

Esecuzione Immobiliare

N. Gen. Rep. RGE 313/2024

Giudice

dott.ssa Paola Salmaso

Creditore procedente

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Parte eseguita

\*\*\*\*\*



Esperto Stimatore

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

Avv. Andrea Perini

E-mail: [andrea.perini@studiolegaleperini.it](mailto:andrea.perini@studiolegaleperini.it)PEC: [avvandreaaperini@puntopec.it](mailto:avvandreaaperini@puntopec.it)

## 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 .....	4
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita .....	5
D.1.3.	Descrizione dei beni .....	7
D.1.3.1.	Contesto .....	7
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato .....	7
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali .....	13
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile .....	14
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona .....	14
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile .....	16
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile .....	16
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 .....	17
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici .....	17
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	17
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	18
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili .....	18
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....	18
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali .....	18
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita .....	18
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata .....	18
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale .....	18
D.1.13.	Valutazione del lotto .....	18
D.1.13.1.	Consistenza .....	18
D.1.13.2.	Criteri di stima .....	19
D.1.13.3.	Stima .....	19
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima .....	19
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni .....	20
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO .....	21

**A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO**

<b>Procedura</b>	RGE 313/2024
<b>Lotto</b>	1
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena proprietà dell'intero
<b>Tipologia immobile</b>	Appartamento con posto auto e piccola corte esclusiva in condominio. Sup. netta tot. mq 42, oltre a mq 22 di corte esclusiva
<b>Ubicazione</b>	Comune di Sanguinetto (VR), VIA FABIO FILZI SNC
<b>Dati catastali</b>	Catasto Fabbricati Foglio 3 - Particella 957 - Subalterno 2 - Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza 2,5 vani - Rendita: Euro 107,16 - Dati di superficie: Totale: 51 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 48 m <sup>2</sup> - Particella 957 - Subalterno 12 - Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 13 m <sup>2</sup> - Rendita: Euro 18,80 - Dati di superficie: Totale: 13 m <sup>2</sup> Compresa la quota di comproprietà sulle parti comuni al fabbricato di cui è di compendio quanto in oggetto e così su quanto previsto in comune dagli artt. 1117 e seguenti del C.C., per destinazione o per titolo.
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	€ 28.600,00
<b>Stato di occupazione</b>	Occupato dall'esecutato.
<b>Irregolarità edilizie</b>	Presenti Costi di regolarizzazione € 1.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Irregolarità catastali</b>	Non presenti
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	NO
<b>NOTE</b>	-



I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.

L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti allo stato di occupazione del bene.

La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

## **B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA**

Piena proprietà dell'intero

## **C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO**

Data la natura dei luoghi (appartamento con corte esclusiva e posto auto scoperto) si è deciso per la formazione di un lotto unico.

## **D. DESCRIZIONE DEL LOTTO**

### **D.1. LOTTO UNICO**

#### **D.1.1. Proprietà**

Il diritto della piena proprietà per la quota dell'intero dei beni oggetto di stima è giunto al sig. \*\*\*\*\* nato in \*\*\*\*\* (EE) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* (cod.fisc. \*\*\*\*\*) per atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio Chiliberti Giuseppe in data 13/07/2006 Rep. 75032/7803, trascritto il 22/07/2006 ai nn. 37090 RG e 21795 RP da NEW ENTRY SRL con sede in Verona (cod.fisc. 03311940237).

Nell'atto di provenienza del 2006 l'esecutato ha dichiarato di essere celibe e di acquistare a titolo personale. Nel 2008 ha conseguito matrimonio, nell'estratto in allegato non sono riportate annotazioni.

Nell'atto di compravendita e nella relativa nota di trascrizione l'indirizzo indicato è "Via Mascagni 27". (Via Mascagni è la via posta a sud dell'immobile)

Con Tipo Mappale del 07/02/2005 Pratica n. VR0313294 in atti dal 07/02/2005 (n. 313294.1/2004 la particella 693 ha generato l'attuale Particella 957.

Al ventennio, il diritto della piena proprietà per la quota dell'intero del terreno su cui ora sorge l'immobile nel quale sono inseriti i beni oggetto di stima era di proprietà della NEW ENTRY SRL con sede in Verona (cod.fisc. CF 03311940237), ad essa giunto per atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio Chiliberti Giuseppe in data 24/06/2003 Rep. 65184/5950, trascritto il 08/07/2003 ai nn. 27155 RG e 17747 RP da \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\* (VR) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* (cod.fisc. \*\*\*\*\*)).

