

- la compravendita del 12/09/1975 (trascritta a Verona il 23/09/1975, RG 12875, RP 10217) riporta le seguenti precisazioni (riportate in sunto, si rimanda a lettura integrale della documentazione allegata):
  - portineria, m.n. 440 sub 133;
  - enti e servizi condominiali, corridoi, pianerottoli, scale;
  - il tratto di corridoio di accesso agli appartamenti m.n. 440 sub 84 e 85, non è condominiale ma di proprietà esclusiva dei due sub sopracitati, quindi il proprietario ha facoltà di chiudere con porta il suddetto tratto di corridoio (facoltà che verrà meno quando le due unità avranno proprietari distinti);
  - il tratto di corridoio di accesso agli appartamenti m.n. 440 sub 74, 75 e 76, non è condominiale ma di proprietà esclusiva dei tre sub sopracitati, quindi il proprietario ha facoltà di chiudere con porta il suddetto tratto di corridoio (facoltà che verrà meno quando le due unità avranno proprietari distinti);
  - proprietà di nicchie e vetrine tra portico e muro tra porticato comune al piano terra e rampa di accesso ai garage è di proprietà di terzi;
  - destinazione della sala cinematografica del m.n. 440 sub 2 e degli obblighi che tale destinazione comporta.
- La compravendita del 16/04/1975 (trascritta a Verona il 23/04/1975, RG 5763, RP 4703) con la quale ENEL, Ente Nazionale per l'Energia Elettrica acquista m.n. 440 sub 27 garantisce per la società ENEL e per i suoi successori (riportate in sunto, si rimanda a lettura integrale della documentazione allegata):
  - l'accesso alla rampa che serve le autorimesse a personale e automezzi in qualsiasi ora del giorno e della notte;
  - diritto a disporre uno stipo con serratura, con all'interno chiave del cancello, al di fuori del cancello di accesso carraio
  - servitù inamovibile di elettrodotto, per tubazioni in ferro e pozzetti in muratura, con all'interno poste condutture in cavo isolato, che collegano il locale cabina compravenduto, via Cantarane e i fabbricati adiacenti



- ipoteca volontaria iscritta a Verona il 13/04/2005, RP 3380, RG 14303 per la somma di € 1.050.000,00 a favore di [REDACTED] [REDACTED] posta a garanzia della restituzione di mutuo fondiario, atto del 31/03/2005, n. 9990/1807, rep notaio Di Maria Pierluigi;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Verona il 31/10/2023, RP 33161, RG 44396, a favore di [REDACTED] [REDACTED]

#### D.8.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Non sussistono, per quanto di conoscenza.

#### D.8.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

Non sussistono, per quanto di conoscenza.

#### D.8.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non sussistono, per quanto di conoscenza.



#### D.8.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

A richiesta della scrivente, Gestione Casa [REDACTED] amministratore pro tempore del Condominio Embassy [REDACTED] riscontrava in data 31/05/2024, ha fornito:

- bilancio consuntivo individuale 2022-23 inquilino e proprietà;
- bilancio preventivo individuale 2023-2024 inquilino e proprietà;
- tabelle millesimali;
- ultimi due verbali.

Tutta la documentazione fornita dall'Amministratore è allegata alla presente relazione.

#### D.8.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Immobile conferito alla [REDACTED] rogito del 18/10/2012.

#### D.8.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Immobile in edilizia ordinaria, per quanto di conoscenza.

#### D.8.12. Separazione in natura e progetto divisionale

I beni oggetto di perizia consistono in unica abitazione posta al piano terzo di un complesso immobiliare.

Trattandosi di bene autonomo oggetto di perizia per l'intero della piena proprietà non risulta necessario alcun progetto divisionale.



**D.8.13. Valutazione del lotto**

Si provvede quindi nel seguito ad esprimere la valutazione degli immobili.

**D.8.13.1. Consistenza**

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

<i>identificazione catastale attuale fg 158</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL* mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm. Mq</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>
m.n. 440 sub 46	abitazione	23	1	23*	23

\* Superficie Esterna Lorda



### D.8.13.2. Criteri di stima

In termini generali può essere indicato che Il Valore di Mercato (o Market Value) è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di contrattazione durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Nello specifico, per individuare il valore di mercato, si è proceduto alla raccolta e verifica dei dati immobiliari, tra i quali sono state selezionate le unità immobiliari o i dati di confronto. Il dato immobiliare si compone del prezzo ovvero dell'importo sulla base del quale è stato compravenduto e delle caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità di paragone. Successivamente sono stati individuati gli elementi di raffronto ovvero le caratteristiche peculiari delle proprietà che causano le variazioni dei prezzi corrisposti per le proprietà immobiliari.

Infine, laddove gli elementi di comparazione siano stati riscontrati difformi, si è provveduto a determinare gli aggiustamenti ovvero le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione della differenza tra le caratteristiche prese in esame; per stimare gli aggiustamenti è stato valutato il prezzo marginale della caratteristica presa in esame. È stata quindi verificata la divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti affinché la stessa non eccedesse la consuetudine, successivamente è stato possibile esprimere la valutazione nel seguito espressa. Nel caso in esame sono stati assunti valori OMI (Agenzia delle Entrate), Borsino Immobiliare, nonché i prezzi richiesti per immobili simili in vendita.

Valutate le caratteristiche e le specificità dei beni a cui si rifanno gli specifici dati sopra indicati, si ritiene in considerazione della zona universitaria e di estrema vicinanza al centro cittadino di esprimere un valore di stima "a corpo" di € 50.000,00.



### D.8.13.3. Stima

La valutazione nel seguito espressa rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili e viene espressa "a corpo", tenuto già conto di quanto in precedenza indicato.

<i>identificazione catastale attuale fg 158</i>	<i>destinazione</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
m.n. 440 sub 46	abitazione	23	€ 50.000,00

### D.8.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

La scrivente stima un probabile valore di adeguamento e correzione così ripartito:

- l'immobile sarà oggetto di vendita forzata e l'acquirente non potrà quindi beneficiare di eventuali garanzie per vizi occulti (-15% circa) € 7.000,00

Sommano adeguamenti e correzioni

- € 7.000,00

### D.8.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni

€ 43.000,00



**D.9. LOTTO 9 – IMMOBILI SITI IN CASALEONE, PIAZZA DELLA VITTORIA N. 7****D.9.1. Proprietà**

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono pervenuti alla

in forza dei seguenti titoli:

- compravendita in data 06/10/1994, (trascritta a Verona il 17/10/1994, RP 18822, RG 28738), rep. 51572, racc. 8793, in forza del quale acquista l'immobile censito nel Comune di Casaleone (VR), CF, fg A/6, m.n. 9 sub 14 (attuale fg 6, m.n. 799 sub 14).;
- compravendita in data 25/11/2004 (trascritto a Verona il 06/12/2004, RP 32709, RG 54202), rep 8885, racc. 1611, in forza del quale acquista l'immobile censito nel Comune di Casaleone (VR), Catasto Fabbricati, fg A/6 m.n. 9 sub 14 (attuale fg 6, m.n. 799 sub 14).
- Aumento di capitale con conferimento immobili (trascritta a Verona il 15/03/2013, RG 9690, RP 6337), con la quale gli immobili censiti nel Comune di Casaleone al CF, fg 6, m.n. 9 sub 14 (attuale fg 6, m.n. 799 sub 14) oltre ad altri;
- mutamento di denominazione e ragione sociale (trascritto a Verona il 12/01/2017, RG 1110, RP 738), con il quale

**D.9.1.1. Ricerche presso la Camera di Commercio**

Si rimette in allegato la visura camerale acquisita presso la Camera di Commercio di Verona.



## D.9.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

L'immobile oggetto di perizia risulta localizzato nel Comune di Casaleone (VR), Piazza della Vittoria n. 7.



L'immobile è accatastato con i seguenti estremi:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Casaleone (VR), foglio n° 6, part. n°:

- 799 sub 14, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4, sup cat tot mq 66, sup cat tot escluse aree scoperte mq 63, RC € 185,92.

All'attualità non è presente in banca dati catastale alcun elaborato planimetrico catastale.

Intestazione catastale:

[REDACTED]

intero

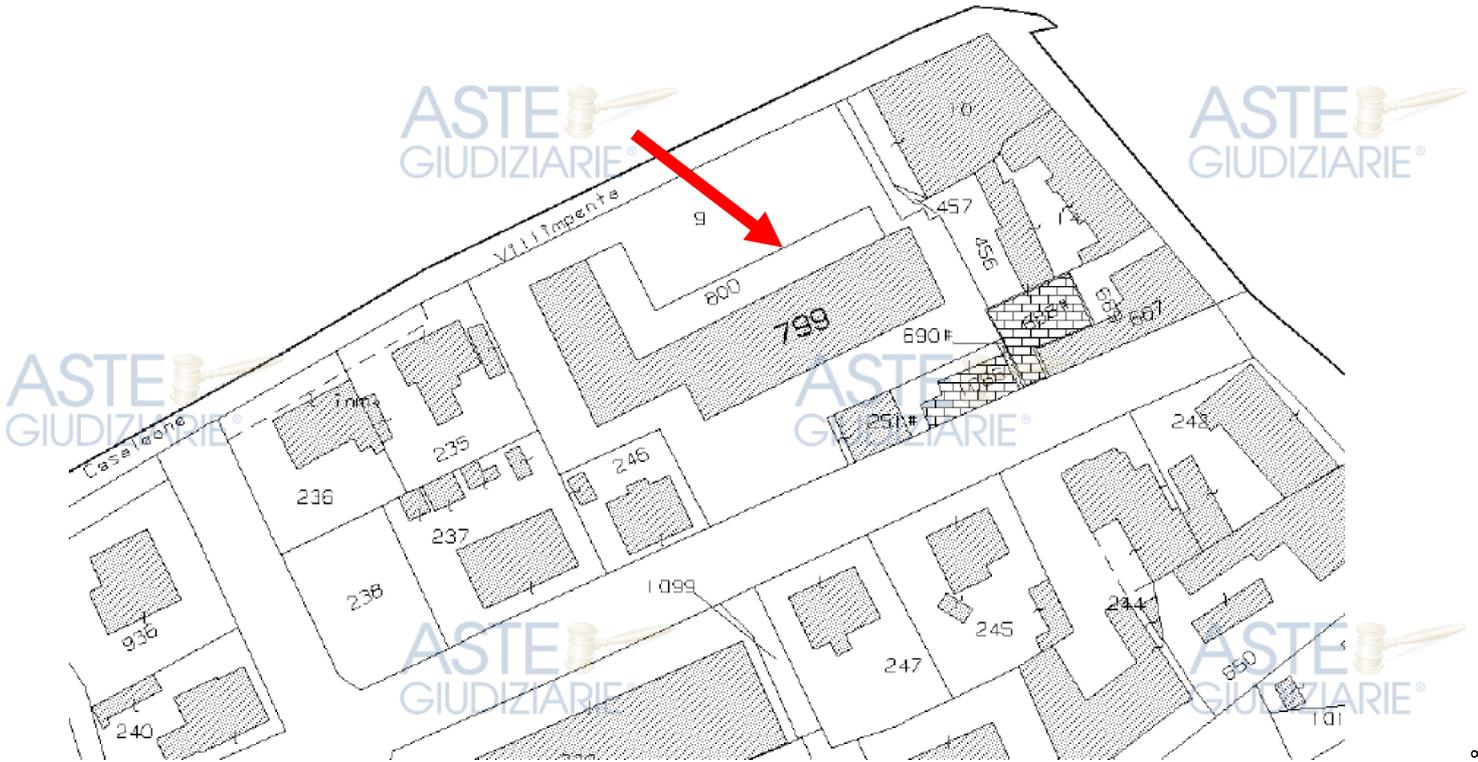
I beni oggetto di perizia insistono, oltre ad altri, su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di Casaleone (VR), foglio n° 6, part. n°:

- 799, ente urbano, sup mq 838.

Il m.n. 799 confina in senso nord, est, sud, ovest con: Piazza della Vittoria, m.n. 456, 686, 690, 1085, 251, 246, via san Biagio e i m.n. 246, 237, 235.





### D.9.3. Descrizione dei beni

#### D.9.3.1. Contesto

Il bene è inserito nel comune di Casaleone (VR), in una zona residenziale, nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi principali, tra cui scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado, farmacie, poste, chiese supermercati e ristoranti.

Gli ingressi autostradali più vicini sono a non meno di 30 km.



D.9.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato



Stralcio planimetrico dei beni (fuori scala – non conforme).

**SUB 14 – abitazione**

Piano primo





6

Tribunale di Verona E.I. n. 325/2023 R.G.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi  
Custode: Avv. Daniela Deguidi



Suddivisione interna	Piano primo: ingresso/disimpegno, bagno, cucina, sala da pranzo, camera da letto e balcone.
Impianti	Impiantistica esistente in loco di tipo ordinario in relazione all'epoca di edificazione (metà anni '70). Da quanto riferito in sopralluogo gli impianti di riscaldamento, luce e gas risultano autonomi. Non si è in ogni caso nella possibilità di indicare con assoluta certezza tali circostanze.
Finiture interne	Pavimentazione dell'abitazione in materiale lapideo, ceramica per il bagno. Intonacatura a civile tinteggiata. Porte interne in legno tamburato / specchiato. Serramenti in legno obsoleti monovetro, alcuni con doppio serramento in metallo.

### D.9.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

I beni oggetto di perizia sono inseriti in un complesso immobiliare denominato Condominio Vittoria.

Non risulta vigente elaborato planimetrico catastale per cui non è possibile indicare l'indicazione precisa degli enti comuni.

Assenza di enti comuni indicati in pignoramento.

#### D.9.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso all'abitazione può avvenire da Piazza della Vittoria e da via S. Biagio, tramite passaggio su area scoperta e vano scale condominiale facente parte del mappale d'insistenza o comunque derivanti da aree originariamente parte del mappale d'insistenza.

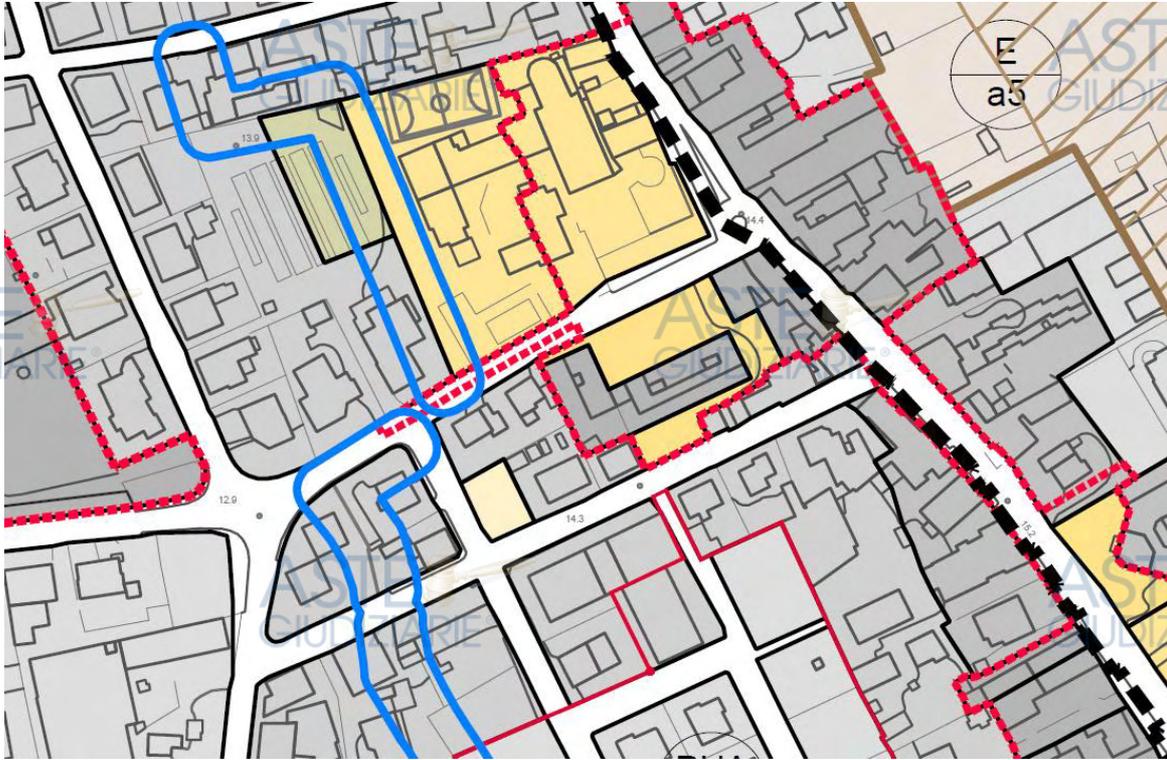
L'assenza di elaborato planimetrico non consente indicazioni più precise.

I circostanti m.n. 9 e 800, che consentono l'accesso sono accatastati al CT quali enti urbani cui non vi è alcuna corrispondenza al CF.



#### D.9.4 Situazione urbanistica della zona

Secondo lo strumento urbanistico del Comune di Casaleone (VR) il fabbricato condominiale si trova in zona B2 completamente intensivo:



Eventuali approfondimenti potranno essere svolti mediante consultazione del sito istituzionale del Comune.



### D.9.5 Situazione catastale dell'immobile

L'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare.

In merito alle planimetrie catastali vigenti, le stesse risultano NON conformi allo stato reale dei luoghi e differiscono quantomeno nei seguenti aspetti:

#### **abitazione piano primo:**

- fori finestra di dimensioni diverse;
- balcone raffigurato in planimetria difforme rispetto quanto esistente in loco;
- modesta difforme articolazione interna anche per quanto riguarda la presenza di fori porta esistenti ma di fatto tamponati in loco.

#### **Non può quindi essere attestata la conformità catastale del bene.**

La situazione catastale dei beni dovrà essere oggetto da parte dell'aggiudicatario di variazione e/o ripristino.

**Il costo della sola variazione catastale conseguente alla conformazione autorizzativo/amministrativa dei beni oggetto di procedura viene quantificato in Euro 700,00 oltre accessori di legge.**



#### D.9.6. Situazione edilizia dell'immobile

La scrivente ha effettuato accesso agli atti.

Il Comune di riferimento ha messo a disposizione le pratiche edilizie inerenti l'immobile nel seguito riportate.

Si tiene al riguardo a precisare in termini generali che l'attività di individuazione ed acquisizione delle pratiche edilizie degli immobili si palesa nella maggior parte dei casi quale attività articolata e complessa posto anche il fatto che ogni ente locale presenta archivi organizzati su presupposti differenti. Nonostante l'impegno profuso al riguardo, non si può quindi escludere la sussistenza di pratiche edilizie o elementi aggiuntivi rispetto quanto nel seguito riportato.

Nel caso specifico è emerso come il complesso condominiale sia stato oggetto negli anni '70 / '80 di vari contenziosi. Sono peraltro emerse pratiche negate o per le quali non è chiaro quale ne sia stato l'esito. L'esame incrociato delle pratiche edilizie visionate in Comune e degli atti di provenienza consente di ricostruire la seguente situazione, da intendersi comunque indicativa e non certificativa della situazione:

- licenza di demolizione 104/1973 del 21/08/1973, con la quale il Comune di Casaleone concede a [REDACTED] la demolizione del fabbricato uso abitazione denominato "ex Morando", in Casaleone, Piazza della Vittoria, censito nel Catasto al fg VI/A, m.n. 8, 9, 11;
- licenza di costruzione 85/1973 (menzionata anche quale pratica 108/1973) del 24/12/1973, con la quale il Comune di Casaleone concede a [REDACTED] di costruire un edificio denominato "Condominio Vittoria", sito in Casaleone, Piazza della Vittoria, censito nel Catasto al fg VI A, m.n. 8, 9, 11;
- pratica edilizia 96/1974 del 08/10/1974, quale variante condominio "Vittoria" 5° piano, per la quale non è stato reperito il rilascio della relativa licenza;
- pratica edilizia 165/1976 del 02/02/1977, quale variante condominio "Vittoria", con parere negativo;
- abitabilità n. 26 del 09/10/1976, riguardante l'edificio di nuova costruzione adibito ad uso abitazione e negozi in Casaleone, Piazza della Vittoria, censito nel Catasto al fg VI/A, m.n. 8, 9/A, 11;



- Concessione/autorizzazione in sanatoria 33/1987, prat n. 1115 del 13/10/1988, per opere abusive consistenti in ristrutturazione edilizia per ricavare un alloggio residenziale in Casaleone, Piazza della Vittoria, censito nel Catasto al fg 6, m.n. 9;
- Abitabilità/agibilità prot. 2042/1987 del 29/11/1996, riferita alla pratica n. 1115, concessione edilizia in sanatoria 33/1987 del 13/10/1988, relativa alle opere eseguite sul fabbricato in Casaleone, Piazza della Vittoria, censito nel Catasto al fg 6, m.n. 9.

Si ritiene doveroso evidenziare che l'intero fabbricato condominiale risultava essere edificato in difformità alla legge urbanistica per cui il Comune di Casaleone aveva emesso in data:

- 09/10/1976, diffida per demolizione di opere edilizie;
- 26/10/1976, denuncia violazione legge urbanistica.

Successivamente in data 17/01/1991 prot. 705 è stata effettuata riforma sostitutiva parziale del provvedimento con la quale sono stati monetizzati con sanzione amministrativa gli abusi edilizi.

Dagli atti di provenienza emerge avvenuto integrale adempimento delle prescrizioni di tale provvedimento.

Lo stato reale dei luoghi differisce dall'ultimo stato autorizzato in possesso della scrivente, quantomeno per i seguenti aspetti, salvo altri:

**abitazione piano primo:**

- difformità prospettiche;
- difformità distributive interne e di destinazione dei vani;
- diversa presenza e distribuzione dei fori porta interni



Non può quindi essere attestata la regolarità edilizia dei beni.

La situazione autorizzativo-amministrativa dovrà essere quindi oggetto di sanatoria o ripristino da parte dell'aggiudicatario.

Conformemente alle previsioni del DPR 380/01, art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (o pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **120** giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Il costo della P.E. in sanatoria qualora opere sanabili e/o ripristino dei luoghi (pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, sanzioni e spese tecniche per l'intervento di un professionista ovvero per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili), viene quantificato in **€ 3.500,00** oltre accessori di legge.

#### **D.9.7 Stato di occupazione dell'immobile**

##### **D.9.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti**

A richiesta della scrivente, l'agenzia delle Entrate di Legnago ha dichiarato la sussistenza di contratto di locazione sugli immobili a nome dell'esecutato (vedasi allegato).

Con contratto di locazione (registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Legnago il 15/04/2016, serie 3T, n. 1587) la soc. proprietaria ha locato l'immobile oggetto di perizia al [REDACTED] uso abitativo, canone annuo di € 3.600,00 dal 15/04/2016 al 14/04/2020.

Contratto ancora in essere secondo quanto appreso.

##### **D.9.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile**

La scrivente rileva, per quanto di propria competenza e sulla base delle inerenti conoscenze prettamente tecniche l'opponibilità dello stato di occupazione degli immobili, sulla base di quanto riportato nel capitolo che precede.

Si ritiene che in considerazione dell'immobile il canone risulti congruo.



### D.9.8. Vincoli ed oneri giuridici

Si elencano nel seguito le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

Si precisa che la articolazione e suddivisione delle stesse è offerta unicamente in termini indicativi e presuntivi, la effettiva natura e permanenza degli stessi sui beni anche dopo l'aggiudicazione andrà verificata dall'eventuale interessato all'acquisto.

#### D.9.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Dalle certificazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle ricerche condotte, emerge che sui beni gravino le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria iscritta a Verona il 28/12/2012, RP 6052, RG 44357 per la somma di € 400.000,00 a favore di [REDACTED] [REDACTED] posta a garanzia della restituzione di mutuo fondiario, atto del 27/12/2012, n. 18800/6072, rep notaio Di Maria Pierluigi;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Verona il 31/10/2023, RP 33161, RG 44396, a favore di [REDACTED] [REDACTED]

#### D.9.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Non sussistono, per quanto di conoscenza.

**D.9.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili**

Dalle certificazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle ricerche condotte, emerge che sui beni gravano le seguenti formalità:

- atto di permuta (trascritto a Verona il 24/08/1973, RG 17101, RP 13751) il quale sono stati costituiti patti, oneri e servitù. Data l'articolazione delle stesse si rimanda alla lettura degli atti allegati. Si tratta comunque in sintesi di servitù di uso pubblico delle aree scoperte e della galleria, nonché servitù di passo pedonale, carraio e con mezzi meccanici sul retro dell'edificio lato ovest ed altro;
- domanda giudiziale trascritta a Verona il 06/05/2019, RP 11867, RG 17564, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]

Si è quindi appreso, anche se non trascritto o annotato in conservatoria, che con sentenza n. 1059/2019 pubblicata il 07/05/2019 (Tribunale di Verona, RG 2034/2018 Giudice dott. Luigi Pagliuca) è stato disposto:

A) dichiara inefficace nei confronti del [REDACTED]  
[REDACTED] in persona dell'amministratore *pro tempore* l'atto in data 26.2.2013 a Ministero del Notaio Di Maria Pierluigi, n. 18905 di repertorio e n. 6140 di raccolta, limitatamente alla parte con cui [REDACTED]  
[REDACTED], i seguenti beni:

- immobile sito nel Comune di Casaleone e censito al foglio n. 3, part. 38 sub 1, via Guglielmo Marconi, p.T, cat. A2 classe 3, vani 3, rendita catastale € 162,68;
- immobile sito nel Comune di Casaleone e censito in catasto fabbricati al foglio 6 particella 9 (ora particella 799) sub. 14, piazza Della Vittoria p.1, categoria A/2, classe 2, vani 4, R.C. Euro 185,92;



#### D.9.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non sussistono, per quanto di conoscenza.

#### D.9.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

A richiesta della scrivente, Olivieri Amministrazioni Immobiliari [REDACTED] amministratore pro tempore del Condominio Vittoria CF [REDACTED] riscontrava in data 27/03/2024, ha fornito:

- tabelle millesimali;
- preventivo 2023;
- preventivo tetto 2024;
- 2022-2023.

Tutta la documentazione fornita dall'Amministratore è allegata alla presente relazione.

