

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI



PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare N.344/2022 R.G.E.

Giudice Dott. Attilio Burti

Creditore precedente

Parte eseguita



Esperto Stimatore

Arch. ANDREA ZENARETTI - studio@andreazenarettiarchitetto.it – 045 2242561

Custode Giudiziario

Avv. TOMMASO NICOLI – tommasonicoli@avvocatonicoli.it – 045 8034666

Architetto Andrea Zenaretti

Viale Andrea Palladio, n. 29A

C.F. ZNRNDR87T21L781D

P.IVA 04281640237

e-mail – PEC: studio@andreazenarettiarchitetto.it – andreazenaretti@archiworldpec.it

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



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D. DESCRIZIONE DEL LOTTO	5
D.1. LOTTO UNICO	5
D.1.1. Proprietà	5
D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	5
D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	7
D.1.3. Descrizione dei beni	8
D.1.3.1. Contesto	8
D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	10
D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	15
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	15
D.1.4. Situazione urbanistica della zona	15
D.1.5. Situazione catastale dell'immobile	16
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile	20
D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile	25
D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	25
D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	25
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici	25
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	25
D.1.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	26
D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	26
D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	26
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	26
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	27
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata	27
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale	27
D.1.13. Valutazione del lotto	27
D.1.13.1. Consistenza	27
D.1.13.2. Criteri di stima	28
D.1.13.3. Stima	29
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima	29
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	30
E. ALLEGATI LOTTO UNICO	31

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 344/2022
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Abitazione terra/cielo Sup. commerciale mq 106,00
Ubicazione	Vigasio (VR), Via Roma n° 55
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Vigasio (VR), Foglio 19 mapp. n°: 306
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 107.000,00
Stato di occupazione	Occupato a titolo gratuito
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 3.500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



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

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

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

Tribunale di Verona E.I. n. 344/22 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Tommaso Nicoli

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

I beni oggetto di perizia, secondo le opportune ricerche, risultano intestati attualmente per la quota 1/1 alla [REDACTED]

[REDACTED]. I beni sono pervenuti a [REDACTED] per la rispettiva quota di 1/1 secondo atto di compravendita del [REDACTED]

I precedenti proprietari risultano essere:

[REDACTED]
Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 28/02/2001

[REDACTED]
Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 28/02/2001

[REDACTED]
Proprietà 1000/1000 fino al 03/04/1992

[REDACTED]
Proprietà 1/3 fino al 17/04/1991

[REDACTED]
Proprietà 1/3 fino al 17/04/1991

[REDACTED]
Proprietà 1/3 fino al 17/04/1991

[REDACTED]
Usufrutto 1/3 fino al 17/04/1991

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Vista la tipologia e le caratteristiche del bene oggetto di esecuzione, si ritiene opportuna la formazione di un lotto unico di vendita per una più agevole e conveniente collocazione sul mercato immobiliare.



D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

I beni oggetto di perizia, secondo le opportune ricerche, risultano intestati attualmente per la quota 1/1 [REDACTED]

[REDACTED]

I precedenti proprietari secondo le opportune ricerche risultano essere:

[REDACTED]

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 28/02/2001

[REDACTED]

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 28/02/2001

[REDACTED]

Proprietà 1000/1000 fino al 03/04/1992

[REDACTED]

Proprietà 1/3 fino al 17/04/1991

[REDACTED]

Proprietà 1/3 fino al 17/04/1991

[REDACTED]

Proprietà 1/3 fino al 17/04/1991

[REDACTED]

Usufrutto 1/3 fino al 17/04/1991

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

In seguito alle opportune ricerche e alla richiesta del Certificato contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia presso l'anagrafe del Comune di Vigasio, [REDACTED]



risulta attualmente residente all'interno dell'abitazione oggetto di perizia e situato in via Roma n° 55 del Comune di Vigasio (VR).

La [REDACTED] nella famiglia anagrafica così composta:

[REDACTED]

Risulta iscritta nella famiglia anagrafica così composta:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Secondo quanto scritto all'interno dell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Come riportato all'interno dell'estratto:

- con accordo concluso innanzi all'ufficiale di stato civile del Comune di Vigasio in data 16/06/2015, di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio dello stato civile, al n. 15 parte 2 serie C, e confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei



predetti registri, ai n. 18 parte 2 serie C, [REDACTED]

- con accordo concluso innanzi all'ufficiale di stato civile del Comune di Vigasio in data 22/05/2018, di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio dello stato civile, al n. 12 parte 2 serie C, e confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei predetti registri, ai n. 22 parte 2 serie C, sono cessati gli effetti civili del matrimonio controscritto.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

A - Abitazione:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 21/03/2023 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Vigasio (VR):

FOGLIO 19 – PARTICELLA 306 – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 4,5 vani – Superficie catastale 62 mq. - totale escluse aree scoperte 62 mq. – Rendita 232,41 €.

Storia catastale:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
FOGLIO 19 – PARTICELLA 306 – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 4,5 vani – Superficie catastale 62 mq. - totale escluse aree scoperte 62 mq. – Rendita 232,41 €.
- Variazione del 29/04/2013 Pratica n. VR0134091 in atti dal 29/04/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 67173.1/2013)
FOGLIO 19 – PARTICELLA 306 – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 4,5 vani – Rendita 232,41 €.
- VARIAZIONE del 23/11/2000 Pratica n. 306136 in atti dal 23/11/2000 MODIFICHE INTERNE (n. 14779.1/2000)
Sezione A – FOGLIO 3 – PARTICELLA 306 – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 4,5 vani – Rendita 232,41 € L.450.000
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Sezione A – FOGLIO 3 – PARTICELLA 306 – Categoria A/5 – Classe 2 – Consistenza 3 vani – Rendita 34,09 € L.66.000

- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Sezione A – FOGLIO 3 – PARTICELLA 306 – Categoria A/5 – Classe 2 – Consistenza 3 vani – L.165

NOTA: Si sottolinea che la superficie dell'immobile, indicata all'interno della visura catastale, risulta essere di 62 mq mentre da rilievi effettuati durante il sopralluogo, l'immobile risulta avere una superficie superiore a quella riportata di circa 44 mq.