Bene: CT Comune di Sanguinetto (VR) Foglio 3 Particella 693 Consistenza 14 are 93 centiare.

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

Nell'atto di provenienza del 2006 l'esecutato ha dichiarato di essere celibe e di acquistare a titolo personale. Nel 2008 ha conseguito matrimonio, nell'estratto in allegato non sono riportate annotazioni.

#### **D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita**

In Comune di SANGUINETTO (VR), Catasto Fabbricati

- Foglio 3 - Particella 957 - Subalterno 2 - Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 2,5 vani - Rendita: Euro 107,16 - Dati di superficie: Totale: 51 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 48 m<sup>2</sup>

Indirizzo: VIA FABIO FILZI n. SNC Piano T

Foglio 3 - Particella 957 - Subalterno 12 - Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 m<sup>2</sup> - Rendita: Euro 18,80 - Dati di superficie: Totale: 13 m<sup>2</sup>

Indirizzo: VIA FABIO FILZI n. SNC Piano T

Compresa la quota di comproprietà sulle parti comuni al fabbricato di cui è di compendio quanto in oggetto e così su quanto previsto in comune dagli artt. 1117 e seguenti del C.C., per destinazione o per titolo.

Intestati catastali

- \*\*\*\*\* nato in \*\*\*\*\* (EE) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* (cod.fisc. \*\*\*\*\*)

Diritto di: Proprietà per 1/1

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

La particella 957 risultano avere come confini in senso NESO: strada, mn 918, 45, 365, 366, 694 (strada) 684 (strada) 695, 698, tutti nel foglio 3.





**ASTE GIUDIZIARIE®**



**ASTE GIUDIZIARIE®**





Figura 3: identificazione dei beni

### D.1.3. Descrizione dei beni

#### D.1.3.1. Contesto

L'immobile si trova al limitare della zona residenziale del Comune di Sanguinetto, a meno di 1 Km dal centro cittadino dove si possono trovare i principali servizi, proporzionati alla dimensione del piccolo comune.

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

Il complesso condominiale è sorto nei primi anni 2000 (PDC del 2003, agibilità del 2006) come complesso residenziale composto da monolocali. Sebbene catastalmente l'immobile sia un monocale con bagno e sgabuzzino, di fatto è progettato affinché lo sgabuzzino possa (abusivamente, beninteso) essere utilizzato come camera da letto. L'unità oggetto di stima è quindi recente, ma è stata pesantemente vandalizzata con asportazione di infissi, termosifoni e caldaia. L'impianto elettrico, inoltre, è stato oggetto di modifiche non certificate.

Nel complesso, l'immobile necessita pertanto di interventi di ristrutturazione.

Il cancello carraio condominiale è motorizzato e apparentemente dotato di telecomando.



Come emerso nel corso del sopralluogo e riportato anche nella relativa relazione del Custode, l'esecutato ha dichiarato di non aver mai attivato il gas. Quanto all'utenza dell'acqua, la stessa, sarebbe chiusa da anni (verificati i contatori ubicati all'esterno del fabbricato a ridosso della pubblica via, non risulterebbe presente un contatore rispetto al numero di unità immobiliari, verosimilmente quello che avrebbe dovuto servire l'unità immobiliare de qua).

<b>Tipologia di fabbricato</b>	Condominio su due livelli fuori terra di dieci unità.
<b>Pavim. Interna:</b>	Parzialmente in piastrelle in ceramica, parzialmente danneggiate.
<b>Infissi interni:</b>	Porte interne in legno, in parte danneggiate.
<b>Stato dei bagni</b>	Bagno completo, parzialmente danneggiato, con lavabo in antibagno.
<b>Infissi esterni:</b>	Finestre rimosse e sostituite da soluzione provvisoria da cantiere. Portoncino di ingresso blindato danneggiato da sostituire.
<b>Manto di copertura:</b>	Materiale: tegole in cotto, condizioni: apparentemente discrete.
<b>Impianto Elettrico:</b>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V Allegata all'agibilità sono stati rinvenuti i certificati di messa a norma degli impianti. Per stessa ammissione dell'esecutato l'impianto è stato successivamente modificato da personale non qualificato, pertanto sarà da rivedere.
<b>Impianto Citofonico:</b>	Presente, solo audio.
<b>Impianto Termico:</b>	Contatore del gas metano assente. Allegata all'agibilità sono stati rinvenuti i certificati di messa a norma degli impianti. I termosifoni in bagno e in sgabuzzino (camera) sono stati rimossi. La caldaia è stata rimossa. L'impianto sarà pertanto da rivedere.
<b>Impianto Idrico:</b>	Contatore idrico assente. tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone. Conformità: non rinvenute certificazioni presso l'esecutato o presso i Pubblici Uffici.
<b>Fognatura:</b>	recapito: collettore o rete comunale. Conformità: non rinvenute certificazioni presso l'esecutato o presso i Pubblici Uffici.

