

Esecuzione Immobiliare | **289/2024****Giudice** | **Dott.ssa Paola Salmaso****Creditore procedente** | [REDACTED]**Parte eseguita** | [REDACTED]Esperto StimatoreArch. Davide Iembo - davideiembo@gmail.com - 045.6661602Custode GiudiziarioAvv. Marco Bulgarelli - marco.bulgarelli@slba.eu - 045.8030212**SAGACEstudio**

Davide Iembo architetto

via Ponte Pignolo, 2 - 37129 Verona

c.f. MBIDVD82A04L020W p.iva 04003800234

davideiembo@gmail.com - davide.iembo.ctu@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

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	6
D.1.3. Descrizione dei beni	7
D.1.3.1. Contesto	7
D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	7
D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	11
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	11
D.1.4. Situazione urbanistica della zona	12
D.1.5. Situazione catastale dell'immobile	13
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile	14
D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile	16
D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	16
D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	16
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici	16
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	16
D.1.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	19
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	20
D.1.13.1. Consistenza	21
D.1.13.2. Criteri di stima	21
D.1.13.3. Stima	22
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima	22
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	22
E. ALLEGATI LOTTO UNICO	23

Tribunale di Verona E.I. n. 289/2024 R.E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Arch. Davide Iembo
Custode: Avv. Marco Bulgarelli

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 289/2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Terra-cielo in cortina disposto su tre livelli fuori terra ed uno interrato. Sup. commerciale mq. 169,84
Ubicazione	Verona (VR), Via Unità d'Italia, 58 - fraz. San Michele Extra
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 275 mappale n° 549 subalterno 3 graffato al Foglio 275 mappale n° 550
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	102.500,00 €
Stato di occupazione	Nel possesso del [REDACTED] ma occupato da terzi, non presenti all'atto del sopralluogo, senza alcun titolo in essere;
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 5.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 1.500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	Il perito rileva che l'attuale intestazione catastale dell'immobile non risulta corretta in quanto deriva dalla trascrizione di certificato di denunciata successione avvenuta in data 25/11/2024 ai nn. 48023 R.G. 35656 R.P. che non ha tenuto conto dell'Ordinanza del Tribunale di Verona n. 4733/2021 del 23/09/2021, passata in giudicato in data 04/04/2022, con la quale [REDACTED] è stato dichiarato erede puro e semplice della [REDACTED] e della successiva trascrizione dell'accettazione tacita di eredità avvenuta in data 06/05/2022 ai nn. 13591 R.P. 18691 R.G. ;



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. 289/2024 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Davide Iembo

Custode: Avv. Marco Bulgarelli

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 intestato al [REDACTED]
[REDACTED] di fabbricato
residenziale terra-cielo disposto su tre livelli fuori terra ed uno interrato/semi-
interrato.

C. DIVISIONI IN LOTTI / LOTTO UNICO

Il pignoramento colpisce fabbricato residenziale disposto su tre livelli fuori terra
ed uno interrato sito nel comune di Verona (Vr) in via Unità d'Italia n. 58.

Si è ritenuto opportuno vendere il bene in un unico lotto in quanto la sua
attuale conformazione e composizione non permette un frazionamento in più
lotti che possa essere conveniente per la procedura.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

[REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà, l'immobile oggetto
di pignoramento è così pervenuti:

_Quota parte di 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione legale dei
beni, con atto di compravendita del 19/12/1997 n. rep. 255814 a firma del
Notaio Buoninconti M. Maddalena trascritto in data 23/12/1997 ai nn
39944/28085 da potere di [REDACTED]
[REDACTED]

_Quota parte di 1/2 di piena proprietà per atto giudiziario - accettazione
tacita di eredità emesso dal Tribunale di Verona il 24/09/2021 con rep. n. 3775
trascritto in data 06/05/2022 ai nn. 18691/13591 in morte della [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

██████████ con Ordinanza del Tribunale di Verona n. 4733/2021 del 23/09/2021 passata in giudicato in data 04/04/2022, è stato dichiarato erede puro e semplice della ██████████

Il perito rileva, come anche indicato nella certificazione notarile agli atti, che successivamente alla trascrizione dell'accettazione tacita di eredità non è stata depositata la denuncia di successione in morte di ██████████ né presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Verona né presso il competente ufficio catastale tuttavia, in data 25/11/2024, è stata trascritta una denuncia di successione per legge con beneficiari e quote che non tengono conto dell'Ordinanza del Tribunale di Verona precedentemente citata.

