

PERIZIA DI STIMA AGGIORNATA LUGLIO 2025

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	N. 122/2025 riunita alla N. 64/2023
Giudice	Dott. A. Burti
Creditore procedente	Grogu SPV SRL
Parte eseguita	Dxxxx Cxxxxxxxx (ex Eredità giacente Oxxxx Mxxx) Oxxxx Kxxxx



APPARTAMENTO AL PIANO 3° - VIA CARISIO 14 - QUARTIERE GOLOSINE (VR)

Esperto Stimatore
ARCH. CLAUDIA FATTORI arch.fattori@alice.it - 045 8408138

Custode Giudiziario
IVG VE.GI. Verona immobiliare@ivgverona.it - 045 4851352

Claudia Fattori architetto
37131 Verona, Via Fracastoro n.11
C.F. FTTCLD70L53L781U
P.IVA 03017440235
arch.fattori@alice.it claudia.fattori@archiworldpec.it



SOMMARIO

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.....	7
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	8
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 di beni condominiali/pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	16
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso del bene immobile	16
D.1.4	Situazione urbanistica della zona.....	17
D.1.5	Situazione catastale degli immobili.....	17
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	18
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	20
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	20
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	20
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici.....	20
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	20
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	21
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	21
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	21
D.1.9.1.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	21
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	22
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	22
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	22
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.1.13.2.	Adeguamenti e correzioni della stima.....	27
D.1.13.3.	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	27
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	28

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE N. 122/2025 riunita alla RGE N. 64/2023
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà
Tipologia immobile	Appartamento con cantina Sup. commerciale mq 92 c.a.
Ubicazione	Verona, Via Carisio n. 14
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona: Fg 296, Part. 397, sub 8, Cat. A/3, Vani 5,5, Sup. Cat. tot. 96 mq,
VALORE DI STIMA della piena proprietà al netto delle decurtazioni	€ 81.000,00
Stato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie e catastali	Presenti Costi di regolarizzazione (già scomputati nel valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	Nessuna
NOTE	Vedasi Nota 1 di pag. 16 accesso alla cantina pignorata Vedasi pag. 21 "edilizia residenziale pubblica"



FRONTE POSTERIORE

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.

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Appartamento con cantina: piena proprietà

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Lotto unico, trattandosi di un'unica unità abitativa.



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

Sulla base delle certificazioni notarili prodotte e delle verifiche operate dalla scrivente il bene pignorato, attualmente censito al C.F. del Comune di Verona Fg 296, Part. 397 sub 8, risulta così intestato:

Abitazione a DXXX CXXXXXXXXX proprietà per la quota di 500/1000
a OXXXXX KXXXX proprietà per la quota di 500/1000

in forza dei seguenti titoli:

- Per **Atto per causa di morte**, accettazione tacita di eredità emessa dal Tribunale di Verona il 23.01.2025 rep. n. 239, trascritta a Verona in data 11.02.2025 ai n.ri 4722/3384, in morte di Oxxxxx Mxxx deceduta il [REDACTED] - erede la sorella.

a favore Dxxx Cxxxxxxx quota 500/1000 proprietà

contro Oxxxxxx Mxxx quota 500/1000 proprietà

Bene: appartamento sito a Verona Fg 296, Part. 397 sub 8 (ex Sez. E, Fg 4 Part. 910 sub. 8)

- Per **Atto di compravendita del 22.06.2007** del notaio L. Salvatore rep. n. 11728/4562 trascritto a Verona in data 02.07.2007 ai n.ri 32071/18554 RG/RP. (All. E.1.1)

a favore Oxxxxx Mxxx quota 500/1000 proprietà separazione dei beni

Oxxxxx Kxxxx quota 500/1000 proprietà separazione dei beni

contro [REDACTED] quota 500/1000 proprietà

[REDACTED] quota 500/1000 proprietà

Bene: appartamento sito a Verona in via A. Carisio 14, allora catastalmente censito al C. F. del Comune di Verona: Sez. E, Fg 4 Part. 910 sub. 8, A/3, 5.5, vani

- Per **Successione in morte della Sig.ra Cremonini Sara**, deceduta il 27.02.2007, certificato di denunciata successione del 1.6.2007 n. 45/134/7 e trascritto a Verona il 11.6.2008 ai nn. 23710/14900 RG/RP; (All. E.1.2)

a favore [REDACTED] quota 2/6 proprietà

[REDACTED] quota 2/6 proprietà

contro [REDACTED] quota 4/6 proprietà

Bene: appartamento sito a Verona in via A. Carisio 14, allora catastalmente censito al C. F. del Comune di Verona: Sez. E, Fg 4 Part. 910 sub. 8, A/3, 5.5, vani

Nota: Accettazione tacita dell'eredità materna da parte delle figlie trascritta in data 02.07.2007 ai n.ri 32070/18553 RG/RP; (All. E.7.3.2)

a favore [REDACTED] quota 2/6 proprietà

[REDACTED] quota 2/6 proprietà

contro [REDACTED] quota 4/6 proprietà



Bene: appartamento sito a Verona in via A. Carisio 14, allora catastalmente censito al C. F. del Comune di Verona: Sez. E, Fg 4 Part. 910 sub. 8, A/3, 5,5, vani

- Per **Successione in morte del Sig. Burgoni Ugo**, deceduto il 30.08.1986, certificato di denunciata successione del 13.11.1986 n. 1 vol. 467 e trascritto a Verona il 11.12.1987 ai nn. 30072/21351;

a favore [REDACTED] quota 1/6 proprietà

[REDACTED] quota 1/6 proprietà

[REDACTED] quota 1/6 proprietà

contro [REDACTED] quota 3/6 proprietà

Bene: appartamento sito a Verona in via A. Carisio 14, così allora catastalmente censito al C. F. del Comune di Verona: Sez. E, Fg 4 Part. 910 sub. 8, A/3, 5,5, vani

Nota: Accettazione tacita dell'eredità paterna da parte delle figlie trascritta in data 18.05.2023 ai n.ri 19911/14820 RG/RP; (All. E.7.3.4)

a favore [REDACTED] quota 1/6 proprietà

[REDACTED] quota 1/6 proprietà

contro [REDACTED] quota 2/6 proprietà

Con successiva rettifica trascritta il 22.11/2023 ai n.ri 47681/35685, risulta accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] da parte di tutte le eredi.