Di quanto sopra si è già tenuto conto nella stima dei luoghi.



Figura 4: immobile vista sud





Figura 5: ingresso carraio da nord



Figura 6: immobile vista nord



Figura 7: corte esclusiva e ingresso sud



Figura 8: zona giorno





Figura 9: zona giorno

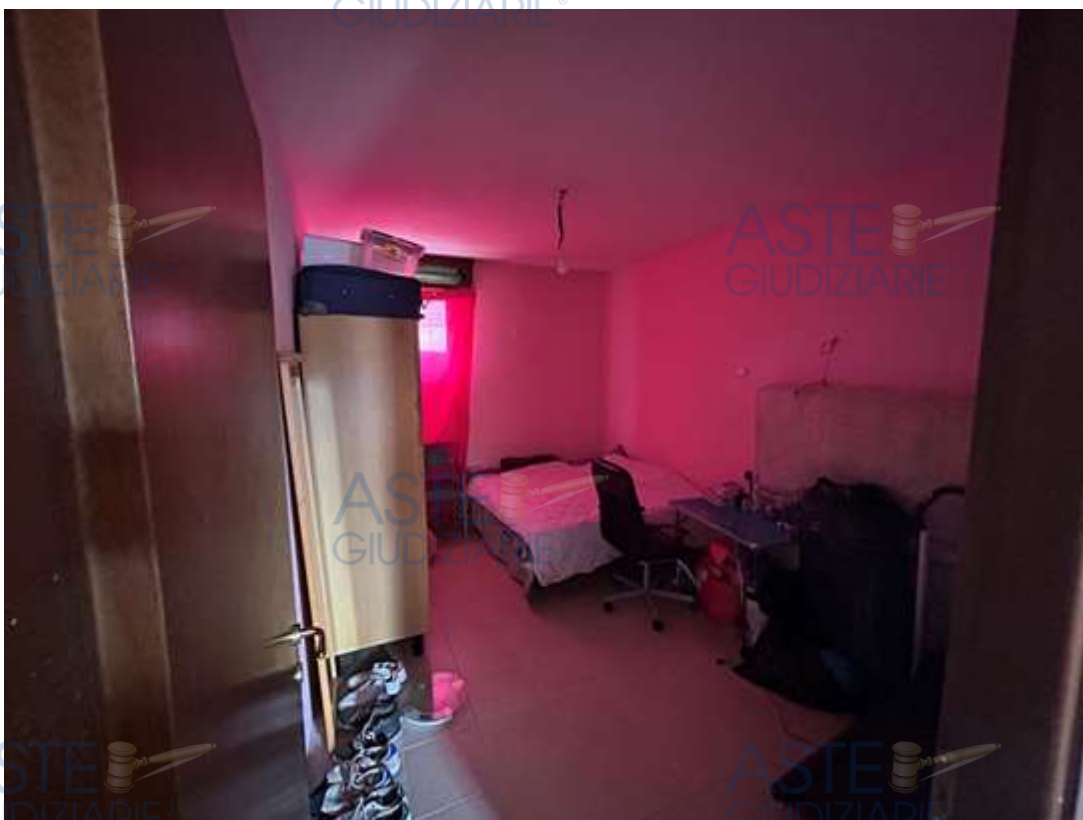


Figura 10: sgabuzzino (abusivamente camera)



