

ESECUZIONI IMMOBILIARI

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare

N. 65/2024

Giudice

Dott.ssa Paola SALMASO

Creditore precedente

[REDACTED]

Parte eseguita

[REDACTED]



VENTURI geom. Gianluca  
Via Albere, 80/C  
C.F. VNTGLC79T17L781N  
P.IVA 03461820239  
www.studiotecnicoventuri.com  
geometraventuri@gmail.com – gianluca.venturi@geopec.it

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





Esperto Stimatore

Geom. Venturi Gianluca

E-mail: [geometraventuri@gmail.com](mailto:geometraventuri@gmail.com)

PEC: [gianluca.venturi@geopec.it](mailto:gianluca.venturi@geopec.it)

Via Albere, 80/C – 37138 - Verona

Cell. 3477281007



Custode Giudiziario

Avv. Borghetti Vittoria

E-mail: [avv.borghettivittoria@gmail.com](mailto:avv.borghettivittoria@gmail.com)

PEC: [avvvittoriaborghetti@puntopec.it](mailto:avvvittoriaborghetti@puntopec.it)

Via Gen. Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 7 - 37026 - Pescantina (VR)

Tel. 045/5707481



Tribunale di Verona E.I. n.65/2024 R.E.

Giudice: Dott.ssa Salmaso Paola

Esperto stimatore: Geom. Venturi Gianluca

Custode: avv. Borghetti Vittoria



A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO .....	4
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA.....	5
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO .....	5
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 .....	6
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	6
D.1.3.	Descrizione dei beni.....	7
D.1.3.1.	Contesto .....	8
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato .....	8
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali .....	34
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile .....	34
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona.....	34
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile .....	34
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile .....	35
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile .....	38
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti .....	38
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile .....	39
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici .....	39
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	39
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	39
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	42
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....	42
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali .....	42
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita .....	42
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata .....	42
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale .....	43
D.1.13.	Valutazione del lotto.....	43
D.1.13.1.	Consistenza .....	43
D.1.13.2.	Criteri di stima .....	43
D.1.13.3.	Stima.....	44
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima .....	44
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni .....	44
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO .....	45



**A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO**

<b>Procedura</b>	RGE 65/2024
<b>Lotto</b>	1 (unico)
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena proprietà dell'intero
<b>Tipologia immobile</b>	Edificio residenziale su 4 piani fuori terra, con accessori esterni e corte – superficie commerciale circa 375 mq
<b>Ubicazione</b>	Bosco Chiesa Nuova (VR), Contrada Costa, 36
<b>Dati catastali</b>	Catasto Fabbricati, Comune di Bosco Chiesa Nuova (VR), NCEU Foglio 40 mapp. n°245 sub. 1,2,3,4,5,6
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	€ 240.000,00
<b>Stato di occupazione</b>	Occupato dagli esecutati
<b>Irregolarità edilizie</b>	Presenti Costi di regolarizzazione € 50.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Irregolarità catastali</b>	Presenti Costi di regolarizzazione € 3.500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	NO
<b>NOTE</b>	Sub. 6 locato a terzi



*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.65/2024 R.E.

Giudice: Dott.ssa Salmaso Paola

Esperto stimatore: Geom. Venturi Gianluca

Custode: avv. Borghetti Vittoria



## B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

A seguito del recupero degli atti di provenienza e dopo la consultazione dei documenti prodotti da parte del creditore precedente si conferma che i beni immobili oggetto di pignoramento risulta in piena proprietà alla ditta eseguita come segue:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

## C. LOTTO UNICO

Trattasi di una proprietà residenziale composta da più subalterni ovvero dall'abitazione principale disposta su 4 piani fuori terra con adiacente autorimessa, una tettoia, una ex ghiacciaia, il tutto all'interno di una corte comune ai beni sopra indicati con un unico accesso dalla via comunale.

La proprietà così suddivisa è di fatto un'abitazione unifamiliare con accessori; si configura non comodamente divisibile, pertanto lotto unico.

Si ricorda che "il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'articolo 720 del CC postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso".

## D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

### D.1. LOTTO UNICO

#### D.1.1. Proprietà

A seguito di richiesta dei titoli di provenienza presso i vari archivi sono stati reperiti i seguenti atti di provenienza (allegati alla presente perizia):

Tribunale di Verona E.I. n.65/2024 R.E.  
Giudice: Dott.ssa Salmaso Paola  
Esperto stimatore: Geom. Venturi Gianluca  
Custode: avv. Borghetti Vittoria

la quota parti a  $\frac{1}{2}$  ciascuno per piena proprietà in regime di separazione legale dei beni degli immobili mediante atto di compravendita del 04/09/1993 con repertorio 3038 del notaio Bernardelli Mario e trascritto a Verona il 29/09/1993 al n. 24566 R.G. e n. 17353 R.P.;

#### D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

A seguito delle richieste effettuate alla P.A. del Comune di Bosco Chiesa Nuova (VR) si è acquisito il certificato contestuale di residenza, di stato civile e di stato famiglia (vedasi allegato).

Si evidenzia che il

e che il loro regime patrimoniale risulta essere in separazione dei beni;

Che la loro famiglia è composta

Che l'intera famiglia risulta iscritta in Contrada Costa, 36.

#### D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Da visura catastale eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Verona i beni immobili oggetto di pignoramento immobiliare vengono identificati come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Bosco Chiesa Nuova (VR):

- Foglio 40 - mappale 245 - subalterno 1 - categoria C/6 - classe 2 – 24 mq - rendita catastale € 73,13 – Contrada Costa, 36 – piano T;
- Foglio 40 - mappale 245 - subalterno 2 - categoria A/3 - classe 1 – 10,5 vani - rendita catastale € 569,39 – Contrada Costa, 36 – piano T,1,2,3;
- Foglio 40 - mappale 245 - subalterno 3 – Bene Comune Non Censibile – Contrada Costa, 36 – piano T;
- Foglio 40 - mappale 245 - subalterno 4 - categoria C/7 - classe U – 10 mq - rendita catastale € 18,08 – Contrada Costa, 36 – piano T;
- Foglio 40 - mappale 245 - subalterno 5 - categoria C/7 - classe U – 26 mq - rendita catastale € 47,00 – Contrada Costa, 36 – piano T;
- Foglio 40 - mappale 245 - subalterno 6 - categoria C/2 - classe 2 – 44 mq - rendita catastale € 72,72 – Contrada Costa – piano T;

Tribunale di Verona E.I. n.65/2024 R.E.

Giudice: Dott.ssa Salmaso Paola

Esperto stimatore: Geom. Venturi Gianluca

Custode: avv. Borghetti Vittoria

Si evidenziano le seguenti variazioni catastali di rilievo:

- Il subalterno 1,2,3 è stato oggetto di variazione per: COSTITUZIONE del 09/11/1992 in atti dal 11/12/1992 (n. 9183.1/1992);
- Il subalterno 4,5 è stato oggetto di variazione per: VARIAZIONE del 09/04/1997 in atti dal 09/04/1997 UNITA' EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI A 40/245/1, 40/245/2 (n. B01216.1/1997);
- Il subalterno 6 è stato oggetto di variazione per: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 13/12/2012 Pratica n. VR0380943 in atti dal 13/12/2012 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 10757.1/2012).