#### D.9.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Immobile conferito alla [REDACTED] rogito del 26/02/2013.



**D.9.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata**

Immobile in edilizia ordinaria, per quanto di conoscenza.

**D.9.12. Separazione in natura e progetto divisionale**

I beni oggetto di perizia consistono in unica abitazione posta al piano primo di un complesso immobiliare.

Trattandosi di bene autonomo oggetto di perizia per l'intero della piena proprietà non risulta necessario alcun progetto divisionale.

**D.9.13. Valutazione del lotto**

Si provvede quindi nel seguito ad esprimere la valutazione degli immobili.

**D.9.13.1. Consistenza**

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

<i>identificazione catastale attuale fg 6</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL* mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm. Mq</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>
m.n. 799 sub 14	abitazione	62	1	62	65
	balcone	10	0,3	3	

\* Superficie Esterna Lorda



### D.9.13.2. Criteri di stima

In termini generali può essere indicato che Il Valore di Mercato (o Market Value) è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di contrattazione durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Nello specifico, per individuare il valore di mercato, si è proceduto alla raccolta e verifica dei dati immobiliari, tra i quali sono state selezionate le unità immobiliari o i dati di confronto. Il dato immobiliare si compone del prezzo ovvero dell'importo sulla base del quale è stato compravenduto e delle caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità di paragone. Successivamente sono stati individuati gli elementi di raffronto ovvero le caratteristiche peculiari delle proprietà che causano le variazioni dei prezzi corrisposti per le proprietà immobiliari.

Infine, laddove gli elementi di comparazione siano stati riscontrati difformi, si è provveduto a determinare gli aggiustamenti ovvero le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione della differenza tra le caratteristiche prese in esame; per stimare gli aggiustamenti è stato valutato il prezzo marginale della caratteristica presa in esame. È stata quindi verificata la divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti affinché la stessa non eccedesse la consuetudine, successivamente è stato possibile esprimere la valutazione nel seguito espressa. Nel caso in esame sono stati assunti valori OMI (Agenzia delle Entrate), Borsino Immobiliare, nonché i prezzi richiesti per immobili simili in vendita.

Si riporta nel seguito una sintesi dei riferimenti acquisiti in merito alle correnti quotazioni di mercato (riferite al mq):

OMI: abitazioni civili min € 600,00 / max € 850,00;

Borsino Immobiliare (abitazioni in stabili in fascia media): min € 535,00 / max € 823,00.

Quadrilocale via Vittorio Veneto 33, Centro, Casaleone, € 729,00/mq

I dati sopra indicati costituiscono una mera elencazione di tutti i comparabili assunti ed analizzati.

Valutate le caratteristiche e le specificità dei beni a cui si riferiscono gli specifici dati sopra indicati, è possibile stimare per gli immobili oggetto di perizia il valore di € 650,00/mq per l'abitazione.



### D.9.13.3. Stima

La valutazione nel seguito espressa rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili e viene espressa "a corpo", tenuto già conto di quanto in precedenza indicato.

<i>identificazione catastale attuale fg 6</i>	<i>destinazione</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
m.n. 799 sub 14	abitazione balcone	65	€ 700,00	€ 45.500,00	€ 45.000,00

### D.9.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

La scrivente stima un probabile valore di adeguamento e correzione così ripartito:

- ripristino e/o regolarizzazione catastali e amministrative € 4.200,00
- l'immobile sarà oggetto di vendita forzata e l'acquirente non potrà quindi beneficiare di eventuali garanzie per vizi occulti (-15% circa) € 6.800,00

Sommano adeguamenti e correzioni - € 11.000,00

### D.9.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 34.000,00



**D.10. LOTTO 10 – IMMOBILI SITI IN CASALEONE (VR), VIA GUGLIELMO MARCONI N. 14A****D.10.1. Proprietà**

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono pervenuti alla [REDACTED]

[REDACTED] in forza dei seguenti titoli:

- compravendita in data 20/01/2003, (trascritto a Verona il 29/01/2003, RP 2205, RG 3441) rep 3143, racc. 600, in forza del quale la [REDACTED] acquista l'immobile censito a Casaleone (VR), Catasto Fabbricati, sez. A, fg 3 m.n.
  - 38 (attuale fg 3, m.n. 38 sub 1) oltre ad altro bene non oggetto di esecuzione.
- aumento di capitale con conferimento immobili (trascritta a Verona il 15/03/2013, RG 9690, RP 6337), con la quale la [REDACTED] [REDACTED] gli immobili censiti nel Comune di Casaleone al CF, fg 6, m.n. 9 sub 14 (attuale fg 6, m.n. 799 sub 14) oltre ad altri;
- mutamento di denominazione e ragione sociale (trascritto a Verona il 12/01/2017, RG 1110, RP 738), con il quale [REDACTED] [REDACTED]

**D.10.1.1. Ricerche presso la Camera di Commercio**

Si rimette in allegato la visura camerale acquisita presso la Camera di Commercio di Verona.



## D.10.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

L'immobile oggetto di perizia risulta localizzato nel Comune di Casaleone (VR), via Guglielmo Marconi n. 14 A (il civico non è apparso chiaro in corso di sopralluogo per cui lo stesso è da intendersi indicativo).



L'immobile è accatastato con i seguenti estremi:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Casaleone (VR), foglio n° 3, part. n°:

- 38 sub 1, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 3, sup cat tot mq 70, sup cat tot escluse aree scoperte mq 63, RC € 162,68.

Intestazione catastale:

██

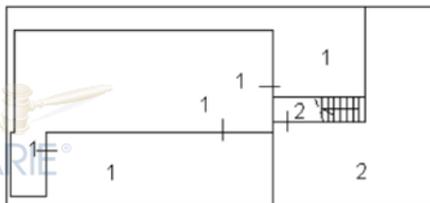
intero

I beni oggetto di perizia insistono, oltre ad altri, su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di Casaleone, foglio n° 3, part. n°:

- 38, ente urbano, sup mq 187.

È presente in banca dati catastale elaborato planimetrico catastale:

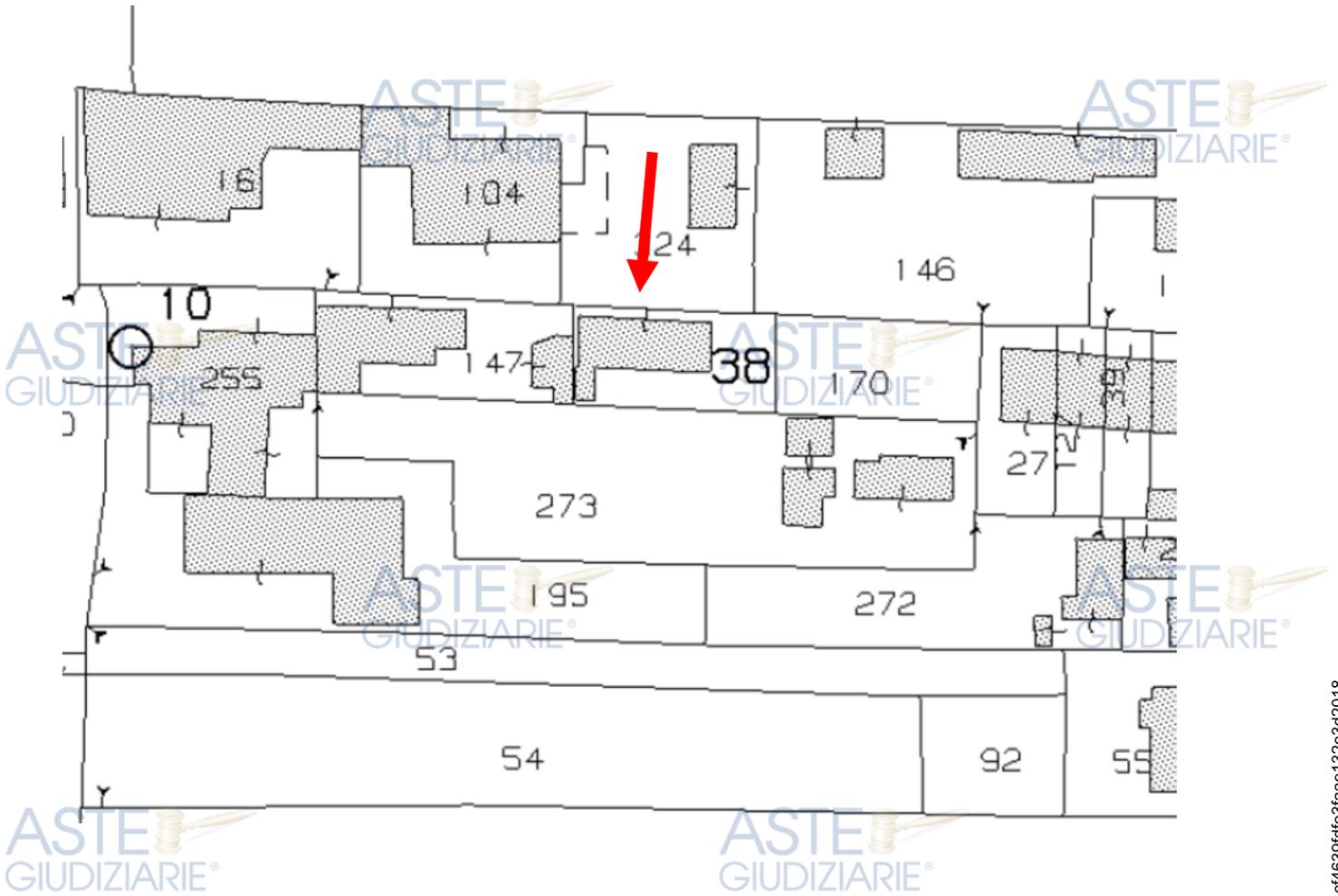


PIANO TERRA

Il m.n. 38 confina in senso nord, est, sud, ovest con: m.n. 324, 146, 170, 273, 147.



Stralcio di mappa catastale:



**D.10.3. Descrizione dei beni****D.10.3.1. Contesto**

Il bene è inserito nel comune di Casaleone (VR), in una zona residenziale, nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi principali, tra cui scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado, farmacie, poste, chiese supermercati e ristoranti.

Gli ingressi autostradali più vicini sono a non meno di 30 km.

**D.10.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato**

Stralcio planimetrico dei beni (fuori scala – non conforme).

**SUB 1 – abitazione**

Piano terra







Suddivisione interna reale	Piano terra: soggiorno/cucina, bagno, disimpegno, camera da letto, ripostiglio con accesso esclusivamente dall'esterno, corte pertinenziale esclusiva dell'unità in oggetto.
Impianti	Impiantistica esistente in loco di tipo ordinario riferibile all'epoca di ristrutturazione (anni 2000). Impiantistica autonoma, funzionamento indefinibile in ragione delle pessime condizioni di gestione dell'immobile.
Finiture interne	Finiture di tipo ordinario riferibili all'epoca di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso (anni 2000). Pavimentazione in battuto di cemento per parte della corte esclusiva e per il ripostiglio, abitazione con pavimentazione in piastrelle ceramiche. Intonacatura a civile tinteggiata. Porte interne in legno tamburato. Serramenti in legno con vetrocamera.

Tribunale di Verona E.I. n. 325/2023 R.G.E.

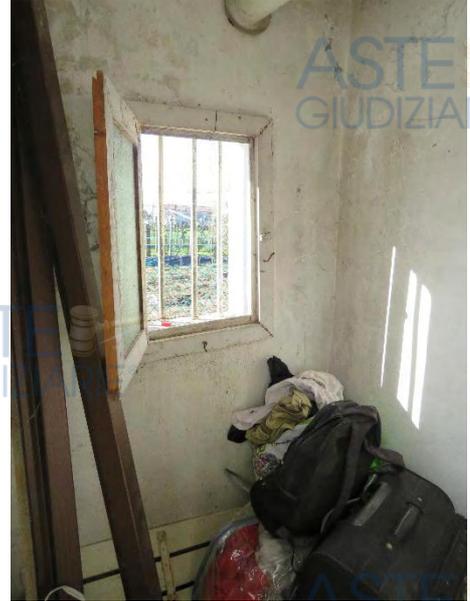
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi

Custode: Avv. Daniela Deguidi



- Ripostiglio con accesso solamente dall'esterno avente copertura di materiali simili a eternit, presenza di infiltrazioni, risalite, muffa e fessurazioni



- Presenza di infiltrazioni e muffe nell'intersezione di muri perimetrali e solaio d'interpiano, probabilmente causati dalla scarsa coibentazione e dalla forte umidità interna. Problematiche analoghe anche al piede delle murature.



### D.10.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

I beni oggetto di perizia non sono inseriti in un complesso condominiale.

Risulta vigente elaborato planimetrico catastale.

Assenza di enti comuni indicati in pignoramento.

### D.10.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso all'abitazione avviene direttamente da via Guglielmo Marconi, tramite passaggio su area scoperta facente parte del mappale d'insistenza.

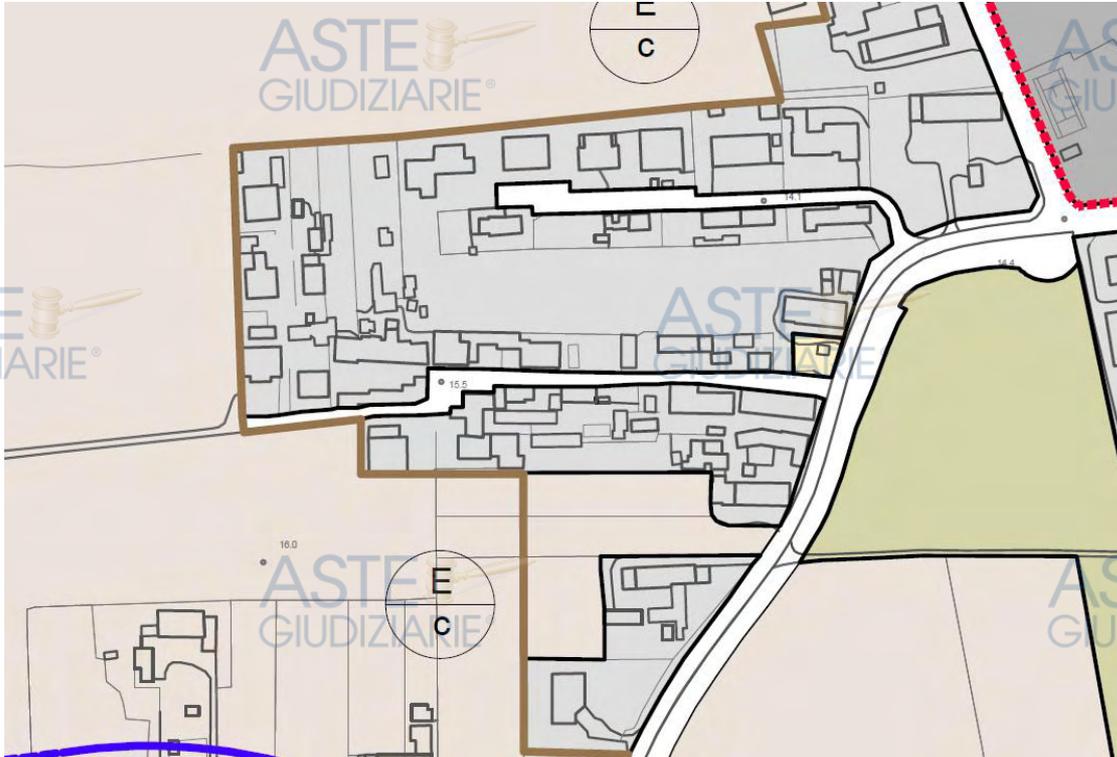


L'accesso ai beni avviene a mezzo di strada pubblica denominata via Guglielmo Marconi che insiste attendibilmente sui lotti posti a nord rispetto i beni oggetto di stima.



#### D.10.4 Situazione urbanistica della zona

Secondo lo strumento urbanistico del Comune di Casaleone (VR) il fabbricato si trova in zona di completamento estensivo:



**C1** Completamento estensivo

#### D.10.5 Situazione catastale dell'immobile

L'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare.

In merito alle planimetrie catastali vigenti, le stesse risultano indicativamente conformi allo stato reale dei luoghi, quantomeno in misura tale da consentirne la commerciabilità.



**D.10.6. Situazione edilizia dell'immobile**

La scrivente ha effettuato accesso agli atti.

Il Comune di riferimento ha messo a disposizione le pratiche edilizie inerenti l'immobile nel seguito riportate.

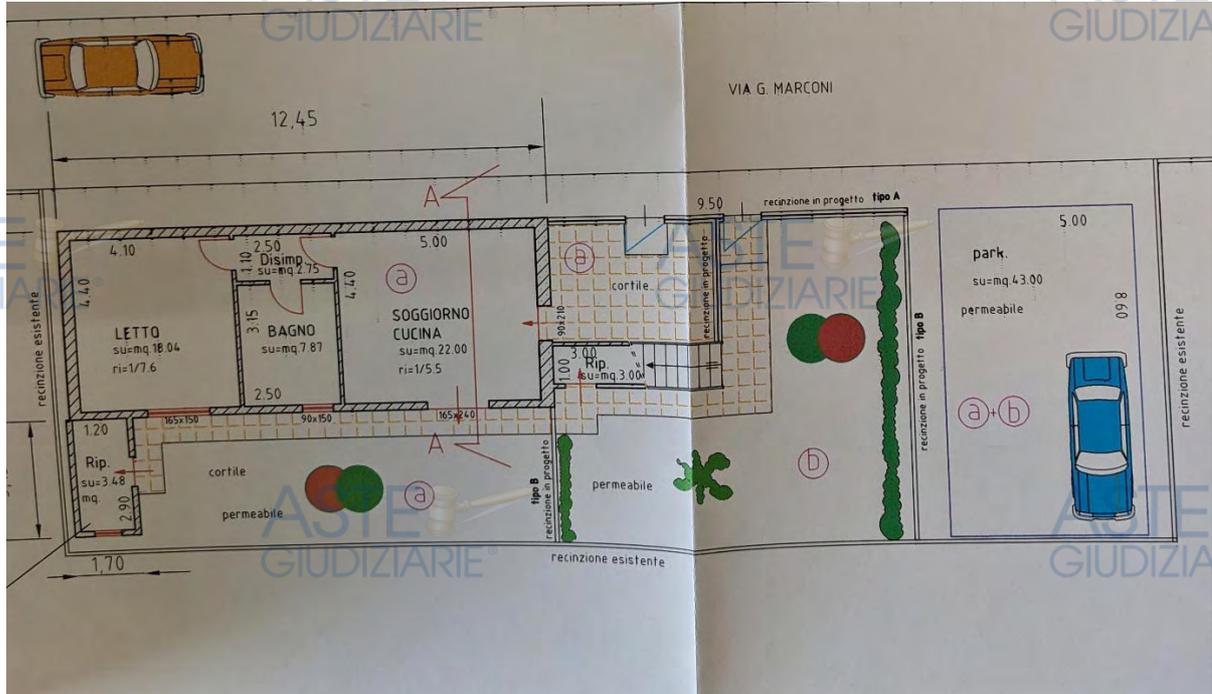
Si tiene al riguardo a precisare in termini generali che l'attività di individuazione ed acquisizione delle pratiche edilizie degli immobili si palesa nella maggior parte dei casi quale attività articolata e complessa posto anche il fatto che ogni ente locale presenta archivi organizzati su presupposti differenti. Nonostante l'impegno profuso al riguardo, non si può quindi escludere la sussistenza di pratiche edilizie o elementi aggiuntivi rispetto quanto nel seguito riportato:

- fabbricato la cui costruzione fu iniziata in epoca anteriore al 01/09/1967 come indicato nell'atto di provenienza;
- concessione edilizia in sanatoria n. 999 del 12/01/2001, presentata il 30/09/1986, prot 7252, per opere consistenti in costruzione accessori residenziali variazione d'uso da superficie rurale a superficie residenziale, ampliamento produttivo e modifiche prospettiche, in Casaleone, via Marconi 3, fg 3, m.n. 38,124 e 170;
- certificato di abitabilità/agibilità n. 938, del 12/01/2001;
- concessione edilizia P2002099 del 04/04/2003, per ristrutturazione di un edificio, con cambio di destinazione d'uso da artigianale a residenziale, in Casaleone, via Marconi, fg 3, m.n. 38 e 170;
- DIA n. D2004024 del 20/03/2004, quale variante alla concessione edilizia P2002099;
- Agibilità prot. 5035 del 27/05/2004, riguardante la ristrutturazione di un edificio con cambio d'uso da artigianale a residenziale in Casaleone, via Marconi, fg 3 m.n. 38.

Lo stato reale dei luoghi risulta indicativamente conforme all'ultimo stato autorizzato in possesso della scrivente quantomeno in misura tale da consentirne la commerciabilità.



Si ritiene in ogni caso opportuno segnalare che nella pratica di cambio di destinazione d'uso e successiva variante le due abitazioni sovrapposte (lotti D.10. e D.11. della presente relazione) erano evidentemente dotate di area a parcheggio specificatamente destinata come da stralcio di tavola grafica che nel seguito si riporta.



I beni per come pignorati non ricomprendono tuttavia il parcheggio affiancato che risulta catastalmente intestato alla [REDACTED]

Posto che i parcheggi risultano evidentemente collegati alle abitazioni dal punto di vista autorizzativo/amministrativo, la scrivente nutre seri dubbi rispetto al fatto che le abitazioni possano essere regolarmente trasferite in assenza dei citati parcheggi.

**D.10.7 Stato di occupazione dell'immobile****D.10.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti**

A richiesta della scrivente, l'agenzia delle Entrate di Verona ha dichiarato la sussistenza di contratto di locazione n. 8985 serie 3T del 23/08/2016 sugli immobili a nome dell'esecutato (vedasi allegato).

Si precisa che non è stato fornito copia del contratto bensì una pagina di un APE e la ricevuta di avvenuta registrazione.

Il conduttore dell'immobile ha fornito contratto di locazione in data 23/08/2016 con il quale la soc. proprietaria ha locato l'immobile oggetto di perizia al [REDACTED] uso abitativo, canone annuo di € 3.360,00 con durata dal 19/08/2016 al 18/08/2020.

Contratto ancora in essere secondo quanto appreso.

**D.10.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile**

La scrivente rileva, per quanto di propria competenza e sulla base delle inerenti conoscenze prettamente tecniche l'opponibilità dello stato di occupazione degli immobili, sulla base di quanto riportato nel capitolo che precede.

Si ritiene che in considerazione dell'immobile il canone risulti congruo.

**D.10.8. Vincoli ed oneri giuridici**

Si elencano nel seguito le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

Si precisa che la articolazione e suddivisione delle stesse è offerta unicamente in termini indicativi e presuntivi, la effettiva natura e permanenza degli stessi sui beni anche dopo l'aggiudicazione andrà verificata dall'eventuale interessato all'acquisto.



#### D.10.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Dalle certificazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle ricerche condotte, emerge che sui beni gravano le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria iscritta a Verona il 28/12/2012, RP 6052, RG 44357 per la somma di € 400.000,00 a favore di [REDACTED] [REDACTED] posta a garanzia della restituzione di mutuo fondiario, atto del 27/12/2012, n. 18800/6072, rep notaio Di Maria Pierluigi;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Verona il 31/10/2023, RP 33161, RG 44396, a favore di [REDACTED] [REDACTED]

#### D.10.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Non sussistono, per quanto di conoscenza.



**D.10.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili**

Dalle certificazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle ricerche condotte, emerge che sui beni gravano le seguenti formalità:

- domanda giudiziale trascritta a Verona il 06/05/2019, RP 11867, RG 17564, a favore di [REDACTED]

Si è quindi appreso, anche se non trascritto o annotato in conservatoria, che con sentenza n. 1059/2019 pubblicata il 07/05/2019 (Tribunale di Verona, RG 2034/2018 Giudice dott. Luigi Pagliuca) è stato disposto:

A) dichiara inefficace nei confronti del [REDACTED] [REDACTED] in persona dell'amministratore *pro tempore* l'atto in data 26.2.2013 a Ministero del Notaio Di Maria Pierluigi, n. 18905 di repertorio e n. 6140 di raccolta, limitatamente alla parte con cui [REDACTED] [REDACTED], i seguenti beni:

- immobile sito nel Comune di Casaleone e censito al foglio n. 3, part. 38 sub 1, via Guglielmo Marconi, p.T, cat. A2 classe 3, vani 3, rendita catastale € 162,68;
- immobile sito nel Comune di Casaleone e censito in catasto fabbricati al foglio 6 particella 9 (ora particella 799) sub. 14, piazza Della Vittoria p.1, categoria A/2, classe 2, vani 4, R.C. Euro 185,92;

**D.10.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile**

Non sussistono, per quanto di conoscenza.

**D.10.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali**

Immobile non inserito in contesto condominiale.



**D.10.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita**

Immobile conferito alla [REDACTED] rogito del 26/02/2013.

**D.10.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata**

Immobile in edilizia ordinaria, per quanto di conoscenza.

**D.10.12. Separazione in natura e progetto divisionale**

I beni oggetto di perizia consistono in unica abitazione posta al piano terra di un complesso immobiliare costituito da due unità autonome.

Trattandosi di bene autonomo oggetto di perizia per l'intero della piena proprietà non risulta necessario alcun progetto divisionale.

**D.10.13. Valutazione del lotto**

Si provvede quindi nel seguito ad esprimere la valutazione degli immobili.

**D.10.13.1. Consistenza**

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

<i>identificazione catastale attuale fg 3</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL* mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm. Mq</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>
m.n. 38 sub 1	abitazione PT	67	1	67	74,6
	corte esclusiva	76	0,1	7,6	

\* Superficie Esterna Lorda



**D.10.13.2. Criteri di stima**

In termini generali può essere indicato che Il Valore di Mercato (o Market Value) è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di contrattazione durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Nello specifico, per individuare il valore di mercato, si è proceduto alla raccolta e verifica dei dati immobiliari, tra i quali sono state selezionate le unità immobiliari o i dati di confronto. Il dato immobiliare si compone del prezzo ovvero dell'importo sulla base del quale è stato compravenduto e delle caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità di paragone. Successivamente sono stati individuati gli elementi di raffronto ovvero le caratteristiche peculiari delle proprietà che causano le variazioni dei prezzi corrisposti per le proprietà immobiliari.