Figura 11: camera



Figura 12: posto auto scoperto



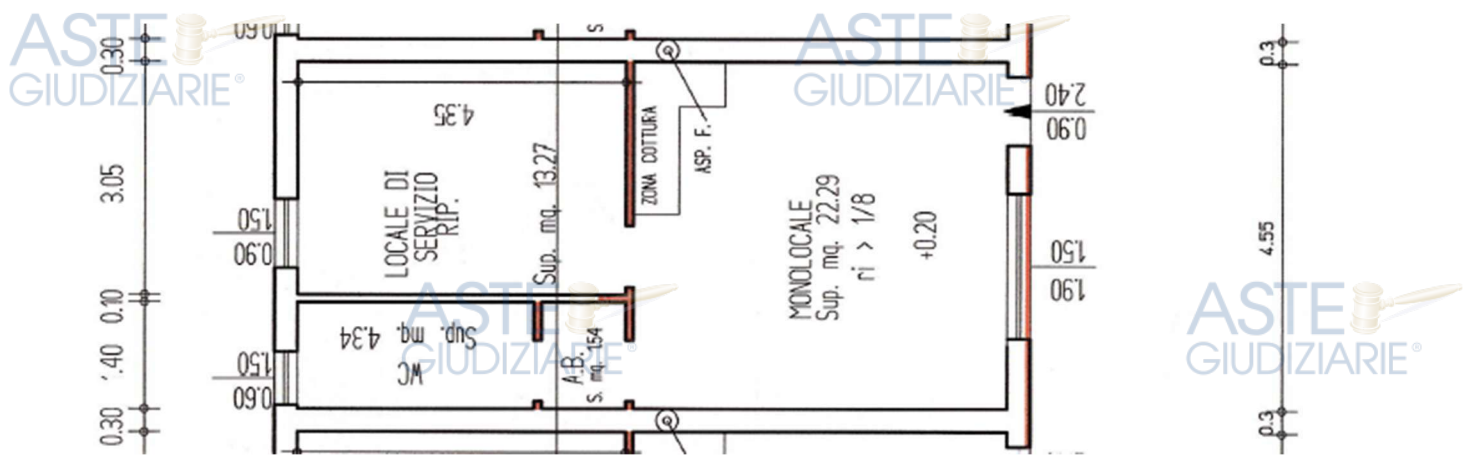


Figura 13: estratto da DIA 35/05 prot. 3284 del 18/04/2005

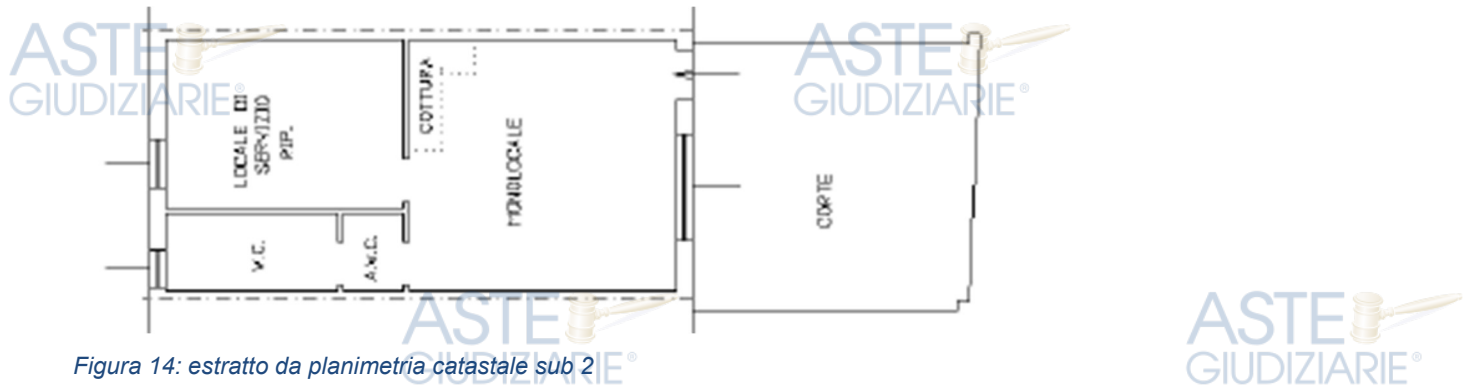


Figura 14: estratto da planimetria catastale sub 2

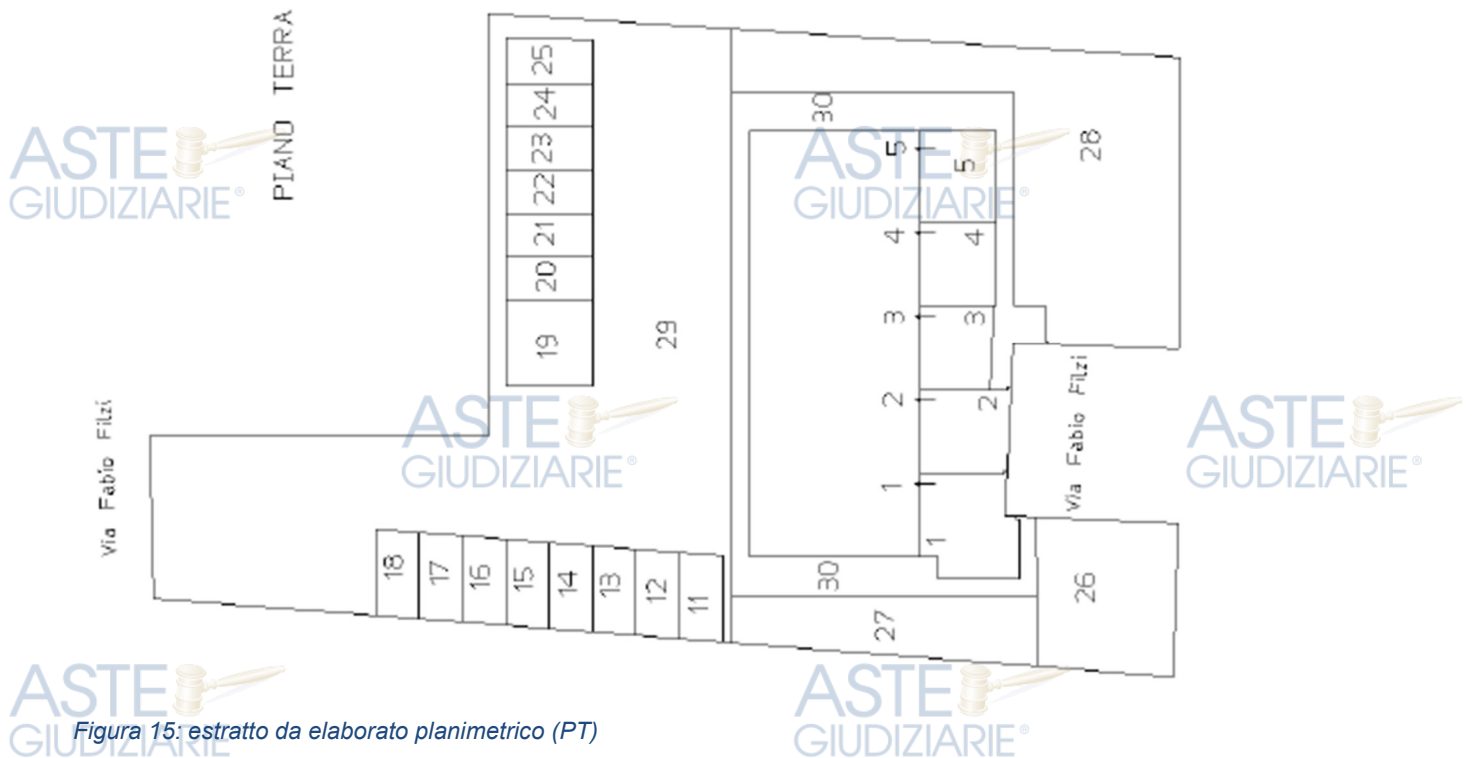


Figura 15: estratto da elaborato planimetrico (PT)

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

Tribunale di Verona RGE 313/2024

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso,

Esperto stimatore: ing. Stefano-Francesco Zullani

Custode: Avv. Andrea Perini

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
 13/22  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Come da elaborato planimetrico ed elenco subalterni in allegato, l'immobile è inserito in un contesto condominiale con parti comuni.

- sub 29 è BCNC AI SUB. DA 11 A 25 (AREA DI MANOVRA AUTO)
- sub 30 è BCNC AI SUB. DA 1 A 10, 26 - 27 - 28 (CAMMINAMENTO)

L'atto di pignoramento non colpisce espressamente i beni condominiali. La relativa nota di trascrizione nella sezione D riporta quanto segue "GLI IMMOBILI, MEGLIO DESCRITTI NELLA SEZIONE B - IMMOBILI, DELLA PRESENTE NOTA, VENGONO SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PERTINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI, COME PER LEGGE."