Estratto di mappa

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare si trova nel Comune di Vigasio (VR) in via Roma, al civico n°55.

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Il lotto di vendita si trova in un territorio prevalentemente pianeggiante, collocato in una via secondaria nel Comune di Vigasio a pochi passi dal centro storico del paese ed è

Tribunale di Verona E.I. n. 344/22 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Tommaso Nicoli

circondato da edifici a destinazione residenziale e commerciale di analoga fattura. Essendo collocato in una posizione centrale rispetto al territorio del paese, i servizi rilevanti come scuole, parchi, supermercati e ufficio postale si trovano tutti nelle strette vicinanze e facilmente raggiungibili sia a piedi sia in macchina. I principali collegamenti pubblici sono:

- Autostrada casello di Nogarole Rocca distante circa 9 km
- Aeroporto di Verona Valerio Catullo distante 14 km
- Stazione ferroviaria di Verona Porta Nuova distante 15 km

La zona risulta essere discretamente servita sia da un punto di vista delle urbanizzazioni primarie che delle secondarie.



Google maps

Tribunale di Verona E.I. n. 344/22 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Tommaso Nicoli



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

Il bene oggetto della vendita si individua in un'abitazione terra/cielo realizzata anteriormente al 1° settembre 1967 e distribuita su tre diversi livelli fuori terra. Nell'anno 1995 sono stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria all'interno dell'immobile per adeguamenti del fabbricato sotto un punto di vista igienico.

Il fabbricato è affiancato sui lati nord, ovest ed est da altri edifici residenziali di analoga fattura posti in aderenza, mentre il fronte sud, l'unico libero, è affacciato direttamente su via Roma ove è collocato l'accesso autonomo all'abitazione. Attualmente al piano terra si distribuisce la zona giorno suddivisa in un soggiorno e angolo cottura a vista, un disimpegno, un bagno e un locale lavanderia. Una scala posta nel disimpegno porta al piano superiore dov'è distribuita la zona notte composta da un bagno, una camera da letto singola e una camera da letto matrimoniale. Una seconda scala in legno conduce all'ultimo piano adibito a soffitta dotata di travi in legno a vista ed illuminata tramite finestre e velux posizionate in copertura.

L'immobile risulta essere in discreto stato di conservazione, senza particolari effetti di degrado ad esclusione di alcune macchie di umidità individuate nella parete est della camera matrimoniale confinante con un altro fabbricato.



vista esterna



soggiorno-cucina





Lavanderia piano terra



disimpegno piano primo



camera singola



camera matrimoniale





bagno primo piano



soffitta

Calcolo superfici lotto unico

Destinazione	Sup. Commerciale	Coefficiente	Sup. ragguagliata
PIANO TERRA			
Soggiorno	32,70 mq.	1	32,70 mq.
Disimpegno	5,90 mq.	1	5,90 mq.
Bagno	3,35 mq.	1	3,35 mq.
Lavanderia	6,50 mq.	1	6,50 mq.
PIANO PRIMO			
Disimpegno	7,08 mq.	1	7,08 mq.
Bagno	6,80 mq.	1	6,80 mq.
Camera matrimoniale	18,75 mq.	1	18,75 mq.
Camera singola	11,90 mq.	1	11,90 mq.

Tribunale di Verona E.I. n. 344/22 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Tommaso Nicoli

PIANO SECONDO			
Soffitta	45,00 mq.	0,3	13,50 mq.
TOTALE (arrotondato)			106,00 mq.

Schema per coefficienti di adeguamento utilizzati:

- Balconi e lastrici solari	coefficiente	25%
- Terrazzi e Logge	coefficiente	35%
- Portici e patii	coefficiente	35%
- Corti e cortili	coefficiente	10%
- Giardini e aree di pertinenza	coefficiente	10% / 15%
- Cantine e locali accessori (non collegati)	coefficiente	20% / 30%
- Locali accessori collegati	coefficiente	35%
- Locali tecnici	coefficiente	15%
- Box (non collegato ai vani principali)	coefficiente	50%
- Box (collegato ai vani principali)	coefficiente	60%
- Posti auto scoperti	coefficiente	20%
- Posti auto coperti	coefficiente	35%
- Sottotetti non abitabili	coefficiente	30%
- Soppalchi abitabili	coefficiente	80%
- Verande	coefficiente	80%
- Taverne e locali seminterrati (collegati ai vani principali)	coefficiente	60%

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Descrizione	Tipologia	Condizioni
Strutture verticali	Murature e calcestruzzo	Discrete
Copertura	Copertura a falde	Discrete
Manto di copertura	Coppi	Discrete
Scale interne	Cemento, ceramica e legno	Buone

Tribunale di Verona E.I. n. 344/22 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Tommaso Nicoli

Caratteristiche edilizie e costruttive:

