

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare

N. Gen. Rep. 46/2025

Giudice

DoT. BURTI ATTILIO

Creditore procedente

Crédit Agricole Italia S.p.a.

Parte eseguita

** ***** ***** + ***** *****



Esperto Stimatore

Ing. Stefano-Francesco Zuliani®

V.le A. Palladio, 10 - I-37138 Verona

(+39) 349.4736195

stefano@zuliani.it

PEC: stefano.zuliani@pec.zuliani.it

Custode Giudiziario

Istituto Vendite Giudiziarie

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	4
D.1.	LOTTO UNICO	4
D.1.1.	Proprietà	4
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici	7
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	7
D.1.3.	Descrizione dei beni	10
D.1.3.1.	Contesto	10
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	18
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	18
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	18
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	20
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	20
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	21
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	21
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	21
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	21
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	21
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	22
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	22
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	22
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	23
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	23
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	23
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	23
D.1.13.	Valutazione del lotto	23
D.1.13.1.	Consistenza	23
D.1.13.2.	Criteri di stima	23
D.1.13.3.	Stima	24
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	25
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	25
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	26

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 46/2025
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Porzione di immobile cielo terra di superficie totale calpestabile 110 m ² oltre a 75 m ² di corti e terrazze.
Ubicazione	Comune di San Giovanni Lupatoto (VR) - Via Guglielmo Marconi n. 85
Dati catastali	Catasto Fabbricati - Foglio 11 - Particella 1807 Subalterno 2 - Categoria A/3 - Classe 4 - Consistenza 6,5 vani - Piano S1-T-1 - Rendita Euro 637,82 Dati di superficie: Totale: 148 m ² (Totale escluse aree scoperte: 137 m ²) Compresa la quota di comproprietà sulle parti comuni al fabbricato di cui è di compendio quanto in oggetto e così su quanto previsto in comune dagli artt. 1117 e seguenti del C.C., per destinazione o per titolo.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 95.000,00
Stato di occupazione	Occupato dall'esecutata con la famiglia
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 10.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 2.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	SI
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 allo stato di occupazione del bene.

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

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Piena proprietà dell'intero

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Data la natura dei luoghi (porzione di casa indipendente con corte esclusiva) si è deciso per la formazione di un lotto unico.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Certificato di denunciata successione del 13/09/1999 rep. 46/791 dell'Ufficio del Registro di Verona, trascritto a Verona il 09/10/1999 ai nn. 35143 RG e 22789 RP a seguito del decesso, avvenuto in data 30.09.1997, della Sig.ra *****, nata a [REDACTED] il ***** - cod.fisc. ***** a favore di

- ***** nato a ***** (VR) il ***** - cod.fisc. ***** (marito)
- ***** nata a [REDACTED] il ***** - cod.fisc. ***** (figlia)
- ***** nata a [REDACTED] il ***** - cod.fisc. ***** (figlia)

per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di proprietà dei beni siti nel Comune di San Giovanni Lupatoto (VR), Catasto Fabbricati foglio 11 mn. 1807 - Cat. A3 - Consistenza 6.5 vani.

Certificato di denunciata successione del 24/08/2004 rep. 29/104 dell'Ufficio del Registro di Verona, trascritto a Verona il 11/10/2004 ai nn. 45013 RG e 26991 RP a seguito del decesso, avvenuto in data 27/06/2004, del Sig. ***** nato a [REDACTED] il ***** - cod.fisc. ***** a favore di

- ***** nata a [REDACTED] cod.fisc. ***** (figlia)
- ***** nata a [REDACTED] - cod.fisc. ***** (figlia)

per la quota di 1/6 ciascuno del diritto di proprietà dei beni siti nel Comune di San Giovanni Lupatoto (VR), Catasto Fabbricati foglio 11 mn. 1807 - Cat. A3 - Consistenza 6.5 vani.4

Con atto di divisione del Notaio Laura Curzel di Verona in data 11/02/2005 Rep. 23215, trascritto il 01/03/2005 ai nn. 7872 RG e 4911 RP. la sig.ra ***** nata a [REDACTED] il *****- cod.fisc. *****diventava proprietaria dell'intero bene in Comune di San Giovanni Lupatoto (VR), Via Guglielmo Marconi, 85

- Catasto Fabbricati - foglio 11 - mn. 1807 - sub 2 - Cat. A3 - Consistenza 5 vani - piano S1 T.