Si evidenzia che al catasto terreni:

- Il mappale 245 è l'area comprendente tutta la proprietà e risulta avere qualità Ente Urbano e risultano presenti le variazioni per: Tipo Mappale del 02/08/2004 Pratica n. VR0022107 in atti dal 02/08/2004 (n. 22107.1/1992), Tipo Mappale del 03/08/2004 Pratica n. VR0017708 in atti dal 03/08/2004 (n. 17708.1/1997), VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/03/1997 Pratica n. VR0359639 in atti dal 22/11/2012 IST.352178/12 TM 17708/97 (n. 11460.1/2012), Tipo Mappale del 11/12/2012 Pratica n. VR0379039 in atti dal 11/12/2012 presentato il 11/12/2012 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 379039.1/2012).

I dati catastali risultano coerenti con quelli riportati nella nota di trascrizione del pignoramento e del pignoramento stesso.

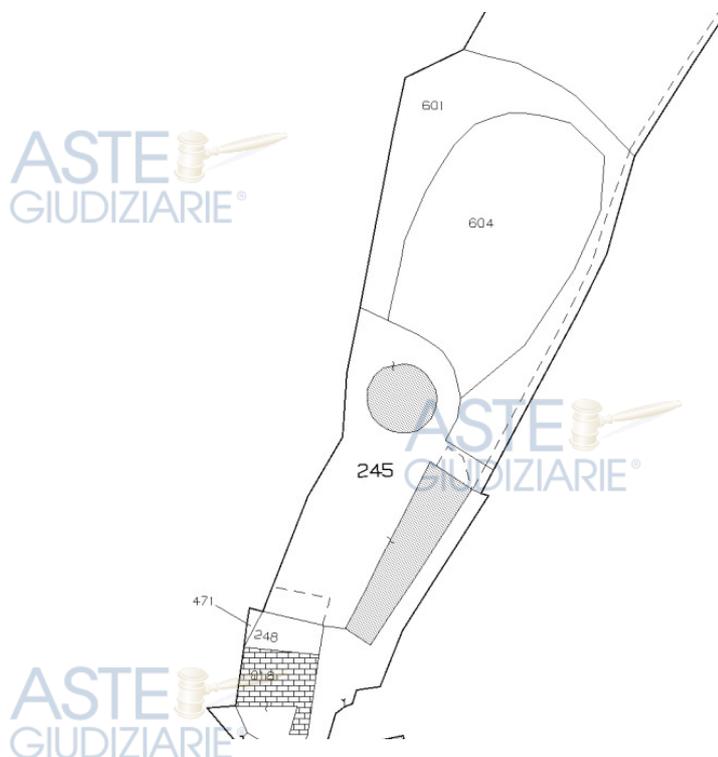
I beni immobili oggetto di pignoramento sono localizzati in Contrada Costa, 36 come indicato graficamente dal bollino rosso.



Tribunale di Verona E.I. n.65/2024 R.E.  
Giudice: Dott.ssa Salmaso Paola  
Esperto stimatore: Geom. Venturi Gianluca  
Custode: avv. Borghetti Vittoria



La proprietà confina al catasto terreni (mappale 245) in senso NESO con il mapp. 601, mapp. 604, contrada costa, mapp. 248, mapp. 471, altro foglio catastale.



### D.1.3. Descrizione dei beni

#### D.1.3.1. Contesto

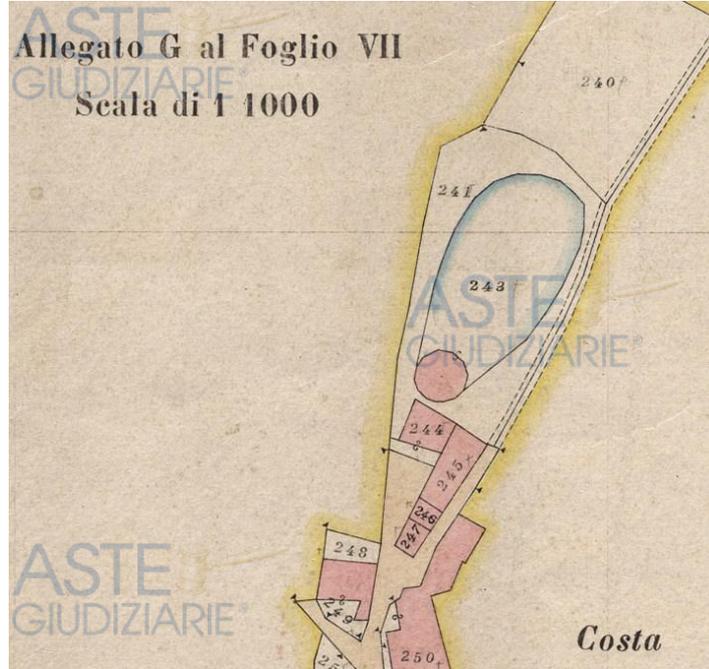
*I beni immobili ricadono in zona montana in una frazione di Bosco Chiesa Nuova denominata Corbiolo, l'immobile dista a circa 600 metri dal centro della frazione ove sono presenti la parrocchia, ristoranti, hotel, alimentari. A circa 1 km è presente la statale che collega a Verona la quale dista dall'abitazione circa 30 km.*

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

*Trattasi di un compendio immobiliare residenziale unifamiliare al di fuori del centro abitato della frazione Corbiolo di Bosco Chiesa Nuova nella contrada Costa al civico 36.*

Tribunale di Verona E.I. n.65/2024 R.E.  
Giudice: Dott.ssa Salmaso Paola  
Esperto stimatore: Geom. Venturi Gianluca  
Custode: avv. Borghetti Vittoria

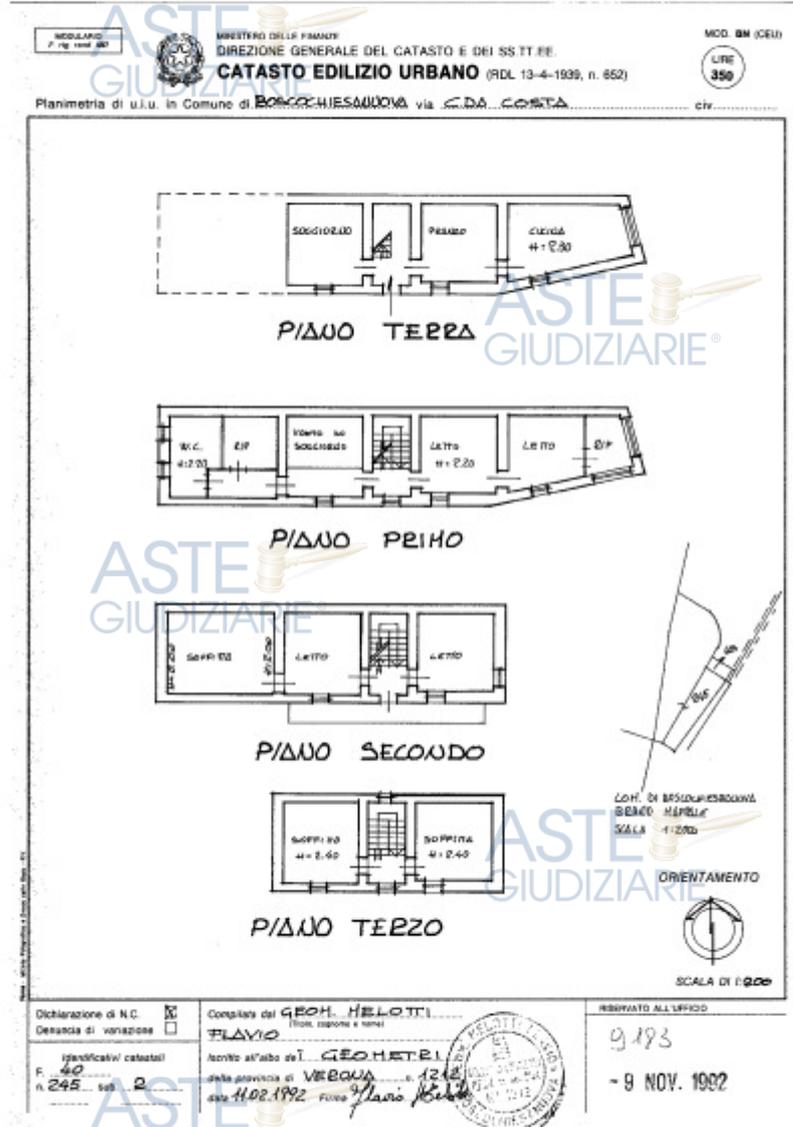
Analizzando la documentazione agli atti sia catastale che urbanistica la porzione residenziale è già presente nelle mappe d'impianto del 1900, successivamente alcune porzioni dell'abitazione e degli accessori hanno subito modifiche con relativi di titoli edilizi. Il compendio risulta in normale stato di manutenzione.