Infine, laddove gli elementi di comparazione siano stati riscontrati difformi, si è provveduto a determinare gli aggiustamenti ovvero le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione della differenza tra le caratteristiche prese in esame; per stimare gli aggiustamenti è stato valutato il prezzo marginale della caratteristica presa in esame. È stata quindi verificata la divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti affinché la stessa non eccedesse la consuetudine, successivamente è stato possibile esprimere la valutazione nel seguito espressa. Nel caso in esame sono stati assunti valori OMI (Agenzia delle Entrate), Borsino Immobiliare, nonché i prezzi richiesti per immobili simili in vendita.

Si riporta nel seguito una sintesi dei riferimenti acquisiti in merito alle correnti quotazioni di mercato (riferite al mq):

OMI: abitazioni civili min € 600,00 / max € 850,00;

Borsino Immobiliare (abitazioni in stabili in fascia media): min € 535,00 / max € 823,00.

Villa a schiera via Capo di Sotto, centro, Casaleone, € 400,00/mq

I dati sopra indicati costituiscono una mera elencazione di tutti i comparabili assunti ed analizzati.

Valutate le caratteristiche e le specificità dei beni a cui si riferiscono gli specifici dati sopra indicati, è possibile stimare per gli immobili oggetto di perizia il valore di € 550,00/mq per l'abitazione.



**D.10.13.3. Stima**

La valutazione nel seguito espressa rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili e viene espressa "a corpo", tenuto già conto di quanto in precedenza indicato.

<i>identificazione catastale attuale fg 3</i>	<i>destinazione</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
m.n. 38 sub 1	abitazione PT corte esclusiva	74,6	€ 550,00	€ 41.030,00	€ 40.000,00

**D.10.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

La scrivente stima un probabile valore di adeguamento e correzione così ripartito:

- l'immobile sarà oggetto di vendita forzata e l'acquirente non potrà quindi beneficiare di eventuali garanzie per vizi occulti (-15% circa) € 6.000,00

Sommano adeguamenti e correzioni - € 6.000,00

**D.10.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 34.000,00



**D.11. LOTTO 11 – IMMOBILI SITI IN CASALEONE (VR), VIA GUGLIELMO MARCONI N. 14B****D.11.1. Proprietà**

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono pervenuti alla [REDACTED]

[REDACTED] in forza dei seguenti titoli:

- compravendita in data 20/01/2003, rep 3143, racc. 600, in forza del quale [REDACTED] [REDACTED] acquista l'immobile censito a Casaleone (VR), Catasto Fabbricati, sez. A, fg 3 m.n.
  - 38 (attuale fg 3, m.n. 38 sub 2) oltre ad altro bene non oggetto di esecuzione.
- aumento di capitale con conferimento immobili (trascritta a Verona il 15/03/2013, RG 9690, RP 6337), con la quale [REDACTED] [REDACTED] conferiscono in società gli immobili censiti nel Comune di Casaleone al CF, fg 6, m.n. 9 sub 14 (attuale fg 6, m.n. 799 sub 14) oltre ad altri;
- mutamento di denominazione e ragione sociale (trascritto a Verona il 12/01/2017, RG 1110, RP 738), con il quale [REDACTED] [REDACTED]

**D.11.1.1. Ricerche presso la Camera di Commercio**

Si rimette in allegato la visura camerale acquisita presso la Camera di Commercio di Verona.



**D.11.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita**

L'immobile oggetto di perizia risulta localizzato nel Comune di Casaleone (VR), via Guglielmo Marconi n. 14B (il civico non è apparso chiaro in corso di sopralluogo per cui lo stesso è da intendersi indicativo).



Tribunale di Verona E.I. n. 325/2023 R.G.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi

Custode: Avv. Daniela Deguidi



L'immobile è accatastato con i seguenti estremi:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Casaleone (VR), foglio n° 3, part. n°:

- 38 sub 2, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 3, sup cat tot mq 68, sup cat tot escluse aree scoperte mq 63, RC € 162,68.

Intestazione catastale:

██

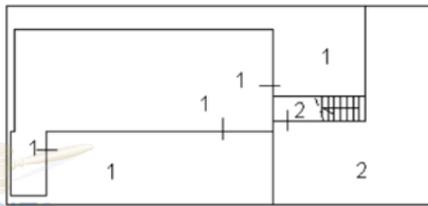
intero

I beni oggetto di perizia insistono, oltre ad altri, su area individuata:

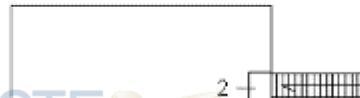
Catasto Terreni, Comune di Casaleone (VR), foglio n° 3, part. n°:

- 38, ente urbano, sup mq 187.

È presente in banca dati catastale elaborato planimetrico catastale:



PIANO TERRA

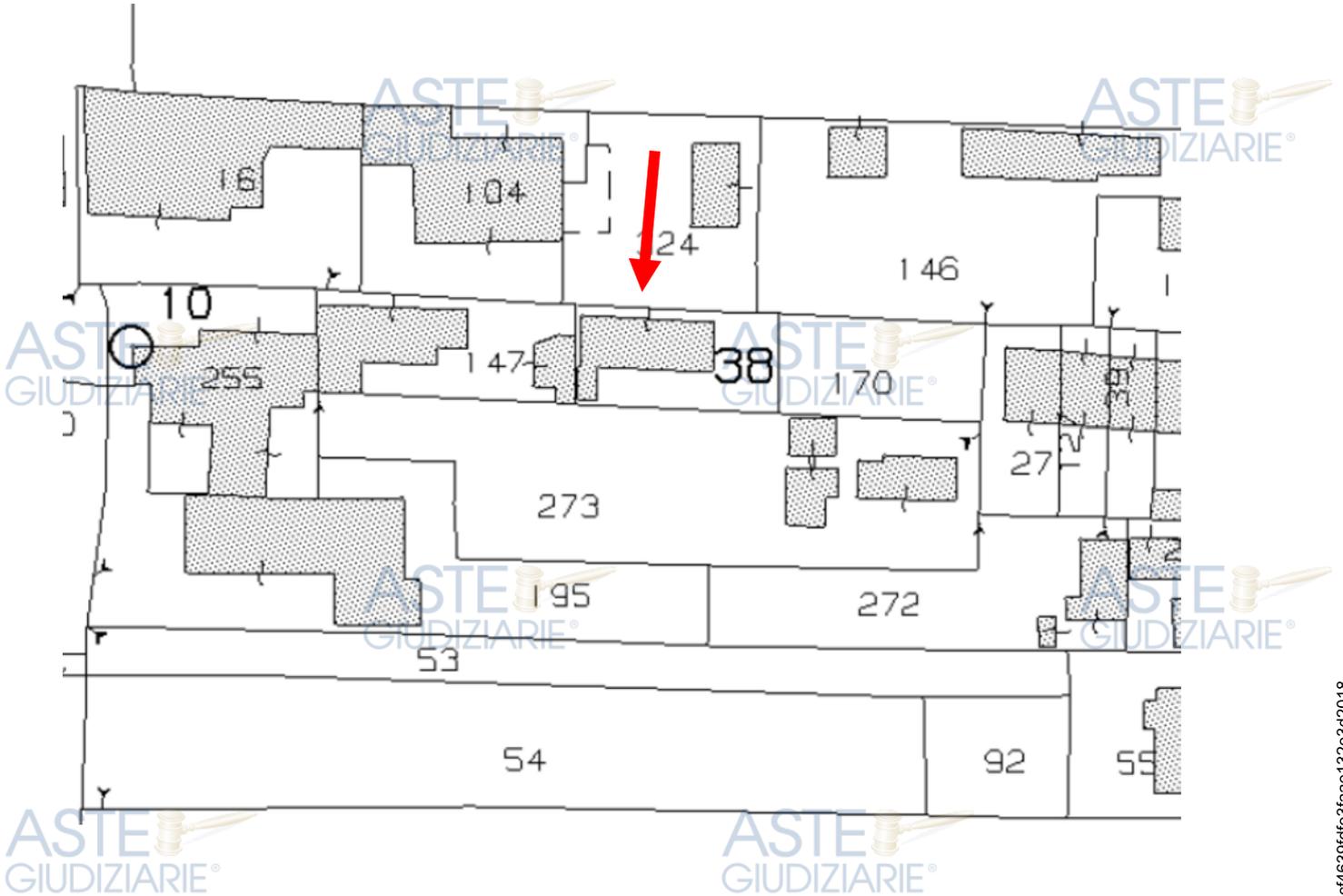


PIANO PRIMO

Il m.n. 38 confina in senso nord, est, sud, ovest con: m.n. 324, 146, 170, 273, 147.



Stralcio di mappa catastale:



### D.11.3. Descrizione dei beni

#### D.11.3.1. Contesto

Il bene è inserito nel comune di Casaleone (VR), in una zona residenziale, nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi principali, tra cui scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado, farmacie, poste, chiese supermercati e ristoranti.

Gli ingressi autostradali più vicini sono a non meno di 30 km.

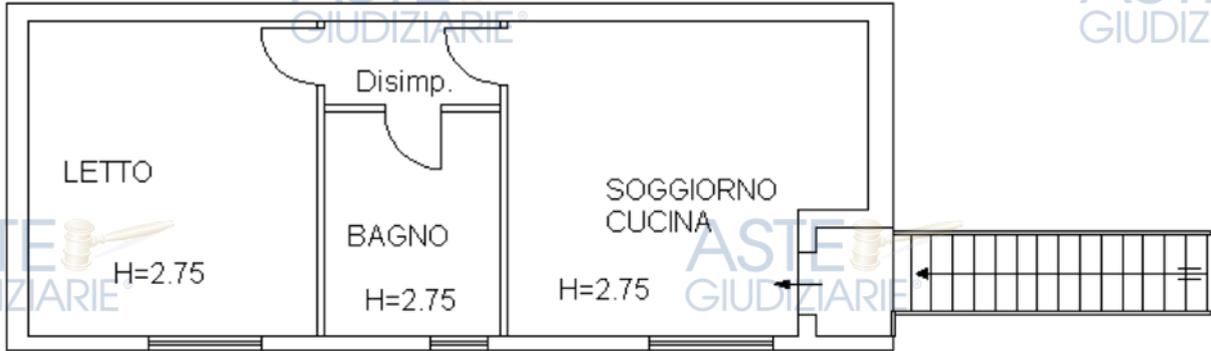
#### D.11.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato



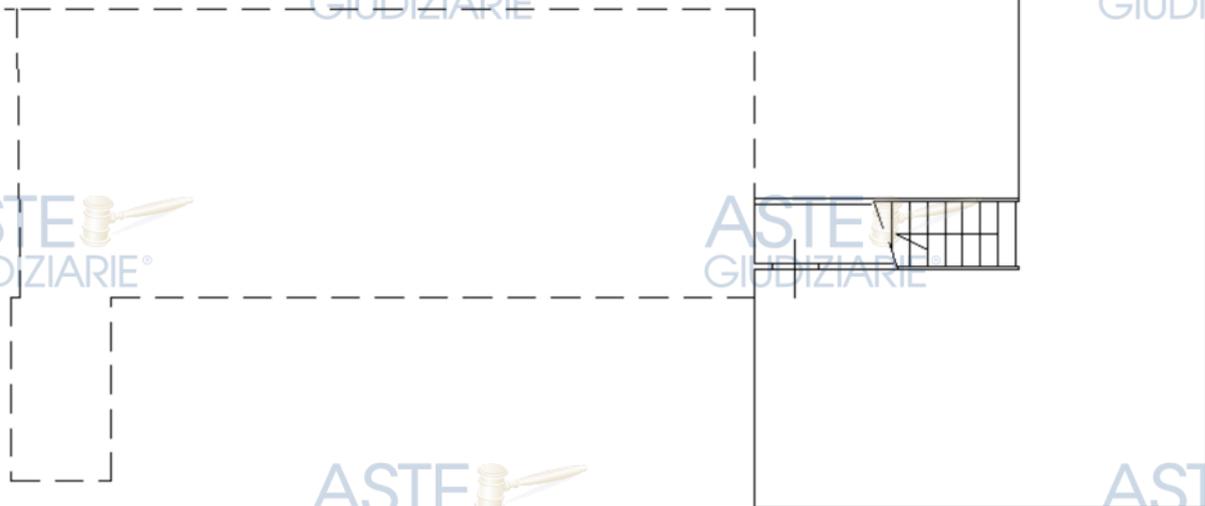
Stralcio planimetrico dei beni (fuori scala – non conforme).

**SUB 2 – abitazione**

Piano primo



Piano terra





Tribunale di Verona E.I. n. 325/2023 R.G.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi  
Custode: Avv. Daniela Deguidi



Suddivisione interna reale	Piano terra: corte pertinenziale esclusiva con sottoscala. Piano primo: vano scala con pianerottolo d'ingresso esterno, soggiorno/cucina, bagno, disimpegno e camera da letto.
Impianti	Impiantistica esistente in loco di tipo ordinario riferibili all'epoca di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso (anni 2000). Impiantistica autonoma, caldaia posizionata nel ripostiglio sottoscala.
Finiture interne	Finiture interne di tipo ordinario riferibile all'epoca di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso (anni 2000). Pavimentazione dell'abitazione in piastrelle ceramiche. Intonacatura a civile tinteggiata. Porte interne in legno tamburato. Serramenti in legno con vetrocamera.

### Precisazioni

- Presenza di infiltrazioni da copertura



### D.11.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

I beni oggetto di perizia non sono inseriti in un complesso condominiale.

Risulta vigente elaborato planimetrico catastale.

Assenza di enti comuni indicati in pignoramento.

#### D.11.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso all'abitazione avviene direttamente da via Guglielmo Marconi, tramite passaggio su area scoperta facente parte del mappale d'insistenza.



L'accesso ai beni avviene a mezzo di strada pubblica denominata via Guglielmo Marconi che insiste attendibilmente sui lotti posti a nord rispetto i beni oggetto di stima.



#### D.11.4 Situazione urbanistica della zona

Secondo il Piano degli Interventi del Comune di Casaleone (VR) il fabbricato si trova in zona di completamento estensivo:



**C1** Completamento estensivo

#### D.11.5 Situazione catastale dell'immobile

L'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare.

In merito alle planimetrie catastali vigenti, le stesse risultano indicativamente conformi allo stato reale dei luoghi, quantomeno in misura tale da consentirne la commerciabilità.



**D.11.6. Situazione edilizia dell'immobile**

La scrivente ha effettuato accesso agli atti.

Il Comune di riferimento ha messo a disposizione le pratiche edilizie inerenti l'immobile nel seguito riportate.

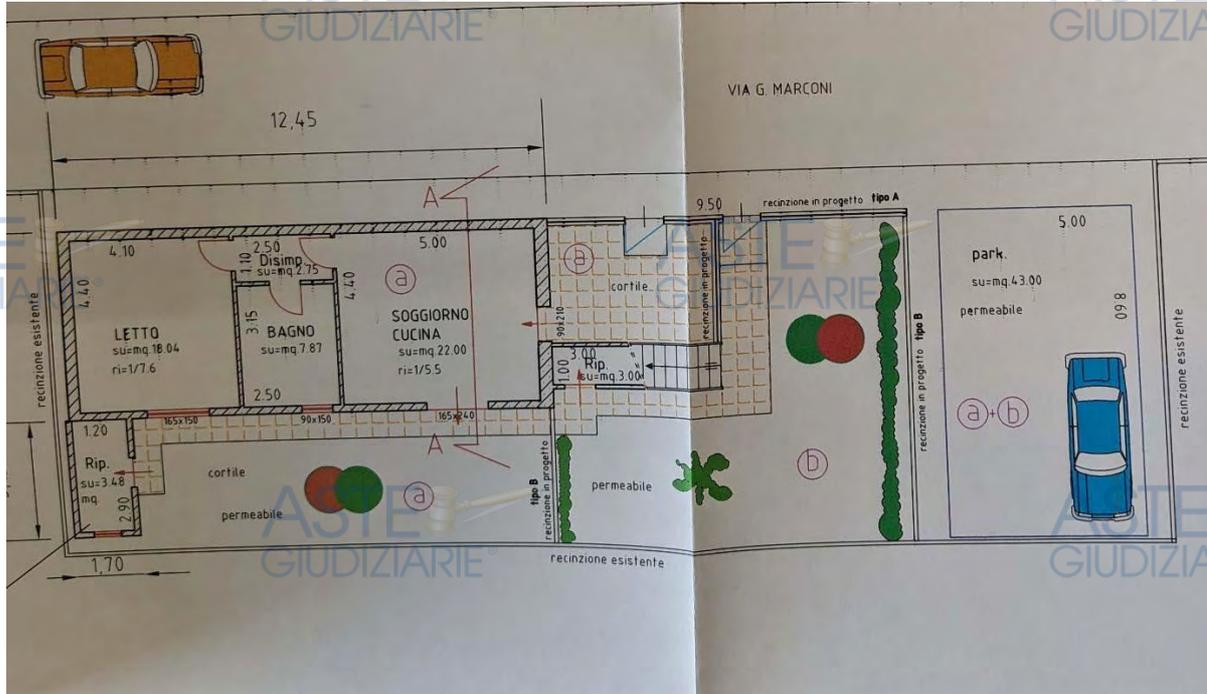
Si tiene al riguardo a precisare in termini generali che l'attività di individuazione ed acquisizione delle pratiche edilizie degli immobili si palesa nella maggior parte dei casi quale attività articolata e complessa posto anche il fatto che ogni ente locale presenta archivi organizzati su presupposti differenti. Nonostante l'impegno profuso al riguardo, non si può quindi escludere la sussistenza di pratiche edilizie o elementi aggiuntivi rispetto quanto nel seguito riportato:

- fabbricato la cui costruzione fu iniziata in epoca anteriore al 01/09/1967 come indicato nell'atto di provenienza;
- concessione edilizia in sanatoria n. 999 del 12/01/2001, presentata il 30/09/1986, prot 7252, per opere consistenti in costruzione accessori residenziali variazione d'uso da superficie rurale a superficie residenziale, ampliamento produttivo e modifiche prospettiche, in Casaleone, via Marconi 3, fg 3, m.n. 38,124 e 170;
- certificato di abitabilità/agibilità n. 938, del 12/01/2001;
- concessione edilizia P2002099 del 04/04/2003, per ristrutturazione di un edificio, con cambio di destinazione d'uso da artigianale a residenziale, in Casaleone, via Marconi, fg 3, m.n. 38 e 170;
- DIA n. D2004024 del 20/03/2004, quale variante alla concessione edilizia P2002099;
- Agibilità prot. 5035 del 27/05/2004, riguardante la ristrutturazione di un edificio con cambio d'uso da artigianale a residenziale in Casaleone, via Marconi, fg 3 m.n. 38.

Lo stato reale dei luoghi risulta indicativamente conforme all'ultimo stato autorizzato in possesso della scrivente quantomeno in misura tale da consentirne la commerciabilità.



Si ritiene in ogni caso opportuno segnalare che nella pratica di cambio di destinazione d'uso e successiva variante le due abitazioni sovrapposte (lotti D.10. e D.11. della presente relazione) erano evidentemente dotate di area a parcheggio specificatamente destinata come da stralcio di tavola grafica che nel seguito si riporta.



I beni per come pignorati non ricomprendono tuttavia il parcheggio affiancato che risulta catastalmente [REDACTED]

Posto che i parcheggi risultano evidentemente collegati alle abitazioni dal punto di vista autorizzativo/amministrativo, la scrivente nutre seri dubbi rispetto al fatto che le abitazioni possano essere regolarmente trasferite in assenza dei citati parcheggi.

## D.11.7 Stato di occupazione dell'immobile

### D.11.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

A richiesta della scrivente, l'agenzia delle Entrate di Verona ha dichiarato la sussistenza di contratto di locazione n. 7849 serie 3T del 26/08/2020 sugli immobili a nome dell'esecutato (vedasi allegato).

Si precisa che non è stato fornito copia del contratto bensì una pagina di un APE e la ricevuta di avvenuta registrazione.

Il conduttore ha fornito contratto di locazione in data 26/08/2020 con il quale la soc. proprietaria ha locato l'immobile oggetto di perizia [REDACTED] uso abitativo, canone annuo di € 3.000,00 con durata dal 20/08/2020 al 19/08/2024.

Contratto ancora in essere secondo quanto appreso.

### D.11.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

La scrivente rileva, per quanto di propria competenza e sulla base delle inerenti conoscenze prettamente tecniche l'opponibilità dello stato di occupazione degli immobili, sulla base di quanto riportato nel capitolo che precede.

Si ritiene che in considerazione dell'immobile il canone risulti congruo.

## D.11.8. Vincoli ed oneri giuridici

Si elencano nel seguito le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

Si precisa che la articolazione e suddivisione delle stesse è offerta unicamente in termini indicativi e presuntivi, la effettiva natura e permanenza degli stessi sui beni anche dopo l'aggiudicazione andrà verificata dall'eventuale interessato all'acquisto.



**D.11.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

Dalle certificazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle ricerche condotte, emerge che sui beni gravano le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria iscritta a Verona il 28/12/2012, RP 6052, RG 44357 per la somma di € 400.000,00 a favore di [REDACTED] [REDACTED] posta a garanzia della restituzione di mutuo fondiario, atto del 27/12/2012, n. 18800/6072, rep notaio Di Maria Pierluigi;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Verona il 31/10/2023, RP 33161, RG 44396, a favore di [REDACTED] [REDACTED]

**D.11.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

Non sussistono, per quanto di conoscenza.

**D.11.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili**

Non sussistono, per quanto di conoscenza.

**D.11.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile**

Non sussistono, per quanto di conoscenza.



**D.11.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali**

Immobile non inserito in contesto condominiale.

**D.11.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita**

Immobile conferito alla [REDACTED] rogito del  
26/02/2013.

**D.11.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata**

Immobile in edilizia ordinaria, per quanto di conoscenza.

**D.11.12. Separazione in natura e progetto divisionale**

I beni oggetto di perizia consistono in unica abitazione posta al piano primo di un complesso immobiliare costituito da due unità autonome.

Trattandosi di bene autonomo oggetto di perizia per l'intero della piena proprietà non risulta necessario alcun progetto divisionale.

**D.11.13. Valutazione del lotto**

Si provvede quindi nel seguito ad esprimere la valutazione degli immobili.

**D.11.13.1. Consistenza**

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

<i>identificazione catastale attuale fg 3</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL* mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm. Mq</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>
m.n. 38 sub 2	abitazione P1	60	1	60	65,6
	corte esclusiva	56	0,1	5,6	

\* Superficie Esterna Lorda



**D.11.13.2. Criteri di stima**

In termini generali può essere indicato che Il Valore di Mercato (o Market Value) è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di contrattazione durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Nello specifico, per individuare il valore di mercato, si è proceduto alla raccolta e verifica dei dati immobiliari, tra i quali sono state selezionate le unità immobiliari o i dati di confronto. Il dato immobiliare si compone del prezzo ovvero dell'importo sulla base del quale è stato compravenduto e delle caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità di paragone. Successivamente sono stati individuati gli elementi di raffronto ovvero le caratteristiche peculiari delle proprietà che causano le variazioni dei prezzi corrisposti per le proprietà immobiliari.

Infine, laddove gli elementi di comparazione siano stati riscontrati difformi, si è provveduto a determinare gli aggiustamenti ovvero le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione della differenza tra le caratteristiche prese in esame; per stimare gli aggiustamenti è stato valutato il prezzo marginale della caratteristica presa in esame. È stata quindi verificata la divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti affinché la stessa non eccedesse la consuetudine, successivamente è stato possibile esprimere la valutazione nel seguito espressa. Nel caso in esame sono stati assunti valori OMI (Agenzia delle Entrate), Borsino Immobiliare, nonché i prezzi richiesti per immobili simili in vendita.

Si riporta nel seguito una sintesi dei riferimenti acquisiti in merito alle correnti quotazioni di mercato (riferite al mq):

OMI: abitazioni civili min € 600,00 / max € 850,00;

Borsino Immobiliare (abitazioni in stabili in fascia media): min € 535,00 / max € 823,00.

Villa a schiera via Capo di Sotto, centro, Casaleone, € 400,00/mq

I dati sopra indicati costituiscono una mera elencazione di tutti i comparabili assunti ed analizzati.

Valutate le caratteristiche e le specificità dei beni a cui si riferiscono gli specifici dati sopra indicati, è possibile stimare per gli immobili oggetto di perizia il valore di € 550,00/mq per l'abitazione.



**D.11.13.3. Stima**

La valutazione nel seguito espressa rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili e viene espressa "a corpo", tenuto già conto di quanto in precedenza indicato.

<i>identificazione catastale attuale fg 3</i>	<i>destinazione</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
m.n. 38 sub 2	abitazione P1 corte esclusiva	65,6	€ 550,00	€ 36.080,00	€ 35.000,00

**D.11.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

La scrivente stima un probabile valore di adeguamento e correzione così ripartito:

- l'immobile sarà oggetto di vendita forzata e l'acquirente non potrà quindi beneficiare di eventuali garanzie per vizi occulti (-15% circa) € 5.000,00

Sommano adeguamenti e correzioni - € 5.000,00

**D.11.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 30.000,00



**D.12. LOTTO 12 – IMMOBILI SITI IN SANGUINETTO (VR), CORSO CESARE BATTISTI N. 227****D.12.1. Proprietà**

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono pervenuti [REDACTED]

[REDACTED] in forza dei seguenti titoli:

- compravendita in data 07/10/2002, (trascritto a Verona 11/10/2002, RP 28589, RG 41597) rep. 2396, racc. 407, in forza del quale [REDACTED] acquista l'immobile censito a Sanguinetto (VR), Catasto Fabbricati, fg 7 m.n.:
  - 104 sub 6;
  - 104 sub 11.
- costituzione di società con conferimento immobili (trascritta a Verona il 31/10/2012, RG 36728, RP 26384), con la quale [REDACTED] l'immobile censito nel Comune di Verona al CF, fg 296, m.n. 224 sub 9 oltre ad altri;
- mutamento di denominazione e ragione sociale (trascritto a Verona il 12/01/2017, RG 1110, RP 738), con il quale [REDACTED]

**D.12.1.1. Ricerche presso la Camera di Commercio**

Si rimette in allegato la visura camerale acquisita presso la Camera di Commercio di Verona.