Detto atto è stato trascritto anche come atto per causa di morte-accettazione tacita di eredità a Verona il 01/03/2005 ai nn. 7870 RG e 4909 RP a favore delle sig.re ***** nata [REDACTED] cod.fisc. *****per la quota di 1/3 del diritto di proprietà e *****nata a ***** il *****- cod.fisc. *****per la quota di 1/3 del diritto di proprietà, contro ***** , nata a [REDACTED] - cod.fisc. *****relativamente ai beni in Comune di San Giovanni Lupatoto (VR) - Via Guglielmo Marconi, 85 - Catasto Fabbricati, foglio 11:

- M.N. 1807 - sub 1 - Cat. A3 - Consistenza 6 vani - piano 1-T
- M.N. 1807 - sub 2 - Cat. A3 - Consistenza 5 vani - piano 1S-T

Sezione D: SI PRECISA CHE LE SIGNORE *****E *****SONO FIGLIE DELLA DE CUIUS SIGNORA *****.

Detto atto è stato trascritto anche come atto per causa di morte-accettazione tacita di eredità a Verona il 01/03/2005 ai nn. 7871 RG e 4910 RP a favore delle sig.re *****nata a *****il *****- cod.fisc. *****per la quota di 1/6 del diritto di proprietà e *****nata a ***** il *****- cod.fisc. *****per la quota di 1/6 del diritto di proprietà, contro *****nato a ***** il *****- cod.fisc. ***** , relativamente ai beni in Comune di San Giovanni Lupatoto (VR) - Via Guglielmo Marconi, 85 - Catasto Fabbricati, foglio 11:

- M.N. 1807 - sub 1 - Cat. A3 - Consistenza 6 vani - piano 1-T
- M.N. 1807 - sub 2 - Cat. A3 - Consistenza 5 vani - piano 1S-T

Sezione D: SI PRECISA CHE LE SIGNORE *****E *****SONO FIGLIE DEL DE CUIUS SIGNOR *****.

Detto atto è stato trascritto anche come atto per causa di morte-accettazione tacita di eredità a [REDACTED] nn. 25384 RG e 18640 RP, a favore delle sig.re ***** nata a [REDACTED] ***** - cod.fisc. ***** per la quota di 1/3 del diritto di proprietà e ***** nata a [REDACTED] il ***** - cod.fisc. ***** per la quota di 1/3 del diritto di proprietà, contro ***** , nata a [REDACTED] ***** - cod.fisc. ***** , relativamente ai beni in Comune di San Giovanni Lupatoto (VR) - Via Guglielmo Marconi, 85 - Catasto Fabbricati, foglio 11:

- M.N. 1807 - sub 1 - Cat. A3 - Consistenza 6 vani - piano 1-T
- M.N. 1807 - sub 2 - Cat. A3 - Consistenza 5 vani - piano 1S-T

Sezione D - Ulteriori informazioni SI PRECISA CHE LE SIGNORE ***** E ***** SONO FIGLIE DELLA DE CUIUS SIGNORA ***** E DEL SIGNOR ***** NATO A [REDACTED] IL ***** C.F. ***** IL QUALE - SOPRAVVISSUTO ALLA MOGLIE E QUINDI CHIAMATO ALL'EREDITA' - E' POI DECEDUTO IN DATA [REDACTED] SENZA AVER ACCETTATO O RINUNCIATO ALL'EREDITA' DEL CONIUGE NEPPURE TACITAMENTE. IL DIRITTO SI E' QUINDI TRASMESSO ALLE FIGLIE ***** E ***** CHE HANNO ACCETTATO ANCHE PER CANOSO REMIGIO.