"... La presente nota e' in rettifica di quella trascritta in data 18.05.2023 ai n. 14820/19911, in quanto nella stessa non era stato indicato che trattasi di atto di "rinuncia o morte di un chiamato". inoltre nel quadro D non erano stati indicati i passaggi intermedi e che l'accettazione tacita viene presentata ai sensi dell'art. 479 c.c. da parte delle due figlie [REDACTED] e [REDACTED] in nome della madre [REDACTED] per la sua quota di 1/6, la quale risulta deceduta"

- Per **Atto di compravendita del 09.05.1978** del notaio E. Paladini rep. n. 116852 trascritto a Verona in data 22.05.1978 ai n.ri 10709/8685 RG/RP; (All. E.1.3)

a favore [REDACTED] quota 1/2 proprietà

[REDACTED] quota 1/2 proprietà

contro Istituto Autonomo Case Popolari di Verona

Bene: appartamento sito a Verona in via A. Carisio 14, allora catastalmente censito al C. F. del Comune di Verona: Sez. E, Fg 4 Part. 910 sub. 8, A/3, 5,5, vani



Regime patrimoniale della ditta esegutata al momento dell'acquisto dei diritti:

- Dal registro degli atti di matrimonio risulta che Oxxxxx Mxxx e Oxxxxx Kxxxx hanno contratto matrimonio in Acca (GHA) in data 15.08.1995, con assenza di annotazioni. (All. E.2)
Al momento dell'acquisto dei beni (22.06.2007) le parti hanno dichiarato di essere tra loro coniugate in regime di separazione dei beni, secondo le leggi dello stato di appartenenza.
- Dxxx Cxxxxxxxxx: coniugata a fara data dal [REDACTED] matrimonio contratto in Verona, con assenza di annotazioni. (All. E.2.a)

Attuale regime patrimoniale della ditta esegutata:

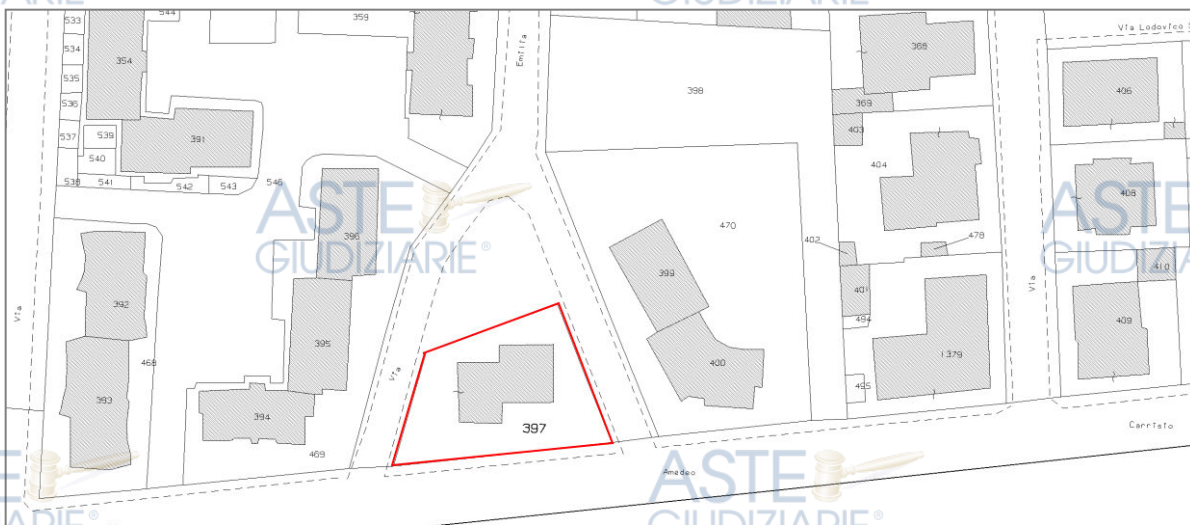
- Oxxxxx Mxxx è deceduta in data [REDACTED] a Glasgow (GBR), atto n. 222/p.2/C/2018; (All. E.4)
- Nello stato di famiglia reso alla scrivente Oxxxxx Kxxxx risulta vedovo; (All. E.3)
- Dxxx Cxxxxxxxxx: separazione dei beni. (All. E.2.a)

D.1.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici

In base alla comunicazione resa dalla p.a.:

- Dxxx Cxxxxxxxxx risulta residente a Verona in via Filopanti n. 14 interno 7;
- Oxxxxx Kxxxxi risulta abitante in Glasgow (BRR) 12 5 Prospecthill Place – Regno Unito CAP G42 OJP, iscritto all'anagrafe Italiani Residenti all'Estero dal 11.5.2018 n. E2018-396;
La residenza presso il bene pignorato della ditta esegutata è certificato dall'ufficio anagrafe:
per Oxxxxx Kxxxx dal 3.9.2007 al 11.5.2018;
per Oxxxxx Mxxx dal 3.9.2007 al 12.8.2017;

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita



INDIVIDUAZIONE DEL BENE NELLA MAPPA CATASTALE

L'appartamento pignorato è ubicato a Verona in via A. Carisio n. 14 interno 8 ed così censito catastalmente:

Comune di Verona, Catasto Fabbricati: Fg. 296, Part. 397, sub 8, Cat. A/3, Classe 3, Vani 5,5, Sup. Cat. tot. 96 mq, Tot. escluse aree scoperte 95 mq Rendita € 511,29, Via Carisio, piano: S1-3;

I beni risultano catastalmente intestati a

OXXXXX KXXXX 22Z318T proprietà per 500/1000 separazione dei beni

OXXXXX MXXX *nota 60Z318L proprietà per 500/1000 separazione dei beni

(*nota: l'intestazione catastale non è aggiornata)

Sono altresì ricompresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà sugli enti comuni e di uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c. e seguenti, in particolare l'originario atto di compravendita del 1978 cita l'area di insistenza del fabbricato e attiguo scoperto.

Il fabbricato condominiale Part. 397 di cui fa parte l'unità pignorata insiste su terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 296, Particella 397, ente urbano, di are 07.50, RD - RA -.

Si precisa che per il fabbricato in esame NON risulta redatto elaborato planimetrico.

Nella mappa del Catasto Terreni l'area su cui insiste il fabbricato risulta posta a confine tra via Carisio e via Piccono delle Valle.

I dati indicati nel pignoramento corrispondono all'attuale identificazione catastale dei beni.

Variazioni catastali storiche

Comune di Verona, Catasto Fabbricati

Fg. 296, Part. 397, sub 8, Cat. A/3, Vani 5,5, R. € 511,29

Così identificato a seguito di VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 17/09/2009 Pratica n. VR0327641 in atti dal 17/09/2009 (n. 41994.1/2009) dell'immobile precedentemente così censito:

Sez. E, Fg 4, Part. 910 sub 8, Cat. A/3, Vani 5,5, R. € 511,29;

Così identificato a seguito di AMPLIAMENTO del 10/11/1994 in atti dal 23/06/1999 CLASSAMENTO DEL 21 06 99 (n. 10574/1994) dell'immobile precedentemente così censito:

Sez. E, Fg 4, Part. 910 sub 8, Cat. A/3, Vani 5, R. £ 900.000;

Così identificata a seguito di VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1994 in atti dal 10/03/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART.2 LEGGE DEL 24/3/93 N. 75 (n. 100000.1/1994) e VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992 e VOLTURA del 30/08/1986 in atti dal 15/11/1989 (n. 7907/1986), dell'immobile precedentemente così censito:

Sez. E, Fg 4, Part. 910 sub 8, Cat. A/3, Vani 5, R. £ 1.325;

Così censito sin dall'impianto meccanografico;