Al precedente proprietario ██████████ l'immobile oggetto di pignoramento era così pervenuto:

Con atto di compravendita del 16/05/1994 n. rep. 83294/7130 a firma del Notaio Fulvio Bidello di Verona trascritto in data 25/05/1994 ai nn. 15425 R.G.

9879 R.P. ;

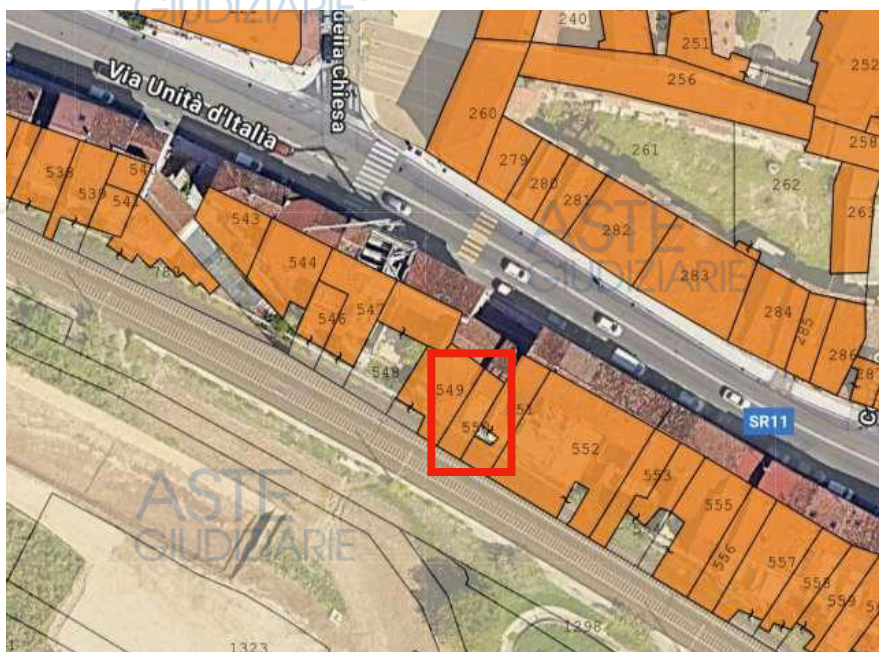
██████████ risultava coniugato, in regime di comunione dei beni, all'atto di compravendita stipulato in data 19/12/1997, mentre alla data di notifica del pignoramento, effettuata in data 24/09/2024, risultava di stato civile libero.

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

██████████ dal Certificato di Residenza e Stato Famiglia rilasciato dal Comune di Verona (Vr), risulta residente in via Unità d'Italia n. 58 int. 3 - Verona(Vr).

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Il bene oggetto di pignoramento è sito in via Unità d'Italia n. 58 nel comune di Verona (Vr). Confini: a Nord con via Unità d'Italia, a Sud con la linea ferroviaria Milano-Venezia, ad Est con il mappale 551 ed a Ovest con i rimanenti subalterni del mappale 549;



Attualmente i beni risultano identificati al catasto edilizio urbano come segue:

- N.C.E.U.: **foglio 275 mappale 549 sub. 3 graffiato a foglio 275 mappale 550**, categoria A/3, Cl. 3, piano S1-T-1-2, via Unità d'Italia n 58, cons. 9 vani, sup. tot. 185 mq., sup. tot. Escluse aree scoperte 179 mq., rendita catastale € 836,66;

Il perito rileva che l'attuale intestazione catastale dell'immobile non risulta corretta in quanto deriva dalla trascrizione di certificato di denunciata successione avvenuta in data 25/11/2024 ai nn. 48023 R.G. 35656 R.P. che non ha tenuto conto dell'Ordinanza del Tribunale di Verona n. 4733/2021 del 23/09/2021, passata in giudicato in data 04/04/2022, con la quale il [REDACTED] è stato dichiarato erede puro e semplice della [REDACTED] e della successiva trascrizione dell'accettazione tacita di eredità avvenuta in data 06/05/2022 ai nn. 13591 R.P. 18691 R.G.;

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

Zona residenziale ad alto traffico collocata ad est del centro del comune di Verona (Vr) all'imbocco della frazione di San Michele Extra. Il bene risulta affacciato alla SR11 che collega Verona a Vicenza da un lato e dall'altro alla linea ferroviaria Milano - Venezia. Le zone limitrofe sono prevalentemente a destinazione residenziale ed agricole nella.