Come da ispezioni ipotecarie in allegato, i seguenti subalterni non sono aree condominiali (come potrebbe sembrare dallo stato dei luoghi) ma proprietà esclusiva di terzi estranei alla procedura

- sub 26 è AREA URBANA DI MQ. 70
- 27 è AREA URBANA DI MQ. 59
- 28 è AREA URBANA DI MQ. 210

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

L'accesso al sub 2 avviene direttamente dalla strada comunale.

L'accesso al sub 12 (autorimessa) avviene con automezzi dalla strada comunale attraverso il sub 29 BCNC; a piedi vi si accede attraverso il sub 30 BCNC a cui si accede dalla strada comunale.

#### **D.1.4. Situazione urbanistica della zona**

APPROVAZIONE P.A.T.I. DEL COMUNE DI SANGUINETTO

<https://www.comune.sanguinetto.vr.it/ufficio-tecnico/>

Il PATI (Piano di Assetto del Territorio Intercomunale – tra i Comuni di Concamarise, Gazzo Veronese, Salizzole e Sanguinetto), strumento urbanistico che rappresenta l'evoluzione del passato Piano Regolatore Generale, è stato adottato per il Comune di Sanguinetto con delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 22/12/2008 e riadottato parzialmente con deliberazione C.C. n. 3 del 27/02/2010, approvato in Conferenza dei Servizi in data 17/08/2011 e ratificato con deliberazione della Giunta Regionale n. 1787 del 08 novembre 2011.P.A.T.I.

(Pubblicazione 15/12/2011 – Ultima modifica 15/12/2011)

- Approvato in Conferenza di Servizi in data 17/08/2011
- Ratifica con D.G.R.V. – Deliberazione della Giunta Regionale n. 1787 del 08/11/2011
- Pubblicato su BUR – Bollettino Ufficiale Regione Veneto n. 89 del 29/11/2011
- Entrata in Vigore dal : 15/12/2011

	<p>Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale</p>  <p>Viabilità/Fasce di rispetto Art. 22</p> <p>Confini comunali</p> <p>Confine del PATI</p> <p>Metanodotti e gasdotti/Fasce di rispetto Art.</p>
	<p>Tav. 2 – Carta delle Invarianti</p>  <p>Confini comunali</p> <p>Confine del PATI</p> <p>Siepi campestri Art. 33.2</p>
	<p>Tav. 3 – Carta delle Fragilità</p>  <p>Confini comunali</p> <p>Confine del PATI</p> <p><b>COMPATIBILITA' GEOLOGICA</b></p> <p>Area idonea Art. 36</p> <p>Area idonea a condizione Art. 36</p> <p>01: penosità geotecnica - 02: difficoltà di deflusso - 03: ristagno idrico</p>



#### D.1.5. Situazione catastale dell'immobile

Rispetto alla planimetria catastale lo stato dei luoghi presenta alcune piccole difformità metriche interne, nel margine di tolleranza.

Il "locale di servizio" è stato abusivamente trasformato in camera da letto. Abuso sanabile con la liberazione del bene e l'asportazione dell'arredo.

La visura catastale non riporta il numero civico, esternamente assente, sia nell'ingresso pedonale a sud che in quello carraio posto a nord del fabbricato.

#### D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Come da mio accesso agli atti presso il Comune di Sanguinetto (VR), sono risultati i seguenti titoli edilizi, in allegato:

- permesso di costruire n. 31/03 prot. 08797 del 17/10/2003
- Permesso di Costruire in Variante n. 113/03 prot. 0439 del 21/01/2004;
- DIA 9/05 prot. 764 del 31/01/2005
- DIA 35/05 prot. 3284 del 18/04/2005
- Certificato di agibilità PE 31/03 prot 04832 del 29/05/2006

Rispetto alle ultime tavole presentate, lo stato dei luoghi presenta alcune piccole difformità metriche interne.

Inoltre, il "locale di servizio" è stato abusivamente trasformato in camera da letto. Abuso sanabile con la liberazione del bene e l'asportazione dell'arredo.

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

#### D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile risulta nel possesso dell'esecutato, residente altrove. In sede di sopralluogo ha dichiarato di abitarci da poco. Si segnala, in contrasto con tale affermazione,



l'assenza dell'allacciamento dell'acqua sanitaria e del gas metano e l'assenza delle finestre, sostituite con una soluzione posticcia temporanea.