Descrizione	Tipologia	Condizioni
Porta d'ingresso	Legno e vetro	Discrete
Infissi interni	Legno	Buone
Infissi esterni	Legno e vetro	Buone
Protezione infissi esterni	Scuretti in legno di colore marrone	Buone
Pareti interne	Tinteggiate, soffitto con travi in legno a vista (umidità superficiale nella parte est della camera matrimoniale)	Discrete
Pavimentazioni interne	Piastrelle di ceramica	Buone
Pav. e rivestimenti bagno	Piastrelle di ceramica	Buone

Caratteristiche degli impianti:

Descrizione	Tipologia	Condizioni	Conformità
Gas	Gas metano di rete	Mediocri	Apparentemente a norma
Elettrico	Presente con tubazioni e scatole incassate	Discrete	Apparentemente a norma
Idrico	Impianto sottotraccia con collegamento all'acquedotto	Discrete	Apparentemente a norma
Citofonico	Presente	Discrete	Apparentemente a norma
Telefonico	Presente	Discrete	Apparentemente a norma
Condizionamento	Presente	Discrete	Apparentemente a norma
Antifurto	Presente ma non funzionante	-	-
Impianto TV	Presente	Discrete	Apparentemente a norma

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

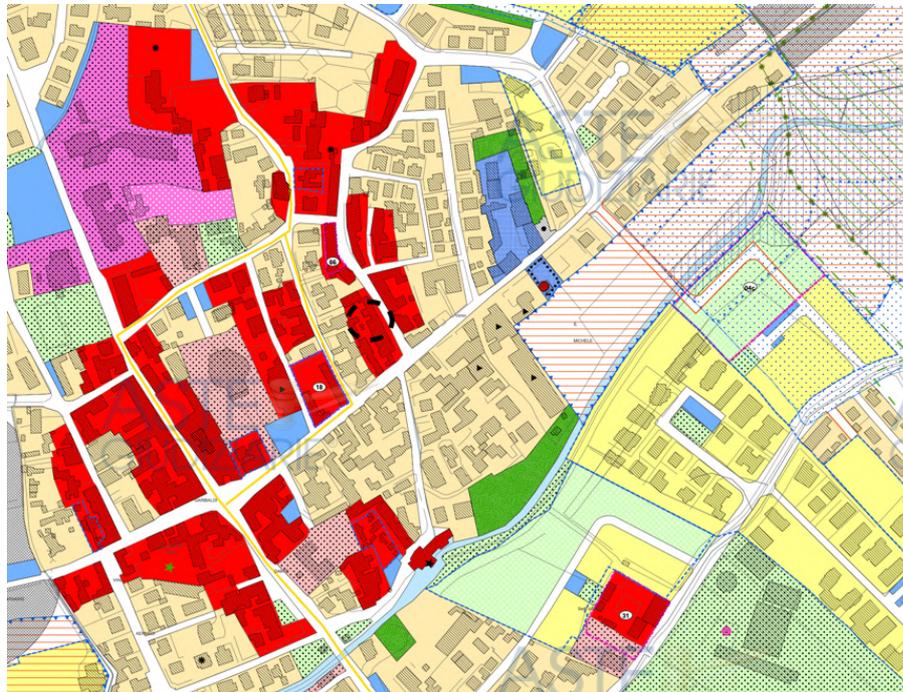
Per il bene oggetto della vendita, essendo una casa indipendente, non sono previsti parti o altre porzioni di fabbricato ad uso condominiale.

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

L'accesso al bene avviene direttamente da via Roma, la quale risulta essere una strada comunale di uso pubblico, di conseguenza non è compresa nell'atto di pignoramento e non esistono servitù di passaggio.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

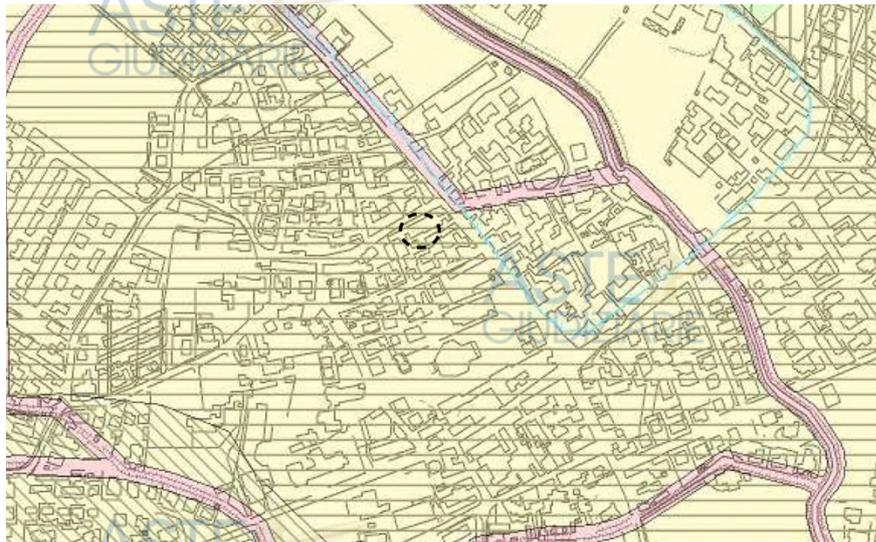
I beni oggetto di esecuzione, secondo quanto riportato negli elaborati del Comune di Vigasio, risultano essere interessati dai seguenti vincoli e previsioni urbanistiche.



