

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare

278/2024

Giudice

Dott. Attilio Burti

Creditore procedente

Custode

I.G.V.

Parte eseguita

Esperto Stimatore

Morena Zampieri via Gardesane 21 – Verona info@studio-ventuno.it tel 0458903037

Custode Giudiziario

IGV - Istituto Vendite Giudiziarie di Verona - vegisrls@pec.it

STUDIO VENTUNO

associati
arch. ir. morena zampieri - geom. gian luca merlinvia Gardesane 21- Verona
P.IVA 04405130230e-mail - morena.zampieri@archiworldpec.it

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

pagina

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO	3
B	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C	DIVISIONI IN LOTTI.....	4
D	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI	5
D.1	LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN MOZZECANE VIA SAN FAUSTINO 16l	5
D.1.1	Proprietà	5
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Anagrafe Mozzecane e Sona	5
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	6
D.1.3	Descrizione dei beni.....	6
D.1.3.1	Contesto	6
D.1.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	6
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	12
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	13
D.1.4	Situazione urbanistica della zona	13
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile.....	13
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile	14
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	18
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	18
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	19
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	20
D.1.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	20
D.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	
20		
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	20
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	20
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	20
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale.....	20
D.1.13	Valutazione del lotto.....	21
D.1.13.1	Consistenza	21
D.1.13.2	Criteri di stima	23
D.1.13.3	Stima	23
D.1.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima	24
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	25
1	ALLEGATI LOTTO UNICO	
E.1A	Titolo di provenienza del bene	
E.1B	Titolo di provenienza precedenti	
E. 2	Certificato di stato civile	
E. 3	Certificati residenza.....	
E.4	Elaborato planimetrico.....	
E.5	Planimetria.....	
E.6	Estratto storico catastali.....	
E.7	Estratto di mappa	
E.8	Ispezione ipotecaria	
E.8	Note di trascrizione	
E.9	Titoli abilitativi dichiarazione comune Mozzecane	
E.10	Fotografie interni.....	
E.11	Fotografie esterni.....	
E.12	dati comparativi	

Tribunale di Verona E.I. n 215/2024 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch ir Morena Zampieri

Custode: avv Nicola Ottaviani

A.1 SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Procedura	RGE 278/2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà di un abitazione
Tipologia immobile	Abitazione su due livelli piano primo con soffitta piano secondo di un edificio residenziale . Sup. commerciale mq. 78
Ubicazione	Mozzecane via San Faustino 16i
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Mozzecane (VR), Foglio 31 map. n°: 277 sub. 2 –
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 67.000
Stato di occupazione	L'appartamento risulta libero
Irregolarità edilizie	Presenti sì, Costi di regolarizzazione € 10000 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	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. [REDACTED]
 Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
 Esperto stimatore: arch ir Morena Zampieri
 Custode: avv Nicola Ottaviani

Al venditore Versal spa , i beni pignorati sono pervenuti in forza di contratto di compravendita redatto dal Notaio Tuccillo rep. [REDACTED] in data **29/11/2000** trascritto in data 05/12/2000 ai nn. [REDACTED] e [REDACTED] , dove acquistava la PIENA PROPRIETA' dell'immobile, dal venditore: Sacchiero Sergio

D.1.1.1 Ricerche presso Anagrafe

Effettuate ricerche presso l'Anagrafe di Mozzecane in data 14.01.2025 l' esecutata [REDACTED]

[REDACTED] risulta separata da [REDACTED]

e [REDACTED]

Effettuate ricerche presso l'Anagrafe di Sona in data 14.01.2025 l' esecutato MICI Viktor risulta residente in via Bettola n.5 interno 2 – Sona

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

- Catasto Fabbricati del Comune di Mozzecane al Foglio 31, con
- **1. mappali 277 sub 2** cat. A/4 – cl 2 – consistenza 4.5 vani – mq.77–escluse aree scoperte mq 77– via San Faustino 16/i – RC € 183.60
- **Costituzione** del 06/07/1989 classamento n. 4592/1989 in atti dal 29/08/1998
- **variazione** frazionamento del 21/11/2000 Pratica n. 301815 in atti dal 21.11.2000 – trasferimento di diritti n. 14578.1/2000
- **variazione** nel classamento del 21.11.2001 Pratica n. 459795n atti dal 21.11.2001 (n.13298.1/2001)



– via San Faustino 16/i

Tribunale di Verona E.I. n [REDACTED].