Comune di Verona, Catasto Terreni

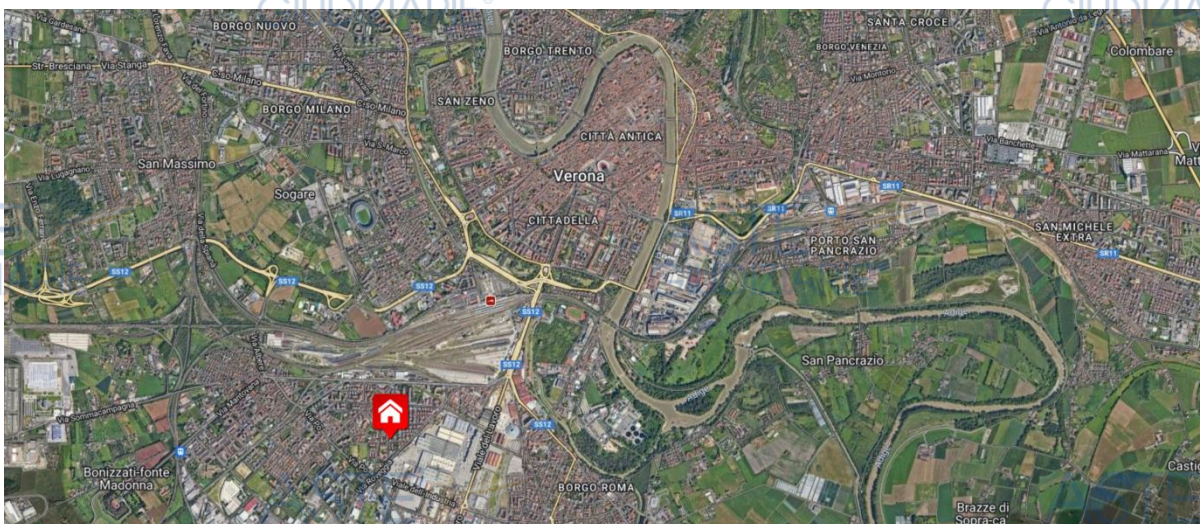
Fg. 296, Part. 397, Ente Urbano, mq 750, così censito sin dall'impianto meccanografico del 1974;

D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

Il condominio ove insiste l'appartamento pignorato è sito nel Comune di Verona nel quartiere "Golosine" della periferia sud della città, in prossimità della fiera di Verona, a circa 4,5 km dal centro cittadino.

La zona, interessata da interventi di edilizia economico popolare risalenti alla seconda metà del secolo scorso, è dotata dei principali servizi e scuole.



ORTOFOTO CON LOCALIZZAZIONE DEL BENE

D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

L'edificio, edificato presumibilmente alla fine degli anni '50 - dall'allora I.A.C.P., si presenta isolato.

Il complesso residenziale risulta dotato di area cortiliva comune recintata, in parte utilizzate per il parcheggio delle autovetture.



MAPPA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DEL BENE



VISTA DELL'ACCESSO ALL'IMMOBILE DALLA PUBBLICA VIA

Il fabbricato condominiale, risalente alla fin degli anni '50, presenta sviluppo in elevazione di cinque piani fuori terra oltre a seminterrato dove si trovano le cantine.

L'edificio non è dotato di ascensore e presenta unico accesso (pedonale e carroia) dalla via Carisio 14, corrispondenti ad un scala, per complessivi 10 alloggi.

L'appartamento Part. 397/8 è ubicato al piano 3° e con triplice esposizione nord/sud/ovest ed è così composto: corridoio, cucina, soggiorno pranzo, veranda, disimpegno e due camere da letto, la cantina è ubicata al piano seminterrato.

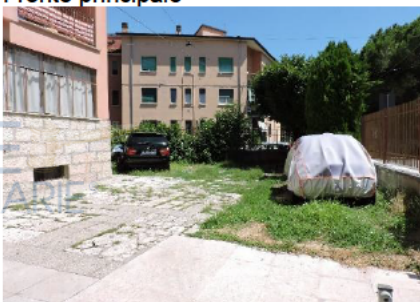
L'altezza interna dell'abitazione corrisponde a circa ml 2,97, quella della cantina a ml 2,49 c.a..



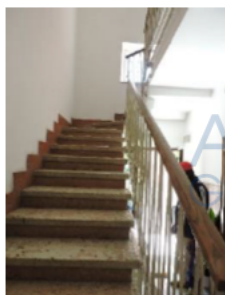
Fronte principale



Fronte posteriore



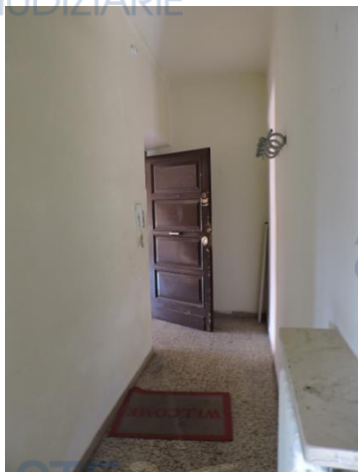
Corte comune



Vano scala



Porta ingresso appartamento



Corridoio d'ingresso



Disimpegno



Soggiorno - pranzo



Soggiorno - pranzo



Cucina



Veranda



Bagno





Vano letto 1



Vano letto 2



Cantina piano S1



Caratteristiche strutturali e di finitura generale del fabbricato		
COMPONENTI	DESCRIZIONE	CONDIZIONI
Tipo di Costruzione	Fabbricato isolato di cinque piani fuori terra	sufficienti
Fondazioni	-	non visionabili
Strutture verticali	Originaria struttura in elevazione presumibilmente in pietrame/laterizio	al mero esame visivo esterno sufficienti
Solai	Presumibilmente laterocemento e/o lignei	
Copertura	A due falde inclinate con manto in tegole, struttura presumibilmente in muricci con tavellonato e/o ligneo	non visionata
Prospetti	Intonacati e tinteggiati con zoccolatura rivestita in pietra	sufficienti
Vano scale	Portoncino con inserti vetrati, scala con pedate in pietra e parapetto in ferro	sufficienti
Area esterna condominiale	Recintata a confine con muretto ed inferriata, dotata di cancello pedonale e carraio, lastricata lungo il perimetro del fabbricato e in corrispondenza dell'accesso. Presenza di essenze arboree arbustive a ridosso della recinzione. L'area risulta parzialmente utilizzata per il parcheggio delle autovetture	scarse

Caratteristiche edilizie e costruttive		
ABITAZIONE PART. 397 SUB. 8		
COMPONENTI	TIPOLOGIA E MATERIALI	CONDIZIONI
Pareti interne	Divisori in laterizio intonacati e tinteggiati.	sufficienti
Infissi esterni	Finestre ad anta doppia/singole; telaio ligneo con vetro semplice, protezioni: avvolgibili	scarse
Porta di ingresso	Portoncino ligneo con serratura di sicurezza	scarse
Infissi interni	Porte lignee verniciate a due ante a battente, in alcuni casaicon specchiatura in parte vetrata	scarse
Pavimenti	In marmette di graniglia	scarse
Bagno	Arredo sanitario privo di bidet con vasca. Presenza di rappezzi nei rivestimenti ceramicati a parete e pavimento	pessime
Impianto idrico	In parte sottotraccia in parte esterno Sulla base di quanto riferito dai presenti al sopralluogo, l'utenza dell'acqua è condominiale.	L'intera dotazione impiantistica dell'appartamento presenta vetustà ultra cinquantennale e necessita di integrale revisione/rifacimento
Impianto elettrico	Sottotraccia e in parte a canalina esterna con salvavita	
Impianto di riscaldamento.	Autonomo con radiatori, caldaia murale ubicata in cucina	
Impianto gas	Con contatore in cucina	
Impianto fognario	Con allaccio alla rete fognaria	Non visionato

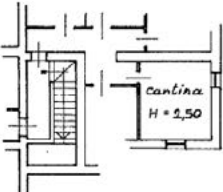
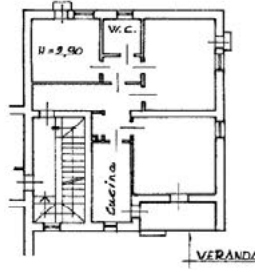
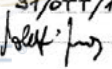
Considerazioni sullo stato manutentivo del fabbricato e dei beni

Le generali condizioni manutentive del fabbricato appaiono sufficienti.