Con atto di compravendita del Notaio Laura Curzel di Verona in data 28/09/2005 Rep. 24890/3645, trascritto il 10/10/2005 ai nn. 42746 RG e 26558 RP. La società Immobiliare ***** con sede a [REDACTED] .fisc. ***** , acquistava dalla sig.ra ***** nata il ***** a [REDACTED] fisc. CNS ***** , la piena proprietà del bene oggetto di stima

Con atto di compravendita Notaio Sarullo Francesco di Zevio in data 06/03/2007 Rep. 8173/4980, trascritto il 08/03/2007 ai nn. 11812 RG e 6924 RP gli esecutati ** ***** ***** nata a ***** il ***** cod.fisc. *****) e ***** nato a ***** il **/**/**** cod.fisc. ***** acquistavano dalla società Immobiliare ***** con sede a [REDACTED] cod.fisc. ***** la quota di 1/2 ciascuno del bene oggetto di stima.

In atto di acquisto gli esecutati hanno dichiarato di essere rispettivamente celibe e nubile.

In data 25/11/2009 gli esecutati hanno contratto tra loro matrimonio optando per il

regime della separazione dei beni.

Con provvedimento del Tribunale di Verona del 13/07/2019 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 26/06/2019 che, come da ispezioni ipotecarie in allegato, non risulta essere trascritto.

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

In atto di acquisto (06/03/2007) gli esecutati hanno dichiarato di essere rispettivamente celibe e nubile. In data 25/11/2009 hanno contratto tra loro matrimonio optando per il regime della separazione dei beni. Con provvedimento del Tribunale di Verona del 13/07/2019 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 26/06/2019; come da ispezione ipotecaria per soggetto e per immobile in allegato non risulta trascritto. Alla data del deposito della presente relazione la Cancelleria Famiglia del Tribunale di Verona non ha ancora fornito copia dell'omologa, comunque non influente sulla valutazione del bene in quanto essendo entrambi i coniugi esecutati anche in caso di assegnazione della casa coniugale alla moglie ivi residente si stimerà l'immobile come libero.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Comune di San Giovanni Lupatoto (VR) – Catasto Fabbricati

Foglio 11 - Particella 1807 – Sub. 2 - Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 6,5 vani - Rendita Euro 637,82

Indirizzo: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 85 - Piano S1-T - 1

Dati di superficie: Totale: 148 m² (Totale escluse aree scoperte: 137 m²)

L'immobile ha avuto origine per divisione del 20/09/2004 Pratica n. VR0278538 in atti dal 20/09/2004 DIVISIONE (n. 18768.1/2004).

L'immobile predecessore Catasto Fabbriati Foglio 11 Particella 1807 ha avuto origine da fusione del 02/03/1993 in atti dal 20/03/1998. ampliamento, classamento in data 10/03/1998 (n. 2115/1993)

Immobili soppressi:

- CF Sez. Urb. A Foglio 16 Particella 466 Subalterno 1
- CF Sez. Urb. A Foglio 16 Particella 466 Subalterno 2

Intestati catastali attuali

- ** ***** nata a [REDACTED] cod.fisc. *****)

Diritto di: Proprietà per 500/1000

- ***** nato a [REDACTED] cod.fisc. *****

Diritto di: Proprietà per 500/1000

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

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

La particella 1807 risulta avere come confini in senso NESO: Corso d'acqua, m.n. 1806, via Marconi, mn 464, tutti nel foglio 11.