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch ir Morena Zampieri

Custode: avv Nicola Ottaviani



D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

L'immobile è ubicato, in zona centrale, in un complesso tipo "case in linea", di scadente aspetto, eretto per 3 piani fuori terra con accesso da cortile interno.



Via San Faustino 16/I

Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Trattasi di edifici riconducibili agli anni 60, il fabbricato in oggetto è composto da 3 piani fuori terra, privo di ascensore e articolato in n. 5 abitazioni, due con accesso lato cortile e 3 fronte strada, l'immobile in oggetto ha accesso indipendente dal cortile.

Il fabbricato risulta non ristrutturato ma con interventi locali non databili e di mediocre stato manutentivo.

L'abitazione ha accesso al piano terra con piccolo corridoio e scala di collegamento per l'appartamento che si sviluppa al piano primo e annessa soffitta al piano secondo.

L'abitazione si articola in ingresso, ang cottura- soggiorno, due camere, un bagno, scala in legno molto ripida, soffitta composta da ampio vano e due ripostigli.

Le finiture dell'immobile e il grado di manutenzione, sono mediocri e riconducibili agli anni 90.

La zona p. primo è delimitata da un solaio in laterocemento, mentre il piano secondo uso soffitta, risulta mansardato con travi a vista con un'altezza in gronda di m 1.42 e massima di m 3.93 m.

La soffitta è dotata di un velux e di n. 2 finestre verticali in legno con vetrocamera.



I serramenti sono in legno, con vetrocamera ed avvolgibili in plastica.

Il bagno al piano primo è composto da lavandino, wc, bidet e doccia, con radiatore in acciaio tubolare, pavimento e rivestimento delle pareti in ceramica h 1.50 escluso la doccia che raggiunge m.2.00.

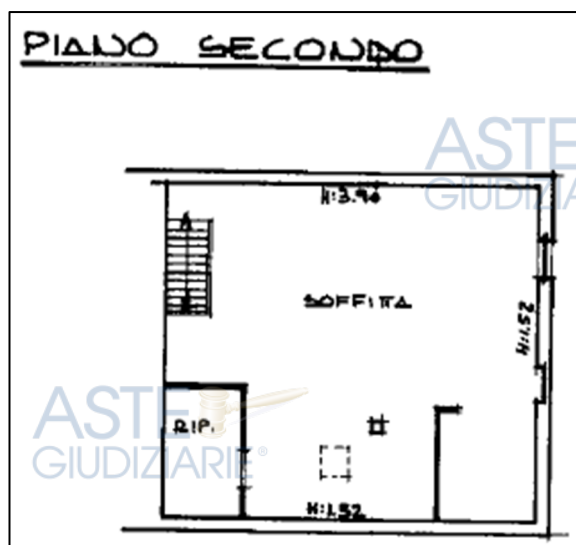
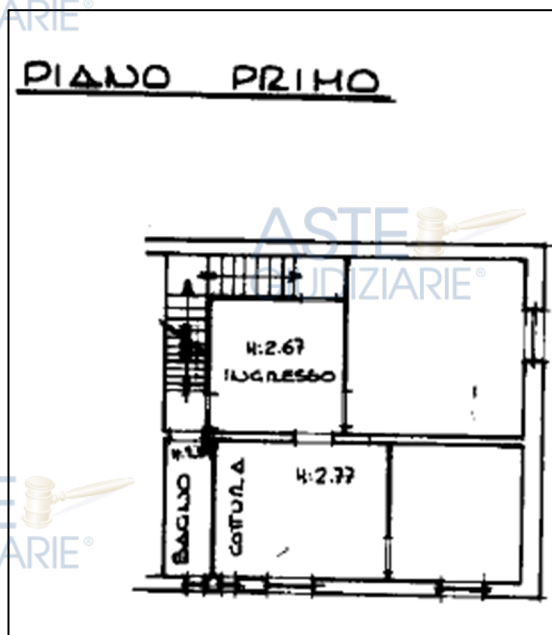
L'appartamento ha pavimento in gres, le pareti sono rasate ad intonaco tradizionale base cemento.

L'angolo cottura ha un rivestimento in ceramica.

