



A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO.....	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA.....	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO.....	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	4
D.1.	LOTTO UNICO.....	4
D.1.1.	Proprietà.....	4
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	5
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	5
D.1.3.	Descrizione dei beni.....	7
D.1.3.1.	Contesto.....	7
D.1.3.2.	Descrizione dell’unità immobiliare e del fabbricato.....	7
D.1.4	Situazione urbanistica della zona.....	20
D.1.5	Situazione catastale dell’immobile.....	22
D.1.6	Situazione edilizia dell’immobile.....	22
D.1.7	Stato di occupazione dell’immobile.....	23
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell’immobile e identificazione degli occupanti.....	23
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d’occupazione dell’immobile.....	23
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici.....	23
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:.....	23
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell’acquirente.....	24
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	25
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull’immobile.....	25
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	25
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	26
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	26
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale.....	26
D.1.13.	Valutazione del lotto.....	26
D.1.13.1.	Consistenza.....	26
D.1.13.2.	Criteri di stima.....	27
D.1.13.3.	Stima.....	27
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima.....	27
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	28
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO.....	29

Tribunale di Verona E.I. n. 322/24 R.E.

Giudice: Dott. Attilio BURTI

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA

Custode: IVG-Verona

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

<b>Procedura</b>	RGE 322/2024
<b>Lotto</b>	unico
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena proprietà
<b>Tipologia immobile</b>	Appartamento ubicato al piano 3* di un condominio di tre piani abitativi, con garage e cantina ubicati al PT. Sup. commerciale mq 102,05
<b>Ubicazione</b>	Sommacampagna (VR) in Via Antonio Gramsci, 9
<b>Dati catastali</b>	Catasto Fabbricati, Comune di Sommacampagna (VR), Foglio 12 particella 377 subb. 13-14
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	€ 179.000,00
<b>Stato di occupazione</b>	Occupato (v. D.1.7.)
<b>Irregolarità edilizie</b>	Presenti (v. D.1.6.)
<b>Irregolarità catastali</b>	Non presenti
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	NO
<b>NOTE</b>	Immobile locato ( v. D.1.7.1)



*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. 322/24 R.E.

Giudice: Dott. Attilio BURTI

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA

Custode: IVG-Verona

**B.DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA**

In ditta a:

- [REDACTED]

Diritto di: proprietà per 1/2

- [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: proprietà per 1/2

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

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

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

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

\* A [REDACTED] la quota pari a 1/2 ciascuno di proprietà in regime di comunione legale dei beni degli immobili Sommacampagna sezione Urbana A Foglio 7 Particella 377 Sub. 12 Particella 377 Sub. 1 è pervenuta per atto di compravendita del 07/02/2007 Numero di repertorio 15672/11107 Notaio PAOLUCCI LUCA Sede SONA (VR) trascritto il 13/02/2007 nn. 7211/4237 da potere di [REDACTED]

\* [REDACTED] l'intera proprietà, Martinelli Francesco e Nicolis Poalina la quota pari a 1/2 ciascuno del diritto di abitazione in regime di comunione legale dei beni, dei già menzionati immobili, era pervenuta per atto di compravendita del 02/12/1996 rep. n. 48462 di notar Marino Maurizio, trascritto il 13/12/1996 ai nn.25007/36742, da potere di Azienda Territoriale per l'edilizia residenziale e della provincia di Verona sede Verona



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

Dalle certificazioni anagrafiche richieste risulta che, gli esecutati:

- [REDACTED]  
di stato civile coniugato, cittadino italiano. [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] A.
- [REDACTED]  
[REDACTED] è stata cancellata dall'anagrafe dei [REDACTED]  
[REDACTED]

**D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita**DATI CATASTALI

In ditta agli esecutati:

- [REDACTED]  
Diritto di: proprietà per ½
- [REDACTED]  
[REDACTED] Diritto di: proprietà per ½  
In regime di comunione legale dei beni.