Come da mio accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, in allegato, non risultano contratti in essere aventi l'esecutato come dante causa.

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

Si stimerà l'immobile come libero.

#### **D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici**

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

Come da Relazione Notarile agli atti e ispezioni ipocatastali in allegato:

Trascrizione in data 09/12/2024 ai nn. RG 50669 e RP 37593 a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli (cod.fisc. 05828330638) e a carico di \*\*\*\*\* nato in \*\*\*\*\* (EE) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* (cod.fisc. \*\*\*\*\*) per il diritto di piena proprietà dell'intero dei beni oggetto di stima, in forza di pignoramento immobili del 29/10/2024 n. 8408 Cron. Uff. Giudiziario del Tribunale di Verona.

Si rileva che nella nota di trascrizione del pignoramento è stato erroneamente indicata come data del pignoramento 03/12/2024 (data di ricezione del duplo del pignoramento da parte dell'avv. Procedente, cfr. pg. 12 Atto di Pignoramento Immobiliare agli atti) anziché la corretta 29/10/2024 (cfr. cartolina pg. 9 Atto di Pignoramento Immobiliare agli atti).

Trascrizione in data 28/07/2010 ai nn. RG 30064 e RP 18282 a favore di Banca Popolare di Vicenza S.C.P.A. con sede in Vicenza (cod.fisc. 00204010243) e a carico di \*\*\*\*\* nato in \*\*\*\*\* (EE) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* (cod.fisc. \*\*\*\*\*) per il diritto di piena proprietà dell'intero dei beni oggetto di stima, in forza di pignoramento immobili del 12/05/2010 n. 3715/2010 Cron. Uff. Giudiziario del Tribunale di Verona.

Iscrizione di ipoteca volontaria in data 22/07/2006 ai nn. 37091 RG e 9370 a favore di Banca Popolare di Vicenza con sede in Vicenza (cod.fisc. 00204010243) e a carico di \*\*\*\*\* nato in \*\*\*\*\* (EE) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* (cod.fisc. \*\*\*\*\*) in forza di contratto di mutuo a rogito Notaio Chiliberti Giuseppe di Cerea (VR) rep. n. 75033/7804 del 13/07/2006. Capitale di € 77.000,00- durata anni 30 anni - Ipoteca di € 154.000, per la quota di della piena proprietà dell'intero dei beni oggetto di stima.

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

-

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

-

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

-

#### D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Da informazioni prese in loco, l'immobile non è gestito da un amministratore nominato ma le spese sono ripartite tra i proprietari.

Non si è riusciti a entrare in contatto o a comprendere chi effettui tali riparti.

Da informazioni prese con i vicini l'importo dovrebbe essere di circa 35€/mese.

Si ipotizza, a titolo precauzionale, uno scoperto biennale di € 35\*12\*2=840,00€

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

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

#### D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Nulla è indicato nell'atto di acquisto del bene del 2003 e nella relazione notarile

#### D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

L'immobile è composto da un appartamento e dal relativo posto auto. Data la natura dei luoghi, si reputa sconsigliata la formazione di due lotti.

#### D.1.13. Valutazione del lotto

##### D.1.13.1. Consistenza

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Monolocale h=2,703	Sup. reale netta	22,01	1	22,01
Anti WC	Sup. reale netta	1,55	1	1,55
WC	Sup. reale netta	4,35	1	4,35
Ripostiglio (di fatto camera)	Sup. reale netta	13,37	1	13,37
Corte esclusiva	Sup. reale netta	22,95	0,1	2,30
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>64,23</b>		<b>43,58</b>

#### D.1.13.2. Criteri di stima

La stima viene determinata sulla base delle considerazioni derivanti dal sopralluogo e da informazioni ed indicazioni assunte che hanno permesso di valutare lo stato di conservazione, di manutenzione, la tipologia edilizia, la destinazione d'uso, il grado di finitura, l'ubicazione e la panoramicità.

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

#### D.1.13.3. Stima

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

Si dà atto che ad immobile nuovo nell'atto di compravendita del 2006 il prezzo convenuto è stato pari a € 65.000,00. Successivamente l'immobile ha subito i danni descritti in relazione che ne hanno decurtato il valore.