Le porte interne sono in legno con specchiatura in vetro e il portoncino d'ingresso è di tipo blindato.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia (Junkers) e elementi radianti in acciaio, posti nella maggior parte sottofinestra, non si conosce il funzionamento, non risulta abitato, l'impianto elettrico, sottotraccia, tradizionale.

Il piano sottotetto, risulta pavimentato in gres ed in parte con battuto di cemento liscio, risulta il ripostiglio trasformato in bagno, e la presenza di un angolo cottura, le pareti intonacate, non risulta riscaldato.



Tribunale di Verona E.I. [REDACTED]
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: arch. ir. Morena Zampieri
Custode: avv. Nicola Ottaviani



INGRESSO



cucina



Tribunale di Verona E.I. [REDACTED]
 Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
 Esperto stimatore: arch ir Morena Zampieri
 Custode: avv Nicola Ottaviani



Bagno



camera



CAMERA 2

Tribunale di Verona E.I. [REDACTED]
 Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
 Esperto stimatore: arch ir Morena Zampieri
 Custode: avv Nicola Ottaviani



scala



soffitta



soffitta

Tribunale di Verona E.I. [REDACTED]
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: arch ir Morena Zampieri
Custode: avv Nicola Ottaviani





bagno soffitta

D.1.3.2 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Non ci sono Pertinenze private.

Le parti condominiali sono rappresentate dall'ingresso e diritto- pro quota millesimale alla corte comune individuata con particella map 66 are 3.57 – fog 31

D.1.3.3 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso pedonale e carraio è unico ed da via San Faustino civ 16/l.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Lo strumento urbanistico vigente è il Piano degli interventi con ultima variante n. 8 dal 15.10.2024 con Deliberazione n. 4/24,

Foglio n. 31 mappale n. 277 ZONA "" A – art8.1 - grado di protezione 4

8.1.1.4. GRADO 4 - EDIFICI CHE ANCORCHÉ DI ARCHITETTURA POVERA, RISULTANO ESSERE CARATTERISTICI DELLA CULTURA LOCALE.

Riguarda gli edifici e i manufatti che mantengono sostanzialmente inalterati rispetto all'impianto originario, l'aspetto esteriore ed i caratteri morfologici e tipologici ai quali si riconosce un valore storico/documentale legato alla tradizione e alla cultura locale e di immagine ambientale, edifici rurali, e con valori di unitarietà architettonica e di impianto urbano di matrice rurale. Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

1) Restauro e ripristino dei paramenti esterni, sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio anche in relazione al contesto edificato o ambientale;

2) Possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali;

3) Consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;

4) Eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,55 m

5) Inserimento di impianti tecnologici e igienico - sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;

6) Eventuali tamponature delle parti aperte (fienili, e simili) dovranno essere effettuati con tecniche che consentano la leggibilità dell'organismo edilizio originario anche dopo l'intervento, ricorrendo ad esempio all'uso di materiali leggeri quali legno o vetro;

7) È consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante

Assoggettata a normativa di Tutela Paesaggistica- DLG 42/04

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Si attesta la **conformità tra gli intestatari** catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie relative al titolo di acquisto, poiché l'intestazione è identificata:

██████████ per il diritto di ½ piena proprietà

██████████ per il diritto di ½ piena proprietà

mentre per quanto concerne la **conformità catastale** delle planimetrie rispetto lo stato di fatto, si rilevano difformità per

map 277 sub 2 cat. A/4 – cl 2 – consistenza 4.5 vani – mq.77–escluse aree scoperte mq 77– via San Faustino 16/i – RC € 183.60

Si rilevano inesattezze anche nell'elaborato planimetrico in riferimento agli accessi degli immobili.

Tribunale di Verona E.I. ██████████
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: arch ir Morena Zampieri
Custode: avv Nicola Ottaviani

1. Errata rappresentazione dell'accesso inserito come ballatoio al piano primo anziché al piano terra
2. Pareti difformi nella soffitta al piano 2
3. Manca una finestra esistente nel rip-bagno
4. Altezza in gronda indicata h 1.52 anziché h 1.39 esistente
5. Manca la porta di ingresso alla soffitta

Le difformità di cui sopra sono sanabili e prevedono l'aggiornamento catastale successivamente alla sanatoria presentata.