BENE PIGNORATO

- **Appartamento** distinto al CF. Comune di Sommacampagna (VR) in Via Antonio Gramsci, 9 **fg. 12 particella 377 sub 13**- Cat : A/3 cl. 3 , vani 6 R.C. € 371,85 sup.cat. 109 mq, piano s3.
- **Garage** distinto al CF. Comune di Sommacampagna (VR) in Via Antonio Gramsci, 9 **fg. 12 particella 377 sub 14**- Cat : C/6 cl. 4 R.C. € 70,65 consistenza 38 mq piano T.



DICHIARAZIONE DI CORRISPONDENZA

Con l'autorizzazione del GE contenuta nell'incarico conferitomi, è stata redatta una pratica di variazione catastale n° VR0084895 del 27/03/2025.

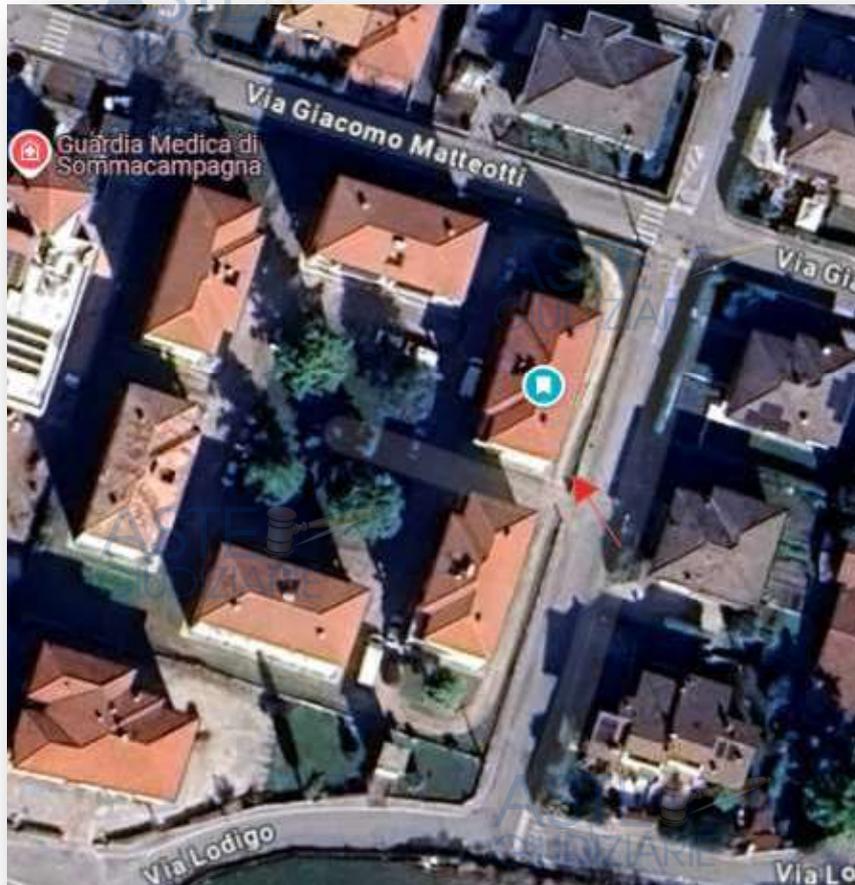
Pertanto, i dati catastali contenuti negli Atti di pignoramento e nelle note di trascrizione non corrispondono, ma consentono comunque l'individuazione del bene.

CONFINI

Dall'estratto di mappa, da nord in senso NESO: map. n. 383, map. n. 383, map. n. 383, map. n. 383. Salvo altri più precisi o recenti.

LOCALIZZAZIONE IMMOBILE

Compendio immobiliare pignorato è ubicato nel Comune di Sommacampagna (VR) in Via Antonio Gramsci,9 con ingresso pedonale e carraio dalla medesima via:



### D.1.3. Descrizione dei beni

#### D.1.3.1. Contesto

L'immobile si trova in Comune di Sommacampagna (VR) in Via Antonio Gramsci,9, in zona centrale, ove sono presenti tutti i servizi necessari (supermercati, banche, poste, scuole) ed è discretamente servita dal servizio di trasporto pubblico.