Distanze: Centro Storico del comune di Verona a circa 5,00 Km; Casello Verona Est - Autostrada A4 a circa 5,00 Km;

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

Piena proprietà per la quota di 1/1 intestato al [REDACTED] di fabbricato residenziale terra-cielo disposto su tre livelli fuori terra ed uno interrato/semi-interrato sito in via Unità d'Italia n. 58 nel comune di Verona (Vr) fraz. San Michele Extra.

L'immobile risulta edificato già prima del 1947 e successivamente sopraelevato mediante l'aggiunta di un piano secondo, proprio in quegli anni. La proprietà si compone di un'immobile residenziale che si sviluppa su tre piani fuori terra più un piano interrato.



Prospetto principale



Porta ingresso comune



L'intera proprietà si estende su una superficie commerciale di circa 163,00 mq comprensiva anche del grande terrazzo posto al piano secondo. L'ingresso avviene direttamente dalla pubblica via, mediante un paio di gradini, si raggiunge il lungo corridoio al piano terra. Qui troviamo sulla sinistra una prima camera, con finestre che affacciano sullo slargo di via Unità d'Italia, dotata di servizio igienico, completo di lavella, wc e doccia con scaldabagno elettrico, ed un angolo cottura completo di lavello e fornello a gas.



1a camera p. terra



Bagno 1a camera p. terra

Proseguendo lungo lo stretto corridoio troviamo, sempre sulla sinistra, in sequenza la rampa di scale che porta al piano interrato ed il corridoio che porta alle scale di accesso agli altri piani mentre frontalmente abbiamo una seconda camera. Questa risulta composta da un unico ambiente a forma di "L" con affaccio, mediante balcone, sul retro dell'edificio e dotato di bagno con lavabo, wc, piatto doccia e scaldabagno elettrico.

Proseguendo dal corridoio e salendo una stretta rampa di scale si sbarca in un piccolo pianerottolo che distribuisce le due camere al piano primo. Sulla destra si accede ad un'ampia camera, con affaccio su via Unità d'Italia, e dotata di un bagno con lavabo, lavella, wc, doccia con box e scaldabagno elettrico ed a sinistra una seconda camera, di metratura più contenuta, con

angolo cottura che funge da disimpegno per il bagno dotato di lavabo, wc, piatto doccia e scaldabagno elettrico.



1a camera p. primo



2a camera p. primo

Proseguendo con l'ultima rampa di scale di scale, anch'essa molto stretta, si accede al piano secondo/sottotetto composto da un ambiente con angolo cucina frontale all'ingresso e bagno finestrato dotato di lavabo, wc, piatto doccia e scaldabagno elettrico. Da qui mediante due gradini si accede al grande terrazzo in copertura posizionato sul prospetto secondario dell'edificio.



Camera p. secondo



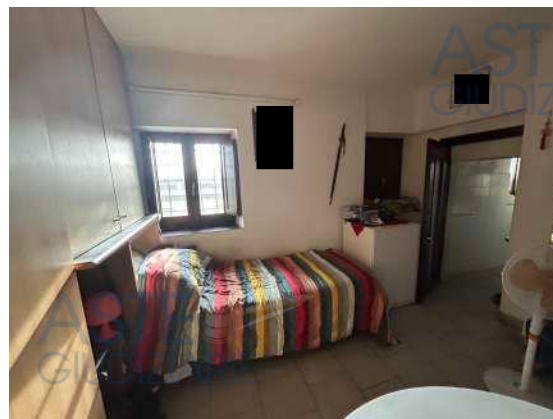
Terrazza p. secondo

Tornando al piano terra, mediante una ripida rampa di scale, si accede al piano interrato dove sono collocati due distinti ambienti, entrambi

attualmente utilizzati come abitazione, entrambi dotati di zona cucina con lavello e fornello e bagno con lavabo, wc, piatto doccia e scaldabagno elettrico.