Piano degli interventi: ZONA "omogenea" A – centro storico
consentiti solo interventi di cui alle lettere a,b,c art. 31 L.S. 457/78

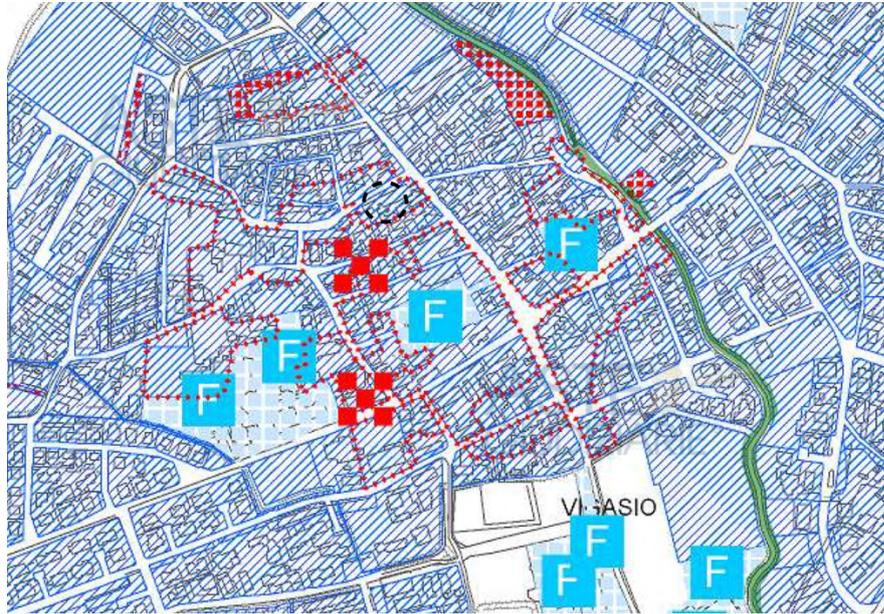


Piano di assetto del territorio – carta dei vincoli: centro storico art.10



Piano di assetto del territorio – carta delle fragilità: area idonea a condizione (tipo 2) art.31





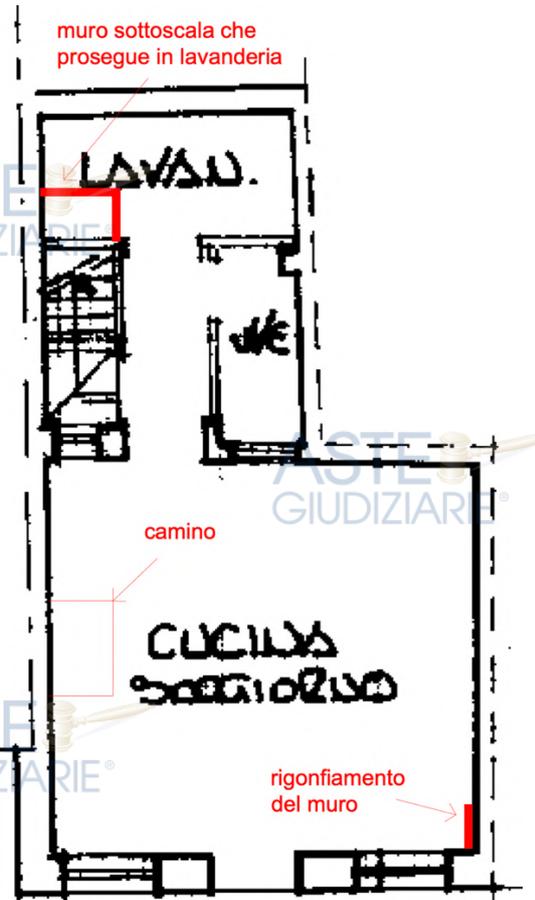
Piano di assetto del territorio – carta delle trasformabilità: area di urbanizzazione consolidata art. 39, centro storico art. 10

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Il sopralluogo effettuato in data 21/03/2023 ha evidenziato le seguenti difformità catastali:

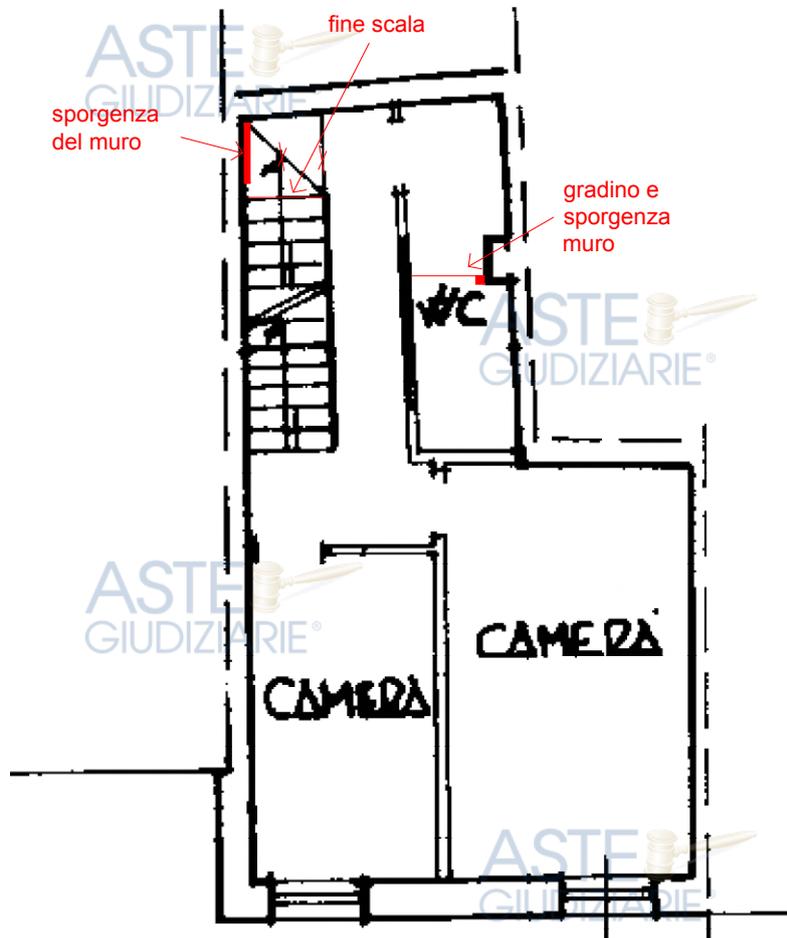
- Nel soggiorno al piano terra non sono evidenziati nella planimetria catastale un camino in muratura e nell'angolo nord-est un piccolo ingrossamento del muro.