Le principali arterie di collegamento sono le strade intercomunali, Via Gramsci, Via Lodigo, Via Matteotti.

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

Il compendio immobiliare pignorato, trattasi di un appartamento ubicato al terzo ed ultimo piano di una palazzina di 6 alloggi all'interno di un cortile comune, ove sono ste ubicate 6 palazzine, realizzate dallo ex I.A.C.P. di Verona nel periodo temporale fissato tra il 1966 e il 1971.

Il fabbricato condominiale insiste su un'ampia area pertinenziale destinata a corte ad uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Lo stato di conservazione esterno del fabbricato condominiale è da considerarsi in buono stato conservativo, correlato alla vetustà del medesimo,

Il progetto con cui è stato realizzato il condominio, prevedeva una scelta architettonica tipica delle case popolari degli anni 60'/70', con strutture semplici di non particolare valore e pregio.

L'unità immobiliare abitativa oggetto della presente vendita esecutiva, si presenta internamente in normale stato conservativo.

Alcune finiture interne, come pavimenti, sanitari, infissi esterni ed impianto elettrico, sono stati riattati e ammodernati nel tempo.

Il fabbricato non è dotato di ascensore.

L'appartamento presenta una triplice esposizione sui lati nord, ovest e sud.

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



PIANO	DESTINAZIONE	SUP. Netta in mq	H INT in ml
Terzo (sub. 13)	Ingresso	5,78	H= 3,00
	Cucina	17,71	
	Soggiorno	15,50	
	Corridoio	6,12	
	Bagno	5,22	
	Camera	14,22	
	Camera	9,86	
Terra (sub 14)	Camera	13,60	H= 2,20
	Garage	39,50	

#### Caratteristiche strutturali e di finitura generale del fabbricato

COMPONENTI	DESCRIZIONE	CONDIZIONI
Tipo di costruzione	Fabbricato condominiale a tre piani fuori terra	discrete
Strutture verticali	Struttura in elevazione presumibilmente muratura in pietrame/laterizi	Al mero esame visivo esterno: discreto
Copertura	Struttura in ca	Al mero esame visivo esterno: discreto
Prospetti	Intonacati e tinteggiati	buone
Area esterna comune	Non delimitata comune, mista: piantumata e alberata con percorsi asfaltati	buone

Tribunale di Verona E.I. n. 322/24 R.E.

Giudice: Dott. Attilio BURTI

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA\*

Custode: IVG-Verona

Principali caratteristiche edilizie e costruttive		
COMPONENTI	DESCRIZIONE	CONDIZIONI
Pareti interne	Divisori in laterizio intonacati e tinteggiati	buone
Infissi Esterni	Finestre in pvc di recente installazione	buone
Infissi interni	Porte in legno tamburate	sufficienti
Pavimenti	Gres porcellanato/ceramica	buone
Bagno	bagno con lavabo, wc, bidet, doccia e termoarredo	buone
Impianto idrico	sottotraccia	Funzionanti ma da certificare ai sensi del DM 37/08.
Climatizzazione	Autonomo con split nel corridoio	
Impianto riscaldamento	Autonomo con Caldaia murale e piastre radianti in alluminio	
Impianto elettrico	sottotraccia	



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Lato nord-ovest



Lato sud-ovest





Ingresso



Tribunale di Verona E.I. n. 322/24 R.E.

Giudice: Dott. Attilio BURTÌ

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA®

Custode: IVG-Verona





Soggiorno



Tribunale di Verona E.I. n. 322/24 R.E.

Giudice: Dott. Attilio BURTI

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA

Custode: IVG-Verona



Cucina



bagno



Tribunale di Verona E.I. n. 322/24 R.E.

Giudice: Dott. Attilio BURTI

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA

Custode: IVG-Verona

camere



Tribunale di Verona E.I. n. 322/24 R.E.

Giudice: Dott. Attilio BURTI

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA®

Custode: IVG-Verona



camera



Tribunale di Verona E.I. n. 322/24 R.E.