L'unità abitativa, in scarse condizioni manutentive, necessita di interventi di riparazione/rinnovo in quanto sia la dotazione impiantistica che le finiture presentano vetustà ultracinquantennale.

Data presentazione: 10/11/1994 - Data: 30/06/2023 - n. T288602 - Richiedente: FTTCLD70L53L781U

Estratto non in scala: planimetria Abitazione Fg 296 Part. 397 sub 8 (ex Sez. E Fg 4 Part 910 sub 8)

MODULISTO F. reg. mod. 496	 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1999, N. 62)	Mod. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) Lire 200
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VERONA Via A. CARISIO n° 14 INT. 8		
Ditta [REDACTED] Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Edilizio di VERONA		
		
PIANO SEMINTERRATO		
		
PIANO TERZO		
		
VERONA SUD FOGLIO 296 MAPPA N° 397 SCALA 1:4000		
ORIENTAMENTO NORD SCALA DI 1:200		
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		
DATA 10 NOV. 1994 PROT. N° 10574	SEZIONE I FOGLIO IV MAPPA n° 310 sub 8	Compilata dal Geometa POLETTI GIORGIO (Titolo, nome e cognome del tecnico) Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di VERONA DATA 31/OTT/1994 Firma: 

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 10/11/1994 - Data: 30/06/2023 - n. T288602 - Richiedente: FTTCLD70L53L781U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (246X377) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Tribunale di Verona E. I. N. 122/25 riunita alla 64/ 23 R. E.
Giudice: Dott. A. Burti
Esperto stimatore: arch. Claudia Fattori
Custode: IVG Verona

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

D.1.3.3 Individuazione di beni condominiali/pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Pet il fabbricato in esame NON risulta redatto elaborato planimetrico.

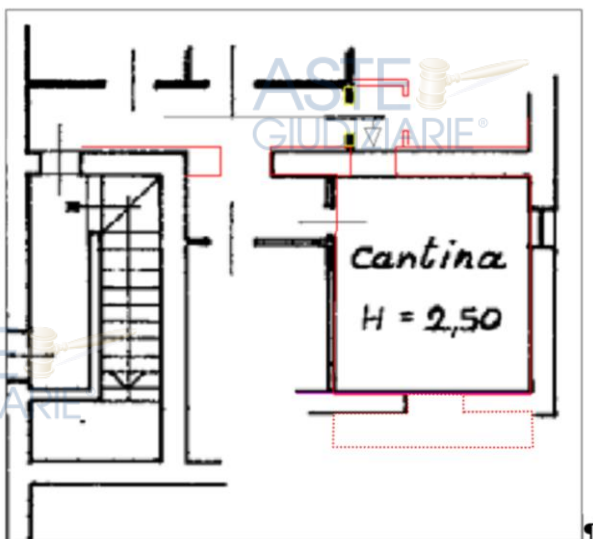
L'originario atto di compravendita del 1978 cita l'area di insidenza del fabbricato e attiguo scoperto, distinto al Catasto Terreni al Foglio 296, Particella 397, ente urbano, di are 07.50, RD - RA -.

D.1.3.4 Individuazione dell'accesso del bene immobile

Dalla via Carisio si accede direttamente all'area scoperta di pertinenza del condominio (ente urbano Part. 397) e di lì al vano scale condominiale.

NOTA¹ La porzione antistante all'attuale porta di accesso alla cantina pignorata risulta catastalmente rappresentata all'interno di vano accessorio di proprietà di terzi, ma di fatto utilizzata come corridoio comune.

Si rimanda al successivo paragrafo D.1.5 Verifica della conformità catastale planimetrica.



D.1.4 Situazione urbanistica della zona

La destinazione ed i vincoli previsti dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigente per l'area di insidenza dell'immobile pignorato, come desumibili dalla cartografia di principale interesse consultabile sul sito del Comune di Verona, sono i seguenti:

Zona Omogenea B tessuto TCb1 Tessuto con edificazione mista con densità alta oltre i 4 piani.

Vincoli della pianificazione: art.31 Vincolo sismico, art. 39 area di ricarica degli acquiferi, art. 43

Vulnerabilità Intrinseca degli acquiferi, art. 52 Aeroporti – fasce di rispetto



ESTRATTO P.I. TAVOLA 4-5 P.I. REGOLATIVO-OPERATIVO

Si rimanda alla consultazione della documentazione originale trattenuta presso la p.a. per la disamina completa ed esaustiva di ogni elaborato.

D.1.5 Situazione catastale degli immobili

Verifica della conformità planimetrica catastale

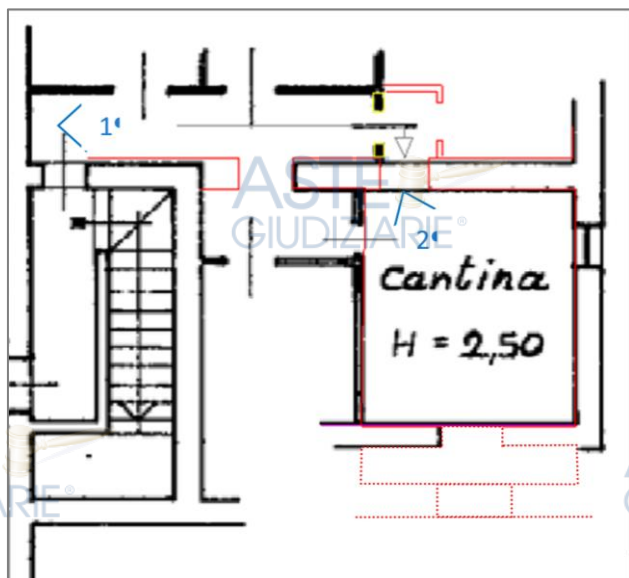
Abitazione con cantina Part. 397 sub 8

planimetria difforme

Le difformità rilevate rispetto alla rappresentazione grafica del bene illustrata nella planimetria catastale sono le seguenti:

- Appartamento: avvenuto tamponamento di una delle due porte del vano letto matrimoniale;
- Cantina:
 - maggior estensione in lunghezza ricomprendendo anche un'intecapedine di circa 60 cm tra il muro esterno indicato nella planimetria catastale e la muratura perimetrale esterna del fabbricato su cui insiste la bocca di lupo;
 - Diversa ubicazione della porta di ingresso. Catastalmente l'ingresso alla cantina sub 8 in esame è rappresentato per tramite di un disimpegno comune all'oggi non esistente; la porzione ad esso corrispondente risulta inglobata in una cantina di proprietà di terzi. (vedasi schema a pagina seguente). L'attuale ingresso alla cantina sub 8 avviene invece da una porta realizzata su muro portante. La porzione antistante all'attuale porta di accesso alla cantina pignorata, oggi prosecuzione del corridoio comune, risulta rappresentata catastalmente all'interno di vano accessorio di proprietà di terzi.