**D.12.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita**

L'immobile oggetto di perizia risulta localizzato nel Comune di Sanguinetto (VR), Corso Cesare Battisti n. 227.



L'immobile è accatastato con i seguenti estremi:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Sanguinetto (VR), foglio n° 7, part. n°:

- 104 sub 6, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 11, sup cat tot mq 11, RC € 18,75;
- 104 sub 11, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4,5, sup cat tot mq 108, sup cat tot escluse aree scoperte mq 105, RC € 192,90.

Intestazione catastale:

[REDACTED]

intero

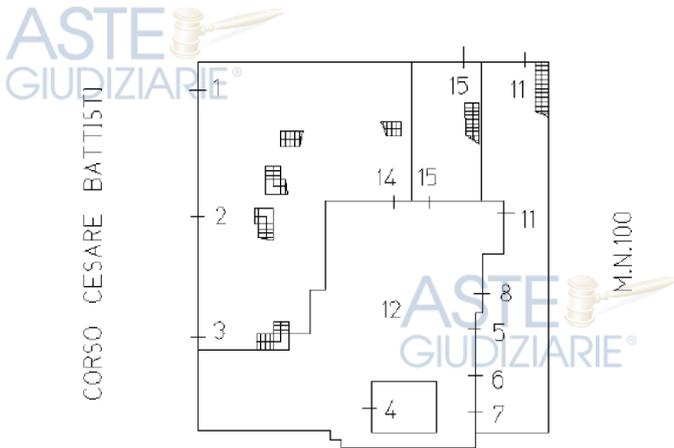
I beni oggetto di perizia insistono, oltre ad altri, su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di Sanguinetto (VR), foglio n° 7, part. n°:

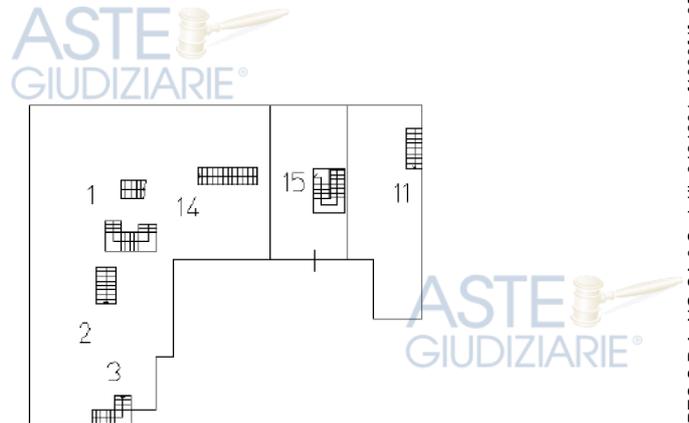
- 104, ente urbano, sup mq 593.

È presente in banca dati catastale elaborato planimetrico catastale.

PIANO TERRA

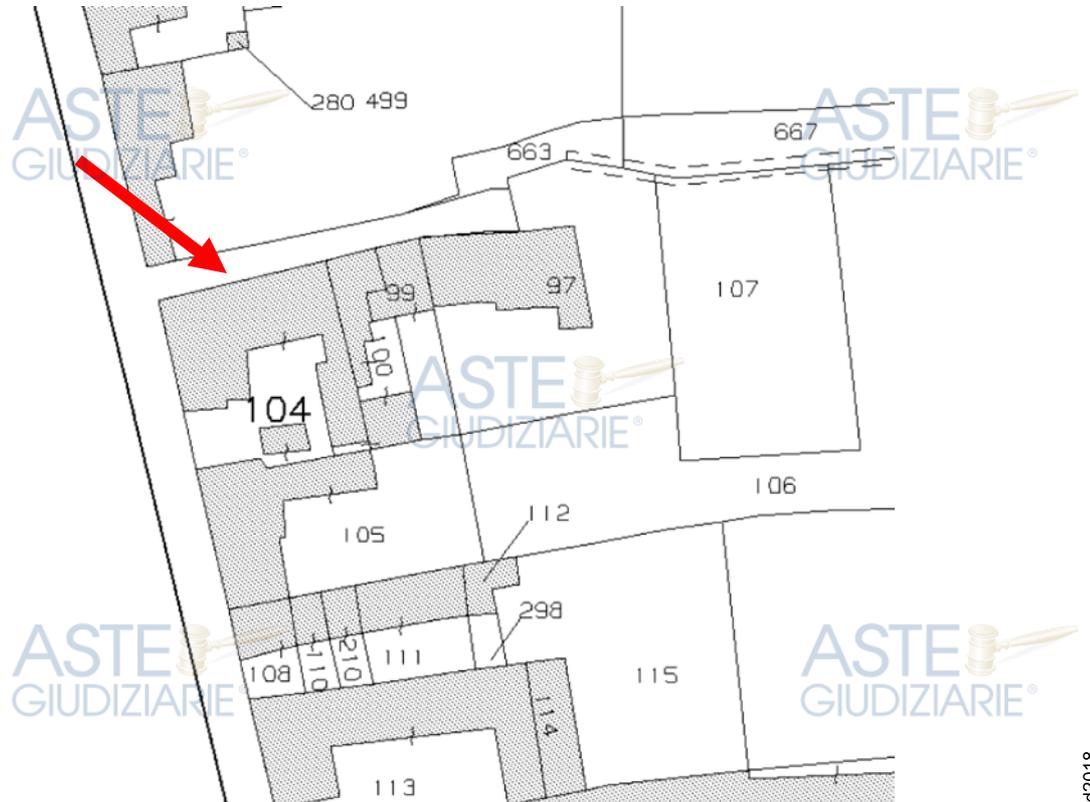


PIANO PRIMO



M.N.105

Il m.n. 104 confina in senso nord, est, sud, ovest con: traversa di Corso Cesare Battisti, m.n. 100, 105 e Corso Cesare Battisti.



### D.12.3. Descrizione dei beni

#### D.12.3.1. Contesto

Il bene è inserito nel comune di Sanguinetto (VR), in una zona centrale e residenziale, nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi principali, tra cui scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado, farmacie, supermercati e ristoranti.

Gli ingressi autostradali più vicini distano non meno di 30 km.



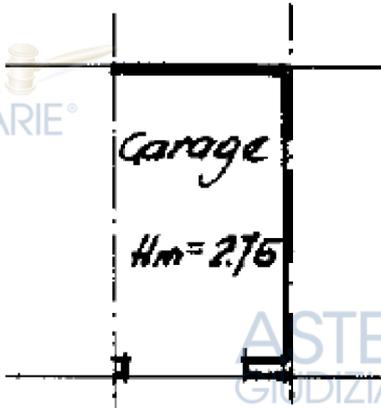
D.12.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato



Stralcio planimetrico dei beni (fuori scala – non conforme).

**SUB 6 – autorimessa**

Piano terra



**Autorimessa sub 6**



L'autorimessa risulta senza finiture, assenza di intonacatura e tinteggiatura, pavimentazione in battuto di cemento, portone d'ingresso in metallo.

Assenza di impianti. Copertura in eternit. In termini generali condizioni pessime.

**Precisazioni**

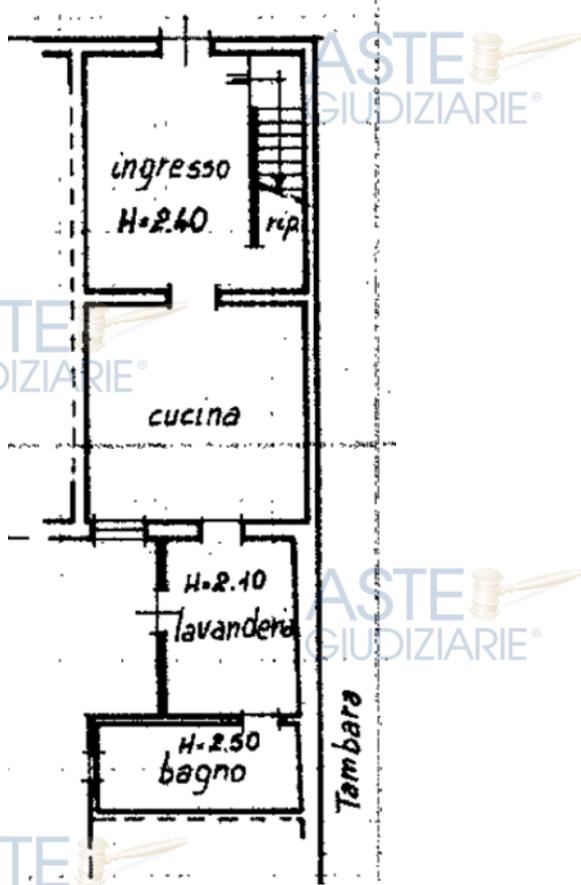
- Presenza di infiltrazioni dal terreno e dalla copertura



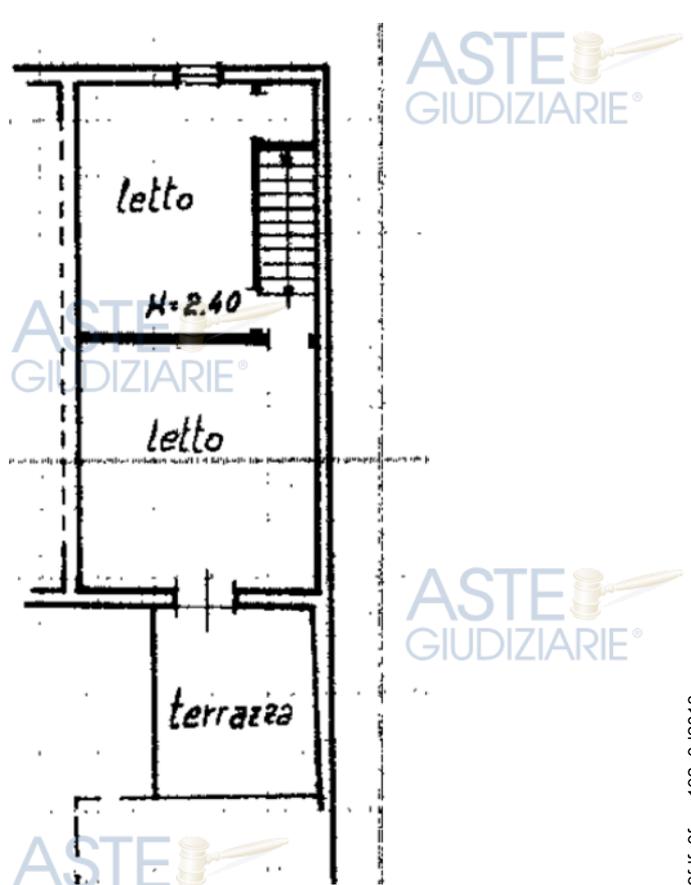
Tribunale di Verona E.I. n. 325/2023 R.G.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi  
Custode: Avv. Daniela Deguidi



Piano terra



Piano primo





Tribunale di Verona E.I. n. 325/2023 R.G.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi  
Custode: Avv. Daniela Deguidi





Tribunale di Verona E.I. n. 325/2023 R.G.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi  
Custode: Avv. Daniela Deguidi



Suddivisione interna reale	Piano terra: ingresso, vano scala, ripostiglio sotto-scala, cucina, lavanderia accessibile anche dall'esterno e bagno. Piano primo: vano scala, n. 2 camere da letto e terrazza.
Impianti	Impiantistica esistente in loco di tipo ordinario obsoleto. Impiantistica autonoma, in corso di sopralluogo è stato riferito che la caldaia non è funzionante.
Finiture interne	Pavimentazione abitazione in granigliato per il locale d'ingresso, e per il piano primo, pavimentazione in piastrelle ceramiche per il resto dell'abitazione, balcone pavimentato con vari materiali di risulta. Intonacatura a civile tinteggiata. Porte interne in legno tamburato, alcuni serramenti con vetrocamera.

### Precisazioni

- Presenza di infiltrazioni da terreno visibili sia internamente che esternamente



- Presenza di infiltrazioni dalla copertura probabilmente per carenza coibentazione ed elevata umidità all'interno dei locali



In generale condizioni pessime. Necessità di ristrutturazione integrale.

### D.12.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

I beni oggetto di perizia non sono inseriti in un complesso immobiliare condominiale.

Si evidenzia tuttavia che dall'elaborato planimetrico catastale l'unico bene comune è individuato con il sub 12, corte comune. Tale circostanza trova conferma anche da specifica indicazione riportata nell'atto di provenienza.

Assenza di enti comuni indicati in pignoramento.



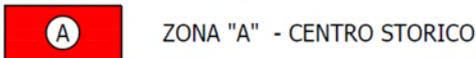
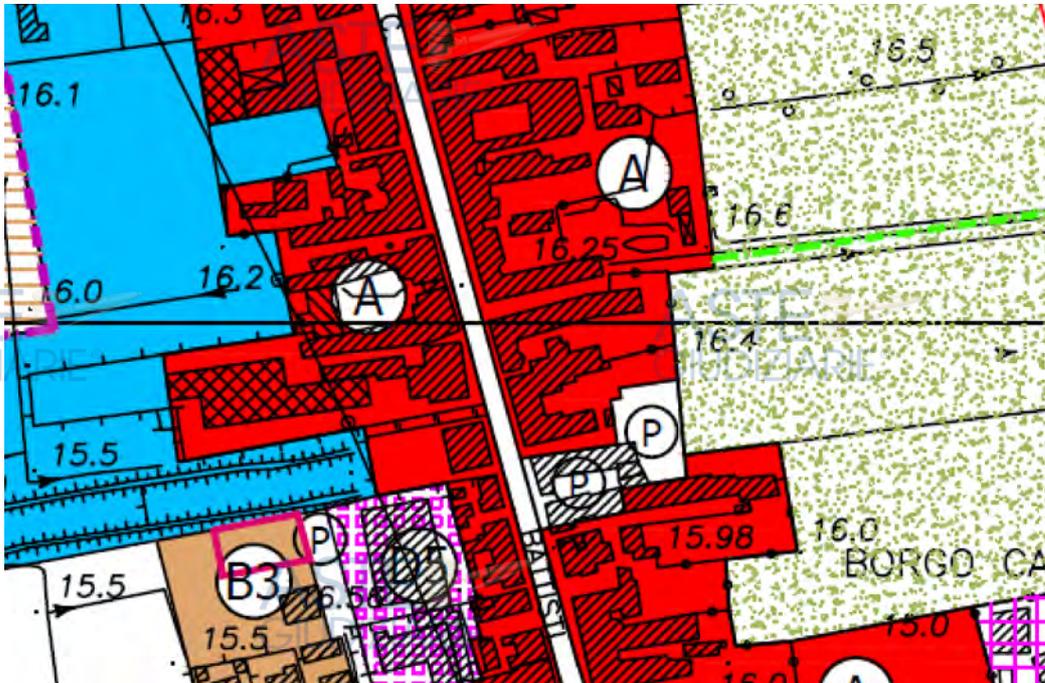
#### D.12.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso all'abitazione avviene da una traversa di Corso Cesare Battisti, invece l'accesso all'autorimessa avviene direttamente da Corso Cesare Battisti, tramite cancello e passaggio su area scoperta facente parte del mappale d'insistenza (corte comune m.n. 104 sub 12, comuni ai sub 1-2-3-4-5-6-7-8-11-14-15).



#### D.12.4 Situazione urbanistica della zona

Secondo lo strumento urbanistico del Comune di Sanguinetto (VR) il fabbricato condominiale si trova in zona TCc2:



Per possibilità e modalità di intervento, dovranno essere valutate attentamente le previsioni normative ed urbanistiche, tra cui anche eventuali schedature del fabbricato o dell'ambito.



### D.12.5 Situazione catastale dell'immobile

L'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare.

In merito alle planimetrie catastali vigenti, le stesse risultano conformi allo stato reale dei luoghi ad esclusione dei seguenti elementi, salvo altri:

**abitazione:**

- altezze interne difformi.

**garage:**

- altezze interne difformi.

**Non può quindi essere attestata la conformità catastale del bene.**

La situazione catastale dei beni dovrà essere oggetto da parte dell'aggiudicatario di variazione e/o ripristino.

**Il costo della sola variazione catastale conseguente alla conformazione autorizzativo/amministrativa dei beni oggetto di procedura viene quantificato in Euro 1.500,00 oltre accessori di legge.**

### D.12.6. Situazione edilizia dell'immobile

La scrivente ha effettuato accesso agli atti.

Il Comune di riferimento ha messo a disposizione le pratiche edilizie inerenti l'immobile nel seguito riportate.

Si tiene al riguardo a precisare in termini generali che l'attività di individuazione ed acquisizione delle pratiche edilizie degli immobili si palesa nella maggior parte dei casi quale attività articolata e complessa posto anche il fatto che ogni ente locale presenta archivi organizzati su presupposti differenti. Nonostante l'impegno profuso al riguardo, non si può quindi escludere la sussistenza di pratiche edilizie o elementi aggiuntivi rispetto quanto nel seguito riportato:

- fabbricato la cui edificazione è iniziata in epoca anteriore al 01/09/1967 come indicato nell'atto di provenienza;



- licenza edilizia 109 del 19/09/1973. Pratica i cui estremi sono stati desunti dalla documentazione visionata. Pratica non messa a disposizione da parte del Comune per cui non è certa la riferibilità agli immobili oggetto di perizia;
- concessione edilizia in sanatoria (ex Condono Edilizio) n. 282 del 12/08/1993, per opere abusive consistenti in accessori della residenza e varianti interne e prospettiche riferite alla residenza, in Sanguinetto, Corso Cesare Battisti, fg 7, m.n. 104;
- autorizzazione gratuita n. 108 del 04/11/1993 per modifica prospettica del fabbricato in Sanguinetto, Corso Cesare Battisti, fg 7, m.n. 104. Opere non eseguite.

Lo stato reale dei luoghi differisce dall'ultimo stato autorizzato in possesso della scrivente, quantomeno per i seguenti aspetti, salvo altri:

**abitazione e garage:**

- difformità altezze interne. Si precisa che tale aspetto potrebbe derivare anche dal fatto che la tavola grafica risulta poco leggibile.

Non ci si può quindi esprimere sulla esatta regolarità edilizia dei beni, anche se la stessa, macroscopicamente, parrebbe essere indicativamente rispettata.

La situazione autorizzativo-amministrativa dovrà essere quindi oggetto di approfondimento da parte dell'aggiudicatario.



**D.12.7 Stato di occupazione dell'immobile****D.12.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti**

A richiesta della scrivente, l'agenzia delle Entrate di Verona non ha fornito alcun contratto. In corso di sopralluogo gli immobili sono stati riscontrati occupati dai [REDACTED] che hanno fornito contratto di locazione stipulato in data 05/10/2017, con canone di locazione annuo di € 4.200,00 e durata dal 15/10/2017 al 14/10/2021 e successiva proroga del contratto n. 10907 serie 3T anno 2017 del 25/11/2021 fino al 14/10/2025.

**D.12.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile**

La scrivente rileva, per quanto di propria competenza e sulla base delle inerenti conoscenze prettamente tecniche l'opponibilità dello stato di occupazione degli immobili, sulla base di quanto riportato nel capitolo che precede.

Si ritiene che in considerazione dell'immobile il canone risulti congruo.

**D.12.8. Vincoli ed oneri giuridici**

Si elencano nel seguito le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

Si precisa che la articolazione e suddivisione delle stesse è offerta unicamente in termini indicativi e presuntivi, la effettiva natura e permanenza degli stessi sui beni anche dopo l'aggiudicazione andrà verificata dall'eventuale interessato all'acquisto.



#### D.12.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Dalle certificazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle ricerche condotte, emerge che sui beni gravano le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria iscritta a Verona il 13/04/2005, RP 3380, RG 14303 per la somma di € 1.050.000,00 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] posta a garanzia della restituzione di mutuo fondiario, atto del 31/03/2005, n. 9990/1807, rep notaio Di Maria Pierluigi;
- verbale di pignoramento immobili trascritto a Verona il 31/10/2023, RP 33161, RG 44396, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]

#### D.12.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Non sussistono, per quanto di conoscenza.

#### D.12.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

Non sussistono, per quanto di conoscenza.

#### D.12.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non sussistono, per quanto di conoscenza.



**D.12.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali**

Il bene non è inserito in un complesso condominiale.

**D.12.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita**

Immobile conferito alla [REDACTED] rogito del  
18/10/2012.

**D.12.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata**

Immobile in edilizia ordinaria, per quanto di conoscenza.

**D.12.12. Separazione in natura e progetto divisionale**

I beni oggetto di perizia consistono in unica abitazione cielo/terra posta al piano terra e  
primo di un complesso immobiliare, con autorimessa al piano terra.

Trattandosi di beni autonomi, oggetto di perizia per l'intero della piena proprietà non risulta  
necessario alcun progetto divisionale.



**D.12.13. Valutazione del lotto**

Si provvede quindi nel seguito ad esprimere la valutazione degli immobili.

**D.12.13.1. Consistenza**

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

<i>identificazione catastale attuale</i> <i>fg 7</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL* mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm. Mq</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>
m.n. 104 sub 6	autorimessa	12			12
m.n. 104 sub 11	abitazione PT	59	1	59	103
	abitazione P1	41	1	41	
	terrazza P1	10	0,3	3	

\* Superficie Esterna Lorda

### D.12.13.2. Criteri di stima

In termini generali può essere indicato che Il Valore di Mercato (o Market Value) è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di contrattazione durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Nello specifico, per individuare il valore di mercato, si è proceduto alla raccolta e verifica dei dati immobiliari, tra i quali sono state selezionate le unità immobiliari o i dati di confronto. Il dato immobiliare si compone del prezzo ovvero dell'importo sulla base del quale è stato compravenduto e delle caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità di paragone. Successivamente sono stati individuati gli elementi di raffronto ovvero le caratteristiche peculiari delle proprietà che causano le variazioni dei prezzi corrisposti per le proprietà immobiliari.

Infine, laddove gli elementi di comparazione siano stati riscontrati difformi, si è provveduto a determinare gli aggiustamenti ovvero le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione della differenza tra le caratteristiche prese in esame; per stimare gli aggiustamenti è stato valutato il prezzo marginale della caratteristica presa in esame. È stata quindi verificata la divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti affinché la stessa non eccedesse la consuetudine, successivamente è stato possibile esprimere la valutazione nel seguito espressa. Nel caso in esame sono stati assunti valori OMI (Agenzia delle Entrate), Borsino Immobiliare, nonché i prezzi richiesti per immobili simili in vendita.

Si riporta nel seguito una sintesi dei riferimenti acquisiti in merito alle correnti quotazioni di mercato (riferite al mq):

OMI: abitazioni civili min € 570,00 / max € 850,00;

Borsino Immobiliare (abitazioni in stabili in fascia media): min € 491,00 / max € 830,00.

Appartamento via dietro Castello 2/A, centro, Sanguinetto, € 407,00/mq

I dati sopra indicati costituiscono una mera elencazione di tutti i comparabili assunti ed analizzati.

Valutate le caratteristiche e le specificità dei beni a cui si riferiscono gli specifici dati sopra indicati, è possibile stimare per gli immobili oggetto di perizia il valore di € 500,00/mq per l'abitazione.



### D.12.13.3. Stima

La valutazione nel seguito espressa rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili e viene espressa "a corpo", tenuto già conto di quanto in precedenza indicato.

<i>identificazione catastale attuale fg 7</i>	<i>destinazione</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
m.n. 104 sub 6	autorimessa			€ 5.000,00	€ 55.000,00
m.n. 104 sub 11	abitazione PT	103	€ 500,00	€ 51.500,00	
	abitazione P1				
	terrazza P1				

### D.12.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

La scrivente stima un probabile valore di adeguamento e correzione così ripartito:

- ripristino e/o regolarizzazione catastali e amministrative € 1.500,00
- l'immobile sarà oggetto di vendita forzata e l'acquirente non potrà quindi beneficiare di eventuali garanzie per vizi occulti (-15% circa) € 7.500,00

Sommano adeguamenti e correzioni - € 9.000,00

### D.12.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 46.000,00

**D.13. LOTTO 13 – IMMOBILI SITI IN SANGUINETTO (VR), CORSO CESARE BATTISTI N. 229****D.13.1. Proprietà**

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono pervenuti alla [REDACTED]

[REDACTED] in forza dei seguenti titoli:

- compravendita in data 07/10/2002, rep. 2396, racc. 407, in forza del quale la [REDACTED] [REDACTED] acquista l'immobile censito a Sanguinetto (VR), Catasto Fabbricati, fg 7 m.n.:
  - 104 sub 15.
- aumento di capitale con conferimento immobili (trascritta a Verona il 15/03/2013, RG 9690, RP 6337), con la quale [REDACTED] [REDACTED] conferiscono in società gli immobili censiti nel Comune di Casaleone al CF, fg 6, m.n. 9 sub 14 (attuale fg 6, m.n. 799 sub 14) oltre ad altri;
- mutamento di denominazione e ragione sociale (trascritto a Verona il 12/01/2017, RG 1110, RP 738), con il quale [REDACTED] [REDACTED]

**D.13.1.1. Ricerche presso la Camera di Commercio**

Si rimette in allegato la visura camerale acquisita presso la Camera di Commercio di Verona.



**D.13.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita**

L'immobile oggetto di perizia risulta localizzato nel Comune di Sanguinetto (VR), Corso Cesare Battisti n. 229.



L'immobile è accatastato con i seguenti estremi:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Sanguinetto (VR), foglio n° 7, part. n°:

- 104 sub 15, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5,5, sup cat tot mq 87, sup cat tot escluse aree scoperte mq 87, RC € 235,76.