1a camera p. int/semint.



2a camera p. int/semint.

L'edificio è dotato di serramenti esterni in legno con vetro-camera e scuri in legno di colore marrone. Non è stato rivelato alcun sistema fisso di riscaldamento all'interno delle varie stanze dell'immobile, erano presenti tuttavia in alcune stanze radiatori e stufe mobili. I pavimenti ed i rivestimenti di bagni e zone cottura sono tutti in ceramica di differenti formati, colori e pose. I bagni sono generalmente dotati di lavabo, wc, piatto doccia e scaldabagno elettrico per l'acqua calda sanitaria. Le porte sono in legno tamburato. I solai sono alcuni in legno ed altri in latero-cemento, al piano interrato sono presenti soffitti a voltine.

Giudizio di conservazione del bene: il bene si trova in pessime condizioni di conservazione e mantenimento con finiture di bassa qualità, datate ed usurate dal tempo. Le condizioni igieniche attuali non risultano sufficienti. Si segnalano infiltrazioni e scostamenti d'intonaco sia la piano secondo, nella zona copertura, sia al piano interrato.



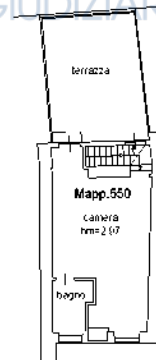
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



Via Unità d'Italia
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

Foglio 275 mappale 549 subalterno 3 graffata Foglio 275 mappale 550

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

Nessuno;

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

L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla via Unità d'Italia mediante uno slargo formato dall'arretramento dei prospetti di alcuni edifici rispetto alla cortina esistente. Da qui mediante porta a vetri si accede all'interno dell'immobile direttamente sul corridoio di distribuzione al piano terra.

D.1.4. Situazione urbanistica della zona

Per le informazioni sulla destinazione urbanistica dell'area in cui ricadono gli immobili oggetto di perizia si riporta al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Verona (Vr).

L'area censita al NCT del Comune di Verona, per effetto del vigente Piano degli Interventi, risulta assoggettata alle prescrizioni, vincoli e direttive dei seguenti articoli normativi della "Disciplina Regolativa":

- **Tavola n.1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale**

- Art. 27. Beni paesistici tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- Art. 31. Vincolo sismico classe 2;
- Art. 37. Strade Romane;
- Art. 39. Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi;
- Art. 52. Infrastrutture della mobilità: ferrovie;
- Art. 52. Corridoio salvaguardia - AVAC;
- **Art. 43. Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi:**
Unità A: vulnerabilità intrinseca alta;

- **Tavola n.2.1 – Tutela del Paesaggio**

- Art. 57. Limiti fisici alla nuova edificazione (I= Infrastruttura);
- **Art. 57. Elementi di natura storica**
- Art. 84. Centri storici minori;

- **Tavola n.2.2 – Unità di Paesaggio**

- Art. 57. Unità di paesaggio:
1 - Ambito planiziale del fiume Adige;

- **Tavola n.4 – Disciplina Regolativa**

SISTEMA INSEDIATIVO

La città storica

- Art. 84. Centro storico minore;
- Art. 81. Tessuto storico in contesto di valore storico architettonico (84);

- **nella Tavola n.4 B – Centri storici minori - Disciplina Regolativa**

- Art. 69. Unità di intervento 12140019 - 12140020;

Categorie unità edilizie

- Art. 75. Categoria A4;

Ai sensi dell'art 74 comma 3 " ... per le Unità Edilizie presenti e non classificate dal PI, purché legittimamente esistenti, sono ammessi gli interventi di cui alla "Categoria B1".