Si rimanda allo schema di seguito riportato illustrativo dello stato dei luoghi rispetto alla rappresentazione catastale.



SCHEMA CANTINA CON SOVRAPPOSIZIONE STATO ATTUALE/RAPPRESENTAZIONE CATASTALE E FOTO



FOTO 1



FOTO 2

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Su istanza della scrivente, l'ufficio tecnico del Comune di Verona ha prodotto per il compendio in esame i seguenti titoli edilizi:

- Originaria Agibilità N. 5330 del 17.10.1955 rilasciata all'istituto Autonomo Case Popolari " Per le Popolari tre case e un fabbricato (centro sociale) posti in via del Carretto 10 - via Piccono della Valle e via Carisio n. 7 – 9 – 11". (*Allegato E. 8.1 Agibilità*)

Si evidenzia che la planimetria catastale storica del 1956 dell'appartamento pignorato indica l'indirizzo al civico 7 di via Carisio (in luogo dell'attuale 14), pertanto parrebbe trattarsi dell'agibilità proprio dell'immobile in esame. (*Allegato E. 8.2 Planimetria catastale storica dell'unità*)

Il Comune di Verona, nonostante le numerose richieste a chiarimento della scrivente, non ha tuttavia reperito presso il proprio archivio il titolo abilitativo relativo all'originaria edificazione, evidentemente autorizzata, stante l'avvenuto successivo rilascio di agibilità. (

L'unico titolo prodotto dalla p.a. Nulla Osta SK N. 2287/53 rilasciato all' I.A.C.P. in data 11.5.1953 "Per la costruzione di un gruppo di fabbricati in S. Lucia – Zona Via Bassa – Via Roveggia" i cui elaborati grafici afferiscono alla realizzazione di due immobili diversi da quello in esame, ma parte del medesimo cantiere dell'epoca sulla base di quanto reperito presso l'archivio Agec.

La scrivente ha infatti reperito presso gli archivi dell'attuale Agec copia di elaborato grafico, ad uso interno, a firma dell'architetto Plinio Marconi, che illustra l'immobile in esame; (*Allegato E. 8.3*)

- Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L 47/85 N. 7846 rilasciata in data 17.04.1998 a Burgoni Ugo "per la realizzazione di veranda" e Agibilità del 17.04. 1998; (*Allegato E.8.4: Titolo - Elab. Grafico- Agibilità*)
- Permesso di Costruire N. 4189 rilasciato in data 7.12.2005 al Condominio Istituto Autonomo Case Popolari INA casa "per tinteggiatura e rifacimento intonaco del fabbricato condominiale"; (*Allegato E.8.5Titolo*)
- DIA pratica N. 7745/09 presentata in data 20.11.2009 dal Condominio Carisio "per la realizzazione di nuovo accesso pedonale e carraio"; (*Allegato E.8.6: Domanda – Elaborato Parere Traffico*)

Verifica conformità edilizia

Con riferimento all'originaria costruzione del fabbricato, la conformità richiesta non è verificabile in quanto il comune di Verona ha trasmesso alla scrivente il solo certificato Certificato di agibilità, attribuibile all'immobile in esame (vedasi paragrafo precedente).

Con riferimento alla C.E. in sanatoria N. 7846 del 17.04.98, l'attuale stato dell'appartamento differisce per il solo intervenuto tamponamento di una delle due porte del vano letto matrimoniale. Non risulta rappresentazione grafica della cantina.

Si evidenzia che tale autorizzazione afferiva alla sola realizzazione di una veranda,

Oneri di regolarizzazione edilizia

La quantificazione estimativa operata dalla scrivente per la regolarizzazione, mediante riduzione in pristino dell'originario foro nel vano letto, all'oggi tamponato, ammonta approssimativamente a

€ 500,00

Oneri di regolarizzazione catastale

La regolarizzazione catastale del vano cantina necessita, a parere della scrivente, del coinvolgimento di tutti i soggetti intestatari delle unità difformi, condominio incluso.

A differenza dell'unità pignorata, difforme per la sola ubicazione della porta di accesso ma non per consistenza e confini del vano accessorio, per le altre unità (comuni e non) si ravvisa la necessità di regolarizzare anche la titolarità dei beni in oggetto.

Si precisa che l'assenza di elaborato planimetrico non ha consentito alla scrivente di verificare

eventuali sopravvenuti mutamenti delle consistenze catastali delle parti comuni e delle proprietà terze.
Per la **pratica di regolarizzazione catastale** si stima una quantificazione sommaria, pari a circa

€ 1.500,00

La quantificazione summenzionata non ricomprende eventuali oneri notarili (anche in termini pro quota) derivanti dalla necessità di regolarizzare anche la titolarità di altri beni, comuni e non, in quanto trattasi di oneri al momento non preventivabili.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Al momento del sopralluogo i beni risultano liberi e non occupati.

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

L'Agenzia delle Entrate ha comunicato l'assenza di contratti locativi in essere. (All. E.9)

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

- Iscrizione nn. 32072/7695 del 2/7/2007 nascente da ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto a rogito notaio L. Salvatore in data 22/6/2007 rep. n. 11729/4563, importo capitale € 185.000,00, Importo complessivo € 277.500,00, durata anni 35;
a favore di B@nca 24 – 7 S.P.A. proprietà 1/1
contro Oxxxxx Mxxx quota 1/2 proprietà
Oxxxxx Kxxxx quota 1/2 proprietà
beni in Verona Fg 4 Part. 910 sub 8;
- Trascrizione nn. 9983/7292 RG/RP del 15.03.2023, Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 20/01/2023 rep. n. 271:
a favore di INTRUM ITALY S.P.A. quota 1/2 proprietà
contro Oxxxxx Mxxx quota 1/2 proprietà
beni in Verona Fg. 296, Part. 397 sub 8 (ex Fg 4 Part. 910 sub 8);
Si evidenzia al quadro D " L'avv. Nicola Caltroni con studio in Verona via Del Perlar n. 2 in qualità di curatore dell'eredità giacente della Sig.ra Mxxx Oxxxxx. Il mappale 910 sub. 8 sez. E del Fg. 4 con variazione identificativi per allineamento mappe del 17/09/2009 pratica n. VR0327641 in atti dal 17/09/2009 (n. 41994.1/2009), viene soppresso e generato il nuovo identificativo al mappale 397 sub 8 del Fg. 296."
- Trascrizione nn. 21266/15848 RG/RP del 26/5/2023 Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 28/01/2023 rep. n. 271:
a favore di INTRUM ITALY S.P.A. quota 1/2 proprietà
contro Oxxxxx Kxxxx quota 1/2 proprietà
beni in Verona Fg. 296, Part. 397 sub 8 (ex Fg 4 Part. 910 sub 8);

Si evidenzia al quadro D "Il mappale 910 sub. 8 sez. E del Fg. 4 con variazione identificativi per allineamento mappe del 17/09/2009 pratica n. VR0327641 in atti dal 17/09/2009 (n. 41994.1/2009), viene soppresso e generato il nuovo identificativo al mappale 397 sub 8 del Fg. 296."