Il muro del sottoscala risulta proseguire all'interno nel locale lavanderia come riportato nella planimetria sottostante.



Planimetria catastale piano terra

- Al primo piano, la scala risulta essere più corta, in quanto gli ultimi due gradini indicati nella planimetria catastale sono assenti. In prossimità dell'arrivo della scala è presente nell'angolo nord-ovest una lieve sporgenza del muro. Inoltre, nel bagno è presente un gradino ed una sporgenza in prossimità del pilastro non indicati nella planimetria catastale.



Planimetria catastale piano primo

- Al piano superiore ed ultimo, all'interno del locale soffitta, l'ingombro del vano scala risulta più piccolo e il muro più spostato verso nord. La scala che porta al piano della soffitta risulta essere più stretta e l'ultimo gradino indicato nella planimetria catastale è assente.

Il pilastro posto sulla parete est risulta più spostato verso sud rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Inoltre, sono presenti due velux in copertura che non vengono rappresentate in tratteggio all'interno della planimetria catastale.



Planimetria catastale piano soffitta

Inoltre, si vuole sottolineare che, la superficie dell'abitazione indicata nella visura catastale, attualmente risulta essere di 62 mq mentre da misurazione prese durante il sopralluogo l'immobile risulta avere una superficie superiore a quella riportata di circa 44 mq.

Il costo ipotizzato per la presentazione della pratica da parte di un tecnico abilitato è pari a € 500,00.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Il fabbricato, come indicato all'interno dell'atto di compravendita precedentemente citato, il fabbricato risulta edificato in data anteriore al 1° settembre 1967. Precisamente, come

visibile all'interno dell'elaborato grafico appartenente alla DIA dell'anno 1995 – prot. 3282, il fabbricato risulta ante 1934.

In seguito alla richiesta, al Comune di Vigasio, di accesso alla documentazione dei beni oggetto di perizia risultano presenti le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di inizio attività prot. n.3282 del 28/03/1995 per la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria – di risanamento conservativo per migliorare le condizioni igieniche.

NOTA: Non è presente il certificato di agibilità – abitabilità. Si sottolinea che l'analisi dei documenti svolta dal sottoscritto è stata sviluppata sulla base dei documenti che, con richiesta di accesso agli atti, è stata fornita dal P.A. I documenti forniti vengono ricercati dall'Ufficio Tecnico preposto e forniti al Perito senza che lo stesso possa accedere direttamente all'archivio, e quindi non è possibile sapere se vi siano eventuali ulteriori documenti.

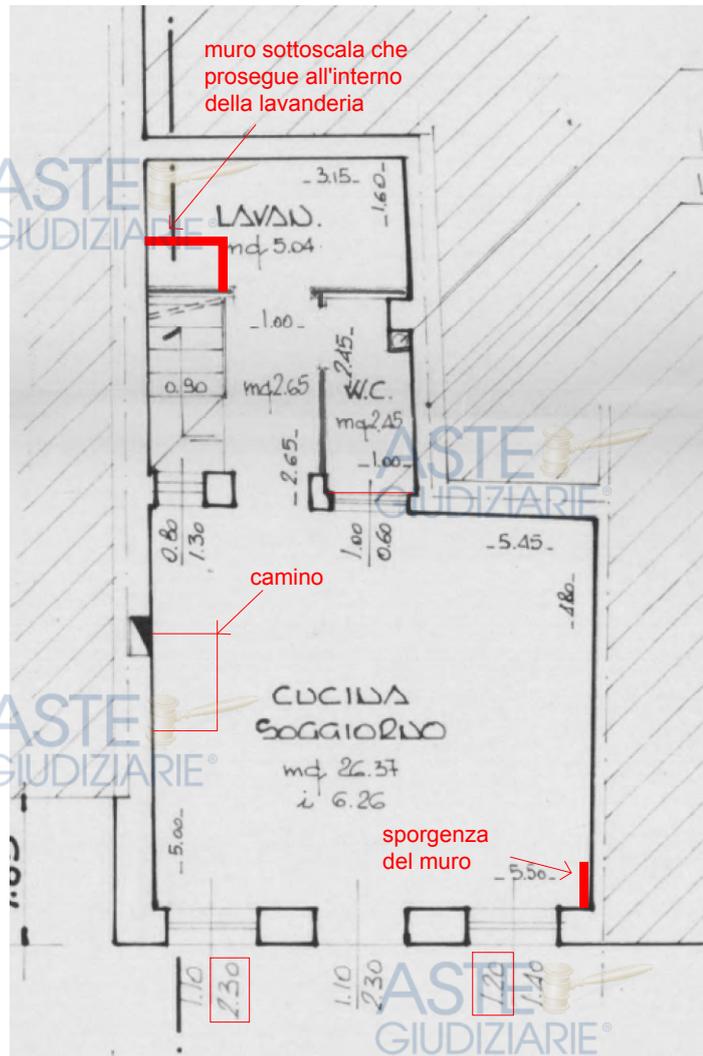
Dopo aver svolto le opportune ricerche e analisi, si è proceduto al confronto dello stato attuale dei beni oggetto di perizia con l'ultima pratica edilizia depositata che risulta essere la Denuncia di inizio attività n.3282 del 28/03/1995.

