore
Geom. Mario Luise

Tribunale di Verona E.I. n. 274/2024 R.G.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Geom. Mario Luise
Custode: Avv. Francesca Ferretto

- E.1. Titolo di provenienza del bene agli esecutati
- E.2. Documentazione di stato civile e anagrafica relativa agli esecutati: certificati anagrafici di stato civile, certificato anagrafico di matrimonio, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, certificati di residenza e certificati di stato di famiglia
- E.3. Documentazione catastale: estratto di mappa, planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed estratto storico del Catasto
- E.4. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.5. Certificato di Destinazione Urbanistica
- E.6. Titoli abilitativi
- E.7. Documentazione fotografica: planimetria dimostrativa delle vie di accesso al lotto e fotografie degli esterni e degli interni
- E.8. Dati comparativi acquisiti e fonte