Figura 1: individuazione dei beni con Google Maps



Figura 2: individuazione dei beni con Google Maps

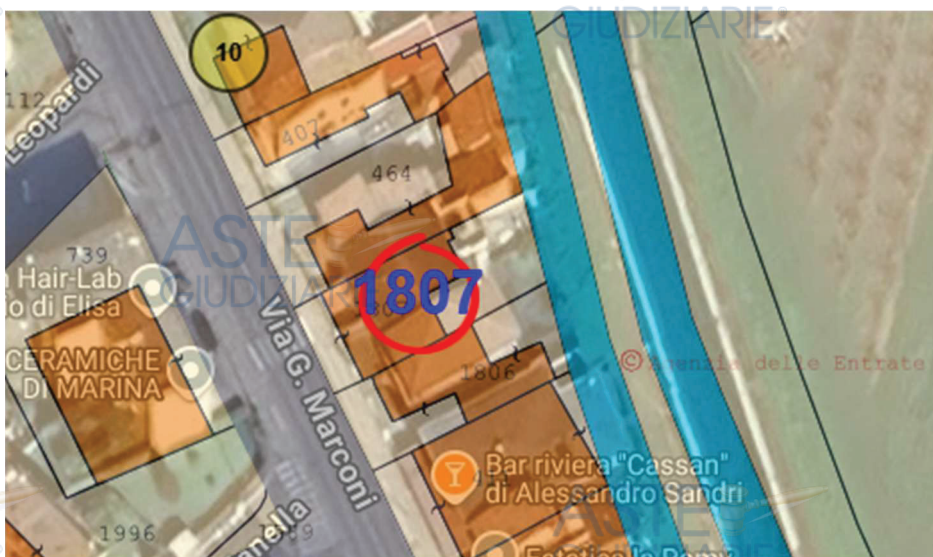


Figura 3: individuazione del lotto con CatastoMappe.it

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

L'immobile si trova in una zona residenziale del Comune di San Giovanni Lupatoto limitrofa al centro cittadino dove si possono trovare i principali servizi, proporzionati alla dimensione del Comune.

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

L'unità immobiliare è stata ristrutturata negli anni 2006-2007, anno di acquisto da parte degli esecutati. Mostra però segni di usura molto più marcati dell'età, dovuti anche al livello di finitura dei materiali impiegati non eccelsi, all'umidità della zona e ai ponti termici presenti con le confinanti unità immobiliari non abitate. Nel dettaglio, i pavimenti sono in più punti rovinati, gli infissi sono da sostituire/ripristinare, vi sono varie macchie di umidità alle pareti. In cantina il controsoffitto è da rifare, nella terrazza al P1 per assenza di manutenzione sta crescendo erba tra le piastrelle. E' presente la predisposizione per l'impianto di raffrescamento, ma non l'impianto. E' presente un apparato di videosorveglianza interno apparentemente non funzionante. In generale lo stato di manutenzione è scarso.

All'immobile si accede direttamente dalla pubblica via.

Tipologia di fabbricato Porzione cielo terra di casa indipendente composta da due unità.

Pavim. Interna: Parzialmente in piastrelle in ceramica, prefinito.

Infissi interni:

Stato dei bagni

Infissi esterni:

Manto di copertura:

Impianto Elettrico:

Impianto Citofonico:

Impianto Termico:

Ascensore:

Impianto Idrico:

Fognatura:

Porte interne in legno.

Bagno completo

Portoncino di ingresso in legno blindato.

Finestre in legno vetro camera.

Materiale: tegole in cotto, condizioni: apparentemente discrete.

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V

Conformità: non rinvenute certificazioni presso l'esecutato o presso i Pubblici Uffici.

Modificato dagli esegutati in alcuni punti, necessita pertanto di riprisatino e nuova certificazione

Presente, solo audio.

Caldaia a gas metano e termosifoni in alluminio

Conformità: non rinvenute certificazioni presso l'esecutato o presso i Pubblici Uffici.

Impianto di condizionamento estivo predisposto ma assente

-

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone.

Conformità: non rinvenute certificazioni presso l'esecutato o presso i Pubblici Uffici.

recapito: collettore o rete comunale.

Conformità: non rinvenute certificazioni presso l'esecutato o presso i Pubblici Uffici.