D.1.5. Situazione catastale dell'immobile

Si segnala che l'attuale intestazione catastale dell'immobile non risulta corretta in quanto deriva dalla trascrizione di certificato di denunciata successione avvenuta in data 25/11/2024 ai nn. 48023 R.G. 35656 R.P. che non ha tenuto conto dell'Ordinanza del Tribunale di Verona n. 4733/2021 del 23/09/2021, passata in giudicato in data 04/04/2022, con la quale il [REDACTED] [REDACTED] è stato dichiarato erede puro e semplice della [REDACTED] [REDACTED] e della successiva trascrizione dell'accettazione tacita di eredità avvenuta in data 06/05/2022 ai nn. 13591 R.P. 18691 R.G.;

Dai rilievi in sede di sopralluogo si è accertato che la raffigurazione nelle planimetrie catastali risulta **NON CONFORME** con lo stato dei luoghi e nello specifico:

Piano interrato/semi-interrato

_il collegamento tra i due locali cantina, mediante il sottoscala, risulta tamponato;

_nel locale cantina lato ferrovia il corridoio presenta al suo interno un bagno completo di lavabo, doccia e wc;

_nel locale cantina lato via Unità d'Italia il pilastro disegnato in planimetria non è presente, il bagno presenta una finestra su bocca di lupo non segnalata ed inoltre l'altezza interna rilevata è di 2,11 m.;

Piano terra

_in entrambe le camere i bagni sono accessibili mediante un gradino di circa 19 cm. Non segnalato in planimetria;

Piano primo

_nella camera lato ferrovia risulta presente un bagno con angolo cottura come anti-bagno il tutto non rappresentato in planimetria;

_nella camera lato via Unità d'Italia il bagno risulta posizionato a ridosso della parete d'ingresso e non come raffigurato in planimetria;



Queste difformità andranno aggiornate successivamente alla presentazione delle pratiche edilizie descritte nel paragrafo seguente (D.1.6.).

Le spese per l'aggiornamento delle planimetrie sono stimate in 1.500,00 €.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

L'immobile oggetto di procedura risulta edificato già prima del 1947 e successivamente risulta ristrutturato e variato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Verona:

- **Concessione di Costruzione n. SK 7921/47 prot. gen. 27539 del 20/11/1947** per lavori di sopraelevazione di una casa in via Unità d'Italia n. 58 nel comune di Verona di proprietà di [REDACTED]
- **Abitabilità prot. 1931 del 16/05/1949** riferito ai lavori di sopraelevazione di una casa in via Unità d'Italia n. 58 nel comune di Verona di proprietà di [REDACTED]
- **Autorizzazione Edilizia n. SK 229/98 prot. 15580 del 18/11/1998** per modifiche interne, apertura di n. 2 lucernari, demolizione della terrazza con ripristino della copertura del fabbricato e sanatoria di modifiche interne ai piani interrato, terra, primo e soffitta in fabbricato sito in via Unità d'Italia n. 58 nel comune di Verona di proprietà dei [REDACTED]
- **Certificato di Abitabilità/Agibilità prot. 22419 del 19/03/1999** riferito ai lavori di modifiche interne ed esterne di cui alla Autorizzazione edilizia n. SK 229/98 in un fabbricato sito in via Unità d'Italia n. 58 nel comune di Verona di proprietà dei [REDACTED]

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo la raffigurazione negli elaborati grafici depositati presso il comune di Verona (Vr) risulta **NON CONFORME** con lo stato dei luoghi.

Le opere di progetto inserite nella pratica edilizia SK 229/98 risultano realizzate in parte e solamente per le tramezze dei bagni ricavati nelle stanze al p. Primo;

Nello specifico poi si sono rilevate le seguenti difformità:

Piano interrato/semi-interrato

_il collegamento tra i due locali cantina, mediante il sottoscala, risulta tamponato;

_nel locale cantina lato ferrovia il corridoio presenta al suo interno un bagno completo di lavabo, doccia e wc;

_nel locale cantina lato via Unità d'Italia il pilastro disegnato in planimetria non è presente, il bagno presenta una finestra su bocca di lupo non segnalata inoltre adiacente al bagno risulta ricavato un piccolo ripostiglio in muratura con porta di chiusura;

Piano terra

_la rappresentazione nello stato di sanatoria risulta conforme mentre lo stato di progetto, non realizzato, risulta avere una conformazione e destinazione differenti in quanto presenta una zona cucina soggiorno aperta che non è presente;

Piano primo

_la rappresentazione nello stato di sanatoria risulta non conforme mentre lo stato di progetto realizzato vede la collocazione corretta dei due bagni nelle due distinte camere;

Piano secondo

_la rappresentazione nello stato di sanatoria risulta conforme con lo stato dei luoghi mentre lo stato di progetto, non realizzato, vede la realizzazione di due nuovi lucernari ed il tamponamento della terrazza mediante una copertura;

Le irregolarità sopra rilevate potranno essere regolarizzate mediante idonea pratica di sanatoria per opere difformi allo stato concessionato.