Intestazione catastale:

[REDACTED]

intero

I beni oggetto di perizia insistono, oltre ad altri, su area individuata:

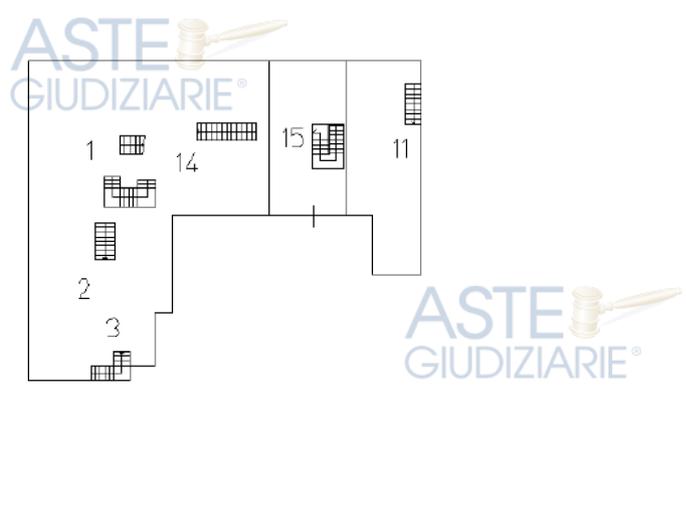
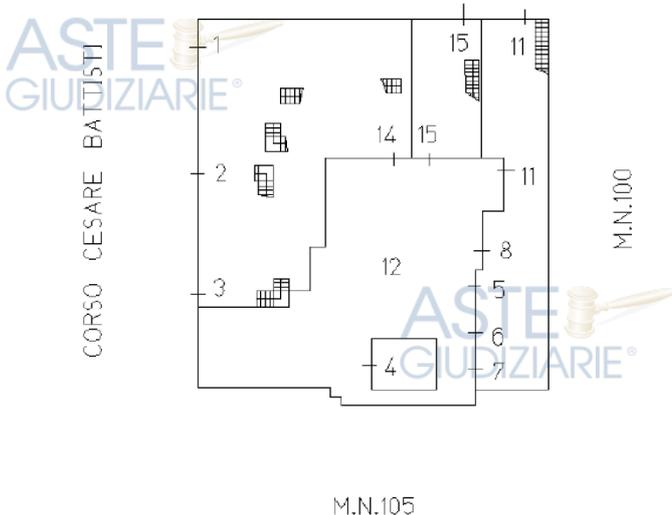
Catasto Terreni, Comune di Sanguinetto (VR), foglio n° 7, part. n°:

- 104, ente urbano, sup mq 593.

È presente in banca dati catastale elaborato planimetrico catastale.

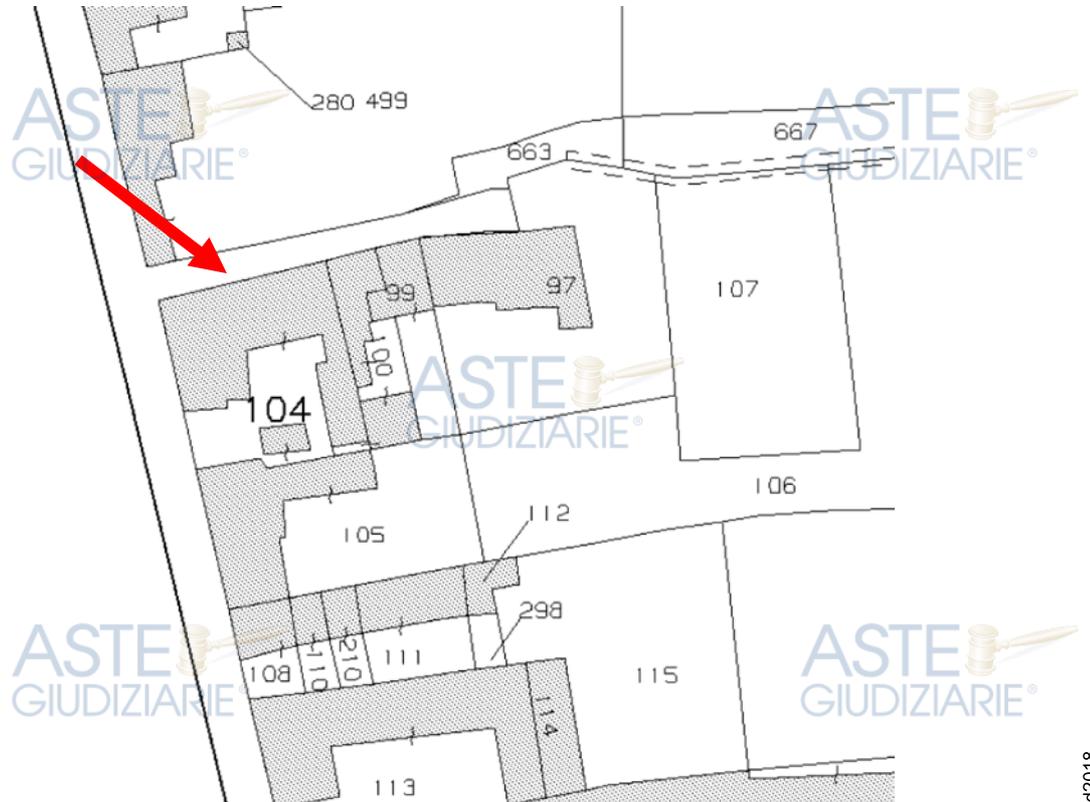
PIANO TERRA

PIANO PRIMO



Il m.n. 104 confina in senso nord, est, sud, ovest con: traversa di Corso Cesare Battisti, m.n. 100, 105 e Corso Cesare Battisti.





### D.13.3. Descrizione dei beni

#### D.13.3.1. Contesto

Il bene è inserito nel comune di Sanguinetto (VR), in una zona centrale e residenziale, nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi principali, tra cui scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado, farmacie, supermercati e ristoranti.

Gli ingressi autostradali più vicini distano non meno di 30 km.



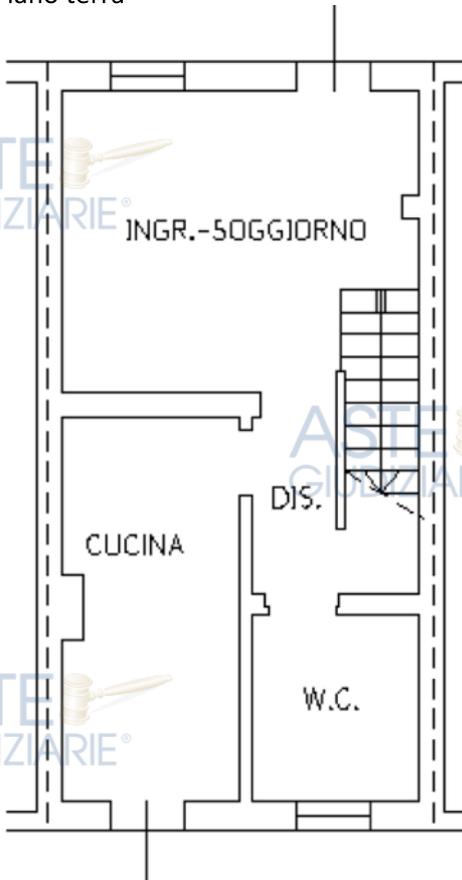
D.13.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato



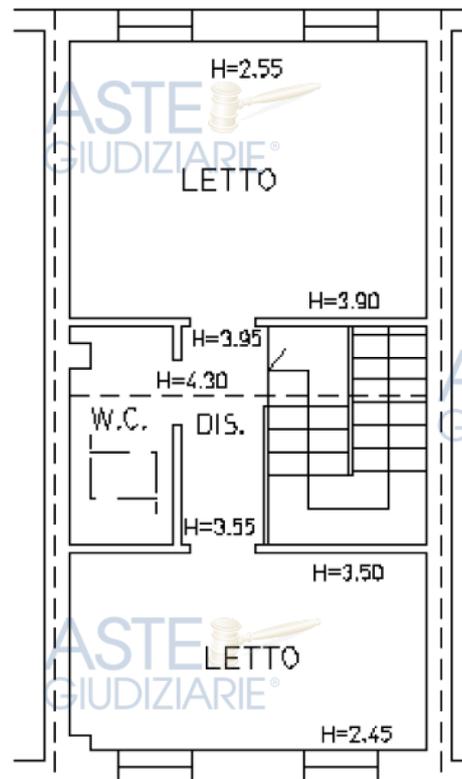
Stralcio planimetrico dei beni (fuori scala – non conforme).

**SUB 11 – abitazione**

Piano terra



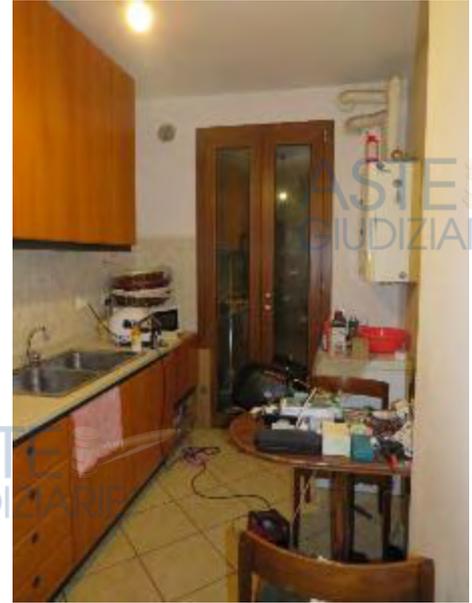
Piano primo



Tribunale di Verona E.I. n. 325/2023 R.G.E.  
 Giudice: dott.ssa Paola Salmaso  
 Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi  
 Custode: Avv. Daniela Deguidi



Abitazione sub 15





Tribunale di Verona E.I. n. 325/2023 R.G.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi

Custode: Avv. Daniela Deguidi



Suddivisione interna reale	Piano terra: ingresso-soggiorno, disimpegno, cucina, bagno, vano scala e ripostiglio sottoscala. Piano primo: vano scala, disimpegno, n. 2 camere da letto e bagno.
Impianti	Impiantistica autonoma di tipo ordinario riferibile presumibilmente all'epoca di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso (anni 2005/2010).
Finiture interne	Finiture interne di tipo ordinario, riferibili all'epoca di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso (anni 2005/2010). Pavimentazione in piastrelle ceramiche, pareti intonacate e tinteggiate. Porte interne in legno tamburato, infissi in PVC con vetrocamera.

### Precisazioni

- Diffusa presenza di risalite di umidità dal terreno



### D.13.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

I beni oggetto di perizia non sono inseriti in un complesso immobiliare condominiale.

Si evidenzia tuttavia che dall'elaborato planimetrico catastale l'unico bene comune è individuato con il sub 12, corte comune. Tale circostanza trova conferma anche da specifica indicazione riportata nell'atto di provenienza.

Assenza di enti comuni indicati in pignoramento.

#### D.13.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

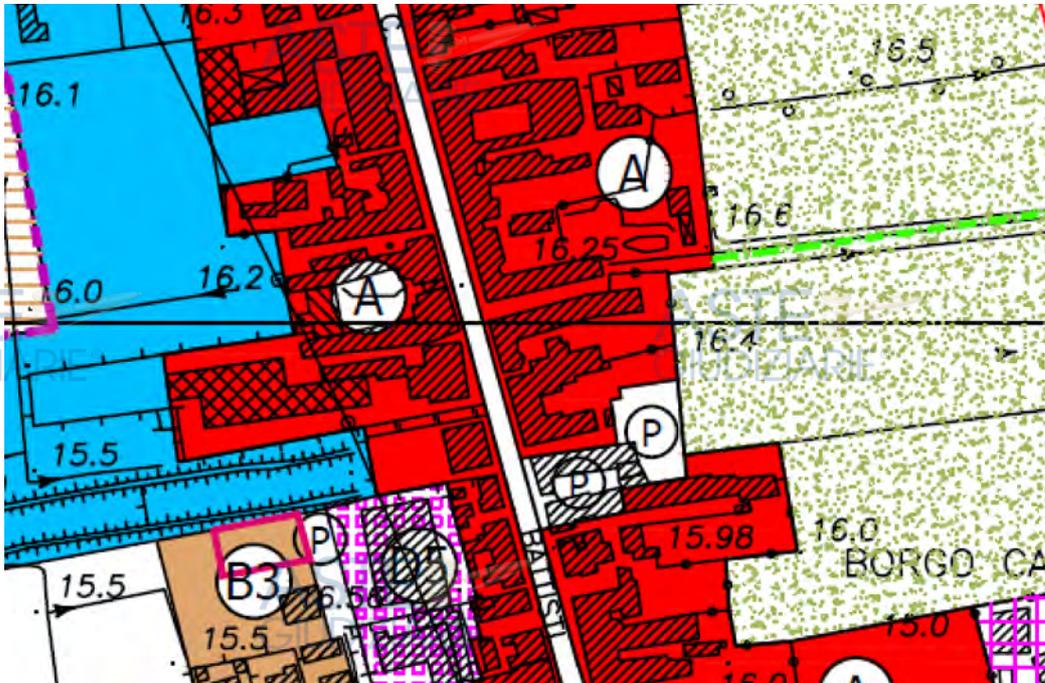
L'accesso all'abitazione avviene da una traversa di Corso Cesare Battisti.

La corte comune è accessibile tramite cancello e passaggio su area scoperta facente parte del mappale d'insistenza (corte comune m.n. 104 sub 12, comuni ai sub 1-2-3-4-5-6-7-8-11-14-15).



#### D.13.4 Situazione urbanistica della zona

Secondo lo strumento urbanistico del Comune di Sanguinetto (VR) il fabbricato condominiale si trova in zona TCc2:



 ZONA "A" - CENTRO STORICO

Per possibilità e modalità di intervento, dovranno essere valutate attentamente le previsioni normative ed urbanistiche, tra cui anche eventuali schedature del fabbricato o dell'ambito.



### D.13.5 Situazione catastale dell'immobile

L'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare.

In merito alle planimetrie catastali vigenti, le stesse risultano NON conformi allo stato reale dei luoghi e differiscono quantomeno nei seguenti aspetti:

**abitazione:**

- Altezze interne difformi al piano primo.

**Non può quindi essere attestata la conformità catastale del bene.**

La situazione catastale dei beni dovrà essere oggetto da parte dell'aggiudicatario di variazione e/o ripristino.

**Il costo della sola variazione catastale conseguente alla conformazione autorizzativo/amministrativa dei beni oggetto di procedura viene quantificato in Euro 700,00 oltre accessori di legge.**

#### D.13.6. Situazione edilizia dell'immobile

La scrivente ha effettuato accesso agli atti.

Il Comune di riferimento ha messo a disposizione le pratiche edilizie inerenti l'immobile nel seguito riportate.

Si tiene al riguardo a precisare in termini generali che l'attività di individuazione ed acquisizione delle pratiche edilizie degli immobili si palesa nella maggior parte dei casi quale attività articolata e complessa posto anche il fatto che ogni ente locale presenta archivi organizzati su presupposti differenti. Nonostante l'impegno profuso al riguardo, non si può quindi escludere la sussistenza di pratiche edilizie o elementi aggiuntivi rispetto quanto nel seguito riportato:

- fabbricato la cui edificazione è iniziata in epoca anteriore al 01/09/1967 come indicato nell'atto di provenienza;
- licenza edilizia 109 del 19/09/1973. Pratica i cui estremi sono stati desunti dalla documentazione visionata. Pratica non messa a disposizione da parte del Comune per cui non è certa la riferibilità agli immobili oggetto di perizia;
- concessione di eseguire attività edilizie o di trasformazione urbanistica n. 85/1986 del 30/09/1986, quale variazione prospettica del fabbricato in Sanguinetto, Corso Cesare Battisti, fg 7, m.n. 102,103,104;
- domanda di concessione edilizia n. 70 del 21/09/1989, per cambio d'uso locale e ricavo WC, in Sanguinetto, Corso Cesare Battisti, fg 7, m.n. 102, 103, 104. Pratica non autorizzata;
- concessione edilizia in sanatoria 282 del 12/08/1993, per opere abusive consistenti in accessori della residenza e varianti interne e prospettiche riferite alla residenza, in Sanguinetto, Corso Cesare Battisti, fg 7, m.n. 104;
- autorizzazione gratuita n. 108 del 04/11/1993 per modifica prospettica del fabbricato in Sanguinetto, Corso Cesare Battisti, fg 7, m.n. 104. Opere non eseguite;
- DIA 53/2007 del 12/07/2007, per ristrutturazione con ricavo di nuova abitazione in Sanguinetto, Corso Cesare Battisti n. 229, fg 7, m.n. 104 sub 13;
- DIA 20/2010 del 03/05/2010, quale variante della DIA 53/2007 del 12/07/2007 per la ristrutturazione con ricavo di nuova abitazione;



- agibilità prot. 06708, per ristrutturazione fabbricato di civile abitazione con tipologia a schiera in Sanguinetto, Corso Cesare Battisti n. 229, fg 7, m.n. 104 sub 15, oggetto della DIA 53/2007 del 12/07/2007 e successiva DIA in variante 20/2010 del 03/05/2010.

Lo stato reale dei luoghi risulta indicativamente conforme all'ultimo stato autorizzato in possesso della scrivente, quantomeno in misura tale da consentirne la commerciabilità.

#### **D.13.7 Stato di occupazione dell'immobile**

##### **D.13.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti**

A richiesta della scrivente, l'agenzia delle Entrate di Verona e Legnago hanno dichiarato la sussistenza di contratto di locazione sugli immobili a nome dell'esecutato n. 13041 serie 3T del 12/11/2021.

In corso di sopralluogo gli immobili sono stati riscontrati occupati dal [REDACTED] secondo regolare contratto di locazione stipulato in data 15/01/2017, con canone di locazione annuo di € 4.560,00 e durata dal 15/01/2017 al 14/01/2021 e successiva proroga del contratto del 12/02/2021 fino al 14/01/2024.

##### **D.13.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile**

La scrivente rileva, per quanto di propria competenza e sulla base delle inerenti conoscenze prettamente tecniche l'opponibilità dello stato di occupazione degli immobili, sulla base di quanto riportato nel capitolo che precede.

Si ritiene che in considerazione dell'immobile il canone risulti congruo.

**D.13.8. Vincoli ed oneri giuridici**

Si elencano nel seguito le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

Si precisa che la articolazione e suddivisione delle stesse è offerta unicamente in termini indicativi e presuntivi, la effettiva natura e permanenza degli stessi sui beni anche dopo l'aggiudicazione andrà verificata dall'eventuale interessato all'acquisto.

**D.13.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

Dalle certificazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle ricerche condotte, emerge che sui beni gravino le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria iscritta a Verona il 28/12/2012, RP 6052, RG 44357 per la somma di € 400.000,00 a favore di [REDACTED] [REDACTED] posta a garanzia della restituzione di mutuo fondiario, atto del 27/12/2012, n. 18800/6072, rep notaio Di Maria Pierluigi;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Verona il 31/10/2023, RP 33161, RG 44396, a favore di [REDACTED] [REDACTED]

**D.13.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

Non sussistono, per quanto di conoscenza.

**D.13.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili**

Non sussistono, per quanto di conoscenza.

**D.13.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile**

Non sussistono, per quanto di conoscenza.



**D.13.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali**

Il bene non è inserito in un complesso condominiale.

**D.13.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita**

Immobile conferito alla [REDACTED] rogito del  
26/02/2013.

**D.13.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata**

Immobile in edilizia ordinaria, per quanto di conoscenza.

**D.13.12. Separazione in natura e progetto divisionale**

I beni oggetto di perizia consistono in unica abitazione posta al piano terra e primo di un complesso immobiliare.

Trattandosi di beni autonomi, oggetto di perizia per l'intero della piena proprietà non risulta necessario alcun progetto divisionale.

**D.13.13. Valutazione del lotto**

Si provvede quindi nel seguito ad esprimere la valutazione degli immobili.

**D.13.13.1. Consistenza**

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

<i>identificazione catastale attuale fg 7</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL* mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm. Mq</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>
m.n. 104 sub 15	abitazione PT	43	1	43	86
	abitazione P1	43	1	43	

\* Superficie Esterna Lorda



**D.13.13.2. Criteri di stima**

In termini generali può essere indicato che Il Valore di Mercato (o Market Value) è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di contrattazione durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Nello specifico, per individuare il valore di mercato, si è proceduto alla raccolta e verifica dei dati immobiliari, tra i quali sono state selezionate le unità immobiliari o i dati di confronto. Il dato immobiliare si compone del prezzo ovvero dell'importo sulla base del quale è stato compravenduto e delle caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità di paragone. Successivamente sono stati individuati gli elementi di raffronto ovvero le caratteristiche peculiari delle proprietà che causano le variazioni dei prezzi corrisposti per le proprietà immobiliari.

Infine, laddove gli elementi di comparazione siano stati riscontrati difformi, si è provveduto a determinare gli aggiustamenti ovvero le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione della differenza tra le caratteristiche prese in esame; per stimare gli aggiustamenti è stato valutato il prezzo marginale della caratteristica presa in esame. È stata quindi verificata la divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti affinché la stessa non eccedesse la consuetudine, successivamente è stato possibile esprimere la valutazione nel seguito espressa. Nel caso in esame sono stati assunti valori OMI (Agenzia delle Entrate), Borsino Immobiliare, nonché i prezzi richiesti per immobili simili in vendita.

Si riporta nel seguito una sintesi dei riferimenti acquisiti in merito alle correnti quotazioni di mercato (riferite al mq):

OMI: abitazioni civili min € 570,00 / max € 850,00;

Borsino Immobiliare (abitazioni in stabili in fascia media): min € 491,00 / max € 830,00.

Appartamento via dietro Castello 2/A, centro, Sanguinetto, € 407,00/mq

I dati sopra indicati costituiscono una mera elencazione di tutti i comparabili assunti ed analizzati.

Valutate le caratteristiche e le specificità dei beni a cui si riferiscono gli specifici dati sopra indicati, è possibile stimare per gli immobili oggetto di perizia il valore di € 600,00/mq per l'abitazione.



**D.13.13.3. Stima**

La valutazione nel seguito espressa rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili e viene espressa "a corpo", tenuto già conto di quanto in precedenza indicato.

<i>identificazione catastale attuale fg 7</i>	<i>Superficie destinazione</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
m.n. 104 sub 15	abitazione PT	86	€ 700,00	€ 60.200,00	€ 60.000,00
	abitazione P1				

**D.13.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

La scrivente stima un probabile valore di adeguamento e correzione così ripartito:

- ripristino e/o regolarizzazione catastali e amministrative € 700,00
- l'immobile sarà oggetto di vendita forzata e l'acquirente non potrà quindi beneficiare di eventuali garanzie per vizi occulti (-15% circa) € 9.000,00

Sommano adeguamenti e correzioni - € 9.700,00

**D.13.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 50.300,00



**D.14. LOTTO 14 – IMMOBILI SITI IN SANGUINETTO (VR), VIA CA' DE MICHELI N. 18****D.14.1. Proprietà**

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono pervenuti [REDACTED]

[REDACTED] in forza dei seguenti titoli:

- compravendita in data 16/06/2003, (trascritto a Verona il 23/06/2003, RP 16315, RG 25010) rep. 4412, racc. 866, in forza del quale la [REDACTED] [REDACTED] acquista l'immobile censito a Sanguinetto (VR), Catasto Fabbricati, fg 2 m.n.:

○ 50 sub 21.

- costituzione di società con conferimento immobili (trascritta a Verona il 31/10/2012, RG 36728, RP 26384), con la quale [REDACTED] conferisce in società l'immobile censito nel Comune di Verona al CF, fg 296, m.n. 224 sub 9 oltre ad altri;
- mutamento di denominazione e ragione sociale (trascritto a Verona il 12/01/2017, RG 1110, RP 738), con il quale [REDACTED] [REDACTED]

**D.14.1.1. Ricerche presso la Camera di Commercio**

Si rimette in allegato la visura camerale acquisita presso la Camera di Commercio di Verona.

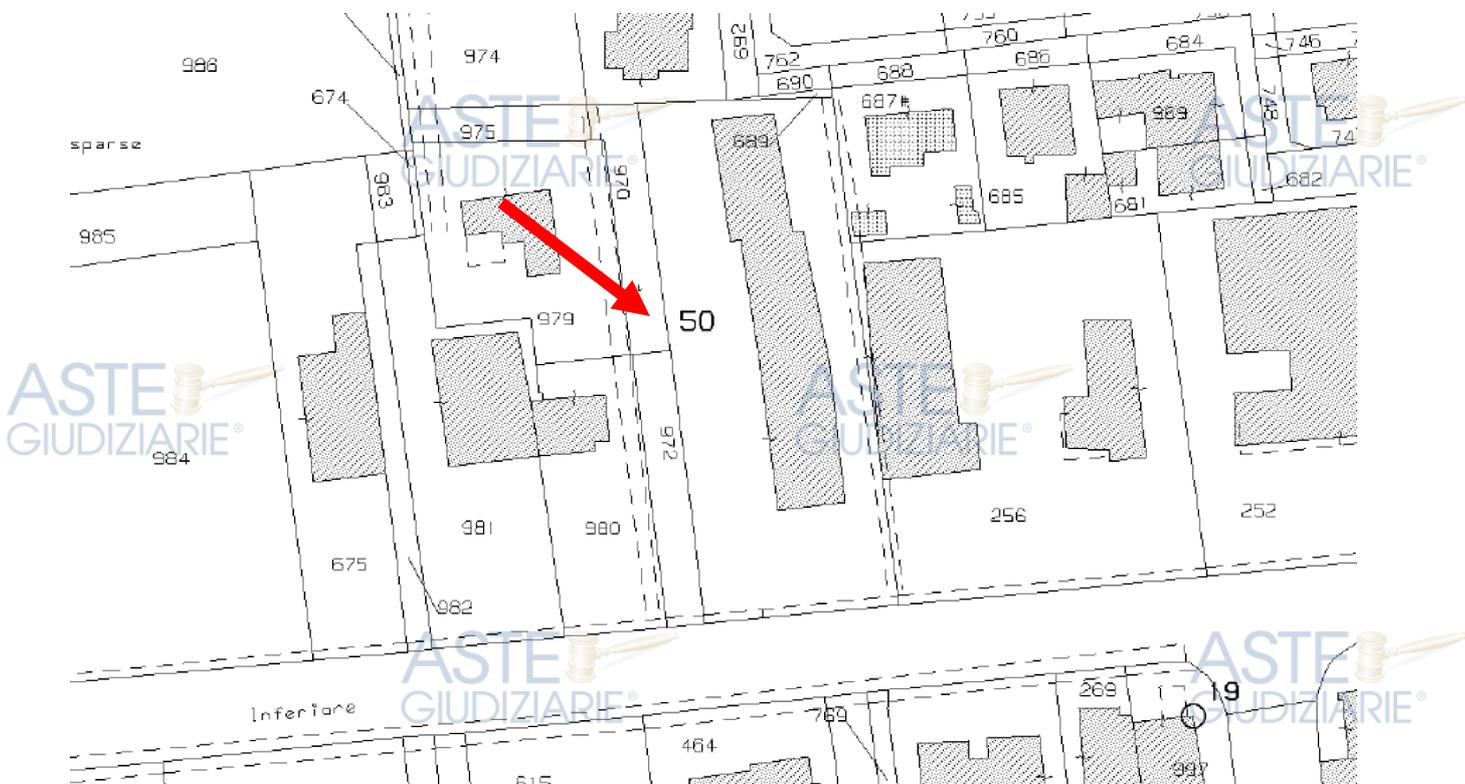
**D.14.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita**

L'immobile oggetto di perizia risulta localizzato nel Comune di Sanguinetto (VR), via Cà de Micheli n. 18.