Estratto mappa d'impianto







Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Completata dal <b>GEOM. MELOTTI</b>	REBBIVATO ALL'UFFICIO
Desidero di variazione <input type="checkbox"/>	<b>FLAVIO</b> (non, ragione e nome)	9.193
Identificativi catastali F. <b>40</b> n. <b>245</b> sub. <b>2</b>	Acquisto all'albo del <b>GEOMETRA</b> della provincia di <b>VERONA</b> n. <b>1248</b> del <b>11.02.1992</b> FOLIO <b>Flavio Meiloti</b>	- 9 NOV. 1992

Comune di Boscocchievasanova - Comune di BOSCOCCHIEVASANOVA (VR) - Foglio 40 - Particella 245 - Subalterno 2 - CONFEDAZIONE COSTA e C. s.p.a. - Verona

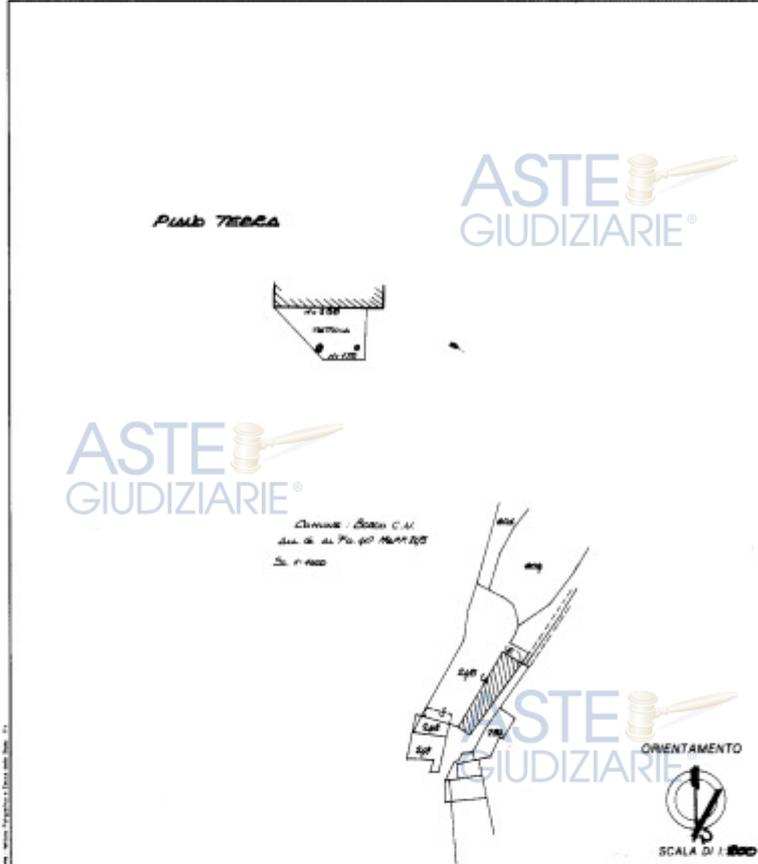
Tribunale di Verona E.I. n.65/2024 R.E.  
 Giudice: Dott.ssa Salmaso Paola  
 Esperto stimatore: Geom. Venturi Gianluca  
 Custode: avv. Borghetti Vittoria



Data presentazione: 09/04/1997 - Data: 05/06/2024 - n. TIS/769 - Richiedente: VNTGLC7NT1L7K1N

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1938, n. 652)  
Pianimetria di u.i.u. in Comune di Borso C.A. via CONTRADA COSTA civ. 36

MOD. 8N (CEU)  
LEE  
500



Dichiarazione di N.C.   
 Domanda di variazione   
 Ispettorato catastale  
 P. 80  
 n. 243 sub. 4

Completate dal  
geom. Fulvio Piana  
 iscritto all'Albo dei Geometri  
 della provincia di Verona n. 1218  
 data 24.03.97 Firma

RESERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 09/04/1997 - Data: 05/06/2024 - n. TIS/769 - Richiedente: VNTGLC7NT1L7K1N  
Modello scheda: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
Modello pianimetria in cm

Catasto di BORSO CHERASCO (OVADINI) - Foglio 40 - Particella 34 - Subalterno 4 - CONTRADA COSTA n. 16 Part. 4

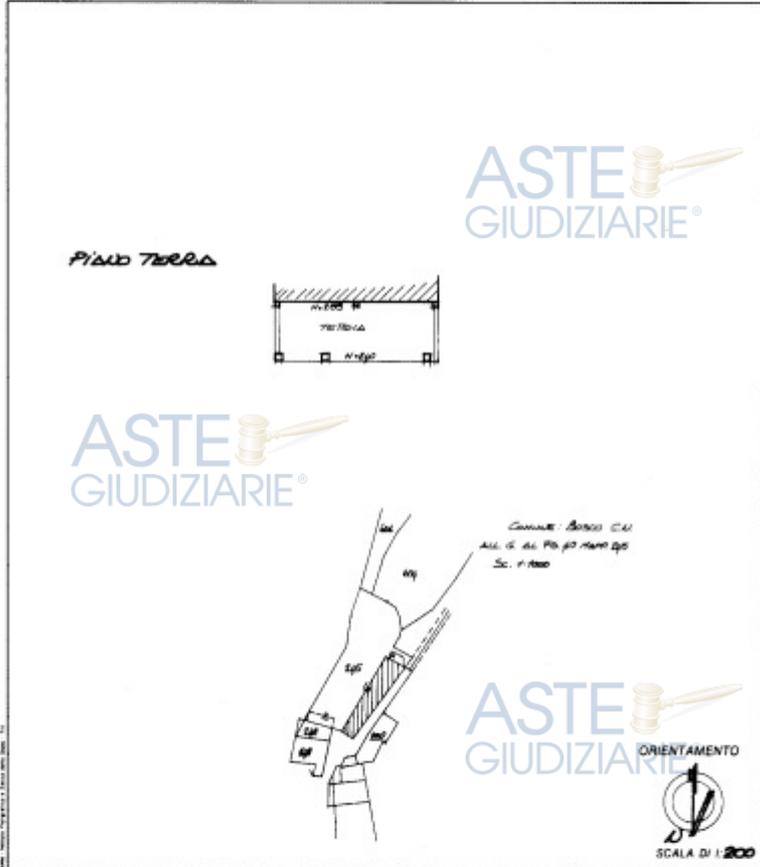
Tribunale di Verona E.I. n.65/2024 R.E.  
Giudice: Dott.ssa Salmaso Paola  
Esperto stimatore: Geom. Venturi Gianluca  
Custode: avv. Borghetti Vittoria