Le spese per la presentazione della pratica sono stimate in 5.000,00 € escluse eventuali sanzioni ed oneri.

D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile oggetto di pignoramento, in sede di sopralluogo, risultava nel possesso [REDACTED] nel quale risulta avere residenza, ma risultava occupato da terzi, non presenti all'atto del sopralluogo, senza alcun titolo in essere;

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

Nessuno;

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

1. **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per l'intero diritto di piena proprietà, a firma del Notaio Paolo Carbone di San Martino Buon Albergo (Vr) in data 26/11/2004 repertorio 9398/2294, iscritto a Verona in data 29/11/2004 ai nn. 11521 R.P. 53012 R.G.

Importo ipoteca: € 300.000,00

Importo capitale: € 200.000,00

Durata: 20 anni

Colpisce i beni immobili oggetto della presente procedura, oltre ad altri, per la quota di 1/1 di piena proprietà;

ANNOTAZIONE n. 5471 del 18/09/2019 Restrizione di beni

2. **Pignoramento** derivante da Atto Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Verona a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a firma del Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 08/06/2017 repertorio n. 4937/2017, trascritto a Verona in data 09/08/2017 ai nn. R.G. n. 33809 R.P. n. 22569

Colpisce i beni immobili oggetto della presente procedura, oltre ad altri, per la quota di 1/2 di piena proprietà;

ANNOTAZIONE n. 5473 del 18/09/2019 Restrizione di beni

3. **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da ipoteca della riscossione emesso da [REDACTED] in data 02/11/2017 rep. n. 28479/2017 a favore [REDACTED]

[REDACTED] registrata a Verona in data 19/12/2017 ai nn. 51992 R.G. 8559 R.P.

Importo capitale: € 21.888,57

Importo totale: € 22.401,64

Colpisce i beni immobili oggetto della presente procedura per la quota di 1/1 di piena proprietà;

4. **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso [REDACTED] in data 06/11/2019 rep. n. 3032/12219 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] registrata a Verona in data 07/11/2019 ai nn. 44756 R.G. 7684 R.P.

Importo capitale: € 104.903,33

Importo totale: € 209.806,66

Colpisce i beni immobili oggetto della presente procedura per la quota di 1/2 di piena proprietà;

5. **Pignoramento** derivante da Atto Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Verona a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a firma del Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 10/10/2024 repertorio n. 7360, trascritto a Verona in data 04/11/2024 ai nn. R.G. n. 344607 R.P. n. 33164

Colpisce i beni immobili oggetto della presente procedura per la quota di 1/1 di piena proprietà;

Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 38609 del 16/12/2024

6. **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per l'intero diritto di piena proprietà, a firma del Notaio Paolo Carbone di San Martino Buon Albergo (Vr) in data 26/11/2004 repertorio 9398/2294, iscritto a Verona in data 06/11/2004 ai nn. 6911 R.P. 45102 R.G.

Importo ipoteca: € 300.000,00

Importo capitale: € 200.000,00

Colpisce i beni immobili oggetto della presente procedura per la quota di 1/1 di piena proprietà;

7. **Pignoramento** derivante da Atto Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Verona a favore di [REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED] a firma del Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 10/10/2024 repertorio n. 7360, trascritto a Verona in data 16/12/2024 ai nn. R.G. n. 51995 R.P. n. 38609

Colpisce i beni immobili oggetto della presente procedura per la quota di 1/1 di piena proprietà;

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 33164 del 2024

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

1. **Accettazione tacita di eredità** derivante da Atto Giudiziario a favore di

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] a firma del Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 24/09/2021 repertorio n. 3775, trascritto a Verona in data 06/05/2022 ai nn. R.G. n. 18691 R.P. n. 13591