Figura 4: Esterni



Figura 5: esterni (retro) con balcone abusivo



Figura 6: terrazza primo piano



Figura 7: terrazza primo piano



Figura 8: corte anteriore



Figura 9: PT sala



Figura 10: PT sala



Figura 11: PT bagno



Figura 12: P1 camera



Figura 13: P1 bagno



Figura 14: P1 ripostiglio (abusivamente camera)



Figura 15: S1 cantina



Figura 16: estratto da planimetria catastale sub 2



Figura 17: estratto da tavole DIA n. 06D/0008 del 24 gennaio 2006

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

L'immobile non è costituito in condominio. Insiste su un mappale composto da due distinti subalterni con parti comuni ex 1117 cc (es: tetto, strutture portanti, etc.).

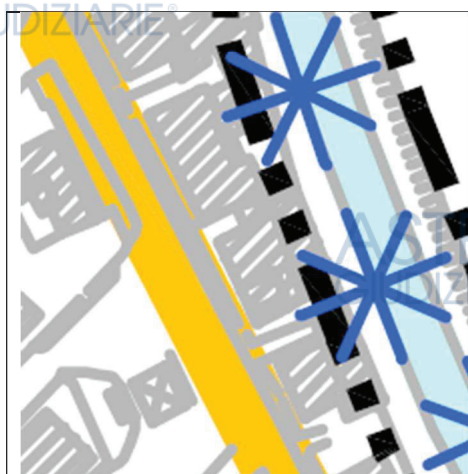
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso ai beni pignorati avviene dalla pubblica via, dalla quale si accede alla corte esclusiva e quindi all'appartamento.

D.1.4. Situazione urbanistica della zona

Come da Piano di Assetto del Territorio – PAT

<https://servizionline.hspromilaprod.hypersicapp.net/cmssglupatoto/portale/trasparenz>



Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



VINCOLO PAESAGGISTICO
DLgs n. 42/2004 - art. 142 corsl d'acqua

Art. 6

ELEMENTI GENERATORI DI VINCOLO E FASCE DI RISPETTO

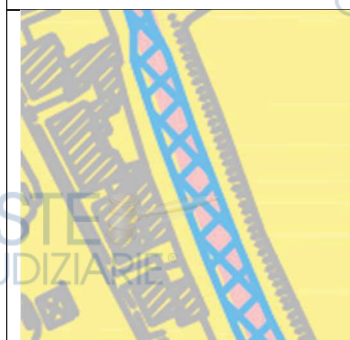


IDROGRAFIA
SERVITÙ IDRAULICA RD n. 368/1904 e RD n. 523/1904

Art. 15



Carta delle invarianti



Carta delle fragilità



AREA IDONEA A CONDIZIONE
PER PROBLEMATICHE DI TIPO IDRAULICO - IDROGEOLOGICO

Ar



AREA NON IDONEA

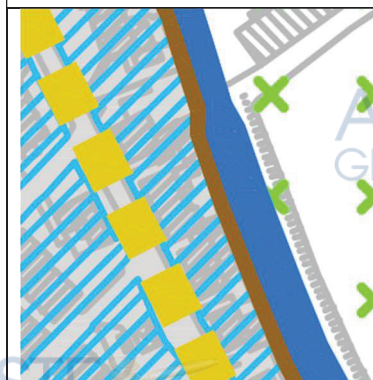
Art. 2

AREE SOGGETTE A TUTELA



IDROGRAFIA
ZONE DI TUTELA art. 41 LR n.11/2004

Art. 15.1



Carta trasformabilità



CANALI:RETE IDRAULICA STORICA ART.72 PAQE

Art. 40

AZIONI STRATEGICHE



AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

Art. 52

SOTTOSISTEMA "R2" - RESIDENZIALE CONSOLIDATO



CAPOLUOGO SAN GIOVANNI LUPATOTO

Art. 89



STRADE DI CONNESSIONE TERRITORIALE

Art. 64

D.1.5. Situazione catastale dell'immobile

Rispetto alla planimetria catastale presentata, lo stato dei luoghi presenta alcune piccole difformità metriche interne, incluse le altezze dei locali.