Data presentazione: 06/04/1997 - Data: 05/06/2024 - n. 158776 - Rchiodato: VNTGLC79T1L781N

MODULARIO F. n. 292/84  
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1938, n. 652)  
Pianimetria di u.i.u. in Comune di BOSCO C.A. via CONTRADA COSTA civ. 26

MOD. 111 (CEUI)  
L. 500



Dichiarazione di N.C.  Denuncia di variazione   
Completato dal geom. Helmut Fiano  
iscritto all'Albo dei Geometri  
della provincia di Verona  
del 24.03.94 Firma [Signature]  
RISERVATO ALL'UFFICIO  
5 1

Data presentazione: 06/04/1997 - Data: 05/06/2024 - n. 158776 - Rchiodato: VNTGLC79T1L781N  
Modello scheda: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
http://www.catasto.gov.it

Catasto Edilizio Urbanistico - Catasto Edilizio Urbanistico - Comune di BOSCO CHERASCOVA (VR) - Foglio 40 - Particella 24 - Subalterno 5 - CONTRADA COSTA n. 26

Tribunale di Verona E.I. n.65/2024 R.E.  
Giudice: Dott.ssa Salmaso Paola  
Esperto stimatore: Geom. Venturi Gianluca  
Custode: avv. Borghetti Vittoria



Data: 05/06/2024 - n. TS8771 - Richiedente: VNTGLC79T17L381N

Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Verona

Dichiarazione protocollo n. <b>VR0380943</b> del <b>13/12/2012</b>	
Planimetria di u.s.v. in Comune di <b>Bobbio Chiesanuova</b>	
Contratto Costa	osv.
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Salvagno Ferruccio
Foglio: 45	Iscritto all'albo:
Fasciella: 245	Geometri
Subalterno: 6	Prov. Verona
	N. 1736



Data: 05/06/2024 - n. TS8771 - Richiedente: VNTGLC79T17L381N  
Utile scheda: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
Mod. planetimetrico

firmat

Comune del Tribunale di Verona - Servizio per il Catastro - Comune di BOBBIO CHIESANUOVA (VR) - Foglio 45 - Particella 245 - Subalterno 6 - CONTRADA COSTA PAVE 1

Tribunale di Verona E.I. n.65/2024 R.E.  
Giudice: Dott.ssa Salmaso Paola  
Esperto stimatore: Geom. Venturi Gianluca  
Custode: avv. Borghetti Vittoria

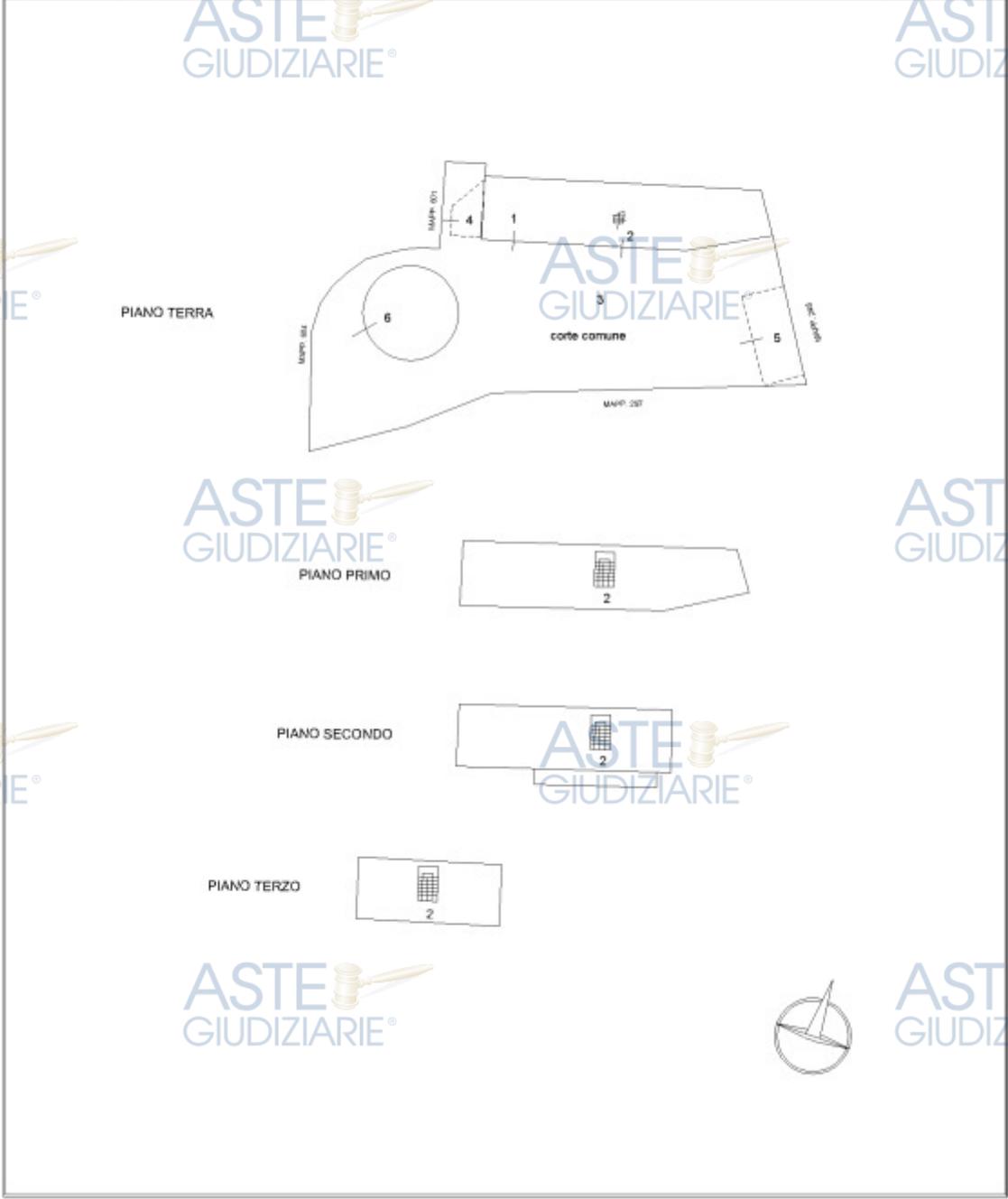


**ELABORATO PLANIMETRICO**  
 Compilato da:  
 Salvagno Ferruccio  
 Iscritto all'albo:  
 Geometri  
 Prov. Verona N. 1736