Il sopralluogo effettuato in data 21/03/2023 ha evidenziato le seguenti difformità edilizie:

- Al piano terra, all'interno del locale destinato a soggiorno, non sono evidenziati nell'elaborato grafico un camino in muratura e nell'angolo nord-est una piccola sporgenza del muro. Il muro del sottoscala risulta proseguire all'interno nel locale lavanderia come riportato nella planimetria sottostante.

Infine, la finestra posizionata alla destra della porta d'ingresso risulta larga 110 cm anziché 120 cm come indicato in planimetria; la finestra posizionata alla sinistra della porta d'ingresso risulta alta 140 cm anziché 230 cm come indicato in planimetria.

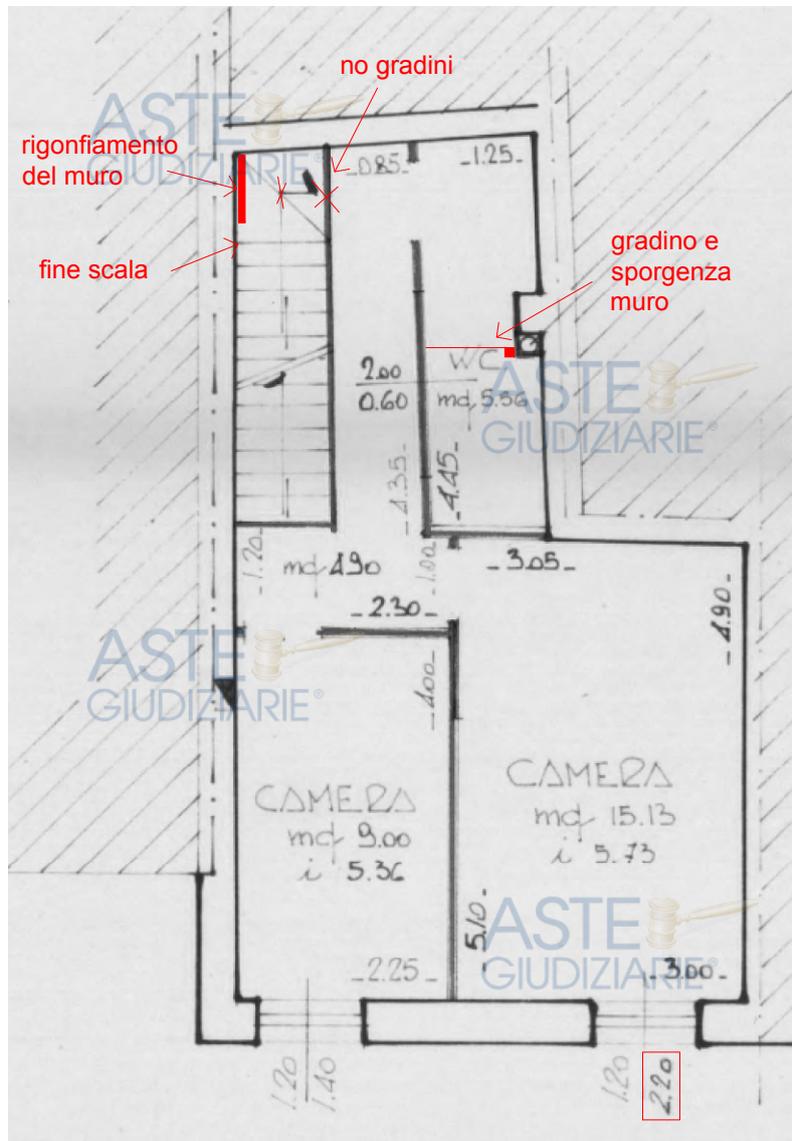




Planimetria concessione edilizia – piano terra

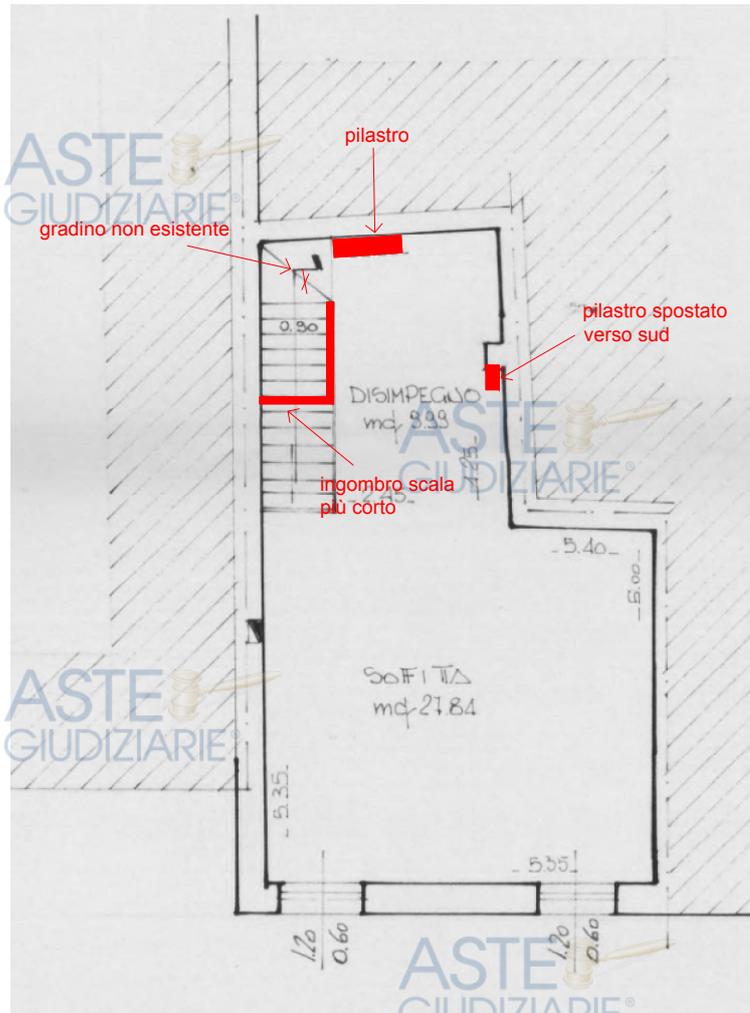
- Al primo piano, la scala risulta essere più corta, in quanto gli ultimi due gradini indicati nella planimetria sono assenti. In prossimità dell'arrivo della scala è presente nell'angolo nord-ovest una lieve sporgenza del muro. Inoltre, nel bagno è presente un gradino ed una sporgenza in prossimità del pilastro non indicati nell'elaborato grafico. Si evidenziano infine la misura errata pari a 220 cm. indicata in planimetria della finestra della camera matrimoniale rispetto a quanto rilevato pari a 235 cm.