Nella planimetria catastale non è rappresentato il balcone esterno alla cucina, di dimensione 4.9*1.1 m.

Il locale al P1 sul fronte strada da sopralluogo è adibito a camera da letto, ma non possiede la superficie minima per poter essere adibita a tale destinazione ed è infatti indicato come "ripostiglio" sia nella planimetria catastale che nelle tavole di progetto.

Abuso sanabile con la liberazione dell'immobile.

Nella planimetria catastale è rappresentata graficamente una scala, da sopralluogo inaccessibile ed esterna al confine dell'immobile, fisicamente delimitato da muretto con sovrastante cancellata metallica. Da elaborato planimetrico tale scala insiste interamente sul 1, bene di proprietà di terzi ed estraneo alla procedura. Nell'atto di acquisto dell'immobile non sono indicate servitù. Tale scala non è comunque accessibile dal bene pignorato.

Il tutto sanabile con una spesa di € 2.000,00.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Come da mio accesso agli atti presso il Comune di San Giovanni Lupatoto, sono risultati i seguenti titoli edilizi, in allegato:

- Nell'atto di provenienza del bene viene dichiarato che la costruzione dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione è iniziata in data anteriore al 01/09/1967.
- Denuncia di inizio attività n. 05SD/048 del 06/10/2005.
- Denuncia di inizio attività n. 06D/0008 del 24/01/2006.
- Certificato di Agibilità prot. n. 14588 rilasciato dal Comune di San Giovanni Lupatoto in data 27/05/2006.

Rispetto alle ultime tavole presentate, lo stato dei luoghi presenta alcune piccole difformità metriche interne, incluse le altezze dei locali e le dimensioni delle finestre.

Nelle tavole dell'ultimo stato assentito non è rappresentato il balcone esterno alla cucina, di dimensione totale 4.9*1.1 m. Da confronto con l'Ufficio Tecnico, la porzione aggiuntiva rispetto al pianerottolo della scala non risulta essere sanabile.

Il locale al P1 sul fronte strada da sopralluogo è adibito a camera da letto, ma non

possiede la superficie minima per poter essere adibita a tale destinazione ed è infatti indicato come "ripostiglio" sia nella planimetria catastale che nelle tavole di progetto. Abuso sanabile con la liberazione dell'immobile.

Nell'ultimo stato assentito è rappresentata graficamente una scala, da sopralluogo inaccessibile ed esterna al confine dell'immobile, fisicamente delimitato da muretto con sovrastante cancellata metallica. Da elaborato planimetrico tale scala insiste interamente sul 1, bene di proprietà di terzi ed estraneo alla procedura. Nell'atto di acquisto dell'immobile non sono indicate servitù. Tale scala non è comunque accessibile dal bene pignorato.

Fatto salvo più precisi conteggi con gli uffici tecnici comunali, si reputa il tutto sanabile o ripristinabile con una spesa di circa 10.000,00 €.

D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile risulta essere occupato dall'esecutata che vi risiede con i suoi figli e ne costituisce sua abitazione principale. L'immobile risulta completamente arredato. Come da mio accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, in allegato, non risultano contratti in essere aventi l'esecutato come dante causa.

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

Si stimerà l'immobile come libero.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Come da relazione notarile e ispezioni ipotecarie agli atti e ispezioni ipotecarie in allegato alla presente:

Trascrizione in data 14/04/2025 ai nn. RG 14584 e RP 10598 in forza di pignoramento immobili del 04/03/2025 n. 1283/2025 Cron. Uff. Giudiziario del Tribunale di Verona, a favore di Crédit Agricole Italia s.p.a. con sede a Parma cod.fisc. 02113530345, e a carico di ** ***** nata a Verona il 11/11/1982 cod.fisc. ***** e ***** nato a Napoli il **/**/**** cod.fisc. ***** per il diritto di piena proprietà della quota di ½ ciascuno del bene oggetto di stima.