Comune di Bosco Chiesanuova  
 Sezione: Foglio: 40 Particella: 245

Protocollo n. VR0380943 del 13/12/2012  
 Tipo Mappale n. 379039 del 11/12/2012

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



Tribunale di Verona E.I. n.65/2024 R.E.  
 Giudice: Dott.ssa Salmaso Paola  
 Esperto stimatore: Geom. Venturi Gianluca  
 Custode: avv. Borghetti Vittoria





*Trattasi dell'autorimessa facente parte del corpo di fabbrica principale ed è' composto da un locale unico con accesso dalla corte comune sub. 3.*

*Tutte le superfici murarie sono intonacate e parzialmente rivestite in legno. La pavimentazione è in cemento grezzo. Presenza di un lavello e predisposizione per l'allaccio di una lavatrice.*

*Il portone d'ingresso è in legno a due ante.*

*Internamente è stata realizzata "sine titolo" una controparete che funge da intercapedine per il passaggio degli impianti.*

*In adiacenza al muro perimetrale è presente una tettoia che non risulta autorizzata e quindi da rimuovere. In merito alla conformità edilizia il Comune ha trovato solo progetti di sistemazioni esterne che non mostrano gli interni pertanto ai sensi dell'arti. 9bis del DPR 380 essendo l'edificio, comunque, di impianto catastale si fa fede alle planimetrie catastali.*

*La planimetria catastale attualmente in atti presso l'Agenzia delle Entrate di Verona è stata approvata il 09/11/1992 ove la conformazione interna non risulta conforme (modifiche interne). Gli elementi costruttivi e di completamento dell'immobile sono costituiti da muratura portante e solaio presumibilmente in latero cemento.*

*L'autorimessa è dotata di impianto elettrico sottotraccia, tensione 220 volt con scarsi punti di utilizzo.*





Tribunale di Verona E.I. n.65/2024 R.E.  
Giudice: Dott.ssa Salmaso Paola  
Esperto stimatore: Geom. Venturi Gianluca  
Custode: avv. Borghetti Vittoria





*L'abitazione al piano terra è suddivisa in un soggiorno, pranzo, una cucina e un vano scale che collega i vari piani.*

*I locali risultano intonacati e tinteggiati con presenza di parziale rivestimento interno in legno e di muratura faccia vista in pietra.*

*La pavimentazione è in gress con battiscopa in legno, le porte interne sono in legno. I serramenti esterni sono in legno con vetro doppio tipo vetro camera, esternamente sono presenti ante d'oscuro esterne in legno ed inferriate.*

*In alcune stanze sono presenti dei camini a legna.*





Tribunale di Verona E.I. n.65/2024 R.E.  
Giudice: Dott.ssa Salmaso Paola  
Esperto stimatore: Geom. Venturi Gianluca  
Custode: avv. Borghetti Vittoria





Attraverso la scala interna si accede al piano primo suddiviso in due camere, un ripostiglio, due bagni e relativi disimpegni.

Le superfici murarie risultano in parte intonacate e tinteggiate, in parte rivestite in legno e in parte in pietra faccia vista.

La pavimentazione è in parte in legno e in parte in gress con battiscopa in legno. Le porte interne sono in legno. I serramenti esterni sono in legno con vetro doppio tipo vetro camera, esternamente sono presenti ante d'oscuro in legno ed inferriate.

I bagni, adiacenti tra loro, presentano pavimentazione in ceramica e sono completi di tutti i sanitari con doccia. Si rende noto che un servizio igienico in planimetria catastale è denominato ripostiglio.





Tribunale di Verona E.I. n.65/2024 R.E.  
Giudice: Dott.ssa Salmaso Paola  
Esperto stimatore: Geom. Venturi Gianluca  
Custode: avv. Borghetti Vittoria





Tribunale di Verona E.I. n.65/2024 R.E.  
Giudice: Dott.ssa Salmaso Paola  
Esperto stimatore: Geom. Venturi Gianluca  
Custode: avv. Borghetti Vittoria





*Attraverso la scala interna si accede al piano secondo suddiviso in due camere da letto, una soffitta e un disimpegno.*

*A servizio del disimpegno è presente un balcone pavimentato in klinker con parapetto in ferro a corsi verticali verniciati.*

*Le superfici murarie risultano in parte intonacate e tinteggiate, in parte rivestite in legno e in parte in pietra faccia vista.*

*La pavimentazione è in parte in legno e in parte in gress con battiscopa in legno, le porte interne sono in legno. I serramenti esterni sono in legno con vetro doppio tipo vetro camera, esternamente sono presenti ante d'oscuro esterne in legno ed inferriate.*

*La superficie della soffitta è stata ridotta mediante realizzazione "sine titolo" di una tramezza.*





PIANO TERZO

Tribunale di Verona E.I. n.65/2024 R.E.  
Giudice: Dott.ssa Salmaso Paola  
Esperto stimatore: Geom. Venturi Gianluca  
Custode: avv. Borghetti Vittoria





Attraverso la scala interna si accede infine al piano terzo suddiviso in due soffitte e un disimpegno. Questa parte è l'unica dell'abitazione che non ha subito sistemazioni nel tempo, infatti, presenta finiture interne di vecchia data.

Le superfici murarie risultano intonacate e tinteggiate, presenza di umidità, muffa e ammaloramento dell'intonaco.

La pavimentazione è in marmette, le porte interne sono in legno. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, esternamente sono presenti ante d'oscuro in legno.

In merito alla soffitta lo scrivente trova corrispondenza con le altezze interne indicate in planimetria catastale ma non con il progetto di rifacimento copertura che a seguito di confronto con lo stato dei luoghi mostra altezze differenti.





*In merito alla conformità edilizia il Comune ha trovato solo progetti di sistemazioni esterne che non mostrano gli interni pertanto ai sensi dell'art. 9bis del DPR 380 essendo l'edificio, comunque, di impianto catastale si fa fede alle planimetrie catastali.*

*L'abitazione è dotata di impianto elettrico sottotraccia, tensione 220 volt con normali punti di utilizzo.*

*Il riscaldamento avviene tramite caldaia a legna e termosifoni, tale caldaia fornisce anche acqua calda sanitaria. Gli esecutati hanno confermato che la rimanenza degli impianti sono collegati alla rete urbana.*

*La scala di collegamento tra i vari piani è con struttura portante in c.a. e rivestimento in legno ad eccezione della rampa che sale all'ultimo piano che è rivestita in marmette.*

*La struttura muraria è in pietra faccia e la copertura è in latero cemento con manto in parte in pietra e in parte in tegole.*

*La planimetria catastale attualmente in atti presso l'Agenzia delle Entrate di Verona è stata approvata il 09/11/1992 ove la conformazione interna non risulta conforme (modifiche interne).*





A Nord del lotto è presente un locale chiuso che catastalmente però risulta una tettoia. Tale locale è utilizzato per gli impianti dell'abitazione, infatti, contiene la caldaia a legna, un boiler d'accumulo e altri impianti. Il suo volume non trova corrispondenza in nessun progetto depositato. Pertanto, andrà smantellato e gli impianti dovranno eventualmente essere spostati in un altro locale dell'abitazione o degli accessori.