Stralcio di mappa catastale:



### D.14.3. Descrizione dei beni

#### D.14.3.1. Contesto

Il bene è inserito nel comune di Sanguinetto (VR), in una zona centrale e residenziale, nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi principali, tra cui scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado, farmacie, supermercati e ristoranti.

Gli ingressi autostradali più vicini distano non meno di 30 km.

Tribunale di Verona E.I. n. 325/2023 R.G.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi

Custode: Avv. Daniela Deguidi



D.14.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato



Tribunale di Verona E.I. n. 325/2023 R.G.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

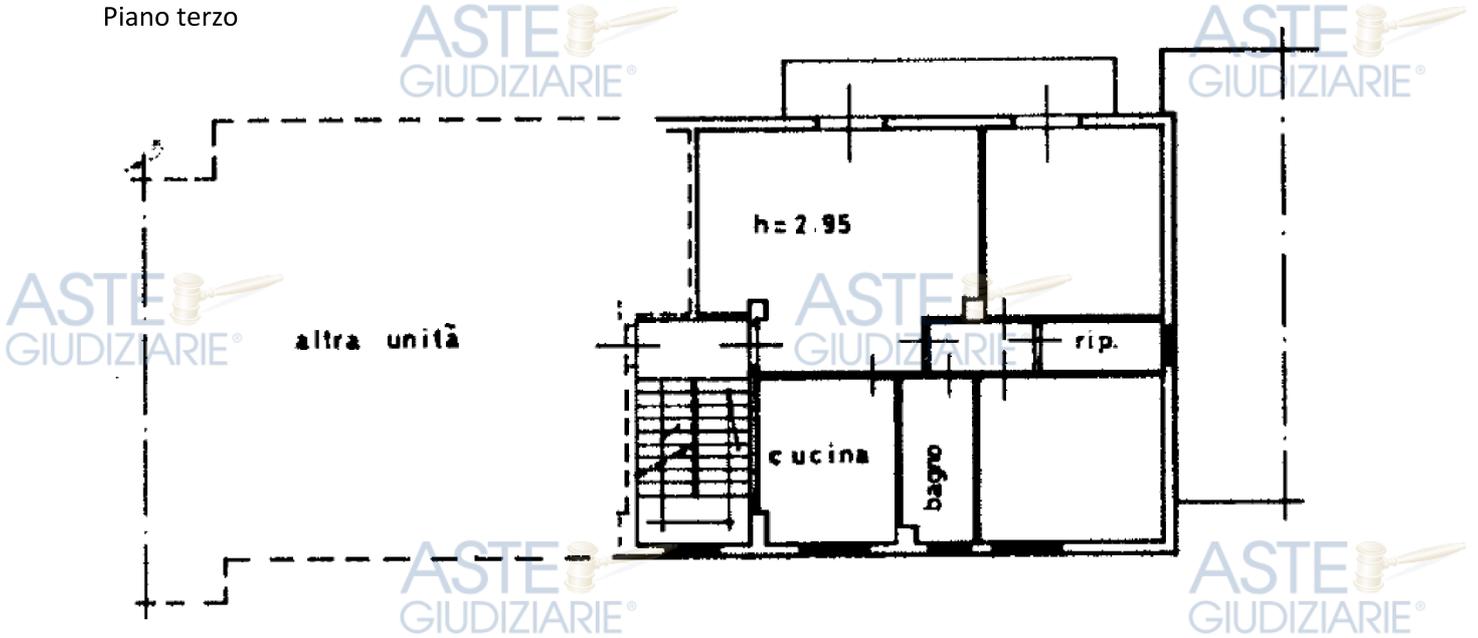
Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi

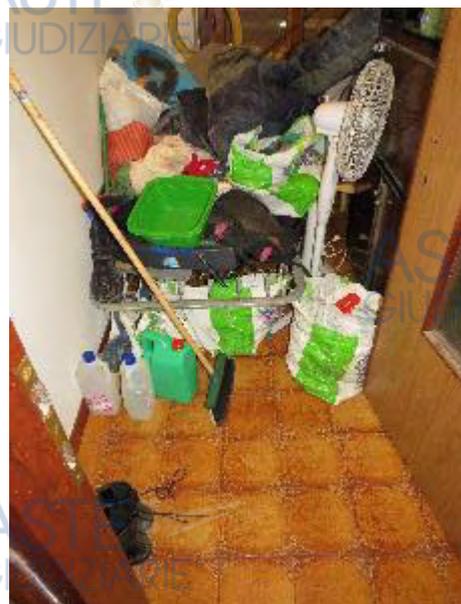
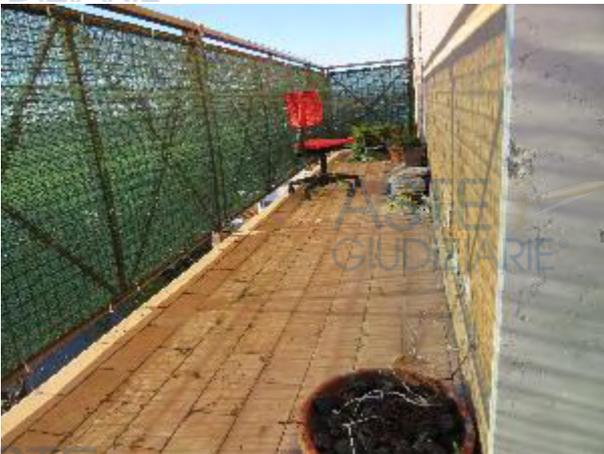
Custode: Avv. Daniela Deguidi

Stralcio planimetrico dei beni (fuori scala – non conforme).

**SUB 21 – abitazione**

Piano terzo





Tribunale di Verona E.I. n. 325/2023 R.G.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi  
Custode: Avv. Daniela Deguidi





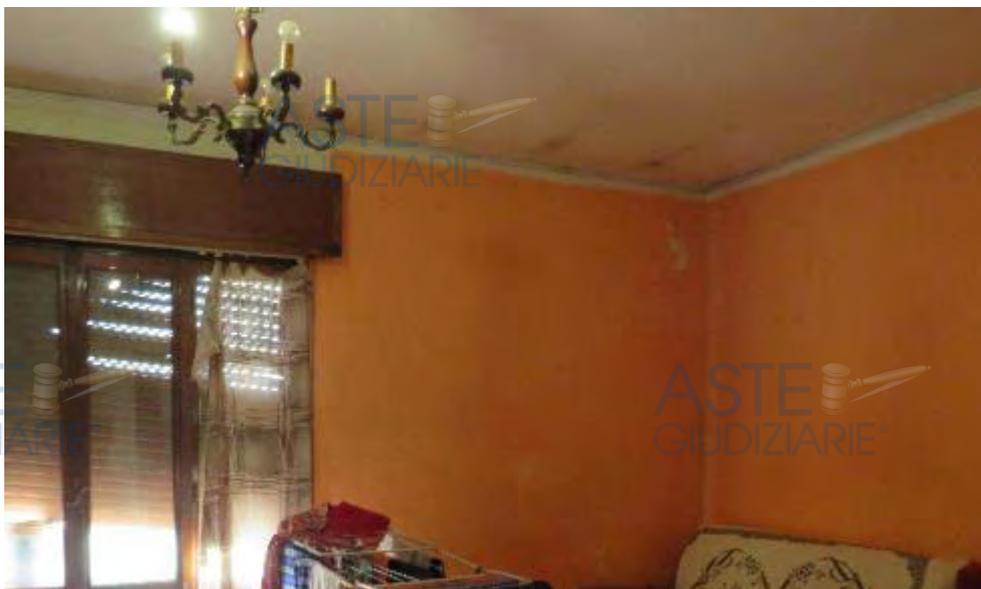
Suddivisione interna reale	Piano terzo: ingresso/soggiorno/sala da pranzo, cucina, bagno, disimpegno, n. 2 camere da letto, ripostiglio e balcone.
Impianti	Impiantistica esistente in loco di tipo ordinario riferibile all'epoca di edificazione (anni '70). Impiantistica autonoma, in corso di sopralluogo è stato riferito che la caldaia non è funzionante.
Finiture interne	L'immobile presenta finiture ordinarie, riferibili all'epoca di edificazione (anni '70). Pavimentazione in piastrelle ceramiche di diversa tipologia, pareti intonacate a civile e tinteggiate. Porte interne in legno tamburato specchiato, serramenti in legno monovetro.

### Precisazioni

- Presenza di infiltrazione su balcone



- Presenza di infiltrazioni da copertura con presenza di muffa e distacco della pittura interna e degli intonaci



Tribunale di Verona E.I. n. 325/2023 R.G.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi

Custode: Avv. Daniela Deguidi



- ammaloramento e distacco di pittura e intonaco nella porzione inferiore dello sporto di gronda



### D.14.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

I beni oggetto di perizia sono inseriti in un complesso immobiliare denominato Condominio Castello.

Risulta vigente elaborato planimetrico catastale, che individua quali beni comuni la corte m.n. 50 sub 43 e il vano scala sub 29.

Dall'elaborato planimetrico risulta esserci una porzione di corte che consente l'accesso dalla strada pubblica censita con il sub 14 comune ai sub da 1 a 13 tuttavia da visura catastale e da elenco immobili non si trova riscontro della suddetta particella.

Assenza di enti comuni indicati in pignoramento.



#### D.14.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso all'abitazione avviene direttamente da via Cà de Micheli, tramite passaggio su area scoperta e vano scale condominiale facente parte del mappale d'insistenza.

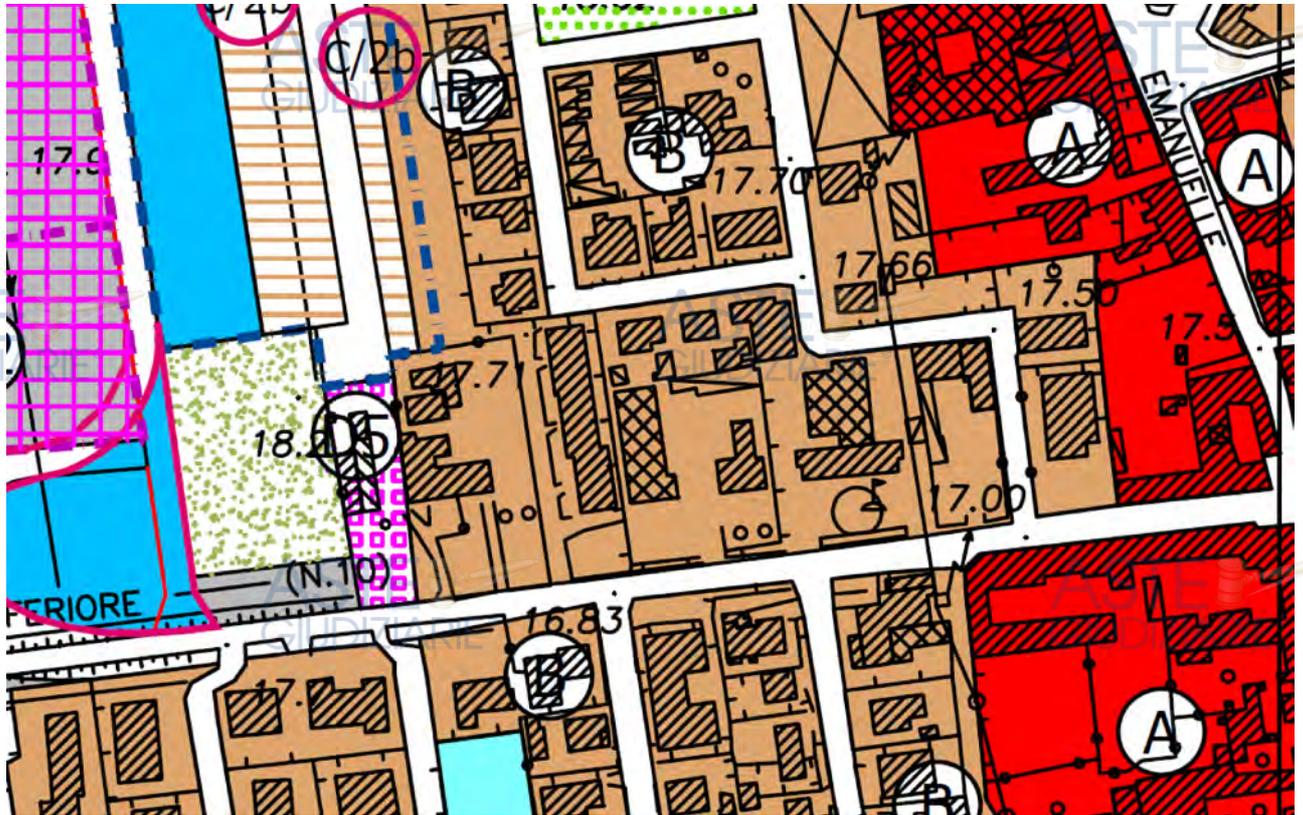
L'accesso all'abitazione avviene tramite passaggio su area scoperta sub 14, che l'elaborato planimetrico indica BCNC (Bene comune Non Censibile) ai sub dal n. 1 al n. 13 anche se di fatto consente l'accesso dalla strada a tutti i sub del complesso.

Come già indicato in precedenza il sub 14 è raffigurato nell'elaborato planimetrico ma non è presente nell'elenco dei subalterni.



**D.14.4 Situazione urbanistica della zona**

Secondo lo strumento urbanistico del Comune di Sanguinetto (VR) il fabbricato condominiale si trova in zona B di completamento edilizio:



ZONA "B" - COMPLETAMENTO EDILIZIO



#### D.14.5 Situazione catastale dell'immobile

L'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare.

In merito alle planimetrie catastali vigenti, le stesse risultano NON conformi allo stato reale dei luoghi e differiscono quantomeno nei seguenti aspetti:

**abitazione piano terzo:**

- difformità distributive interne;
- altezza interna difforme.

**Non può quindi essere attestata la conformità catastale del bene.**

La situazione catastale dei beni dovrà essere oggetto da parte dell'aggiudicatario di variazione e/o ripristino.

**Il costo della sola variazione catastale conseguente alla conformazione autorizzativo/amministrativa dei beni oggetto di procedura viene quantificato in Euro 700,00 oltre accessori di legge.**



**D.14.6. Situazione edilizia dell'immobile**

La scrivente ha effettuato accesso agli atti.

Il Comune di riferimento ha messo a disposizione le pratiche edilizie inerenti l'immobile nel seguito riportate.

Si tiene al riguardo a precisare in termini generali che l'attività di individuazione ed acquisizione delle pratiche edilizie degli immobili si palesa nella maggior parte dei casi quale attività articolata e complessa posto anche il fatto che ogni ente locale presenta archivi organizzati su presupposti differenti. Nonostante l'impegno profuso al riguardo, non si può quindi escludere la sussistenza di pratiche edilizie o elementi aggiuntivi rispetto quanto nel seguito riportato:

- licenza di costruzione 68/1973 del 29/08/1973, con la quale il Comune di Sanguinetto concede a [REDACTED] di costruire un condominio in via prov.le Legnago-Mantova;
- abitabilità del 16/06/1980, relativa a porzione di fabbricato di civile abitazione (composta da vani abitabili 4 e altri vani 2 al piano terzo), censito nel Comune di Sanguinetto (VR) fg 2, m.n. 50-52, autorizzata con licenza di costruzione 68 del 29/09/1973;
- domanda di concessione edilizia in sanatoria prot. 1121 del 28/02/1995, per "aumento di superficie dovuto alle maggiori dimensioni realizzate al piano seminterrato dei locali adibiti a sottoscala (beni comuni). Rif L.E. n. 68/73 e per parte di fabbricato costruito a distanza non regolare dal fabbricato antistante. (fabbricato "A")".

La concessione edilizia in sanatoria è da intendersi come rilasciata come attesta il Comune di Sanguinetto nella richiesta di attestazione prot. 3923 del 03/05/2012, in cui attesta che "sono maturate le condizioni indicate nel 4° periodo del 4° comma, art 39, Legge 23.12.1994, n° 724, e successive modifiche ed integrazioni";

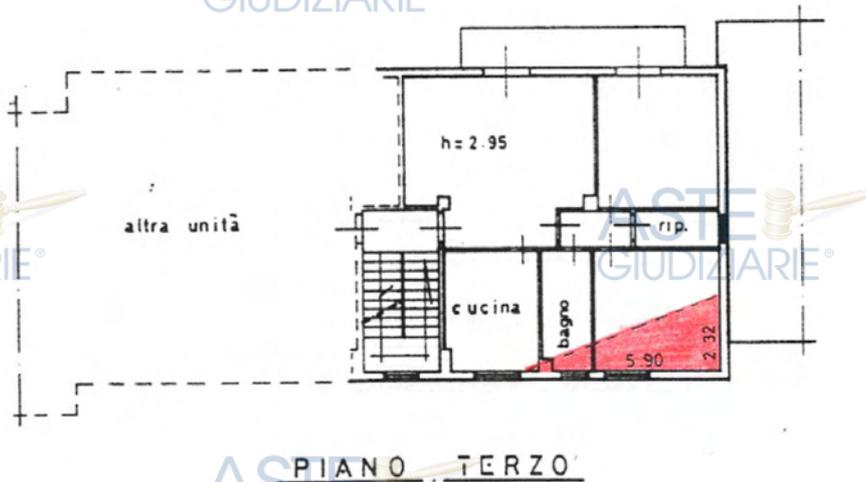
- domanda di concessione edilizia in sanatoria 37/1995, prot. 1137/1995 del 28/02/1995, per "abuso, parte di edificio costruito a distanza non regolare dal fabbricato antistante";

Richiesta documentazione documenti pratica n. 37/95 prot. 1137/95 del 14/03/1996, attendibilmente depositata in data 02/05/1996.



Secondo la documentazione integrativa l'appartamento oggetto di analisi non risulta edificato a distanza regolare dal fabbricato antistante per la porzione contrassegnata con colorazione rossa.

Detta situazione dovrà essere accertata ed eventualmente regolarizzata dall'aggiudicatario.



Lo stato reale dei luoghi differisce dall'ultimo stato autorizzato in possesso della scrivente, quantomeno per i seguenti aspetti, salvo altri:

**abitazione piano terzo:**

- difformità distributive interne;
- altezza interna difforme.



Non può quindi essere attestata la regolarità edilizia dei beni.

La situazione autorizzativo-amministrativa dovrà essere quindi oggetto di sanatoria o ripristino da parte dell'aggiudicatario.

Conformemente alle previsioni del DPR 380/01, art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (o pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **120** giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Il costo della P.E. in sanatoria qualora opere sanabili e/o ripristino dei luoghi (pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, sanzioni e spese tecniche per l'intervento di un professionista ovvero per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili), nonché per problematiche varie anche inerenti a distanze non regolamentari viene quantificato forfettariamente mediante riduzione del 25% del valore di stima.

#### **D.14.7 Stato di occupazione dell'immobile**

##### **D.14.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti**

A richiesta della scrivente, l'agenzia delle Entrate di Verona ha dichiarato la sussistenza del contratto n. 13041, serie 3T.

Con contratto di locazione in data 12/11/2021 la soc. proprietaria ha locato l'immobile oggetto di perizia alla ██████████ uso abitativo, canone annuo di € 3.480,00 valido dal 01/01/2021 al 31/10/2025.

Si precisa che non è stata fornita da parte dell'Agenzia delle Entrate copia del contratto, bensì una pagina di un APE che costituirebbe il documento trasmesso in fase di registrazione.

È stato fornito solo ricevuta di avvenuta registrazione del contratto del 12/11/2021.

Contratto ancora in essere secondo quanto appreso.



**D.14.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile**

La scrivente rileva, per quanto di propria competenza e sulla base delle inerenti conoscenze prettamente tecniche l'opponibilità dello stato di occupazione degli immobili, sulla base di quanto riportato nel capitolo che precede.

Si ritiene che in considerazione dell'immobile il canone risulti congruo.

**D.14.8. Vincoli ed oneri giuridici**

Si elencano nel seguito le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

Si precisa che la articolazione e suddivisione delle stesse è offerta unicamente in termini indicativi e presuntivi, la effettiva natura e permanenza degli stessi sui beni anche dopo l'aggiudicazione andrà verificata dall'eventuale interessato all'acquisto.

**D.14.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

Dalle certificazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle ricerche condotte, emerge che sui beni gravino le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria iscritta a Verona il 13/04/2005, RP 3380, RG 14303 per la somma di € 1.050.000,00 a favore di [REDACTED] [REDACTED] posta a garanzia della restituzione di mutuo fondiario, atto del 31/03/2005, n. 9990/1807, rep notaio Di Maria Pierluigi;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Verona il 31/10/2023, RP 33161, RG 44396, a favore di [REDACTED] [REDACTED]



#### D.14.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Non sussistono, per quanto di conoscenza.

#### D.14.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

Non sussistono, per quanto di conoscenza.

#### D.14.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi

sull'immobile

Non sussistono, per quanto di conoscenza.

#### D.14.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

A richiesta della scrivente, Olivieri Amministrazioni Immobiliari [REDACTED]  
[REDACTED] amministratore pro tempore del Condominio Castello  
[REDACTED] in data 02/04/2024, ha fornito:

- 0 - nessun vincolo;
- 1 - tabelle in allegato;
- 2 - dettagliato nello stesso prospetto con punto 4 con specifica degli importi;
- 3 - nessuna spesa straordinaria deliberata;
- 4 - dettagliato nello stesso prospetto con punto 2 con specifica degli importi;
- 5 - nessun procedimento.

Tutta la documentazione fornita dall'Amministratore è allegata alla presente relazione.

#### D.14.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Immobile conferito alla [REDACTED] rogito del  
18/10/2012.



**D.14.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata**

Immobile in edilizia ordinaria, per quanto di conoscenza.

**D.14.12. Separazione in natura e progetto divisionale**

I beni oggetto di perizia consistono in unica abitazione posta al piano terzo di un complesso immobiliare.

Trattandosi di beni autonomi, oggetto di perizia per l'intero della piena proprietà non risulta necessario alcun progetto divisionale.

**D.14.13. Valutazione del lotto**

Si provvede quindi nel seguito ad esprimere la valutazione degli immobili.

**D.14.13.1. Consistenza**

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

<i>identificazione catastale attuale fg 2</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL* mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm. Mq</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>
m.n. 50 sub 21	abitazione	95	1	95	97,7
	balcone	9	0,3	2,7	

\* Superficie Esterna Lorda



#### D.14.13.2. Criteri di stima

In termini generali può essere indicato che Il Valore di Mercato (o Market Value) è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di contrattazione durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Nello specifico, per individuare il valore di mercato, si è proceduto alla raccolta e verifica dei dati immobiliari, tra i quali sono state selezionate le unità immobiliari o i dati di confronto. Il dato immobiliare si compone del prezzo ovvero dell'importo sulla base del quale è stato compravenduto e delle caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità di paragone. Successivamente sono stati individuati gli elementi di raffronto ovvero le caratteristiche peculiari delle proprietà che causano le variazioni dei prezzi corrisposti per le proprietà immobiliari.

Infine, laddove gli elementi di comparazione siano stati riscontrati difformi, si è provveduto a determinare gli aggiustamenti ovvero le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione della differenza tra le caratteristiche prese in esame; per stimare gli aggiustamenti è stato valutato il prezzo marginale della caratteristica presa in esame. È stata quindi verificata la divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti affinché la stessa non eccedesse la consuetudine, successivamente è stato possibile esprimere la valutazione nel seguito espressa. Nel caso in esame sono stati assunti valori OMI (Agenzia delle Entrate), Borsino Immobiliare, nonché i prezzi richiesti per immobili simili in vendita.

Si riporta nel seguito una sintesi dei riferimenti acquisiti in merito alle correnti quotazioni di mercato (riferite al mq):

OMI: abitazioni civili min € 570,00 / max € 850,00;

Borsino Immobiliare (abitazioni in stabili in fascia media): min € 491,00 / max € 830,00.

Appartamento via Dietro Castello 2A, € 407,00/mq.

I dati sopra indicati costituiscono una mera elencazione di tutti i comparabili assunti ed analizzati.

Valutate le caratteristiche e le specificità dei beni a cui si riferiscono gli specifici dati sopra indicati, è possibile stimare per gli immobili oggetto di perizia il valore di € 600,00/mq per l'abitazione.



**D.14.13.3. Stima**

La valutazione nel seguito espressa rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili e viene espressa "a corpo", tenuto già conto di quanto in precedenza indicato.

<i>identificazione catastale attuale fg 2</i>	<i>destinazione</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
m.n. 50 sub 21	abitazione balcone	97,7	€ 600,00	€ 58.620,00	€ 60.000,00

**D.14.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

La scrivente stima un probabile valore di adeguamento e correzione così ripartito:

- ripristino e/o regolarizzazione catastale € 700,00
- ripristino e/o regolarizzazione amministrativa € 15.000,00
- l'immobile sarà oggetto di vendita forzata e l'acquirente non potrà quindi beneficiare di eventuali garanzie per vizi occulti (-15% circa) € 9.000,00

Sommano adeguamenti e correzioni - € 24.700,00

**D.14.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 35.300,00



**D.15. LOTTO 15 – IMMOBILI SITI IN NOGARA (VR), VIA CASOTTI N. 33****D.15.1. Proprietà**

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono pervenuti alla [REDACTED]

[REDACTED] in forza dei seguenti titoli:

- compravendita in data 07/10/2002, (trascritto a Verona il 11/10/2002, RP 28590, RG 41598) rep. 2398, racc. 408, in forza del quale [REDACTED] [REDACTED] acquista l'immobile censito a Nogara (VR), Catasto Fabbricati, fg 33 m.n.:
  - 1707 sub 3 (attuale fg 33, m.n. 1904 sub 3).
  - 1707 sub 12 (attuale fg 33, m.n. 1904 sub 12).
- costituzione di società con conferimento immobili (trascritta a Verona il 31/10/2012, RG 36728, RP 26384), con la quale [REDACTED] [REDACTED] l'immobile censito nel Comune di Verona al CF, fg 296, m.n. 224 sub 9 oltre ad altri;
- mutamento di denominazione e ragione sociale (trascritto a Verona il 12/01/2017, RG 1110, RP 738), con il quale [REDACTED] [REDACTED]

**D.15.1.1. Ricerche presso la Camera di Commercio**

Si rimette in allegato la visura camerale acquisita presso la Camera di Commercio di Verona.