- Trascrizione nn. 23139/16988 RG/RP del 10/6/2025 Verbale di pignoramento immobili notificato dall'U.N.E.P. del Tribunale di Verona in data 17/05/2025 rep. n. 3647:
a favore di GROGU SPV SRL quota 1/2 proprietà
contro Dxxx Cxxxxxxxxx quota 1/2 proprietà
beni in Verona Fg. 296, Part. 397 sub 8 (ex Fg 4 Part. 910 sub 8);

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

Nessuno.

Si riporta in ogni caso quanto indicato all'art 7 dell'atto di provenienza del bene alla ditta esecutata "La parte acquirente dichiara di essere edotta dell'obbligo di non effettuare, senza il preventivo benestare dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Verona, modifiche esterne all'alloggio ed al fabbricato, nonché a mantenere inalterata la destinazione data dall'Istituto stesso alle aree di pertinenza del fabbricato, fatti salvi, comunque, i diritti dei terzi, il tutto come risulta dall'atto in data 9 maggio 1978 n. 116852 di rep. Notaio Paladini di Verona, ivi registrato il 19 maggio 1978 al n. 3456 Atti Pubblici e trascritto a Verona in data 22 maggio 1978 ai n.ri 10709 RG. e 8685 RP."

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, sulla base della comunicazione resa da ATER (vedasi paragrafo D.1.11).

D.1.9.1. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Sulla base delle informazioni fornite dall'amministratore condominiale (All. E.11), si riportano i seguenti dati riferiti all'u. i. pignorata:

- | | |
|---|----------------|
| • Quota millesimale di proprietà generale | 100/1000 |
| • Spese annue di gestione | circa € 490,00 |
| • Spese straordinarie deliberate (sostituzione motori cancello) | circa € 324,00 |
| • Spese insolute dell'anno in corso e dell'anno precedente | circa € 121,89 |
- (in scadenza al 1/10/23)

L'amministratore del Condominio confermava la fornitura centralizzata dell'acqua, precisando che ogni alloggio è dotato di contabilizzatore classico per rilevare i singoli consumi, precisava altresì

- di non essere a conoscenza di accordi tra condomini per il parcheggio delle autovetture;
- che il condominio risulta privo di regolamento;

Amministratore Condominiale: Studio Dal Degan Tel 045 7610825 - info@studiodaldegan.com

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

La categoria catastale dei beni, la provenienza degli stessi e le caratteristiche dei soggetti eseguiti suggeriscono che non si tratti di immobile strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'alloggio pignorato è parte di un immobile di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, risalente agli anni 1950, edificato dall'Istituto Autonomo Case (ora A.T.E.R.).

L'originario atto di provenienza del 9/5/1978, Rep. n. 116852 Notaio E. Paladini (All. E.1.3) attesta il trasferimento della piena proprietà del bene pignorato dall'ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DI VERONA ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED].

Il prezzo della vendita, determinato in base a costi convenzionali, veniva dichiarato pari a lire 1.813.620 e già versato da parte acquirente, con conseguente espressa rinuncia da parte dell'ente all'ipoteca legale e senza null'altro pretendere.

Il trasferimento in oggetto trae origine dal precedente Contratto di promessa futura vendita del novembre 1966 (registrato a Verona in data 8.12.1966 n. 7071 atti Privati) con cui l'allora GESCAL di Roma ai sensi dell'art. 36 della L. n. 60 del 14.2.1963 prometteva di vendere ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] l'alloggio in esame.

Alla ditta eseguita il bene è pervenuto per successivo atto di compravendita da parte degli eredi dei coniugi [REDACTED], rep. n. 11728/4562 del 22.06.2007 notaio L. Salvatore, che nulla riporta con riferimento ad eventuali vincoli per la circolazione del bene in sede di vendita consensuale.

L'ATER di Verona comunicava alla scrivente che per l'alloggio pignorato non sussiste diritto di prelazione a favore dell'Ente. (All. E.1.10)

Si riporta

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Il pignoramento colpisce la piena proprietà del bene.

D.1.13. Valutazione del lotto

La stima viene fatta attenendosi alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ. avendo cura di precisare i dati comparativi assunti.

D.1.13.1. Consistenza

La consistenza del bene è stata desunta sulla base della verifica di controllo dello sviluppo planimetrico dell'unità.

CALCOLO DELLE SUPERFICI									
Abitazione Part. 397 Sub 8									
beni	p.	altezza c.a.		sup. lorda c.a.	coeff.	sup.com m. c.a.	espos.	condizioni mautent.	
abitazione	3	2,96	mq	86,0	1,00	86,0	n/e/s	scarse	
balconi/veranda	3	-	mq	6,0	0,30	1,8	s/o	scarse	
cantina	S1	2,49	mq	15,0	0,25	3,8	-	suff.	
				107,0		91,6			

Per superficie lorda si intende comprensiva di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altra proprietà), balconi logge, taverne, superfici scoperte, vano scale calcolato una sola volta, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

Fonte dei coefficienti applicati: Agenzia delle Entrate: "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare": (0,25) per accessori; non collegati – (0,30) per balconi collegati

D.1.13.2. Criteri di stima

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il *Market Comparison Approach (MCA o metodo del confronto di mercato)*, che consente di affidarsi soltanto a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: *"il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili"*.

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche mediante aggiustamenti sistematici sui prezzi reali di mercato, rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative e qualitative immobiliari.

Ai fini della valutazione del bene, si è pertanto proceduto come segue:

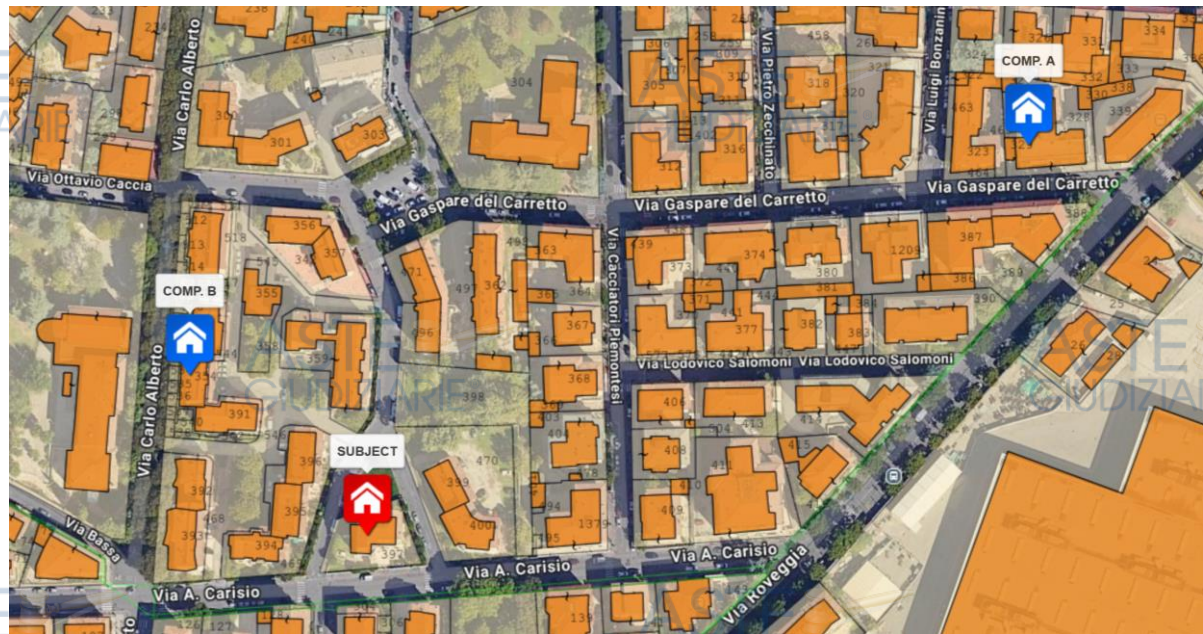
- Analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- Raccolta dei dati immobiliari;
- Individuazione e scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento, con esclusione di quelle irrilevanti per la determinazione del valore del bene;
- Analisi degli indici mercantili;
- Compilazione della tabella dei dati;
- Analisi e stima dei singoli prezzi marginali;

- g) Redazione della tabella di valutazione;
- h) Verifica attendibilità del valore di stima;
- i) Test di verifica dei prezzi corretti attraverso il calcolo della divergenza percentuale assoluta;
- j) Valutazione finale;
- k) Identificazione del più probabile valore atteso di mercato del bene;

D.1.13.3 Stima

Le ricerche di mercato operate hanno individuato i sotto-riportati immobili oggetto di compravendite con caratteristiche tipologiche simili al compendio in esame.

IDENTIFICAZIONE IMMOBILI DI CONFRONTO (COMPARABILI)



	COMPARABILE A - VIA DEL CARRETTO 19		COMPARABILE B - V. del Carretto 12	
Tipo di dato	Compravendita		Compravendita	
Anno costruz.	Ante 1967		Ante 1967	
Destinazione	Residenziale		Residenziale	
Tipologia	Appartamento p. 3 con autorimessa		Appartamento p. 1	
Dimensione	Media		Media	
Pratiche edilizie	Nessuna		Nessuna	
Fonte dato di Provenienza	Notaio E. Zocca - Atto di compravendita Rep. 9118		Notaio M. Maistrello - Atto di compravendita Rep. n. 523	
Data Atto	25.09.2024		13.12.2024	
Dati Catastali	Fg 296, Part 328/19, A/3, 5,5 vani, 101 mq RC 624,91 e Part. 330/3 Cat C/6 mq 19 R.C. 68,59		Fg 296, Part 354/3, A/3, 6 vani, 109 mq RC 557,77	
Superfici Commerciali*	Tot. commerciali	109 mq c.a.	Tot. commerciali	100 mq c.a.
Prezzo	145.000,00 €		130.000,00 €	
Parametro arr. €/mq	1.326,00 €/mq		1.304,00 €/mq	

**NOTA: per la determinazione della consistenza dei beni comparabili si è fatto riferimento alle superfici rappresentate nelle planimetrie catastali*

Nel MCA i dati immobiliari sono indicati nella "tabella dei dati" che riporta nelle colonne gli immobili di confronto (A, B ,C ...) e l'immobile da valutare (Subject) e nelle righe il prezzo di mercato rilevato e le caratteristiche immobiliari, ovvero: la data del contratto, le caratteristiche superficiali e le altre caratteristiche tipologiche.

TABELLA DEI DATI E DELLE CARATTERISTICHE IMMOBILIARI								
			COMP. A		COMP. B		SUBJECT	
CARATTER. IMMOBIL.	INDIC E	ACR.	REAL E	SUP. COMM.	SUP. REALE	SUP. COMM.	SUP. REALE	SUP. COMM.
PREZZO TOTALE		PRZ	€ 145.000,00		€ 130.000,00		?	
Data		DAT	0		0		0	
Sup. Principale	100%	SUP	94,0	94,0	89,0	89,0	86,0	86,0
Sup. Balconi-Veranda	30%	BAL	5,0	1,5	9,7	2,9	6,0	1,8
Sup. Cantina-Soffitta	25%	CAN	6,0	1,5	31,0	7,8	15,0	3,8
Sup. Autorimessa	65%	AUT	19,0	12,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Livello di piano	2%	LIV	3,0		1,0		3,0	
Manutenzione		MAN	1,0		1,0		0,0	
Sup. reale (mq)			124,0		129,7		107,0	
Sup. commerciale (mq)		SC	109,4		99,7		91,6	
Prezzo medio A			€ 1.326,02					
Prezzo medio B			€ 1.304,44					

Il Prezzo Marginale della Sup. Principale è posto pari al min. dei prezzi medi, considerando il rapporto di posizione < 1; il prezzo medio è calcolato dividendo il prezzo totale per la sup. commerciale.

Il Prezzo Marginale delle Superfici Secondarie è stato calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale per i relativi rapporti mercantili.

Il Prezzo Marginale dello Stato Manutentivo e del Livello di Piano tengono conto delle diverse condizioni manutentive dei Comp. rispetto al Subject.

PREZZI MARGINALI				
Prezzi marginali			COMP. A	COMP. B
Data	0,0	€/mese	€ 0,00	€ 0,00
Sup. Principale	100%	€/mq	€ 1.304,44	€ 1.304,44
Sup. Balconi-Veranda	30%	€/mq	€ 391,33	€ 391,33
Sup. Cantina-Soffitta	25%	€/mq	€ 326,11	€ 326,11
Sup. Autorimessa	65%	€/mq	€ 847,88	€ 847,88
Livello di piano	2%	€/n	-€ 2.900,00	-€ 2.600,00
Manutenzione	16%	€/n	€ 23.200,00	€ 20.800,00

Anche la tabella di valutazione riporta gli immobili di confronto nelle colonne ed il prezzo e le caratteristiche di mercato nelle righe.

In corrispondenza delle caratteristiche viene indicato il prodotto tra la differenza degli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e del singolo immobile di confronto ed il prezzo marginale della caratteristica (presi con il proprio segno).

Il prodotto rappresenta l'aggiustamento del prezzo rilevato; per ogni colonna si effettua quindi la somma algebrica del prezzo rilevato e degli aggiustamenti, ottenendo il prezzo "corretto".

Concettualmente il prezzo corretto di un immobile di confronto rappresenta il prezzo che avrebbe spuntato oggi l'immobile da valutare se fosse stato al posto di quello di confronto.