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

Il fabbricato risulta costruito in data non nota ma riconducibile agli anni "50, come da ricostruzione storico ipotecarie, risulta presentato un condono con prot n. 4068 del 30.09.1986, ma il comune nella richiesta di rilascio di tale sanatoria dichiara:

"si comunica

che agli atti di questo ufficio risulta presentata una domanda di rilascio concessione edilizia in sanatoria per ristrutturazione di civile abitazione in data 30 settembre 1986 con prot. n.4068 mai formalizzata in quanto non si è provveduto a presentare la richiesta di documentazione integrativa più volte sollecitata"

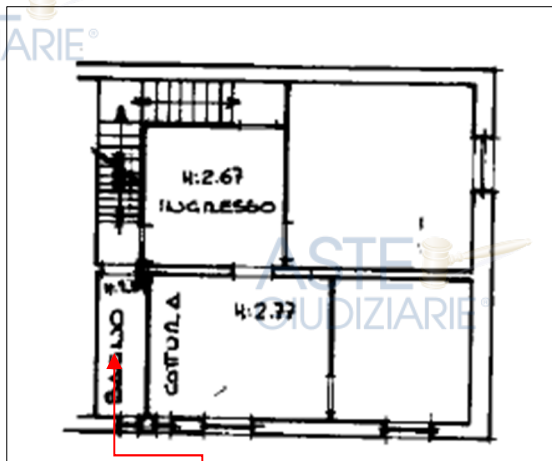
Nessuna altra autorizzazione è stata reperita.

LA CONFORMITA' EDILIZIA

L'unico documento planimetrico disponibile risulta essere la planimetria depositata agli atti in data 21.11.2000.

Rispetto a tale documento si riscontrano le difformità indicate al paragrafo D.1.5





Le difformità riscontrate ai punti 2-3, necessitano di una sanatoria a mezzo di una CILA/SCIA, mentre la difformità al punto 3 necessita di una compatibilità paesaggistica

La sanzione amministrativa, per unità immobiliare ammonta a € 1000,

La sanzione per compatibilità paesaggistica viene definito dal comune si quantificano circa € 1000

La pratica edilizia ammonta a € 4.000,

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile risulta 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

- **Ipoteca volontaria** – iscritta 28.05.2005 rg 21884 rp 5187 – a favore Unicredit Banca spa - durata 20 anni cap. € 85.000 iscr € 170.000-
- beni Mozzecane fog. 31 map 277 sub 2
- **Pignoramento immobiliare** – a favore Altea spv srl – TRASCRITTA 29.10.2024 RG/RP 43762/32499 , UFFICIALE GIUDIZIARIO rep. 7144/2024 del 17.09.2024

Tribunale di Verona E.I. [REDACTED]
 Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
 Esperto stimatore: arch ir Morena Zampieri
 Custode: avv Nicola Ottaviani

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

Non risultano oneri o vincoli opponibili

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

Non ci sono diritti di prelazione sul fabbricato

D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Non esiste condominio.

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

Non si tratta di immobile strumentale.

D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

Non si tratta di edilizia convenzionata.

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Il lotto1 in oggetto è composto dalla sola abitazione e costituiscono LOTTO UNICO

D.1.13 Valutazione del lotto

La stima viene fatta ai sensi nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ.

D.1.13.1 Consistenza

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	MAP 277
Abitazione	Mq 63.00	SUB 2
soffitta	Mq. 60.00	SUB 2

La superficie è comprensiva delle murature perimetrali e in mezzeria per quelle confinanti.

Criteri di stima

Per valutazione degli immobili si intende utilizzare Il market comparison approach (MCA) che è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.



Comparabile A. Appartamento - 4 vani (quadrilocale) compravenduto in data 14/06/2023 al prezzo di 156.000,00 €, ubicato nel comune di Mozzecane (VR), VIA BOARA n. 2A, al piano n 1 dello stabile costruito nel 1960 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 25 mapp. 89 sub. 5 con una superficie di mq 110,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 22,00, Superficie Balcone di mq 10,00, Superficie Cantina di mq 6,00. Il tutto è stato ristrutturato nel 2000.