Tribunale di Verona E.I. n.65/2024 R.E.  
Giudice: Dott.ssa Salmaso Paola  
Esperto stimatore: Geom. Venturi Gianluca  
Custode: avv. Borghetti Vittoria





*Sempre all'interno della proprietà è presente una tettoia utilizzata come ricovero attrezzi e mezzi aperta sui tre lati e adiacente ad un fabbricato di terzi.*

*La tettoia è sorretta da pilastri rivestiti in pietra e ha una struttura superiore in c.a. con manto di copertura in pietra.*

*Rispetto allo stato concessionato si evidenziano dimensioni lievemente diverse riguardo la geometria e la posizione dei pilastri.*

*La planimetria catastale attualmente in atti presso l'Agenzia delle Entrate di Verona è stata approvata il 09/04/1997 ove la conformazione non risulta conforme.*



Tribunale di Verona E.I. n.65/2024 R.E.  
Giudice: Dott.ssa Salmaso Paola  
Esperto stimatore: Geom. Venturi Gianluca  
Custode: avv. Borghetti Vittoria





Ultimo accessorio della proprietà è una ex ghiacciaia parzialmente fuori terra utilizzata ora come cantina. Si precisa che tale accessorio è locato a terzi e l'argomento sarà approfondito successivamente.

Trattasi di un edificio di forma circolare con struttura e copertura in pietra.

Presenta varie aperture verso l'esterno quali porte e finestre ed una scala per accedere alla parte interrata. "Sine titolo" è stato realizzato un solaio interpiano in legno con travi in ferro con accesso dal piano terra.

La planimetria catastale attualmente in atti presso l'Agenzia delle Entrate di Verona è stata approvata il 13/11/2012 ove la conformazione interna non risulta conforme.





Tribunale di Verona E.I. n.65/2024 R.E.  
Giudice: Dott.ssa Salmaso Paola  
Esperto stimatore: Geom. Venturi Gianluca  
Custode: avv. Borghetti Vittoria





*Esternamente è presente la corte comune a tutti i beni (sub. 3) con accesso da Contrada Costa che permette l'accesso all'abitazione e agli accessori.*

*La stessa risulta parzialmente inerbata, pavimentata (cemento e ghiaia) e piantumata.*

*Su quasi tutto il perimetro troviamo una recinzione che circonda la proprietà.*

*In tale corte era presente una bombola gpl come da progetto allegato che è stata rimossa in quanto non più necessaria. Sono presenti, inoltre, delle gabbie per animali di modeste dimensioni coperte da tettoia che andranno rimosse in quanto non autorizzate.*

*Un portone in legno a due ante permette l'accesso carraio e pedonale alla proprietà; confrontando lo stato dei luoghi con la mappa catastale appare che la sua posizione non sia corretta, pertanto, dovrà essere verificata da un topografo il corretto posizionamento dello stesso.*





Tribunale di Verona E.I. n.65/2024 R.E.  
Giudice: Dott.ssa Salmaso Paola  
Esperto stimatore: Geom. Venturi Gianluca  
Custode: avv. Borghetti Vittoria





Tribunale di Verona E.I. n.65/2024 R.E.  
Giudice: Dott.ssa Salmaso Paola  
Esperto stimatore: Geom. Venturi Gianluca  
Custode: avv. Borghetti Vittoria



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

*Catastalmente è presente in atti un elaborato planimetrico con relativo elenco subalterni, pertanto, il B.C.N.C. corte comune a tutti i subalterni sub. 3 risulta censito e dichiarato come corte comune.*

*Il bcnc è riportato sia nel pignoramento che nella trascrizione dello stesso.*

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

*Nello specifico l'accesso al compendio avviene da contrada Costa attraversando il cancello carraio e pedonale. Attraversato l'accesso si entra nella corte comune sub.3 che permette a sua volta l'accesso ad ogni singolo subalterno.*

### **D.1.4 Situazione urbanistica della zona**

*A seguito di analisi e verifica effettuate all'Ufficio Tecnico del Comune di Bosco Chiesa Nuova l'ufficio tecnico ha certificato:*

- *che l'appezzamento di terreno sito in Comune di Bosco Chiesanuova e censito in Catasto al Foglio 40 Mappale n. 245/P è destinato, per quanto riguarda la Carta della Trasformabilità del P.A.T.I., a SISTEMA DELL'EDILIZIA RURALE CON VALORE STORICO-ARCHITETTONICO, così definito dall'art. 37 delle Norme Tecniche Generali e di Attuazione degli A.T.O.;*
- *che l'appezzamento di terreno sito in Comune di Bosco Chiesanuova e censito in Catasto al Foglio 40 Mappale n. 245/P è destinato, per quanto riguarda la Carta della Trasformabilità del P.A.T.I., a TERRITORIO AGRICOLO, così definito dall'art. 42 delle Norme Tecniche Generali e di Attuazione degli A.T.O.;*
- *che l'appezzamento di terreno sito in Comune di Bosco Chiesanuova e censito in Catasto al Foglio 40 Mappale n. 245 è destinato, per quanto riguarda la Carta della Trasformabilità della VARIANTE AL P.A.T.I. (in regime di salvaguardia), a CENTRI STORICI, così definiti dall'art. 37 delle Norme Tecniche Generali e di Attuazione degli A.T.O.;*
- *che l'appezzamento di terreno sito in Comune di Bosco Chiesanuova e censito in Catasto al Foglio 40 Mappale n. 245 è destinato, per quanto riguarda l'8° Piano degli Interventi, a Zone "A" Nuclei rurali di antica origine, così definiti dall'art. 43 delle Norme Tecniche Operative.*

Tribunale di Verona E.I. n.65/2024 R.E.

Giudice: Dott.ssa Salmaso Paola

Esperto stimatore: Geom. Venturi Gianluca

Custode: avv. Borghetti Vittoria

Il comune certifica inoltre, che i mappali in elenco, ai sensi del Piano degli interventi, sono soggetti ai seguenti vincoli e contengono gli elementi caratteristici di seguito elencati:

- VINCOLO PAESAGGISTICO "Aree di notevole interesse pubblico" (D.lgs 42/2004 art.136) di cui all'art.16 delle N.T.O.
- VINCOLO SISMICO – Zona "3" (O.P.C.M. 3519/2006) di cui all'art.14 delle N.T.O. e succ. aggiornamenti normativi
- VINCOLO IDROGEOLOGICO-FORESTALE (R.D. 30-12-1923 n.3267) di cui all'art.13 delle N.T.O.



### D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Da visura catastale eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Verona il bene immobile oggetto di pignoramento immobiliare viene identificato come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Bosco Chiesa Nuova:

- Foglio 40 - mappale 245 - subalterno 1 - categoria C/6 - classe 2 – 24 mq - rendita catastale € 73,13 – Contrada Costa, 36 – piano T;
- Foglio 40 - mappale 245 - subalterno 2 - categoria A/3 - classe 1 – 10,5 mq - rendita catastale € 569,39 – Contrada Costa, 36 – piano T,1,2,3;



- Foglio 40 - mappale 245 - subalterno 3 – Bene Comune Non Censibile – Contrada Costa, 36 – piano T;
- Foglio 40 - mappale 245 - subalterno 4 - categoria C/7 - classe U – 10 mq - rendita catastale € 18,08 – Contrada Costa, 36 – piano T;
- Foglio 40 - mappale 245 - subalterno 5 - categoria C/7 - classe U – 26 mq - rendita catastale € 47,00 – Contrada Costa, 36 – piano T;
- Foglio 40 - mappale 245 - subalterno 6 - categoria C/2 - classe 2 – 44 mq - rendita catastale € 72,72 – Contrada Costa– piano T;

In merito alla conformità delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate di Verona lo scrivente ha rilevato che le stesse non risultano conformi rispetto allo stato dei luoghi. Si precisa inoltre che il portone in legno a due ante che permette l'accesso carraio e pedonale alla proprietà confrontando lo stato dei luoghi con la mappa catastale appare che la sua posizione non sia corretta, pertanto, dovrà essere verificato da un topografo il corretto posizionamento dello stesso.