Giudice: Dott. Attilio BURTI

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA®

Custode: IVG-Verona



corridoio



terrazzo

garage



Tribunale di Verona E.I. n. 322/24 R.E.

Giudice: Dott. Attilio BURTÌ

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA®

Custode: IVG-Verona



**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Verona**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Sommacampagna	
Via Antonio Gramsci _____ civ. 9	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Sandona' Roberto
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 12	Prov. Verona
Particella: 377	N. 01838
Subalterno: 13	

Planimetria  
Schema n. 1      Scala 1:200

PIANO TERZO  
h = 3.00 m



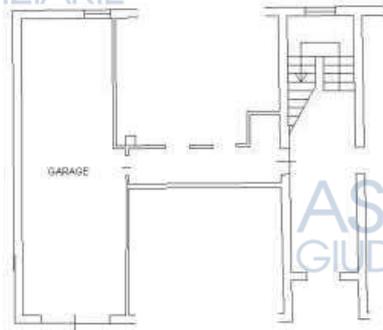
Tribunale di Verona E.I. n. 322/24 R.E.  
Giudice: Dott. Attilio BURTI  
Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA  
Custode: IVG-Verona

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Verona**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Sommacampagna	
Via Antonio Gramsci _____ civ. 9	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Zandona' Roberto
Serzione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 12	Prov. Verona
Particella: 377	N. 01838
Subalterno: 14	

Planimetria  
Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO TERRA  
h = 2.20 m



Tribunale di Verona E.I. n. 322/24 R.E.  
Giudice: Dott. Attilio BURTI  
Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA'  
Custode: IVG-Verona

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

Nell'atto di provenienza (rep. 15672 Dr. Luca Paolucci Notaio in Sona-Verona), viene riportata la dicitura: "è compresa nella presente compravendita la quota di comproprietà degli spazi comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C." Orbene, i medesimi, non hanno un proprio identificativo catastale.

I millesimi di proprietà sui beni condominiali corrispondono a 30,2, come indicato nella tabella fornita dall'amministratore del condominio.

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

L'accesso carraio e pedonale, al compendio pignorato avviene dalla corte interna e poi tramite vano scale condominiale.

### D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Dal piano degli interventi Variante 3, approvato con D.C.C. n° 20 del 03/04/2024, l'immobile pignorato ricade in zona B3/081 di completamento residenziale art 20 N.T.O.



**art. 20 - Zone residenziali di completamento (B)**

1. INDIVIDUAZIONE

Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti.

2. DESTINAZIONE D'USO

Valgono le norme previste dall'art. 16.

3. TIPOLOGIA DI INTERVENTO

In queste zone il PI si attua per IED; l'intervento diretto per le nuove edificazioni nei lotti liberi è ammesso solo se esistono le principali opere di urbanizzazione primaria.

Qualora esistano fabbricati in confine è ammessa l'edificazione in aderenza (sempre nel rispetto delle norme di zona inerenti la densità edilizia, le distanze tra i fabbricati, ecc.).

E' ammesso in eccezione all'indice di densità fondiaria un ampliamento del volume preesistente al fine di dotare gli alloggi dei requisiti necessari all'abitabilità per gli edifici di cui viene accertata un'effettiva carenza di servizi igienici.

Tale ampliamento può essere concesso per una sola volta e non deve in ogni caso superare la misura del 10% del volume iniziale con un massimo di mc. 30; inoltre dovrà avvenire nel rispetto dei materiali e dei colori dell'edificio nonché delle norme di zona inerenti alle distanze tra i fabbricati o dalle strade.

In tali zone, qualora sussista il consenso dei confinanti, mediante atto registrato e trascritto, è ammessa la realizzazione a confine di un solo garage, con una cubatura massima di mc. 60 anche in eccedenza dell'indice di edificabilità, per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità e l'impossibilità di realizzarlo a ridosso del fabbricato residenziale o completamente interrato.

Deve comunque essere rispettata la normativa concernente la distanza tra i fabbricati.