**D.15.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita**

L'immobile oggetto di perizia risulta localizzato nel Comune di Nogara (VR), via Casotti n. 33.



Tribunale di Verona E.I. n. 325/2023 R.G.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi

Custode: Avv. Daniela Deguidi



Gli immobili sono accatastati con i seguenti estremi:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Nogara (VR), foglio n° 33, part. n°:

- 1904 sub 3, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 2, sup cat tot mq 41, sup cat tot escluse aree scoperte mq 37, RC € 180,76;
- 1904 sub 12, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 18, RC € 61,36.

All'attualità è presente in banca dati catastale l'elaborato planimetrico catastale allegato anche se riferito all'individuazione precedente degli immobili (m.n. 1707).

Intestazione catastale:

[REDACTED]

intero

I beni oggetto di perizia insistono, oltre ad altri, su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di Nogara (VR), foglio n° 33, part. n°:

- 1904, ente urbano, sup mq 812.

Il m.n. 1904 confina in senso nord, est, sud, ovest con: m.n. 1772, 257, 1399, 547, 614.



Stralcio di mappa catastale:



### D.15.3. Descrizione dei beni

#### D.15.3.1. Contesto

Il bene è inserito nel comune di Nogara, in una zona residenziale, nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi principali, tra cui scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado, supermercati e ristoranti.

Gli ingressi autostradali più vicini sono il casello di Mantova nord a 18,7 km e quello di Mantova sud a 24,8 km.



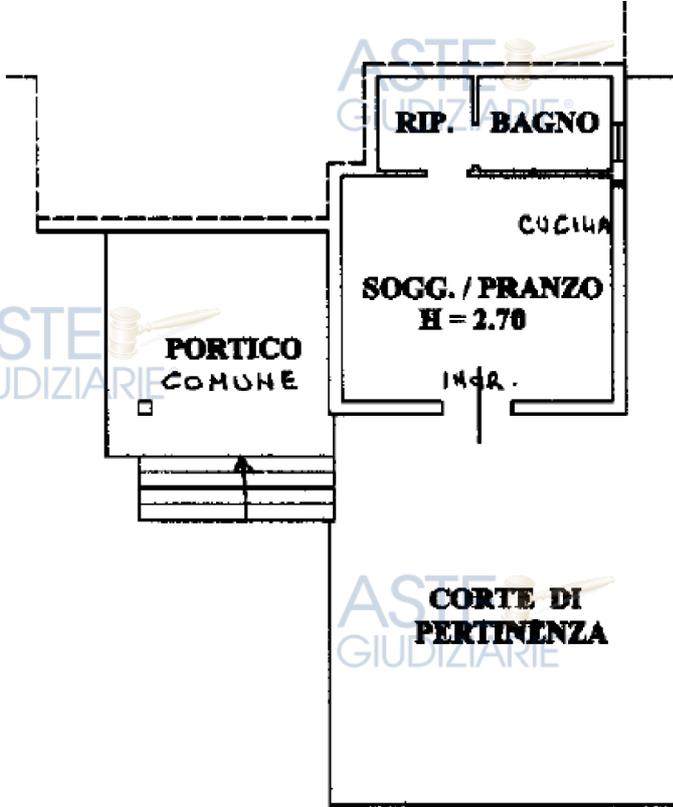
D.15.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato



Stralcio planimetrico dei beni (fuori scala – non conforme).

**SUB 3 – abitazione**

Piano terra



**SUB 12 – autorimessa**

Piano seminterrato



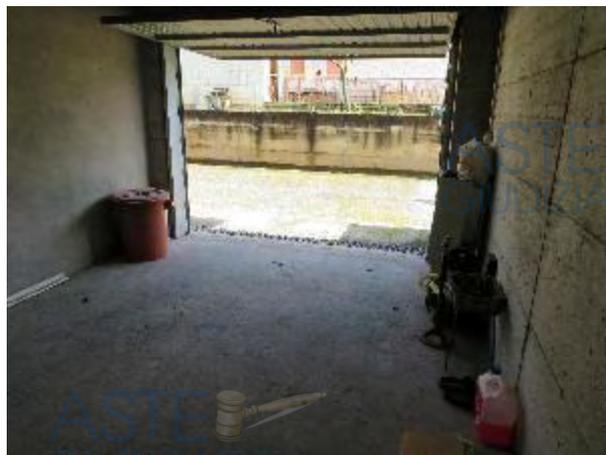
Tribunale di Verona E.I. n. 325/2023 R.G.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi

Custode: Avv. Daniela Deguidi





L'autorimessa presenta impianto elettrico fuori traccia.

Assenza di finiture, pavimentazione in battuto di cemento, basculante in metallo.

Sul lato del garage verso la strada di accesso è presente piccolo vano ricavato sotto l'abitazione di dimensioni simili a m 1,80 x 1,80 x h 1,90, non autorizzato e non accatastato.





Suddivisione interna reale	Piano terra (abitazione): unico vano che funge da ingresso, cucina, soggiorno e camera da letto, ripostiglio, bagno e corte pertinenziale esclusiva.
Impianti	Impiantistica esistente in loco di tipo ordinario, riferibile all'epoca di edificazione (fine anni '90). L'abitazione è dotata di impiantistica autonoma, in corso di sopralluogo viene riferita la presenza di contatore separato per le parti comuni dell'edificio.
Finiture interne	L'immobile presenta finiture di tipo ordinario, riferibili all'epoca di edificazione (fine anni '90). Pavimentazione in piastrelle ceramiche, pareti intonacate a civile e tinteggiate. Porte interne in legno tamburato, serramenti in legno con vetrocamera.

**Precisazioni**

- bagnamento e ammaloramento delle pareti lato sud e est con distacco di pittura e intonaco.



### D.15.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

I beni oggetto di perizia sono inseriti in un complesso immobiliare denominato Palazzina Etruria.

Dall'elaborato planimetrico si rileva la presenza del sub 15 comune a tutti sub e costituito da vialetto d'ingresso, portico, aree di manovra di accesso alle autorimesse.

Assenza di enti comuni indicati in pignoramento.

### D.15.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso all'abitazione (sub 3) e all'autorimessa (sub 12) avviene tramite traversa di via Casotti formata da particelle censite nel Comune di Nogara, CT, fg 33, m.n. 2232, 2233, 2234, 1425, 1411 e 1399, tutti asfaltati e aventi proprietari diversi.

I m.n. 1399 e 1425 risultano essere seminativo di proprietà del Comune di Nogara, i m.n. 2232, 2233 e 2234 risultano essere censiti al Catasto Terreni come enti urbani ed al Catasto Fabbricati come F/1 (area urbana), intestati a proprietari vari.

Le particelle sono catastalmente intestate al Comune di Nogara o sembrerebbero in corso di acquisto tramite esproprio da parte del Comune.

Si tratta comunque di strada aperta al libero transito carraio e pedonale.



**D.15.4 Situazione urbanistica della zona**

Secondo lo strumento urbanistico del Comune di Nogara il fabbricato condominiale si trova in zona B2 spazi della residenza a media densità:



ZTO B2 Spazi della residenza a media densità



**D.15.5 Situazione catastale dell'immobile**

L'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare.

In merito alle planimetrie catastali vigenti, le stesse risultano NON conformi allo stato reale dei luoghi e differiscono quantomeno nei seguenti aspetti:

**abitazione piano terra:**

- altezze interne difformi.

**garage piano seminterrato:**

- altezze interne difformi;
- stanza in più sul lato, collegata tramite apertura su parete. Da verificare possibilità di regolarizzazione ed accatastamento anche in funzione di diritti di terzi.

**Non può quindi essere attestata la conformità catastale del bene.**

La situazione catastale dei beni dovrà essere oggetto da parte dell'aggiudicatario di variazione e/o ripristino.

**Il costo della sola variazione catastale conseguente alla conformazione autorizzativo/amministrativa dei beni oggetto di procedura viene quantificato in Euro 1.500,00 oltre accessori di legge.**



**D.15.6. Situazione edilizia dell'immobile**

La scrivente ha effettuato accesso agli atti.

Il Comune di riferimento ha messo a disposizione le pratiche edilizie inerenti l'immobile nel seguito riportate.

Si tiene al riguardo a precisare in termini generali che l'attività di individuazione ed acquisizione delle pratiche edilizie degli immobili si palesa nella maggior parte dei casi quale attività articolata e complessa posto anche il fatto che ogni ente locale presenta archivi organizzati su presupposti differenti. Nonostante l'impegno profuso al riguardo, non si può quindi escludere la sussistenza di pratiche edilizie o elementi aggiuntivi rispetto quanto nel seguito riportato:

- concessione edilizia 3454/1997 del 31/10/1997 con la quale il Comune di Nogara concede alla [REDACTED] di costruire un edificio ad uso civile abitazione in via Casotti – Lottizzazione Bellani 4G su terreno censito nel Comune di Nogara, fg 33, m.n. 1652;
- concessione edilizia 3662/1998 del 16/11/1999 quale sanatoria alla concessione edilizia 3454/1997 per la costruzione di un edificio ad uso residenziale su terreno censito in Comune di Nogara, fg 33, m.n. 1652 sito in via Casotti;
- abitabilità 725/1999 del 20/02/1999, riguardante edificio ad uso civile abitazione per complessivi n. 6 alloggi in Nogara via Casotti, distinto in Catasto fg 33 m.n. 1707.



Lo stato reale dei luoghi differisce dall'ultimo stato autorizzato in possesso della scrivente, quantomeno per i seguenti aspetti, salvo altri:

**abitazione piano terra:**

- altezze interne difformi.

**garage piano seminterrato:**

- altezze interne difformi;
- stanza in più sul lato, collegata tramite apertura su parete. Da verificare possibilità di regolarizzazione ed accatastamento anche in funzione di diritti di terzi.

Non può quindi essere attestata la regolarità edilizia dei beni.

La situazione autorizzativo-amministrativa dovrà essere quindi oggetto di sanatoria o ripristino da parte dell'aggiudicatario.

Conformemente alle previsioni del DPR 380/01, art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (o pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **120** giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Il costo della P.E. in sanatoria qualora opere sanabili e/o ripristino dei luoghi (pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, sanzioni e spese tecniche per l'intervento di un professionista ovvero per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili), viene quantificato in **€ 4.500,00** oltre accessori di legge.



**D.15.7 Stato di occupazione dell'immobile****D.15.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti**

A richiesta della scrivente, l'agenzia delle Entrate di Verona ha dichiarato la sussistenza di contratto di locazione n. 9041 serie 3T del 28/09/2020 sugli immobili a nome dell'esecutato (vedasi allegato).

Con contratto di locazione in data 28/09/2020 la soc. proprietaria ha locato l'immobile oggetto di perizia [REDACTED] uso abitativo, canone annuo di € 3.780,00 con decorrenza dal 01/10/2020 al 30/09/2024.

Si precisa che non è stato fornito copia del contratto bensì una pagina di un APE.

È stato fornito solo ricevuta di avvenuta registrazione del contratto del 28/09/2020.

Contratto ancora in essere secondo quanto appreso.

**D.15.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile**

La scrivente rileva, per quanto di propria competenza e sulla base delle inerenti conoscenze prettamente tecniche l'opponibilità dello stato di occupazione degli immobili, sulla base di quanto riportato nel capitolo che precede.

Si ritiene che in considerazione dell'immobile il canone risulti congruo.

**D.15.8. Vincoli ed oneri giuridici**

Si elencano nel seguito le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

Si precisa che la articolazione e suddivisione delle stesse è offerta unicamente in termini indicativi e presuntivi, la effettiva natura e permanenza degli stessi sui beni anche dopo l'aggiudicazione andrà verificata dall'eventuale interessato all'acquisto.



### D.15.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Dalle certificazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle ricerche condotte, emerge che sui beni gravano le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria iscritta a Verona il 13/04/2005, RP 3380, RG 14303 per la somma di € 1.050.000,00 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] posta a garanzia della restituzione di mutuo fondiario, atto del 31/03/2005, n. 9990/1807, rep notaio Di Maria Pierluigi;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Verona il 31/10/2023, RP 33161, RG 44396, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]

### D.15.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Non sussistono, per quanto di conoscenza.

### D.15.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

- Convenzione urbanistica del 23/11/1989 (trascritta a Verona il 17/06/1992, RP 13416). Si tratta di evidentemente della convenzione inerente all'ambito. Nell'atto di provenienza è indicato che "gli obblighi posti dalla convenzione rimangono a carico della società venditrice".



**D.15.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile**

Non sussistono, per quanto di conoscenza.

**D.15.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali**

A richiesta della scrivente, [REDACTED] proprietaria condomine che si occupa della gestione delle parti comuni [REDACTED] della Palazzina Etruria, ha fornito:

- Tabelle proprietà generale;
- Tabelle scivolo e corsia di manovra ad est;
- Tabelle viale comune e porticato.

Tutta la documentazione fornita dall'Amministratore è allegata alla presente relazione.

**D.15.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita**

Immobile conferito alla [REDACTED] rogito del 18/10/2012.

**D.15.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata**

Immobile in edilizia ordinaria, per quanto di conoscenza.



**D.15.12. Separazione in natura e progetto divisionale**

I beni oggetto di perizia consistono in unica abitazione posta al piano terra di un complesso immobiliare, con autorimessa al piano interrato.

Trattandosi di beni autonomi, oggetto di perizia per l'intero della piena proprietà non risulta necessario alcun progetto divisionale.

**D.15.13. Valutazione del lotto**

Si provvede quindi nel seguito ad esprimere la valutazione degli immobili.

**D.15.13.1. Consistenza**

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

<i>identificazione catastale attuale fg 33</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL* mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm. Mq</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>
m.n. 1904 sub 3	abitazione	35	1	35	40,6
	corte di pertinenza	56	0,1	5,6	
m.n. 1904 sub 12	autorimessa	21			21

\* Superficie Esterna Lorda



**D.15.13.2. Criteri di stima**

In termini generali può essere indicato che Il Valore di Mercato (o Market Value) è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di contrattazione durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Nello specifico, per individuare il valore di mercato, si è proceduto alla raccolta e verifica dei dati immobiliari, tra i quali sono state selezionate le unità immobiliari o i dati di confronto. Il dato immobiliare si compone del prezzo ovvero dell'importo sulla base del quale è stato compravenduto e delle caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità di paragone. Successivamente sono stati individuati gli elementi di raffronto ovvero le caratteristiche peculiari delle proprietà che causano le variazioni dei prezzi corrisposti per le proprietà immobiliari.

Infine, laddove gli elementi di comparazione siano stati riscontrati difformi, si è provveduto a determinare gli aggiustamenti ovvero le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione della differenza tra le caratteristiche prese in esame; per stimare gli aggiustamenti è stato valutato il prezzo marginale della caratteristica presa in esame. È stata quindi verificata la divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti affinché la stessa non eccedesse la consuetudine, successivamente è stato possibile esprimere la valutazione nel seguito espressa. Nel caso in esame sono stati assunti valori OMI (Agenzia delle Entrate), Borsino Immobiliare, nonché i prezzi richiesti per immobili simili in vendita.

Si riporta nel seguito una sintesi dei riferimenti acquisiti in merito alle correnti quotazioni di mercato (riferite al mq):

OMI: abitazioni civili min € 700,00 / max € 1.000,00;

Borsino Immobiliare (abitazioni in stabili in fascia media): min € 629,00 / max € 959,00;

Trilocale, centro, Nogara, € 737,00.

I dati sopra indicati costituiscono una mera elencazione di tutti i comparabili assunti ed analizzati.

Valutate le caratteristiche e le specificità dei beni a cui si riferiscono gli specifici dati sopra indicati, è possibile stimare per gli immobili oggetto di perizia il valore di € 700,00/mq per l'abitazione.



### D.15.13.3. Stima

La valutazione nel seguito espressa rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili e viene espressa "a corpo", tenuto già conto di quanto in precedenza indicato.

<i>identificazione catastale attuale fg 33</i>	<i>destinazione</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
m.n. 1904 sub 3	abitazione	40,6	€ 700,00	€ 28.420,00	€ 40.000,00
	corte di pertinenza				
m.n. 1904 sub 12	autorimessa	21		€ 10.000,00	

### D.15.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

La scrivente stima un probabile valore di adeguamento e correzione così ripartito:

- ripristino e/o regolarizzazione catastali e amministrative € 6.000,00
- l'immobile sarà oggetto di vendita forzata e l'acquirente non potrà quindi beneficiare di eventuali garanzie per vizi occulti (-15% circa) € 6.000,00

Sommano adeguamenti e correzioni - € 12.000,00

### D.15.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 28.000,00

**D.16. LOTTO 16 – IMMOBILI SITI IN CERECA (VR), VIA DANTE ALIGHIERI N. 7****D.16.1. Proprietà**

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono pervenuti alla [REDACTED]

[REDACTED] in forza dei seguenti titoli:

- compravendita in data 16/06/2003, (trascritta a Verona il 23/06/2003, RP 16314, RG 25009) REP. 4410, RACC. 865, in forza del quale la [REDACTED] [REDACTED] acquista l'immobile censito a Cerea (VR), Catasto Fabbricati, sez. A, fg 5 m.n.:

- 295 sub 23 (attuale fg 40, m.n. 295 sub 23).

- costituzione di società con conferimento immobili (trascritta a Verona il 31/10/2012, RG 36728, RP 26384), con la quale [REDACTED] [REDACTED] l'immobile censito nel Comune di Verona al CF, fg 296, m.n. 224 sub 9 oltre ad altri;
- mutamento di denominazione e ragione sociale (trascritto a Verona il 12/01/2017, RG 1110, RP 738), con il quale [REDACTED] [REDACTED]

**D.16.1.1. Ricerche presso la Camera di Commercio**

Si rimette in allegato la visura camerale acquisita presso la Camera di Commercio di Verona.



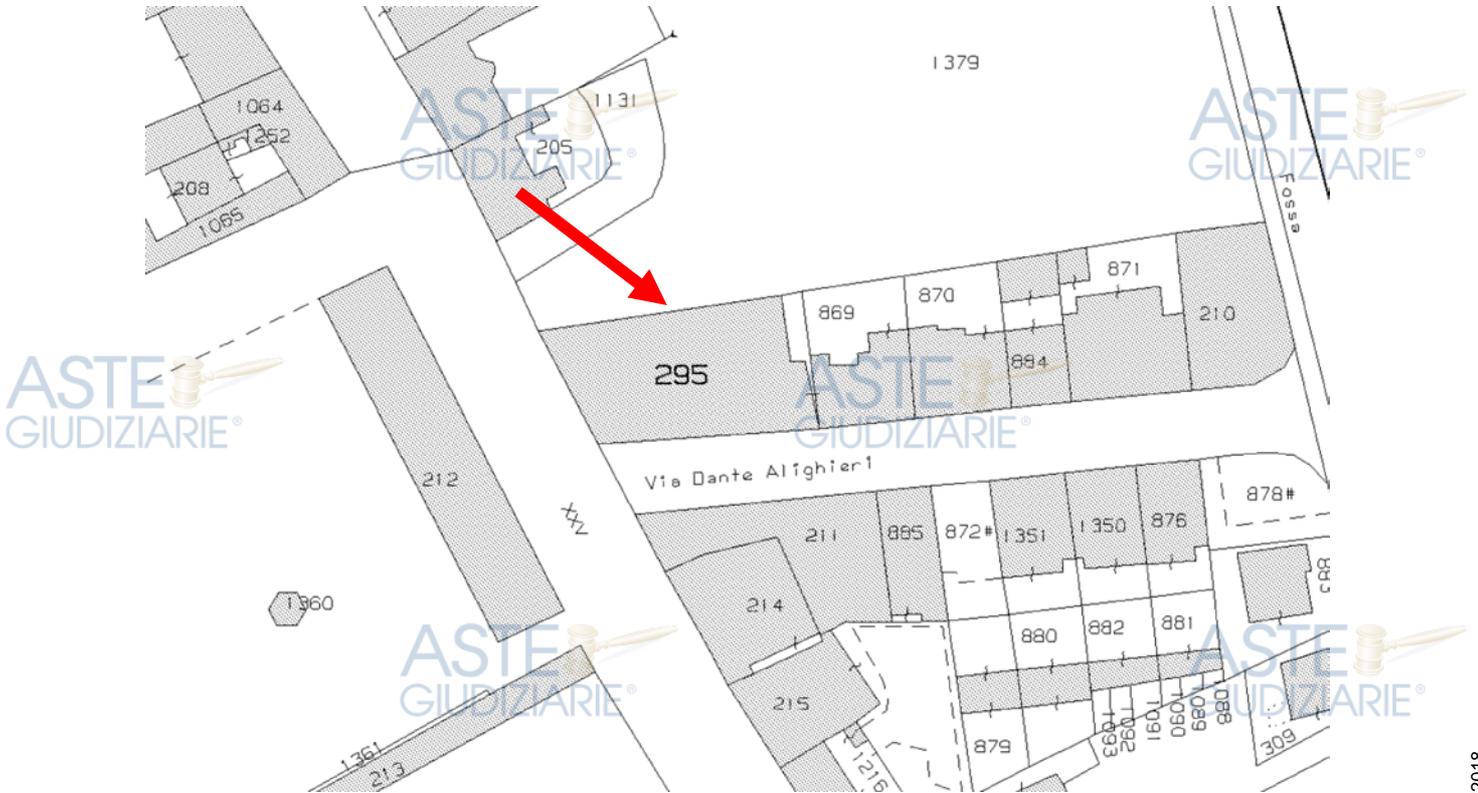
**D.16.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita**

L'immobile oggetto di perizia risulta localizzato nel Comune di Cerea (VR), via Dante Alighieri n. 7.





Stralcio di mappa catastale:



### D.16.3. Descrizione dei beni

#### D.16.3.1. Contesto

Il bene è inserito nel comune di Cerea (VR), in una zona centrale e residenziale, nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi principali, tra cui scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado, farmacie, supermercati e ristoranti.

Gli ingressi autostradali più vicini risultano essere ad una distanza superiore i 30 km.



D.16.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato



Tribunale di Verona E.I. n. 325/2023 R.G.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi

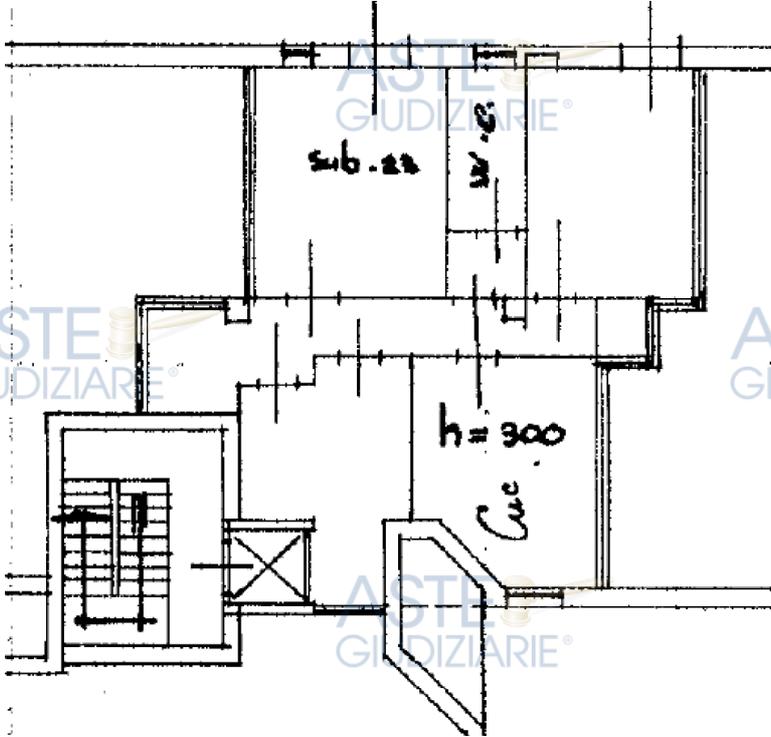
Custode: Avv. Daniela Deguidi



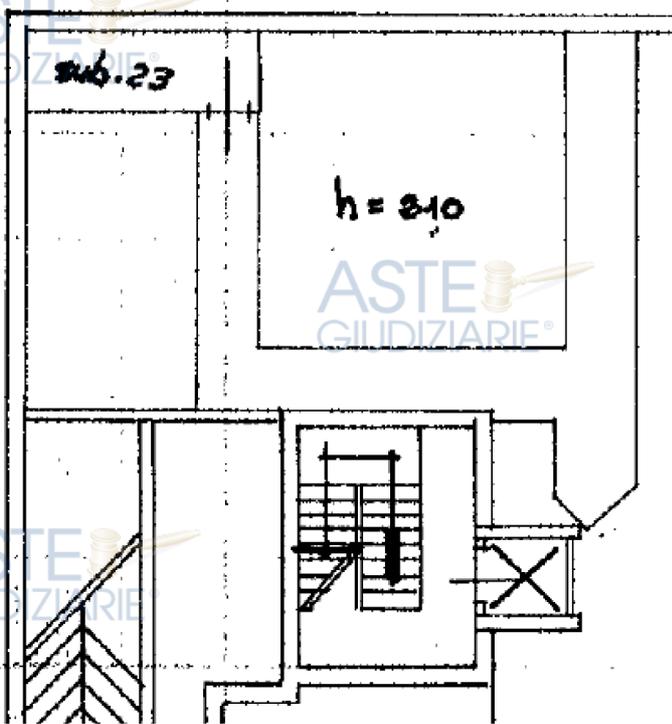
Stralcio planimetrico dei beni (fuori scala – non conforme).