TABELLA DI VALUTAZIONE	u.m.	acron.	COMPARABILE A				COMPARABILE B			
			subje ct	A	prezzo marg. A	COMP. A	subje ct	B	prezzo marg. B	COMP. B
Prezzi totali (€)		PRZ				€ 145.000,00				€ 130.000,00
Data (€)	€/mes	DAT	0	0	€ 0,00	€ 0,00	0	0	€ 0,00	€ 0,00
Sup. Principale	€/mq	SUP	86,0	94,0	€ 1.304,44	-€ 10.435,48	86,0	89,0	€ 1.304,44	-€ 3.913,31
Sup. Balconi-Veranda	€/mq	BAL	6,0	5,0	€ 391,33	€ 391,33	6,0	9,7	€ 391,33	-€ 1.447,92
Sup. Cantina-Soffitta	€/mq	CAN	15,0	6,0	€ 326,11	€ 2.934,98	15,0	31,0	€ 326,11	-€ 5.217,74
Sup. Autorimessa	€/mq	AUT	0,0	19,0	€ 847,88	-€ 16.109,77	0,0	0,0	€ 847,88	€ 0,00
Livello di piano	€/n	LIV	3,0	3,0	-€ 2.900,00	€ 0,00	3,0	1,0	-€ 2.600,00	-€ 5.200,00
Manutenzione	€/n	MAN	0,0	1,0	€ 23.200,00	-€ 23.200,00	0,0	1,0	€ 20.800,00	-€ 20.800,00
PREZZI CORRETTI						€ 98.581,06				€ 93.421,03

Verifica e attendibilità dei valori di stima

In linea di principio nella tabella di valutazione i prezzi corretti degli immobili di confronto dovrebbero coincidere, tuttavia nella realtà essi possono divergere per effetto della casualità nella rilevazione dei prezzi, nella misura delle caratteristiche e nella stima dei prezzi marginali.

La presenza di differenze nei prezzi corretti si accerta con il test estimativo della divergenza percentuale assoluta $d\% = (V_{max} - V_{min}) / V_{min}$, che si considera superato per valori risultanti inferiori al 10%.

DIVERGENZA PERCENTUALE ASSOLUTA	$d\% = (V_{max} - V_{min}) / V_{min} < 10\%$			
$d\% =$	€ 98.581,06	-	€ 93.421,03	= 5,52% < 10%
	€ 93.421,03			

Sintesi di stima e valore atteso del subject

Il campo di variazione dei prezzi corretti, se inferiore al 10%, rappresenta di per sé la stima ad intervallo dell'immobile da valutare, con pari probabilità di figurare nella sintesi conclusiva.

In tale ottica equiprobabilistica si propone, quale valore atteso di stima, il valore medio dei prezzi corretti ottenuti.

SINTESI DI STIMA E VALORE ATTESO			
Descrizione	COMP. A	COMP. B	SUBJECT
PREZZO CORRETTO	€ 98.581,06	€ 93.421,03	
VALORE ATTESO SUBJECT	valore medio		€ 96.001,04
VALORE ATTESO SUBJECT ARROTONDATO			€ 96.000,00
Valore unitario €/mq			€ 1.048,62

Così indicativamente ripartito per l'intero compendio, in ragione della singola individuazione catastale dei beni.

VALORE DI STIMA						LOTTO UNICO
Beni	p.	sup. c.a.	Valore unitario €/mq	Valore di mercato della piena proprietà	Valore di stima della quota pignorata pari alla piena proprietà	
Abitazione con cantina Part. 397/8	3	mq 91,6	€ 1.048,03	€ 96.000,00	€ 96.000,00	

D.1.13.2. Adeguamenti e correzioni della stima

VALORE DEI BENI IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA			LOTTO UNICO
Beni	Verona, Via Carisio 14 Abitazione con cantina Fg. 296, Part. 397 Sub. 8		quota pignorata piena proprietà
Probabile valore di mercato			€ 96.000,00
Assenza di garanzia sull'immobile	Livello di rischio assunto per l'assenza di garanzia postuma e per la presenza di vizi occulti	-10%	-€ 9.600,00
Oneri di regolarizzazione edilizia e catastale			-€ 2.000,00
Spese di gestione condominiale	ipotizzando come insolute quote anno 2024 e 2025		-€ 980,00
Oneri per lo stato di possesso			€ -
Altro	rischio derivante da eventuali oneri aggiuntivi (pro quota con le altre proprietà) necessari per la regolarizzazione delle cantine		-€ 2.500,00
Valore del bene detratti adeguamenti e correzioni			€ 80.920,00
Valore del bene detratti adeguamenti e correzioni arrotondato			€ 81.000,00

D.1.13.3. Valore di stima al netto delle decurtazioni

VALORE DI STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI			LOTTO UNICO
Beni	Verona, Via Carisio 14 Abitazione al piano 3° con cantina - Fg. 296, Part. 397 Sub. 8	piena proprietà	€ 81.000,00

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, 03/07/2025

Il perito estimatore

Claudia Fattori architetto



E. ALLEGATI LOTTO UNICO GIA' DEPOSITATI AL 23.09.2023

E.1 Titoli di provenienza del bene:

E1.1 Atto di compravendita del 22.7.2007;

E1.2 Successione in morte di [REDACTED] del [REDACTED]

E1.3 Atto di compravendita del 09.05.1978 del notaio E. Paladini rep. n. 116852;

E.2 Estratto per sunto dell'atto di matrimonio della ditta eseguita

E.3 Certificato storico di residenza/stato di famiglia dell'esecutata;

E.4 Certificato di morte;

E.5 Planimetria catastale;

E.6 Estratto storico del Catasto;

E.7 Ispezioni ipotecarie aggiornate;

E.7.1 Ispezione ditta Esecutata

E.7.1.1 Nota RP 18554 del 2.7.2007 trascrizione atto provenienza;

E.7.1.2 Nota RP 7695 del 2.7.2007 iscrizione ipoteca;

E.7.1.3 Nota RP 7292 del 15.3.2023 trascrizione pignoramento;

E.7.2 Ispezione ditta Esecutata

E.7.2.1 Nota RP 15848 del 26.5.2023 trascrizione pignoramento;

E.7.3 Ispezione precedente proprietaria

E.7.3.1 Nota RP 21351 del 11.12.1987 successione in morte del padre;

E.7.3.2 Nota RP 18553 del 2.7.2007 accettazione eredità materna da parte delle figlie;

E.7.3.3 Nota RP 14900 del 11.6.2008 successione in morte della madre;

E.7.3.4 Nota RP 14820 del 18.5.23 accettazione eredità paterna da parte delle figlie;

E.7.4 Ispezione precedente proprietaria

E.7.5 Ispezione precedente proprietaria

E.8 Titoli Abilitativi;

E.9 Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate circa l'assenza di contratti locativi;

E.10 Comunicazione Ater;

E.11 Documentazione condominiale;

E.12 Documentazione Fotografica;

E.13 Dati comparativi acquisiti;

E.a NUOVI ALLEGATI INTEGRATIVI OGGETTO DI DEPOSITO

E.2.a Estratto per sunto dell'atto di matrimonio della nuova eseguita;

E.3.a Certificato di residenza/stato di famiglia della nuova eseguita;

E.6.a Estratto storico del Catasto;

E.7.1.a Ispezione ipotecaria nuova eseguita e note;

E.7.3.4.a Nota RP 35685 del 22.11.23 a rettifica accettazione eredità [REDACTED];

E.12.a Nuova Documentazione Fotografica;

E.13.a Nuovi Dati comparativi acquisiti;