4. PARAMETRI URBANISTICI

ZONE di COMPLETAMENTO RESIDENZIALE (B)

La densità prevista, l'altezza dei fabbricati ed altri eventuali parametri edilizi sono riportati nel repertorio normativo per ogni singola zona ed eventualmente nelle schede progettuali; fatte salve situazioni specifiche, di norma sono confermati i parametri già previsti che sono:

Densità fondiaria: non potrà essere superiore a:

- ◆ zone B1: 2,5 mc./mq.
- ◆ zone B2: 2,0 mc./mq.
- ◆ zone B3: 1,5 mc./mq.
- ◆ zone B4: 1,0 mc./mq.
- ◆ zone B5: 0,6 mc./mq.

Altezza degli edifici : non potrà superare:

- ◆ zone B1: ml. 10,50
- ◆ zone B2: ml. 10,50
- ◆ zone B3: ml. 10,50
- ◆ zone B4: ml. 7,50

- ◆ zone B5: ml. 7,50

Nelle zone il cui il volume esistente supera l'indice previsto, sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica con il mantenimento della volumetria, e l'utilizzo di eventuali premialità previste dalle leggi vigenti, e dalle presenti norme attuabili con IED e con individuazione di spazi a parcheggio pubblico secondo le previsioni del precedente art. 10.

Previo Accordo ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004, è prevista la possibilità, attraverso PUA o PDC Convenzionato, di predisporre interventi di rigenerazione urbana indicati nel PAT, che prevedano la ristrutturazione urbanistica mediante il riordino e la riqualificazione complessiva nonché l'adeguamento delle dotazione territoriali. Per incentivare tali iniziative sarà possibile far atterrare dei crediti edilizi nel limite del 20% del volume esistente, anche in eccesso agli indici esistenti, nel rispetto delle altezze e delle distanze dai confini e dai fabbricati previsti per la zona.

Il Credito Edilizio potrà essere riconosciuto, a seconda delle situazioni, per il verificarsi di **almeno due** delle seguenti condizioni, in attuazione delle indicazioni contenute del PAT:

- ◆ **diradamento e razionalizzazione dei tessuti esistenti e recupero di aree per la riqualificazione e l'adeguamento delle opere di urbanizzazione** (con particolare attenzione alle esigenze di mobilità sostenibile e di eliminazione delle barriere architettoniche);
- ◆ **riqualificazione edilizia dei fabbricati** (con particolare riguardo alle esigenze di contenimento energetico e di sviluppo tecnologico);
- ◆ **miglioramento, anche sotto il profilo sociale, della viabilità, della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, ambientale e/o idraulica.**

Gli interventi, di cui ai commi precedenti, sono realizzabili con PUA o PDC Convenzionato riconducibili a "comparti minimi" aventi un'estensione e posizione tali da consentire un effettivo miglioramento urbanistico del contesto (ad esempio due o più lotti fronte strada contigui).

### D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

#### CONFORMITA' INTESTATI ALL'ATTUALITA'

- [REDACTED]

Diritto di: proprietà per 1/2

- [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: proprietà per 1/2

In regime di comunione legale dei beni.

La ditta intestataria dei beni catastali corrisponde a quella della visura ipotecaria,

#### PLANIMETRIA CATASTALE STATO DI FATTO

Le planimetrie catastali depositate all'ADE -UPT di Verona, sono conformi allo stato di fatto, dopo la regolarizzazione, con variazione doc. fa. n° VR0084895 del 27/03/2025, effettuata dallo scrivente esperto stimatore su incarico del GE.

### D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

#### TITOLI ABILITATIVI

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune Sommacampagna, si è potuto accertare che sono stati rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza di costruzione n° 1 del 05/01/1966 rilasciata all' IACP di VR.
- Certificato di abitabilità n° 1/b del 14/09/1971.

#### DIFFORMITA' URBANISTICHE:

- Demolizione del tramezzo tra la cantina e il garage.

Pertanto, per ottenere la conformità urbanistica, dovrà essere redatta una pratica di sanatoria ai sensi del TU 380/01.