Comparabile B. Appartamento - 2 vani (bilocale) compravenduto in data 14/02/2024 al prezzo di 107.000,00 €, ubicato nel comune di Mozzecane (VR), VIA VITTORIO BACHELET n. 19, al piano terra 0 dello stabile costruito nel 2008 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 31 mapp. 1158 sub. 4 con una superficie di mq 55,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 25,00, Superficie Aree Scoperte di mq 50,00, Superficie Cantina di mq 4,00. Il tutto è stato ristrutturato nel 2008.

Comparabile C. Appartamento - 3 vani (trilocale) compravenduto in data 07/05/2024 al prezzo di 130.000,00 €, ubicato nel comune di Mozzecane (VR), VIA VITTORIO BACHELET n. 30, al piano terra 0 dello stabile costruito nel 2006 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 31 mapp. 103 sub. 22 con una superficie di mq 85,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 35,00, Superficie Aree Scoperte di mq 7,00, Superficie Cantina di mq 6,00. Il tutto è stato ristrutturato nel 2006.

I rogiti comparabili acquisiti (e allegati) sono:

- A. Rogito Not P. Federici del 14.06.2023 rep. 66156
- B. Rogito Not C. Pescetta del 14.02.2024 rep 4602
- C. Rogito Not G. Gelmi del 07.05.2024 rep. 20720

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	S
Prezzo PRZ (€)	156.000,00	107.000,00	130.000,00	?
Data DAT	14/06/2023	14/02/2024	07/05/2024	17/01/2025
Sup. Principale SUP (mq)	110,00	55,00	85,00	63,00
Superficie Box Auto BOX (mq)	22,00	25,00	35,00	0,00
Superficie Aree Scoperte SAE (mq)	0,00	50,00	7,00	0,00
Superficie Balcone BAL (mq)	10,00	0,00	0,00	0,00
Superficie Cantina/soffitta CAN (mq)	6,00	4,00	6,00	60,00
Livello Piano LIV (n)	1	0	0	1
Servizio SER (n)	1	1	1	1
Manutenzione MAN (anno)	2000	2008	2006	1960

Aggiustamenti	A	B	C
DATA [€]	2.600,00	1.070,00	975,00
SUP [€]	-50.000,00	8.510,64	-23.404,26
BOX [€]	-23.404,26	-26.595,74	-37.234,04

Tribunale di Verona E.I. [REDACTED]
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: arch ir Morena Zampieri
Custode: avv Nicola Ottaviani

SAE [€]	0,00	-5.319,15	-744,68
BAL [€]	-3.191,49	0,00	0,00
CAN [€]	15.159,57	15.691,49	15.159,57
LIV [€]	0,00	1.070,00	1.300,00
SER [€]	0,00	0,00	0,00
MAN [€]	-8.000,00	-9.600,00	-9.200,00
TOT (PRZ) [€]	89.163,83	91.827,23	76.851,60

Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti ovvero prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

$$\Delta\% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} 100 = 19,49\% < 5,00\%$$

In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore al 5%

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 17/01/2025:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = € 85.947,55$$

Arrotondabile ad € 86.000

Valore di stima del lotto 1 € 86.000

D.1.13.3 correzioni della stima

Sono previsti deprezzamenti :

Tutti i prezzi di riferimento riscontrati sono riconducibili ad immobili finiti, agibili e privi di sanatorie e sanzioni .

Pertanto dal valore di mercato desumibile, a confronto con i comparabili verranno detratti seguenti importi:

- Pratica amministrativa SCIA IN SANATORIA € 4000
- Sanzione amministrativa € 2000
- Cancellazione trascrizioni, iscrizioni (, n.1 pignoramento, n.1 ipoteca volontaria)
€ 329

- Tot detrazioni € 6000+329

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni per arrotondamento **€ 6329**

Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto -15% **€ 12900**

Tribunale di Verona E.I. XXXXXXXXXX
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: arch ir Morena Zampieri
Custode: avv Nicola Ottaviani

D.1.13.4 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 6329- € 12900

€ 66771 CHE SI ARROTONDA A € 67000

D.1.13.5 Adeguamenti e correzioni della stima

D.1.13.6 Sono state confrontate le informazioni desunte dagli atti, raccogliendo i valori singolarmente e comparati per caratteristiche , tenuto conto la tipologia, la superficie