Inoltre, il sub. 4 dovrà essere demolito e quindi catastalmente eliminato.

Pertanto, a seguito di presentazione di opportuna pratica edilizia in sanatoria delle difformità edilizie riscontrate tra lo stato dei luoghi e lo stato concessionato prevedono la presentazione di una variazione catastale. Si stima il costo della variazione catastale e della corretta individuazione dell'accesso sulla contrada per un importo pari a circa € 4.500,00 onnicomprensivo di onorario e diritti.

#### **D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile**

A seguito di formale accesso agli atti presso la P.A. Edilizia Privata la stessa ha prodotto le seguenti risultanze in merito ai titoli edilizi presentati:

- Parte delle costruzioni sono ante 1967 dichiarato nei vari atti notarili; il comune prima di tale data non ha trovato nulla nell'archivio comunale in quanto edificio fuori dal centro abitato e presenti nella mappa d'impianto;
- Licenza di costruzione n. 63 del 1970 per "Trasformazione di una porta in una finestra";
- Concessione edilizia n. 65 del 1981 per "Tettoia per ricovero attrezzi agricoli";
- Concessione edilizia n. 33 del 1989 per "Copertura di due terrazze ad un fabbricato di civile abitazione" con autorizzazione paesaggistica;



- Autorizzazione edilizia n. 225 del 1991 per "Ristrutturazione di un porticato" con autorizzazione paesaggistica;
- Autorizzazione edilizia n. 126 del 1993 per "Installazione deposito gas G.P.L." non più presente;
- Concessione edilizia n. 158 del 2001 per "Restauro della "Ghiacciaia Brunelli" sita in loc. Corbiolo.

A seguito di confronto dell'ultimo stato concessionato e catastale con lo stato dei luoghi sono emerse varie difformità interne quali diversa distribuzione interna, ribassamenti nell'abitazione, autorimessa e le dimensioni diverse della tettoia, presenza inoltre di un solaro realizzato nella ghiacciaia e del locale tecnico (accatastato come tettoia) entrambi da demolire/rimuovere. Da un confronto tra stato concessionato relativo al rifacimento della copertura e lo stato dei luoghi appare che la copertura della residenza è stata alzata oltre la tolleranza consentita pertanto andrà abbassata con opportune opere edili; esternamente sono presenti modifiche prospettiche. Si ricorda che il compendio ricade in zona con Vincolo Paesaggistico. Gli immobili potranno essere regolarizzati a seguito di presentazione di opportuna pratica di sanatoria, accertamento di compatibilità paesaggistica, perizia di idoneità statica/attestazione sismica, verifiche degli impianti e richiesta di nuova agibilità (al momento non presente) compreso di sanzioni e diritti comunali per una cifra stimata di circa € 10.000,00 salvo diverse interpretazioni/valutazioni future da parte della P.A. e terzi enti e/o modifiche normative in particolar modo del "Decreto Salva Casa" che seppur approvato lascia spazio a notevoli interpretazioni.

Le opere edili necessarie per la rimozione delle irregolarità edilizie e spostamento degli impianti sono quantificate in circa € 40.000,00 compreso lo smaltimento e il trasferimento in discarica.

Per quanto concerne la conformità di tutti gli impianti sopradescritti e comunque presenti si ricorda che sulla G.U. n. 147 del 25.6.2008 è stato pubblicato il D.L. n. 112 che all'articolo 35, comma 2 recita: "L'articolo 13 del D.M. n. 37/08 è soppresso".



## D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile risulta abitato dagli esecutati meglio generalizzati nei certificati anagrafici allegati alla presente. Gli immobili costituiscono l'abitazione principale della parte esecutata.

Si rende noto, inoltre, che l'ex ghiacciaia di cui al sub. 6 è attualmente locata con contratto registrato a Verona 1 il 24.10.2023 serie 12295 numero 3T della durata di 6 anni con decorrenza dal 01/11/2023 e scadenza il 31/10/2029 con eventuale rinnovo tacito. Il canone di locazione pattuito è pari a 600 euro annui.

#### VERIFICA CONGRUITA' CANONE CON VALORE CATASTALE:

Si procede alla verifica del congruo canone di locazione con il metodo del valore catastale. Il valore catastale viene calcolato sulla rendita catastale indicata in visura rivalutata del 5% e moltiplicata per un valore dettato dalla categoria catastale in questo caso C/2.

Il valore catastale è utilizzato, in questo caso, come riferimento per determinare il valore minimo annuo del canone di locazione che per legge non può essere inferiore al 10% del valore catastale calcolato.

Rendita catastale	Valore catastale	valore minimo canone di locazione
€ 72,72	€ 9.162,72	€ 916,27

Valore di locazione minimo = € 916.27, tuttavia, è presente un solaio interpiano che raddoppia la superficie, pertanto, lo scrivente ha simulato un nuovo valore catastale per tale situazione.

Rendita catastale	Valore catastale	valore minimo canone di locazione
€ 152,70	€ 19.240,20	€ 1.924,02

Valore di locazione minimo = € 1.924,02.

**VERIFICA DELL'ATTUALE CANONE**

Canone annuo come da contratto di € 600.

Canone minimo con attuale rendita è pari € 916,72 di cui il minimo non può essere inferiore di 1/3 quindi € 611,14 – in tal caso il canone non è congruo.

Canone minimo con rendita simulata (aggiunta soloio) è pari € 1.911,42 di cui il minimo non può essere inferiore di 1/3 quindi € 1.274,28 – anche in tal caso il canone non è congruo.

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

Lo scrivente, a seguito di formale richiesta presso l'Agenzia delle Entrate di Verona in merito all'eventuale presenza di contratti affitto o comodato d'uso, comunica che ha ricevuto risposta positiva (vedasi capitolo precedente), ha recuperato il responso dell'Agenzia delle Entrate e il contratto di locazione che si allega alla presente.

Il contratto di affitto seppur registrato in una data tale da renderlo opponibile, date le risultanze dei calcoli relativi alla congruità dello stesso non risulta opponibile in quanto il canone risulta non congruo.

**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 dalle Certificazioni Notarile depositate dai Legali di parte procedente e da verifiche si riporta l'elenco aggiornato delle trascrizioni di pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni immobili descritti nella presente perizia.