Planimetria concessione edilizia – piano primo

- Nella soffitta l'ingombro del vano scala risulta minore e il muro più spostato verso nord. La scala che porta al piano della soffitta risulta essere più stretta e l'ultimo gradino indicato nell'elaborato grafico è assente. Il pilastro posto sulla parete est risulta più spostato verso sud.



Planimetria concessione edilizia – piano sottotetto

Per sanare il bene in oggetto sarà necessario presentare una pratica edilizia, nello specifico una S.C.I.A. in sanatoria per l'aggiornamento e la regolarizzazione della documentazione depositata. Il Comune informa il sottoscritto che le difformità saranno oggetto di sanzione che potrà essere quantificata con precisione solamente a presentazione della pratica in sanatoria oltre ai € 1000,00 di sanzione fissa. Il costo ipotizzato per la presentazione della pratica da parte di un tecnico abilitato è pari a circa € 3500,00 comprensivo di € 1000,00 di sanzione fissa.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile oggetto di esecuzione non risulta occupato dalla parte eseguita ma da un terzo a titolo gratuito in accordo con la proprietà. Precisamente, come indicato all'interno della relazione di accesso del Custode avv. Tommaso Nicoli, *L'immobile risultava*

[REDACTED], occupa l'immobile a titolo gratuito dal 01.01.2023, quindi in forza di comodato verbale. Il secondo invece, su espressa dichiarazione dello stesso, occupa una stanza della casa versando un fitto [REDACTED]

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

Sono state effettuate le opportune verifiche presso l'Agenzia delle Entrate e non sono emersi contratti di locazione.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

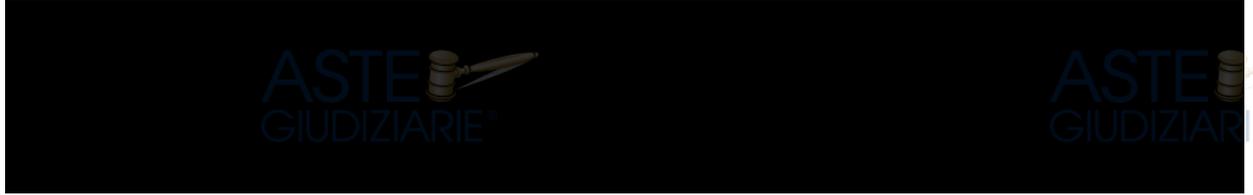
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizione del 28/02/2001 – Registro particolare 1804 – Registro generale 9708

Consistente in ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario trascritto in data 16/03/2001 – repertorio n° 1354 per la durata di anni 30 [REDACTED]

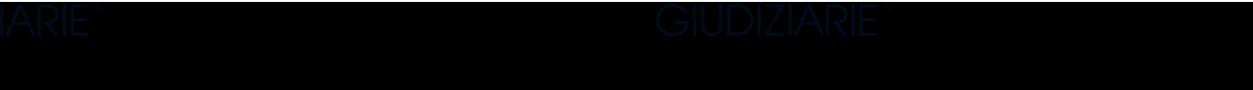
Iscrizione del 15/03/2021 – Registro particolare 1540 – Registro generale 10182

Derivante da ipoteca in rinnovamento alla sopra citata ipoteca a favore di [REDACTED]



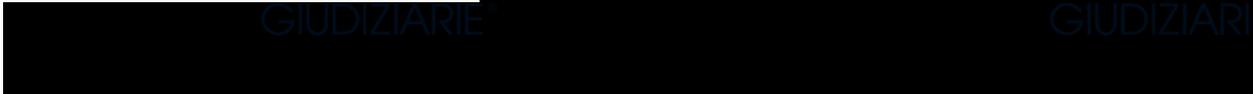
Iscrizione del 10/012/2019 – Registro particolare 8498 – Registro generale 49825

Derivante da avviso di addebito esecutivo - ipoteca conc. Amministrativa/riscossione del 09/12/2019 – repertorio n°n 3097/12219 a favore di [REDACTED]



Trascrizione del 28/12/2022 – Registro particolare 40734 – Registro generale 55963

derivante da atti esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili del 01/12/2022 – repertorio 7764/2022 a favore di [REDACTED]



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

Nessuno

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

Nessuno

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

Nessuno

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Per il bene oggetto della vendita, essendo una casa indipendente, non sono previsti parti o altre porzioni di fabbricato ad uso condominiale, di conseguenza, non sono previsti oneri e spese di gestione condominiale.