Il costo preventivabile della pratica, all'attualità, è di ca € 2.000,00.



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

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dalla [REDACTED] [REDACTED] in forza del contratto di locazione stipulato in data 23/05/2013 della durata di anni 4 con tacito rinnovo, sino a fine maggio 2025, e registrato a Verona n.883 serie 3T del 27.05.2013.

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

Il contratto di locazione *ut supra* è stato registrato in data antecedente alla data di notifica dell'atto di pignoramento ma il GE, con propria ordinanza di data 24/03/2025, ha disposto la liberazione del bene entro 30 gg dopo l'udienza ex art 569 cpc già fissata per il giorno 04/06/2025 ore 10.30.

Inoltre lo stesso GE, nell'ordinanza, ha autorizzato il custode con l'Avv. Lorenzi a promuovere sfratto per finita locazione nel caso in cui la conduttrice non rispettasse i termini di rilascio del bene pignorato.

Ai sensi dell'art. 2923 c.c., il canone pattuito di € 450,00/ mensili, è congruo con gli attuali valori di mercato.

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

ISCRIZIONE NN. 7212/1696 del 13/02/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 07/02/2007 Numero di repertorio 15673/11108 Notaio PAOLUCCI LUCA Sede SONA (VR)

A favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. Sede BOLOGNA Codice fiscale 12931320159

[REDACTED]  
[REDACTED]  
capitale € 180.000,00 Totale € 270.000,00 Durata 25 anni

Grava su Sommacampagna sezione Urbana A Foglio 7 Particella 377 Sub. 12 Particella 377 Sub. 1

**ISCRIZIONE NN. 55212/13859 del 26/11/2007** IPOTECA LEGALE nascente da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 del 20/11/2007 Numero di repertorio 133364/122 emesso da EQUITALIA NOMOS SPA Sede TORINO

A favore di EQUITALIA NOMOS SPA Sede TORINO Codice fiscale 05165540013 (Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GIOLFINO, 13),

capitale € 14.811,05 Totale € 29.622,10

Grava su Sommacampagna sezione Urbana A Foglio 7 Particella 377 Sub. 1 Particella 377 Sub. 12

**ISCRIZIONE NN. 19368/3950 del 23/05/2011** IPOTECA LEGALE nascente da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) del 12/05/2011 Numero di repertorio 294/12211 emesso da EQUITALIA NOMOS S.P.A. Sede TORINO

A favore di EQUITALIA NOMOS S.P.A. Sede TORINO Codice fiscale 05165540013 (Domicilio ipotecario eletto VIA N. GIOLFINO, 13 VERONA),

capitale € 28.640,94 Totale € 57.281,88

Grava su Sommacampagna sezione Urbana A Foglio 7 Particella 377 Sub. 12 Particella 377 Sub. 1

**ISCRIZIONE NN. 36894/6062 del 13/09/2017** IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO del 12/09/2017 Numero di repertorio 1679/12217 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede ROMA

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA Codice fiscale 13756881002 (Domicilio ipotecario eletto VIA N. GIOLFINO, 13 VERONA),

capitale € 114.714,20 Totale € 229.428,40

Grava su Sommacampagna Foglio 12 Particella 377 Sub. 12 Particella 377 Sub. 1

**TRASCRIZIONE NN. 54893/40803 del 30/12/2024** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 16/12/2024 Numero di repertorio 9053 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VERONA Sede VERONA

A favore di ITACA SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05310700264 (Richiedente: EUROPA C.S. SRL PER ITACA SPV S. R.L. VIA VITTORIO ALFIERI, 1 CONEGLIANO),

Grava su Sommacampagna sezione Urbana A Foglio 7 Particella 377 Sub. 12 Particella 377 Sub. 1

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

Ai sensi dell'art 63 disp. Att. cc che dispone la solidarietà passiva tra alienante e acquirente per il versamento dei contributi per l'anno in corso e l'anno precedente, resteranno a carico del medesimo le spese condominiali insolute all'attualità, pari a € 3.977,10 come da comunicazioni dell'amministratore del condominio.