Da informazioni prese, il fabbricato è in gran parte occupato da persone non proprietarie, con canone di locazione di circa 350,00/mese più spese.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Monocale h=2,703	22,01	850,00 €	18.712,29 €
Anti WC	1,55	850,00 €	1.317,37 €
WC	4,35	850,00 €	3.698,10 €
Ripostiglio (di fatto camera)	13,37	850,00 €	11.361,79 €
Corte esclusiva	2,30	850,00 €	1.950,75 €
	<b>43,58</b>		<b>37.040,30 €</b>

#### D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Adeguamenti e correzioni della stima	
Valore di partenza	€ 37.040,30
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	-€ 2.500,00
Spese condominiali insolute (si stima che le spese al biennio non verranno pagate)	-€ 840,00

Subtotale	€ 33.700,30
riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto -15% Mancanza di qualità o difformità per qualunque tipo non considerati, oneri di qualunque genere, a titolo esemplificativo e non esaustivo oneri urbanistici, derivanti dalla necessità di collaudi statici e all'adeguamento di impianti alle leggi vigenti anche se occulti e/o comunque non evidenziati nella presente e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.	-€ 5.055,05
TOTALE	€ 28.645,26
TOTALE con arrotondamento	€ 28.600,00

#### D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 28.600,00

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, 19/07/2025

L'esperto estimatore  
Ing. Stefano-Francesco Zuliani



**E. ALLEGATI LOTTO UNICO****E.1. Titolo di provenienza del bene**

- 1.1 - Compravendita 2006 atto.pdf
- 1.2 - Compravendita 2006 allegato.pdf
- 1.3 - Compravendita 2006 nota.pdf
- 1.4.1 - Compravendita 2003 atto.pdf
- 1.4.2 - Compravendita 2003 nota.pdf

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

- 2 - Anagrafe estratto matrimonio.pdf

**E.3. Certificato di residenza dell'esecutato**

- 3 - Anagrafe residenza.pdf

**E.4. Planimetrie catastali**

- 4.1 - Catasto Planimetria sub 2.pdf
- 4.2 - Catasto Planimetria sub 12.pdf
- 4.3 - Catasto Mappa.pdf
- 4.4 - Catasto elaborato planimetrico.pdf
- 4.5 - Catasto elenco subalterni.pdf

**E.5. Estratto storico del Catasto**

- 5.1 - Catasto Visura sub 2.pdf
- 5.2 - Catasto Visura sub 12.pdf
- 5.3 - Catasto visura mn 957.pdf
- 5.4 - Catasto visura mn 693.pdf

**E.6. Ispezioni ipotecarie aggiornate**

- 6.1 - Ispezione per immobile sub 2.pdf
- 6.2 - Ispezione per immobile sub 12.pdf
- 6.3 - Ispezione per immobile mn 693.pdf
- 6.4 - Ispezione per soggetto \*\*\*\*\*.pdf
- 6.5 - Ispezione per soggetto NEW ENTRY SRL.pdf
- 6.6 - Nota 2024 RP 37593 pignoramento.pdf
- 6.7 - Nota 2010 RP 18282 pignoramento.pdf
- 6.8 - Nota 2006 RP 37593 ipoteca.pdf
- 6.9 - Nota 2006 RP 6766 restrizione.pdf

6.10 - nota 2006 RP 9370 ipoteca.pdf

6.11 - Nota 2003 RP 10661 ipoteca.pdf

6.12 - ispezione per immobile sub 26

6.13 - decreto di trasferimento sub 26 27 28 e altri.pdf

E.7. Certificato di Destinazione Urbanistica

Non previsto. Cfr. Capitolo D.1.1 Situazione Urbanistica della zona.

E.8. Titoli Abilitativi

8.1.1 - 2003 PDC.pdf

8.1.2 - 2003 relazione tecnica.pdf

8.2 - 2003 variante perm\_costr.pdf

8.3 - 200501 dia.pdf

8.4.1 - DIA.pdf

8.4.2 - 200504 - tav01.pdf

8.4.3 - 200504 - tav02.pdf

8.5.1 - 2005 conformità impianti.pdf

8.5.2 - 2006 agibilità.pdf

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

9 - Agenzia Entrate.pdf

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

E.11. Dati comparativi acquisiti e fonte

12.1 - OMI.pdf

E.12. Spese condominiali

-