D.1.13.7 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni

€ 67.000

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, 17.01.2025

Il perito estimatore

Arch.ir Morena Zampieri

ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1- a.b . Titoli di provenienza del bene (atto 2005 atto 2000)
- E.2. Certificato stato civile anagrafe dell'esecutati
- E.3. Certificato residenza dell'esecutati
- E.4. Elaborato Planimetrico
- E.5. Planimetria catastale
- E.6. Estratto storico del Catasto
- E.7. Estratto di mappa
- E.8. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.8- a Note di trascrizione
- E.9. Dichiarazione Comune di Mozzecane
- E.10 Fotografie degli interni
- E.11. Fotografie degli esterni
- E.12. Dati comparativi acquisiti e fonte

Tribunale di Verona E.I. [REDACTED]
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: arch ir Morena Zampieri
Custode: avv Nicola Ottaviani

PERIZIA DI STIMA INTEGRAZIONE

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	278/2024
Giudice	Dott. Attilio Burti
Creditore procedente	
Custode	I.G.V.
Parte eseguita	

Esperto Stimatore

Morena Zampieri via Gardesane 21 – Verona info@studio-ventuno.it tel 0458903037

Custode Giudiziario

IGV - Istituto Vendite Giudiziarie di Verona - vegisrls@pec.it

STUDIO VENTUNO

associati
arch. ir. morena zampieri - geom. gian luca merlinvia Gardesane 21- Verona
P.IVA 04405130230e-mail - morena.zampieri@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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



A.1 SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Procedura	RGE 278/2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà di un abitazione
Tipologia immobile	Abitazione su due livelli piano primo con soffitta piano secondo di un edificio residenziale . Sup. commerciale mq. 78
Ubicazione	Mozzecane via San Faustino 16i
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Mozzecane (VR), Foglio 31 map. n°: 277 sub. 2 –
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 67.000
Stato di occupazione	L'appartamento risulta libero
Irregolarità edilizie	Presenti sì, Costi di regolarizzazione € 6329 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	No –
NOTE	



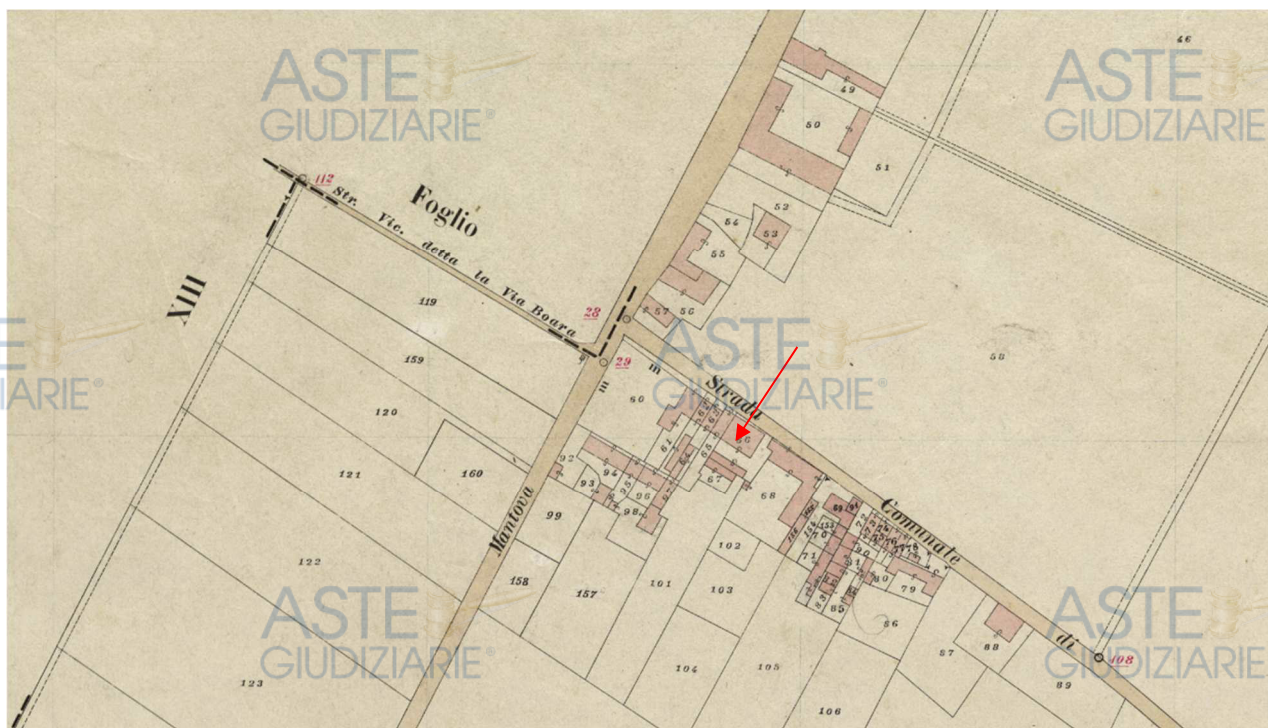
I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia. L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