Di sopradetta incombenza è stato tenuto conto nella valutazione del bene staggito.



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

Non rilevati.

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

Non rilevati.

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

CONDOMINIO

Il condominio ove è ubicato il compendio pignorato è denominato "COMPLESSO RESIDENZIALE GRAMSCI" c.f. 93167420236

AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO

Nicola Chiaramonte sede: P.zza C.Zinelli 1- S.Giovanni Lup. Verona tel. 335/397589

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali a carico delle unità staggite degli ultimi due anni, sono state così suddivise:

- Esercizio ordinario 2023 periodo dal 01/01/2023 al 31/12/2023 le spese condominiali ripartite a carico degli esecutati, risultano non pagate e scadute per un importo di € 1.427,30;
- Esercizio ordinario 2024 periodo dal 01/01/2024 al 31/12/2024 le spese condominiali ripartite a carico degli esecutati, risultano non pagate e scadute per un importo di € 2.079,10;
- Esercizio straordinario periodo 01/01/2024 al 31/12/2034 per il rifacimento dell'asfalto del piazzale, le spese ripartite a carico degli esecutati, risultano non pagate e scadute per un importo di € 470,70;

QUOTE MILLESIMALI

Le quote millesimali condominiali in proprietà corrispondono a millesimi 30,20 come da riparto redatto dall'amministratore del condominio.



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

\* [REDACTED] la quota pari a 1/2 ciascuno di proprietà in regime di comunione legale dei beni degli immobili Sommacampagna sezione Urbana A Foglio 7 Particella 377 Sub. 12 Particella 377 Sub. 1 è pervenuta per atto di compravendita del 07/02/2007 Numero di repertorio 15672/11107 Notaio PAOLUCCI LUCA Sede SONA (VR) trascritto il 13/02/2007 nn. 7211/4237 da potere di [REDACTED]

L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa, relativamente alle quote pignorate agli esecutati.

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

Come indicato sull'atto di provenienza in atti, non risultano in essere gravami di edilizia convenzionata.

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

I beni pignorati risultano intestati per intero ai debitori esecutati e non sono presenti proprietà indivise.

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

#### D.1.13. Valutazione del lotto

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

##### D.1.13.1. Consistenza

Destinazione	Sup. lorda mq	Coefficienti	Sup. comm.le mq
Appartamento	89,64	1,00	89,64
Balconi	9,65	0,25	2,41
garage	40,00	0,50	20,00
<b>TOTALE</b>			<b>112,05</b>



### D.1.13.2. Criteri di stima

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

#### FONTI DI INFORMAZIONE E COMPARATIVI

[www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) , [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it).

### D.1.13.3. Stima

Descrizione	Sup. comm.le mq	Valore MEDIO al €/mq	Valore complessivo intero
Valore complessivo intero	112,05	1.700,00	€ 190.485,00

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

#### Decurtazioni:

- Riduzione del valore del 3 % per differenza tra oneri tributari su base catastale reale, per assenza di garanzia per vizi, e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 5.714,00;
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: € 2.000,00.
- Importo delle spese condominiali insolute all'attualità: € 3.977,10



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

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

**€ 179.000,00**

(diconsi: centonasettantanovemilaeuro/00)

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

Nb. Si rammentano alle parti che:

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

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

S. Giorgio in Salici (Vr), li 01/04/2025

L'esperto estimatore

*Zandonà, geom. Roberto*



**E. ALLEGATI LOTTO UNICO**

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Certificati anagrafici
- E.3. Planimetrie catastali
- E.4. Visura storica del Catasto
- E.5. Verifica Ispezioni ipotecarie
- E.6. Fotografie degli esterni ed interni
- E.7. Pratiche edilizie
- E.8. Dati comparativi e fonte
- E.9. Notifica alle parti della perizia
- E.10. perizia espugnata dai dati sensibili
- E.11. Contratto di locazione e Ordinanza del GE sulla liberazione del bene
- E.12. Comunicazioni dell'amministratore del condominio