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

Il bene è identificato come unità residenziale e risulta essere adibito ad abitazione. Il bene è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica e il costruttore non ha ricevuto sovvenzioni o finanziamenti pubblici.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Per i beni oggetto di vendita, vista la loro conformazione, dimensioni e aspetti impiantistici, si può affermare che non è possibile una divisione in più unità abitative.

D.1.13. Valutazione del lotto

La stima viene fatta attenendosi scrupolosamente alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ.

D.1.13.1. Consistenza

Destinazione	Sup. Commerciale	Coefficiente	Sup. ragguagliata
PIANO TERRA			
Soggiorno	32,70 mq.	1	32,70 mq.
Disimpegno	5,90 mq.	1	5,90 mq.
Bagno	3,35 mq.	1	3,35 mq.
Lavanderia	6,50 mq.	1	6,50 mq.
PIANO PRIMO			
Disimpegno	7,08 mq.	1	7,08 mq.
Bagno	6,80 mq.	1	6,80 mq.

Tribunale di Verona E.I. n. 344/22 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Tommaso Nicoli

Camera matrimoniale	18,75 mq.	1	18,75 mq.
Camera singola	11,90 mq.	1	11,90 mq.
PIANO SECONDO			
Soffitta	45,00 mq.	0,3	13,50 mq.
TOTALE (arrotondato)			106,00 mq.

D.1.13.2. Criteri di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile oggetto di procedura è il suo valore di mercato. La valutazione, una volta definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere definita o con un procedimento analitico, per capitalizzazione del reddito netto, o con una procedura di tipo sintetico-comparativo. La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone saggi di capitalizzazione e redditi netti abbastanza costanti, ma nella situazione attuale economica e soprattutto di mercato, a parere dello scrivente, non porta a risultati attendibili. Quindi alla luce delle considerazioni sopra esposte, il perito procede per valutazione di tipo sintetico-comparativa, che si ritiene il metodo più idoneo in questo specifico caso trattato. Basandosi su valori medi di mercato riferiti a beni simili, oggetto di compravendita in epoche recenti in modo da individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura. Questa valutazione tiene debitamente conto della specificità delle caratteristiche generali dell'immobile.

Il procedimento di valutazione sintetico-comparativo, operato della presente perizia sulla stima dell'immobile, deve tenere in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che influiscono sulla determinazione economica del bene, e in particolare: la situazione urbanistica nella quale è inserito l'immobile, l'ubicazione all'interno del contesto edilizio circostante, la tipologia della costruzione, la sua esposizione, la superficie complessiva di utilizzo, eventuali spazi esterni di pertinenza, la tipologia degli impianti presenti e il loro stato di manutenzione, le finiture e i materiali utilizzati per la realizzazione ed infine la sua vetustà ed il complessivo stato di manutenzione e conservazione.



D.1.13.3. Stima

Nella ricerca del valore di mercato si è preso in considerazione il più probabile valore unitario a metro quadro, in riferimento agli attuali valori di mercato e alle considerazioni sopra descritte. Tale valore verrà applicato alle superfici commerciali lorde degli immobili oggetto di stima, compreso muri esterni e la mezzeria dei muri di confine. Attraverso il rilevamento presso alcuni operatori economici della zona, la consultazione di pubblicazioni e siti internet recanti annunci immobiliari, è stata condotta una rilevazione dei valori di mercato per residenze simili a quella dell'oggetto di stima.

N°	TIPOLOGIA	VALORE ESPOSTO IN VENDITA	FONTE
1	Casa singola - terracielo	1.383 €/mq.	Tecnocasa.it
2	Casa singola - terracielo	1.150 €/mq.	2Dimmobiliare.it

Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), in data 11/04/2023, per un edificio residenziale destinato ad abitazione civile situato a Vigasio in zona centrale/Capoluogo, come rappresentato nell'immagine sottostante, varia da un valore minimo di 900€ ad un valore massimo di 1300€.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1300	L			
Ville e Villini	NORMALE	1300	1950	L			

Nella valutazione dei beni oggetto di esecuzione immobiliare si è tenuto in considerazione dello stato generale in cui si trovano, delle loro relative dotazioni impiantistiche e di eventuali problematiche non riscontrabili durante le operazioni di sopralluogo. Pertanto, il valore di mercato che verrà indentificato, sarà frutto delle valutazioni sopra descritte e verrà considerato come valore di mercato ai fini della vendita coatta giudiziaria, come base di vendita dell'asta competitiva.

Descrizione	Sup. comm.(mq)	€/mq	Valore bene (arrotondato)
Abitazione	106,00	1050	€ 111.000,00

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

DEPREZZAMENTI	Valore del deprezzamento
Detrazione per spese tecniche per pratica Docfa per aggiornamento catastale.	-€500,00
Detrazione per presentazione pratica edilizia in sanatoria.	-€2.500,00
Sanzione da corrispondere al Comune di Vigasio.	-€1.000,00
TOTALE DEPREZZAMENTI	-€4.000,00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 107.000,00

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.

Verona, 23/05/2023

Il perito estimatore

Architetto Andrea Zenaretti



Tribunale di Verona E.I. n. 344/22 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Tommaso Nicoli

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene e certificati
- E.2. Documentazione catastale
- E.3. Documentazione conservatoria
- E.4. Documentazione Comune
- E.5. Documentazione fotografica