Colpisce i beni immobili oggetto della presente procedura per la quota di 1/2 di piena proprietà;

2. **Certificato di denunciata successione** derivante da Atto Amministrativo a favore di

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] a firma di Verona atti pubblici succ. rim. iva in data 20/11/2024 repertorio n. 474030/88888/24, trascritto a Verona in data 25/11/2024 ai nn. R.G. n. 48023 R.P. n. 35656

Colpisce i beni immobili oggetto della presente procedura per la quota di 1/2 di piena proprietà;



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

Nessuno;

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

Nessuno;

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Nessuno;

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

Nessuno;

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Nessuno;

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Nessuno;

D.1.13. Valutazione del lotto

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Si è tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione, e dell'ubicazione dell'unità immobiliare, procedendo all'analisi plani-volumetrica dell'immobile mediante rilievi metrici, fotografici, e grafici a campione. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente

mandato. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

D.1.13.1. Consistenza

destinazione	unità di misura	superficie lorda	coefficiente	superficie commerciale
Abitazione in cortina su tre livelli fuori terra	mq	144,48	1,00	144,48
Cantine p. Interrato	mq	66,20	0,30	19,86
Balcone p. Primo	mq	1,73	0,25	0,43
Terrazza p. Secondo	mq	20,27	0,25	5,07
totale immobile		232,68		169,84

D.1.13.2. Criteri di stima

Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - OMI, Borsino Immobiliare del comune di VERONA, analisi dei dati comparativi delle compravendite immobiliari similari per categoria residenziale estratti dal sistema AdE - OMI per la consultazione dei valori immobiliari dichiarati compresi tra i mesi di Marzo 2024 e Gennaio 2025, portale Stimatrixcity come Motore di ricerca per atti comparabili:

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
OMI 2° sem. 2024 (Osservatorio mercato immobiliare) Abitaz. Civili - Tipo Economico	1.150,00 €	1.500,00 €	1.150,00 €
Borsino Immobiliare - Abitaz. In stabili 2 fascia	930,00 €	1.347,00 €	930,00 €
Valori immobiliari dichiarati da portale AdE - per categoria residenziale A03 (Marzo 2024)		560,97 €	560,97 €
Valori immobiliari dichiarati da portale AdE - per categoria residenziale A03 (Settembre 2024)		688,67 €	688,67 €

Valori immobiliari dichiarati da portale AdE - per categoria residenziale A03 (Gennaio 2025)	800,00 €	800,00 €
Valore comparativo estratto da compravendita su bene simile Stimatrix (Ottobre 2024)	400,00 €	400,00 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA		754,94 €

N.B. Visto lo stato di conservazione e manutenzione del bene molto al di sotto della media di zona il perito ha preferito utilizzare i valori minimi;

D.1.13.3. Stima

Corpo	destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
	Abitazione in cortina su tre livelli fuori terra ed uno interrato con terrazza al p. secondo	169,84	754,94 €	128.219,01 €
	totale			128.219,01 €

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€ 5.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 1.500,00
Riduzione per l'assenza di garanzia di vizi del bene 15 %	€ 19.232,85

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni	€ 102.486,16
Si arrotonda a	€ 102.500,00

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare il bene sotto ogni profilo.

Verona, 28/04/2025.

Il Perito Stimatore
Arch. Davide Iembo

Tribunale di Verona E.I. n. 289/2024 R.E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Arch. Davide Iembo
Custode: Avv. Marco Bulgarelli

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Certificato di Residenza, Stato Famiglia e Stato Civile
- E.3. Mappa, Elaborato Planimetrico e Planimetrie catastali
- E.4. Visura storica catastale
- E.5. Ispezione ipotecaria aggiornata
- E.6. Certificato di Destinazione Urbanistica
- E.7. Titoli Abilitativi
- E.8. Fotografie degli interni
- E.9. Fotografie degli esterni
- E.10. Dati comparativi acquisiti e fonti
- E.11. Comunicazione Agenzia delle Entrate
- E.12. Ordinanza del Tribunale di Verona n. 4733/2021 del 23/09/2021

Tribunale di Verona E.I. n. 289/2024 R.E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Arch. Davide Iembo
Custode: Avv. Marco Bulgarelli