Sezione D Ulteriori informazioni: Come da atto di precetto si procede per il recupero della somma di EURO 160.903,03 oltre interessi e spese.

Iscrizione di ipoteca volontaria in data 08/03/2007 ai nn. 11813 RG e 2661 RP in forza di contratto di mutuo a rogito Notaio Sarullo Francesco di Zevio rep. n. 8174/4981 del 06/03/2007 a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.P.A. con sede a Parma, cod.fisc. 02113530345, e a carico di ** ***** ***** nata a Verona il 11/11/1982 cod.fisc. *****) e ***** ***** nato a [REDACTED] cod.fisc. ***** per la quota di metà ciascuno della piena proprietà del bene oggetto di stima.
Capitale di € € 200.000,00 - durata anni 30 anni - Ipoteca di € 300.000,00.

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

In atto di acquisto (06/03/2007) gli esecutati hanno dichiarato di essere rispettivamente celibe e nubile. In data 25/11/2009 hanno contratto tra loro matrimonio optando per il regime della separazione dei beni. Con provvedimento del Tribunale di Verona del 13/07/2019 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 26/06/2019; come da ispezione ipotecaria per soggetto e per immobile in allegato non risulta trascritto. Alla data del deposito della presente relazione la Cancelleria Famiglia del Tribunale di Verona non ha ancora fornito copia dell'omologa, comunque non influente sulla valutazione del bene in quanto essendo entrambi i coniugi esecutati anche in caso di assegnazione della casa coniugale alla moglie ivi residente si stimerà l'immobile come libero.

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

Come da atto di provenienza, in allegato:

- trascrizione in data 07/04/1952 ai nn. 3404/2778, a favore del Consorzio di Bonifica dell'Agro Veronese, a completamento della trascrizione in data 17/04/1951 ai nn. 3796/3062;
- trascrizione del 10/01/1962 ai nn. 552/471, relativa a servitù di deroga alle distanze.

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

-

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'immobile non è costituito in condominio. Insiste su un mappale composto da due distinti subalterni con parti comuni ex 1117 cc (es: tetto, strutture portanti, etc.)

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

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

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Nulla è indicato nell'atto di acquisto del bene del 1976 e nella relazione notarile

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
PT Cucina/soggiorno h=2,758	Sup. reale netta	49,06	1	49,06
PT WC h=0,96:2,885	Sup. reale netta	3,00	1	3,00
PT balcone esterno	Sup. reale netta	5,71	0,25	1,43
S1 Cantina h=2,248/2,496	Sup. reale netta	17,38	0,5	8,69
S1 ripostiglio	Sup. reale netta	1,10	0,3	0,33
P1 disimpegno/scala	Sup. reale netta	6,52	1	6,52
P1 camera	Sup. reale netta	16,25	1	16,25
P1 Ripostiglio	Sup. reale netta	11,39	1	11,39
P1 Bagno	Sup. reale netta	5,70	1	5,70
P1 terrazza	Sup. reale netta	21,26	0,25	5,32
PT corte anteriore	Sup. reale netta	18,18	0,1	1,82
S1 corte retro	Sup. Cat.	30,33	0,1	3,03
	Sup. reale netta	185,89		112,54

D.1.13.2. Criteri di stima

La stima viene determinata sulla base delle considerazioni derivanti dal sopralluogo e da informazioni ed indicazioni assunte che hanno permesso di valutare lo stato di

conservazione, di manutenzione, la tipologia edilizia, la destinazione d'uso, il grado di finitura, l'ubicazione e la panoramicità.