**SUB 23 – abitazione con cantina**

Piano terzo



Piano primo sottostrada



Tribunale di Verona E.I. n. 325/2023 R.G.E.

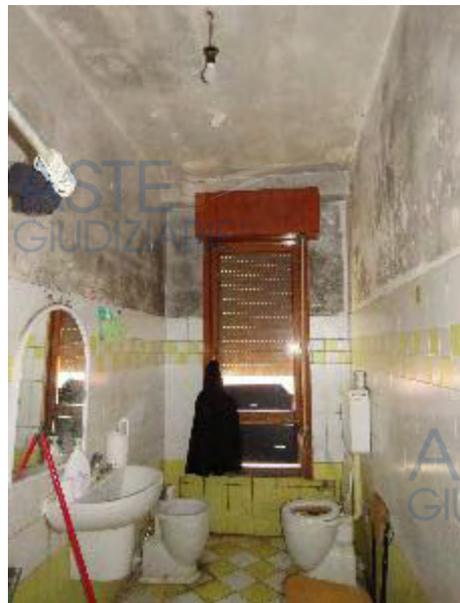
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi

Custode: Avv. Daniela Deguidi



Abitazione



Tribunale di Verona E.I. n. 325/2023 R.G.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi

Custode: Avv. Daniela Deguidi





Suddivisione interna reale	Piano interrato: locale cantina. Piano terzo (abitazione): ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, disimpegno, n. 2 camere da letto, ripostiglio e balcone.
Impianti	Impiantistica esistente in loco di tipo ordinario, riferibile all'epoca di edificazione (inizio anni '70). Impiantistica autonoma, riscaldamento condominiale.
Finiture interne	L'immobile presenta finiture ordinarie, riferibili all'epoca di edificazione (inizio anni '70) Pavimentazione in battuto di cemento per la cantina e di tipologie varie per l'abitazione, bagno e cucina in piastrelle ceramiche, piastrelle in materiale lapideo dette "marmette" per i restanti locali. Pareti intonacate a civile e tinteggiate. Porte interne in legno tamburato / specchiato, serramenti in legno monovetro.

Tribunale di Verona E.I. n. 325/2023 R.G.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi

Custode: Avv. Daniela Deguidi

**Precisazioni**

- Presenza di umidità, muffa e infiltrazioni, dovute probabilmente alla scarsa coibentazione dell'edificio e alla alta umidità degli ambienti



- Puntuali ammaloramenti e distacchi della pittura causati probabilmente da condensa e umidità



In termini generali si tiene ad evidenziare il pessimo stato manutentivo dell'immobile e l'elevato grado di obsolescenza di finiture e impianti.



### D.16.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

I beni oggetto di perizia sono inseriti in un complesso immobiliare denominato Condominio A1.

È presente elaborato planimetrico parziale che non consente di individuare quali siano le parti comuni.

Assenza di enti comuni indicati in pignoramento.

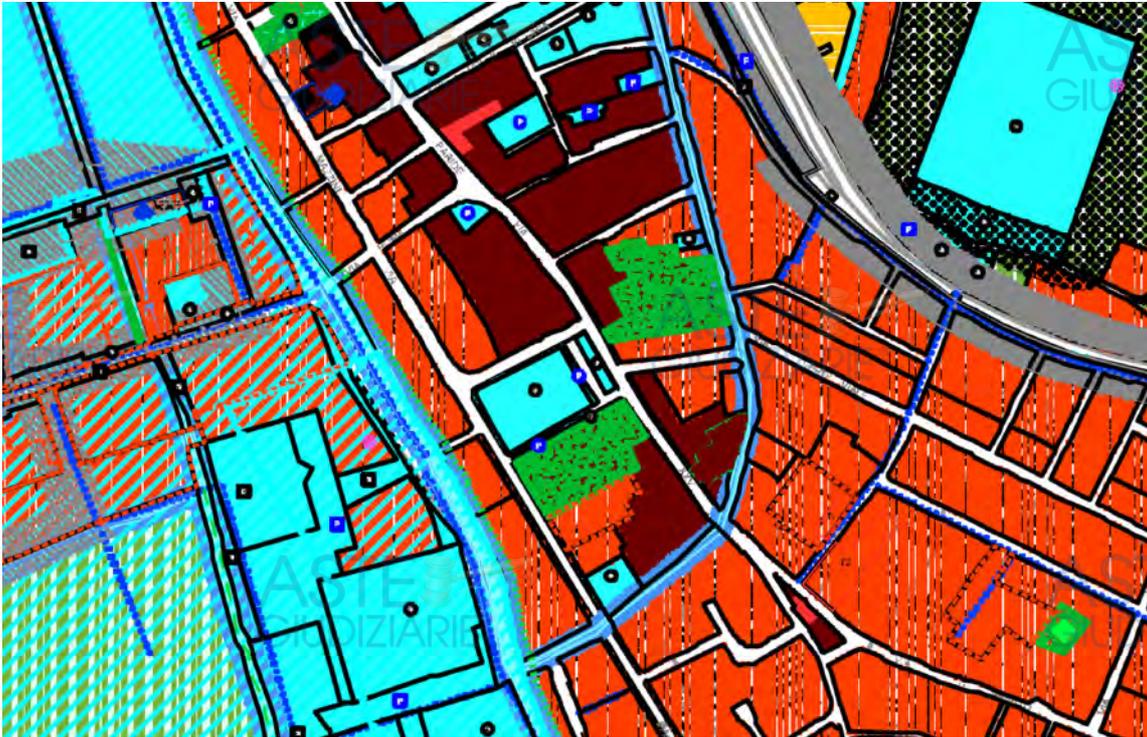
### D.16.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso all'abitazione e alla cantina avviene direttamente da via Dante Alighieri, tramite passaggio su area scoperta e vano scale condominiale facente parte del mappale d'insistenza.



**D.16.4 Situazione urbanistica della zona**

Secondo lo strumento urbanistico del Comune di Cerea (VR) il fabbricato condominiale si trova in zona B di completamento:



 Zona B - Completamento Edilizio



### D.16.5 Situazione catastale dell'immobile

L'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare.

In merito alle planimetrie catastali vigenti, le stesse risultano NON conformi allo stato reale dei luoghi e differiscono quantomeno nei seguenti aspetti:

#### **abitazione piano terzo:**

- fori porta traslati o assenti;
- errata indicazione del piano in planimetria.

#### **cantina piano interrato:**

- presenza in loco di finestra con bocca da lupo.

### **Non può quindi essere attestata la conformità catastale del bene.**

La situazione catastale dei beni dovrà essere oggetto da parte dell'aggiudicatario di variazione e/o ripristino.

**Il costo della sola variazione catastale conseguente alla conformazione autorizzativo/amministrativa dei beni oggetto di procedura viene quantificato in Euro 700,00 oltre accessori di legge.**



**D.16.6. Situazione edilizia dell'immobile**

La scrivente ha effettuato accesso agli atti.

Il Comune di riferimento ha messo a disposizione le pratiche edilizie inerenti l'immobile nel seguito riportate.

Si tiene al riguardo a precisare in termini generali che l'attività di individuazione ed acquisizione delle pratiche edilizie degli immobili si palesa nella maggior parte dei casi quale attività articolata e complessa posto anche il fatto che ogni ente locale presenta archivi organizzati su presupposti differenti. Nonostante l'impegno profuso al riguardo, non si può quindi escludere la sussistenza di pratiche edilizie o elementi aggiuntivi rispetto quanto nel seguito riportato:

- licenza di costruzione 1294 del 28/01/1966, con la quale il Comune di Cerea concede a ██████████ di costruire un nuovo edificio ad uso abitazione e negozi sito in Cerea, via XXV Aprile, fg V° A, m.n. 209, 44, 27;
- abitabilità 11798 del 28/03/1967, riguardante l'edificio ad uso abitazioni e negozi sito in Cerea, via XXV Aprile e censito al fg V° A, m.n. 105;
- indagine sulla legittimità della destinazione d'uso del 05/02/1983, relativa ad alcune unità immobiliari nel condominio A/1 in via XXV Aprile / via Dante Alighieri che non riguardano quanto d'interesse, agli atti risulta esistente:
  - progetto di variante approvata che prevedeva la sopraelevazione fino a piani 6 abitabili poi non realizzato;
  - planimetria con dicitura "piano attico" datata 20/12/1965, prevedeva l'ampliamento e la variazione di destinazione d'uso in superficie utile abitabile con vani accessori.L'abitabilità rilasciata in data 28/03/1967 comprende l'usufruità del piano attico e dei vani accessori non realizzati.
- DIA 61/2000 del 31/03/2000, per opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo del Condominio denominato "A1" in Cerea, via XXV Aprile 51/via Dante Alighieri 7, censito al fg 5, m.n. 209, 44, 27;
- DIA 159/2003 del 20/07/2003, per opere di manutenzione straordinaria quali rimozione di parte di intonaco ammalorate, posa su una facciata di uno strato di isolamento a cappotto realizzato con pannello in polistirolo e la ritinteggiatura



dell'area d'intervento, sito in Cerea, angolo tra via XXV Aprile e via Dante Alighieri, censito al fg 40 m.n. 295;

- DIA 102/2007 del 14/05/2007, per opere di eliminazione di barriere architettoniche del Condominio denominato "A1" in Cerea, via Dante Alighieri 7, censito al fg 40, m.n. 295.

Lo stato reale dei luoghi differisce dall'ultimo stato autorizzato in possesso della scrivente, quantomeno per i seguenti aspetti, salvo altri:

**abitazione piano terzo:**

- fori porta traslati o assenti;
- generalizzate difformità distributive interne afferenti più che altro a pareti traslate.

**cantina piano interrato:**

- differente articolazione soprattutto nell'ambito della porta di accesso.

Non può quindi essere attestata la regolarità edilizia dei beni.

La situazione autorizzativo-amministrativa dovrà essere quindi oggetto di sanatoria o ripristino da parte dell'aggiudicatario.

Conformemente alle previsioni del DPR 380/01, art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (o pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **120** giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Il costo della P.E. in sanatoria qualora opere sanabili e/o ripristino dei luoghi (pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, sanzioni e spese tecniche per l'intervento di un professionista ovvero per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili), viene quantificato in **€ 3.000,00** oltre accessori di legge.

**D.16.7 Stato di occupazione dell'immobile****D.16.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti**

A richiesta della scrivente, l'agenzia delle Entrate di Verona ha dichiarato la sussistenza di contratto di locazione sugli immobili a nome dell'esecutato n. 7074 serie 3T (vedasi allegato).

Con contratto di locazione in data 18/05/2023 la soc. proprietaria ha locato l'immobile oggetto di perizia [REDACTED] uso abitativo, canone annuo di € 3.960,00 in vigore dal 20/05/2023 al 19/05/2027.

Contratto ancora in essere secondo quanto appreso.

**D.16.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile**

La scrivente rileva, per quanto di propria competenza e sulla base delle inerenti conoscenze prettamente tecniche l'opponibilità dello stato di occupazione degli immobili, sulla base di quanto riportato nel capitolo che precede.

Si ritiene che in considerazione dell'immobile il canone risulti congruo.

**D.16.8. Vincoli ed oneri giuridici**

Si elencano nel seguito le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

Si precisa che la articolazione e suddivisione delle stesse è offerta unicamente in termini indicativi e presuntivi, la effettiva natura e permanenza degli stessi sui beni anche dopo l'aggiudicazione andrà verificata dall'eventuale interessato all'acquisto.



#### D.16.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Dalle certificazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle ricerche condotte, emerge che sui beni gravano le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria iscritta a Verona il 13/04/2005, RP 3380, RG 14303 per la somma di € 1.050.000,00 a favore di [REDACTED] [REDACTED] posta a garanzia della restituzione di mutuo fondiario, atto del 31/03/2005, n. 9990/1807, rep notaio Di Maria Pierluigi;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Verona il 31/10/2023, RP 33161, RG 44396, a favore di [REDACTED] [REDACTED]

#### D.16.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Non sussistono, per quanto di conoscenza.

#### D.16.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

Non sussistono, per quanto di conoscenza.

#### D.16.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non sussistono, per quanto di conoscenza.



**D.16.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali**

A richiesta della scrivente, [REDACTED]  
amministratrice pro tempore del Condominio A1, ha riscontrato in data 02/04/2024:

“0. non vi è esistenza di vincoli se non gli oneri condominiali ordinari approvati e spese legali dovute all'avvio legale per il recupero di alcune morosità.

1. Tabelle millesimali (vedi allegato)

2. L'importo indicativo - salvo conguaglio - sono all'incirca € 200,00 annui per le spese di proprietà (salvo delibere straordinarie) + € 800,00 per le spese ordinarie di conduzione. A quest'ultime vanno sommate le quote a consumo di Acqua e riscaldamento - spese che in ogni caso rimangono soggettive a seconda dei consumi)

L'assemblea condominiale ha deliberato l'incarico termotecnico per la verifica della corretta contabilizzazione interna del riscaldamento (analisi anomalie di letture e/o manomissioni), in quanto, come nel caso di questo appartamento, dalle letture rilevate da remoto negli ultimi anni non sono emersi consumi.

3. Per quanto nel condominio Vi sia la necessità concreta di lavori straordinari (adeguamento Centrale Termica, ascensori e manutenzione allo stabile), ad oggi le varie assemblee condominiali hanno soprasseduto all'approvazione di eventuali lavori straordinari (sono stati creati dei "piccoli" Fondi a copertura di eventuali spese varie ed impreviste)

4. spese condominiali [REDACTED] (vedi Bilanci approvati allegati)

spese di proprietà anno precedente 22/23 € (consuntivo 22/23), € 221,23 + anno in corso 23/24 (preventivo 23/24) € 312,43

spese inquilino anno precedente 22/23 € (consuntivo 22/23), € 2.450,09 + anno in corso 23/24 (preventivo 23/24) € 2.722,85

**Totale spese non pagate ultimi due anni delle spese proprietà ed inquilino totale  
€ 5.706,60**

5. non esiste alcun procedimento attualmente in corso.

Tutta la documentazione fornita dall'Amministratore è allegata alla presente relazione.



**D.16.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita**

Immobile conferito alla [REDACTED] rogito del 18/10/2012.

**D.16.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata**

Immobile in edilizia ordinaria, per quanto di conoscenza.

**D.16.12. Separazione in natura e progetto divisionale**

I beni oggetto di perizia consistono in unica abitazione posta al piano terzo di un complesso immobiliare, con cantina al piano interrato.

Trattandosi di beni autonomi, oggetto di perizia per l'intero della piena proprietà non risulta necessario alcun progetto divisionale.

**D.16.13. Valutazione del lotto**

Si provvede quindi nel seguito ad esprimere la valutazione degli immobili.

**D.16.13.1. Consistenza**

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

<i>identificazione catastale attuale fg 40</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL* mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm. Mq</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>
m.n. 295 sub 23	abitazione P3	101	1	101	103
	cantina	8	0,25	2	

\* Superficie Esterna Lorda



**D.16.13.2. Criteri di stima**

In termini generali può essere indicato che Il Valore di Mercato (o Market Value) è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di contrattazione durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Nello specifico, per individuare il valore di mercato, si è proceduto alla raccolta e verifica dei dati immobiliari, tra i quali sono state selezionate le unità immobiliari o i dati di confronto. Il dato immobiliare si compone del prezzo ovvero dell'importo sulla base del quale è stato compravenduto e delle caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità di paragone. Successivamente sono stati individuati gli elementi di raffronto ovvero le caratteristiche peculiari delle proprietà che causano le variazioni dei prezzi corrisposti per le proprietà immobiliari.

Infine, laddove gli elementi di comparazione siano stati riscontrati difformi, si è provveduto a determinare gli aggiustamenti ovvero le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione della differenza tra le caratteristiche prese in esame; per stimare gli aggiustamenti è stato valutato il prezzo marginale della caratteristica presa in esame. È stata quindi verificata la divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti affinché la stessa non eccedesse la consuetudine, successivamente è stato possibile esprimere la valutazione nel seguito espressa. Nel caso in esame sono stati assunti valori OMI (Agenzia delle Entrate), Borsino Immobiliare, nonché i prezzi richiesti per immobili simili in vendita.

Si riporta nel seguito una sintesi dei riferimenti acquisiti in merito alle correnti quotazioni di mercato (riferite al mq):

OMI: abitazioni civili min € 710,00 / max € 1.050,00;

Borsino Immobiliare (abitazioni in stabili in fascia media): min € 610,00 / max € 930,00.

Trilocale via Giuseppe Garibaldi, Cerea, € 714,00/mq;

appartamento via 25 Aprile, Cerea, € 792,00/mq.

I dati sopra indicati costituiscono una mera elencazione di tutti i comparabili assunti ed analizzati.

Valutate le caratteristiche e le specificità dei beni a cui si rifanno gli specifici dati sopra indicati, è possibile stimare per gli immobili oggetto di perizia il valore di € 650,00/mq per l'abitazione.



**D.16.13.3. Stima**

La valutazione nel seguito espressa rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili e viene espressa "a corpo", tenuto già conto di quanto in precedenza indicato.

<i>identificazione catastale attuale fg 40</i>	<i>destinazione</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
m.n. 295 sub 23	abitazione P3 cantina	103	€ 650,00	€ 66.950,00	€ 65.000,00

**D.16.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

La scrivente stima un probabile valore di adeguamento e correzione così ripartito:

- ripristino e/o regolarizzazione catastali e amministrative € 3.700,00
- l'immobile sarà oggetto di vendita forzata e l'acquirente non potrà quindi beneficiare di eventuali garanzie per vizi occulti (-15% circa) € 9.300,00

Sommano adeguamenti e correzioni - € 13.000,00

**D.16.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 52.000,00

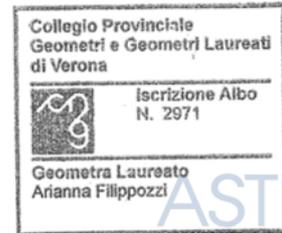


La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare il bene sotto ogni profilo.

Il perito estimatore



dott. geom. Arianna Filippozzi



Verona, 12/08/2024

Tribunale di Verona E.I. n. 325/2023 R.G.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi  
Custode: Avv. Daniela Deguidi



**E allegati generali (comuni a tutti i lotti)**

- E.1 atti di provenienza
- E.2 ispezioni ipotecarie
- E.3 visura camerale

**F.1. Lotto 1 – Immobili in Verona – via Lazise n. 8**

- F.1.1 titoli di provenienza
- F.1.2 planimetrie catastali
- F.1.3 estratto storico del catasto
- F.1.4 titoli abilitativi
- F.1.5 contratto in forza del quale il bene è occupato da un terzo
- F.1.6 documentazione condominiale
- F.1.7 foto interne
- F.1.8 foto esterne
- F.1.9 dati comparativi acquisiti

**F.2. Lotto 2 – Immobili in Verona – via Andrea Palladio n. 2 (sub 13)**

- F.2.1 titoli di provenienza
- F.2.2 planimetrie catastali e elaborato planimetrico
- F.2.3 estratto storico del catasto
- F.2.4 formalità
- F.2.5 titoli abilitativi
- F.2.6 contratto in forza del quale il bene è occupato da un terzo
- F.2.7 documentazione condominiale
- F.2.8 foto interne
- F.2.9 foto esterne
- F.2.10 dati comparativi acquisiti

**F.3. Lotto 3 – Immobili in Verona – via Andrea Palladio n. 2 (sub 14)**

- F.3.1 titoli di provenienza
- F.3.2 planimetrie catastali e elaborato planimetrico
- F.3.3 estratto storico del catasto
- F.3.4 formalità
- F.3.5 titoli abilitativi
- F.3.6 contratto in forza del quale il bene è occupato da un terzo
- F.3.7 documentazione condominiale
- F.3.8 foto interne
- F.3.9 foto esterne



F.3.10 dati comparativi acquisiti

**F.4. Lotto 4 – Immobili in Verona – via Andrea Palladio n. 7**

F.4.1 titoli di provenienza

F.4.2 planimetrie catastali e elaborato planimetrico

F.4.3 estratto storico del catasto

F.4.4 titoli abilitativi

F.4.5 contratto in forza del quale il bene è occupato da un terzo

F.4.6 documentazione condominiale

F.4.7 foto interne

F.4.8 foto esterne

F.4.9 dati comparativi acquisiti

**F.5. Lotto 5 – Immobili in Verona – via Marco Vitruvio n. 3**

F.5.1 titoli di provenienza

F.5.2 planimetrie catastali e elaborato planimetrico

F.5.3 estratto storico del catasto

F.5.4 accesso

F.5.5 titoli abilitativi

F.5.6 contratto in forza del quale il bene è occupato da un terzo

F.5.7 documentazione condominiale

F.5.8 foto interne

F.5.9 foto esterne

F.5.10 dati comparativi acquisiti

**F.6. Lotto 6 – Immobili in Verona – via Unità d'Italia (sub 7)**

F.6.1 titoli di provenienza

F.6.2 planimetrie catastali e elaborato planimetrico

F.6.3 estratto storico del catasto

F.6.4 titoli abilitativi

F.6.5 contratto in forza del quale il bene è occupato da un terzo

F.6.6 foto interne

F.6.7 foto esterne

F.6.8 dati comparativi acquisiti



**F.7. Lotto 7 – Immobili in Verona – via Unità d'Italia (sub 4)**

- F.7.1 titoli di provenienza
- F.7.2 planimetrie catastali e elaborato planimetrico
- F.7.3 estratto storico del catasto
- F.7.4 titoli abilitativi
- F.7.5 contratto in forza del quale il bene è occupato da un terzo
- F.7.6 foto interne
- F.7.7 foto esterne
- F.7.8 dati comparativi acquisiti

**F.8. Lotto 8 – Immobili in Verona – via Cantarane**

- F.8.1 titoli di provenienza
- F.8.2 planimetrie catastali e elaborato planimetrico
- F.8.3 estratto storico del catasto
- F.8.4 abitazione del custode
- F.8.5 titoli abilitativi
- F.8.6 contratto in forza del quale il bene è occupato da un terzo
- F.8.7 documentazione condominiale
- F.8.8 foto interne
- F.8.9 foto esterne
- F.8.10 dati comparativi acquisiti

**F.9. Lotto 9 – Immobili in Casaleone (VR) – Piazza della Vittoria n. 7**

- F.9.1 titoli di provenienza
- F.9.2 planimetrie catastali e elaborato planimetrico
- F.9.3 estratto storico del catasto
- F.9.4 titoli abilitativi
- F.9.5 contratto in forza del quale il bene è occupato da un terzo
- F.9.6 sentenza inefficacia
- F.9.7 documentazione condominiale
- F.9.8 foto interne
- F.9.9 foto esterne
- F.9.10 dati comparativi acquisiti



**F.10. Lotto 10 – Immobili in Casaleone (VR) – via Guglielmo Marconi (sub 1)**

- F.10.1 titoli di provenienza
- F.10.2 planimetrie catastali e elaborato planimetrico
- F.10.3 estratto storico del catasto
- F.10.4 titoli abilitativi
- F.10.5 contratto in forza del quale il bene è occupato da un terzo
- F.10.6 foto interne
- F.10.7 foto esterne
- F.10.8 dati comparativi acquisiti

**F.11. Lotto 11 – Immobili in Casaleone (VR) – via Guglielmo Marconi (sub 2)**

- F.11.1 titoli di provenienza
- F.11.2 planimetrie catastali e elaborato planimetrico
- F.11.3 estratto storico del catasto
- F.11.4 titoli abilitativi
- F.11.5 contratto in forza del quale il bene è occupato da un terzo
- F.11.6 foto interne
- F.11.7 foto esterne
- F.11.8 dati comparativi acquisiti

**F.12. Lotto 12 – Immobili in Sanguinetto (VR) – Corso Cesare Battisti (sub 6 e 11)**

- F.12.1 titoli di provenienza
- F.12.2 planimetrie catastali e elaborato planimetrico
- F.12.3 estratto storico del catasto
- F.12.4 titoli abilitativi
- F.12.5 contratto in forza del quale il bene è occupato da un terzo
- F.12.6 foto interne
- F.12.7 foto esterne
- F.12.8 dati comparativi acquisiti



**F.13. Lotto 13 – Immobili in Sanguinetto (VR) – Corso Cesare Battisti (sub 15)**

- F.13.1 titoli di provenienza
- F.13.2 planimetrie catastali e elaborato planimetrico
- F.13.3 estratto storico del catasto
- F.13.4 titoli abilitativi
- F.13.5 contratto in forza del quale il bene è occupato da un terzo
- F.13.6 foto interne
- F.13.7 foto esterne
- F.13.8 dati comparativi acquisiti

**F.14. Lotto 14 – Immobili in Sanguinetto (VR) – via Cà De Micheli**

- F.14.1 titoli di provenienza
- F.14.2 planimetrie catastali e elaborato planimetrico
- F.14.3 estratto storico del catasto
- F.14.4 titoli abilitativi
- F.14.5 contratto in forza del quale il bene è occupato da un terzo
- F.14.6 documentazione condominiale
- F.14.7 foto interne
- F.14.8 foto esterne
- F.14.9 dati comparativi acquisiti

**F.15. Lotto 15 – Immobili in Nogara (VR) – via Casotti n. 33**

- F.15.1 titoli di provenienza
- F.15.2 planimetrie catastali e elaborato planimetrico
- F.15.3 estratto storico del catasto
- F.15.4 strada di accesso ai beni
- F.15.5 titoli abilitativi
- F.15.6 contratto in forza del quale il bene è occupato da un terzo
- F.15.7 documentazione condominiale
- F.15.8 foto interne
- F.15.9 foto esterne
- F.15.10 dati comparativi acquisiti



**F.16. Lotto 16 – Immobili in Cerea (VR) – via Dante Alighieri**

F.16.1 titoli di provenienza

F.16.2 planimetrie catastali e elaborato planimetrico

F.16.3 estratto storico del catasto

F.16.4 titoli abilitativi

F.16.5 contratto in forza del quale il bene è occupato da un terzo

F.16.6 documentazione condominiale

F.16.7 foto interne

F.16.8 foto esterne

F.16.9 dati comparativi acquisiti