Tribunale di Verona E.I. [REDACTED]
 Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
 Esperto stimatore: arch ir Morena Zampieri
 Custode: avv Nicola Ottaviani

Con disposizione del 30.01.2025 il G.E dott Burti, richiedeva di integrare la valutazione sulla conformità edilizia, precisando se all'epoca di costruzione dell'edificio il Comune fosse dotato di piano urbanistico, e in caso affermativo, se il bene ubicato in un'area in cui occorreva il rilascio del titolo edilizio.

Epoca di costruzione:

- Dall'analisi delle provenienze, si riscontra che un degli originari proprietari acquistava l'immobile in data 13.05.1958
- Dall'analisi della mappa del catasto austriaco (pubblicata 20- 23.06.1895) ex Sez A fog. 15 comune di Mozzecane, l'immobile era già presente



Mappa austriaca



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

- si è dotato è

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
Associazione ufficiale ad uso

ASTE GIUDIZIARIE®



PERIZIA DI STIMA INTEGRAZIONE

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	278/2024
Giudice	Dott. Attilio Burti
Creditore procedente	
Custode	I.G.V.
Parte eseguita	

Esperto Stimatore

Morena Zampieri via Gardesane 21 – Verona info@studio-ventuno.it tel 0458903037

Custode Giudiziario

IGV - Istituto Vendite Giudiziarie di Verona - vegisrls@pec.it

STUDIO VENTUNO

associati
arch. ir. morena zampieri - geom. gian luca merlinvia Gardesane 21- Verona
P.IVA 04405130230e-mail - morena.zampieri@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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



A.1 SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Procedura	RGE 278/2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà di un abitazione
Tipologia immobile	Abitazione su due livelli piano primo con soffitta piano secondo di un edificio residenziale . Sup. commerciale mq. 78
Ubicazione	Mozzecane via San Faustino 16i
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Mozzecane (VR), Foglio 31 map. n°: 277 sub. 2 –
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 67.000
Stato di occupazione	L'appartamento risulta libero
Irregolarità edilizie	Presenti sì, Costi di regolarizzazione € 6329 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	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. [REDACTED]
 Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
 Esperto stimatore: arch ir Morena Zampieri
 Custode: avv Nicola Ottaviani

Con disposizione del 26.02.2025 il G.E dott Burti, richiedeva di

" ritenuto che, entro trenta giorni, il perito dovrà chiarire espressamente se i costi per la regolarizzazione delle opere abusive tengono conto di quanto evidenziato al paragrafo d.1.6 (mancata integrazione della domanda di rilascio di concessione in sanatoria del 30.9.1986)" ;

Da verifica con il Comune di Mozzecane, edilizia privata, l'integrazione della domanda di condono, può essere effettuata seppur la pratica risulti archiviata, in quanto risultano pagate le sanzioni dovute, poiché alla richiesta di accesso atti , in quanto archiviata non è stata consegnata alla scrivente la pratica di condono, ma solo inviata la dichiarazione di mancata integrazione, è stata fatta nuovamente richiesta di acquisire tale condono.

Alla luce dei documenti facenti parte della richiesta di integrazione si precisa che:

Nella relazione di stima veniva quantificata una pratica in sanatoria per le difformità riscontrate pari a € 6000, poiché con l'integrazione dei documenti richiesti con la domanda di condono e il deposito delle tavole grafiche aggiornate (per imprecisioni /difformità rilevate), l'importo per la sanatoria indicata e quantificata risulta sostitutivo alla attività di integrazione, e quindi comprensivo di tale spese.

Verona, 10.03.2025

Il perito estimatore

Arch.ir Morena Zampieri

Tribunale di Verona E.I. [REDACTED]
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: arch ir Morena Zampieri
Custode: avv Nicola Ottaviani