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

D.1.13.3. Stima

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

Si dà atto che nella compravendita del 2007 il prezzo dell'immobile appena ristrutturato è stato fissato pari a € 180.000,00. Nell'effettuare la stima si è tenuto conto, tra i vari aspetti, dello stato di deperimento del bene e dell'andamento del mercato.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
PT Cucina/soggiorno h=2,758	49,06	1.100,00 €	53.966,00 €
PT WC h=0,96:2,885	3,00	1.100,00 €	3.298,68 €
PT balcone esterno	1,43	1.100,00 €	1.571,19 €
S1 Cantina h=2,248/2,496	8,69	1.100,00 €	9.559,00 €
S1 ripostiglio	0,33	1.100,00 €	363,00 €
P1 disimpegno/scala	6,52	1.100,00 €	7.176,02 €
P1 camera	16,25	1.100,00 €	17.875,00 €
P1 Ripostiglio	11,39	1.100,00 €	12.529,00 €
P1 Bagno	5,70	1.100,00 €	6.270,00 €
P1 terrazza	5,32	1.100,00 €	5.847,02 €
PT corte anteriore	1,82	1.100,00 €	2.000,19 €
S1 corte retro	3,03	1.100,00 €	3.336,34 €
	112,54		123.791,44 €

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Adeguamenti e correzioni della stima	
Valore di partenza	€ 123.791,44
Spese condominiali insolute (si stima che le spese al biennio non verranno pagate)	€ 0,00
Decurtazione per possesso (se immobile locato o gravato da altro diritto)	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	-€ 12.000,00
Subtotale	€ 111.791,44
riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto -15%	-€ 16.768,72
Mancanza di qualità o difformità per qualunque tipo non considerati, oneri di qualunque genere, a titolo esemplificativo e non esaustivo oneri urbanistici, derivanti dalla necessità di collaudi statici e all'adeguamento di impianti alle leggi vigenti anche se occulti e/o comunque non evidenziati nella presente e per l'immediatezza della vendita giudiziarie.	
TOTALE	€ 95.022,72
TOTALE con arrotondamento	€ 95.000,00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 95.000,00

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, 06/09/2025

L'esperto estimatore

Ing. Stefano-Francesco Zuliani

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1. Titolo di provenienza del bene

1 - Atto di provenienza.pdf

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

E.3. Certificato di residenza dell'esecutato

3.1 - ***** residenza.pdf

3.2 - ***** 2.pdf

3.3 - DOC016.pdf

E.4. Planimetrie catastali

4.1 - Catasto Planimetria sub 2.pdf

4.2 - Catasto Planimetria sub 2 storica 2004.pdf

4.3 - Catasto elaborato planimetrico.pdf

4.4 - Catasto elenco subalterni.pdf

4.5 - Catasto mappa.pdf

E.5. Estratto storico del Catasto

5.1 - Catasto visura sub 2.pdf

E.6. Ispezioni ipotecarie aggiornate

6.1 - ispezione ipotecaria immobile

6.2 - Ispezione ipotecaria *****.pdf

6.3 - Ispezione ipotecaria ** *****.pdf

6.4 - Ispezione ipotecaria *****.pdf

6.5 - Ispezione ipotecaria *****.pdf

6.6 - Ispezione ipotecaria *****.pdf

6.7 - Ispezione ipotecaria *****.pdf

6.8 - Ispezione ipotecaria *****.pdf

E.7. Certificato di Destinazione Urbanistica

-

E.8. Titoli Abilitativi

8.1.1 2005 DIA.pdf

8.1.2 relazione tecnico.pdf

8.1.3 tavolo.pdf

8.1.4 tavole.pdf

8.1.5 tavole.pdf

8.2.1 - 2006 DIA.pdf

8.2.2 - 2006 DIA foto.pdf

8.2.3 tavole piante.pdf

8.2.4 tavole sezioni.pdf

8.3 - Certificato di agibilità.pdf

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

9 - AGEDP-VR_147272_2025_561.pdf

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

E.11. Dati comparativi acquisiti e fonte

11.1 - OMI.pdf

E.12. Spese condominiali

-