Trascrizioni:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Verona il 04/03/2024 al n. 8435 R.G. e n. 6265 R.P a favore di [REDACTED] sopra generalizzati per la piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento;

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria derivante da "Concessione garanzia di mutuo fondiario" iscritta a Verona il 03/06/2009 al n. 21085 R.G. e al n. 4363 R.P. a favore di [REDACTED]





*Ipoteca giudiziale derivante da "Decreto ingiuntivo" iscritta a Verona il 23/07/2020 al n. 23924 R.G. e al n. 4145 R.P. a favore di [REDACTED]*

*[REDACTED] per la somma di € 56.000,00 (cinquantaseimila/00) a garanzia di un capitale di € 43.324,60 (quarantatremilatrecentoventiquattro/60), di cui interessi € 10.771,25 (diecimilasettecentosettantuno/25) e spese € 1.904,15 (millenovecentoquattro/15) a carico di [REDACTED] sopra generalizzata per la quota parte dei beni di cui al sub. 1,2,4,5,6 del mapp. 245 NCEU e mapp. 245 NCT e Comune di Cerro V.se fg. 8 mapp. 72 sub. 1,5,6,7 NCEU, fg. 8 mapp. 394,395,398,67,69 NCT.*

*Ipoteca giudiziale derivante da "Decreto ingiuntivo" iscritta a Verona il 23/07/2020 al n. 23925 R.G. e al n. 4146 R.P. a favore di [REDACTED]*

*[REDACTED] per la somma di € 24.000,00 (ventiquattromila/00) di cui capitale di € 24.000,00 (ventiquattromila/00) a carico di [REDACTED] sopra generalizzata per la quota parte dei beni di cui al sub. 1,2,4,5,6 del mapp. 245 NCEU fg.40, mapp. 245 NTC e mapp. 210,224,307,402,611 e Comune di Verona fg. 275 mapp. 242.*

*Per ulteriori considerazioni ed individuazioni di cancellazione di vincoli e oneri giuridici a cura e spese della procedura lo scrivente ritiene corretto e professionale l'intervento di un Notaio e/o Delegato -figure professionali competenti – che possono dare una risposta certa e corretta in tal senso.*

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

*In codesta perizia, dall'analisi di Certificazione Notarile Legge 302/1998, da visura ipocatastale eseguita telematica su SISTER Agenzia delle Entrate di Verona e da accertamenti presso altri enti pubblici si è rilevato quanto segue:*

- A seguito di richiesta presso il Tribunale di Verona Cancelleria Famiglia l'esito NEGATIVO in merito ai diritti di assegnazione della casa familiare a favore del coniuge non debitore trascritti successivamente all'iscrizione del creditore procedente ipotecario di primo grado;*
- NON sono stati rilevati i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente;*
- NON sono stati visionati fondo patrimoniale ed i negozi di destinazione ex art.2645-ter cod. civ.;*

Tribunale di Verona E.I. n.65/2024 R.E.  
Giudice: Dott.ssa Salmaso Paola  
Esperto stimatore: Geom. Venturi Gianluca  
Custode: avv. Borghetti Vittoria

- *NON si è rilevata la presenza di contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile;*

*Per ulteriori considerazione ed individuazioni di cancellazione di vincoli e oneri giuridici a cura e spese della procedura lo scrivente ritiene corretto e professionale l'intervento di un Notaio e/o Delegato – figure professionali competenti – che possono dare una risposta certa e corretta in tal senso.*

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

*Lo scrivente per quanto di competenza non ha rilevato vincoli ed oneri giuridici opponibili.*

*Per ulteriori considerazione ed individuazioni di tali vincoli lo scrivente ritiene corretto e professionale l'intervento di un Notaio e/o Delegato – figure professionali competenti – che possono dare una risposta certa e corretta in tal senso.*

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

*Dalla ricerca urbanistica non si è rilevato l'esistenza di un vincolo storico-culturale e quelli ex art. 9 d.lgs. 122/2005.*

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

*L'edificio non è un condominio e non è presente un amministratore condominiale.*

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

*Dalla documentazione recuperata si evince che trattasi di appartamento in categoria A/3, con accessori, intestato ad un soggetto privato e che gli atti di trasferimento allegati alla presente riguardano sempre privati.*

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

*Si indica che l'immobile NON risulta in regime di edilizia convenzionata. Si invita comunque a leggere gli atti di provenienza allegati alla presente.*



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

*La quota pignorata riguarda l'intero compendio immobiliare, pertanto, essendo un lotto unico non vi è necessità di separazione in natura e progetto divisionale.*

#### **D.1.13. Valutazione del lotto**

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

##### **D.1.13.1. Consistenza**

*A seguito di verifiche della documentazione acquisita e da misurazioni effettuate sul posto si evince che l'intero lotto vanta una superficie commerciale di circa 375 mq.*

##### **D.1.13.2. Criteri di stima**

*Considerato lo scopo della presente relazione, finalizzata alla ricerca dei più probabili valori di mercato del compendio immobiliare in esame, considerate le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso, con particolare riferimento all'ubicazione di accesso, alla tipologia, all'epoca di costruzione, alla dotazione impiantistica, alla situazione urbanistica, si ritiene, quanto alla metodologia, di privilegiare la stima sintetica-comparativa assumendo come parametro di superficie il "metro quadro" lordo vendibile ed i fattori incrementativi e decrementativi atti a calibrare i valori di riferimento alla realtà in esame.*

*I valori, determinati anche sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Bosco Chiesa Nuova, gli osservatori del mercato immobiliare della zona, gli operatori del settore edilizio ed immobiliare della provincia di Verona con riferimento anche al metodo MCA (Market Comparison Approach), si riferiscono a quelli esistenti di mercato per immobili analoghi, sia per ubicazione che per tipologia, a quello oggetto della presente stima, facendo riferimento per il valore, a trattazioni e compravendite al periodo iniziale dell'anno 2024.*

*Si precisa che, nella determinazione del valore a "metro quadrato", si è valutato l'incidenza dei beni comuni coperti e scoperti a servizio dei beni oggetto di stima, dei quali vi è menzione nell'atto di provenienza allegato alla presente nonché dello stato di occupazione per mezzo di locazione del sub. 6 ex ghiacciaia.*

**D.1.13.3. Stima**

Lo scrivente, quindi, procede alla seguente valutazione:

Lotto UNICO.

Piena proprietà del compendio immobiliare censito al mapp. 245 sub. 1,2,3,5,6 NCEU (abitazione con accessori e corte non considerato il sub.4 in quanto da sopprimere) Comune di Bosco Chiesa Nuova.

Valore arrotondato del lotto UNICO: € 337.783,50.

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

Si elencano di seguito gli adeguamenti e le correzioni al valore di stima (trattasi di importi stimati, oltre accessori di legge, che possono subire variazioni in base al professionista incaricato o diverse interpretazioni/normative future da parte della P.A. o modifiche normative):

- assenza di garanzia sull'immobile, ovvero rischio assunto per l'assenza di garanzia postuma e per la presenza di vizi occulti è quantificato nel 12% ovvero € 40.534,02;
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica determinate in € 10.000,00;
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale determinate in € 3.500,00;
- Opere edilizi per rimozione/demolizioni porzioni non sanabili € 40.000,00;
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni – dato da richiedere cortesemente al Notaio per ricevere un preventivo di spesa reale;
- Verifica impianti esistenti € 2.000,00;
- Accertamento della posizione catastale dell'ingresso € 1.000,00;
- Redazione APE € 500,00.

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 249.849,48 arrotondato a € 240.000,00



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, 25/10/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il perito estimatore  
Geom. Venturi Gianluca

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titoli di provenienza del bene
- E.2. Certificati anagrafici
- E.3. Documentazione catastale
- E.4. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.5. Certificato di Destinazione Urbanistica
- E.6. Titoli Abilitativi
- E.7. Contratto di locazione
- E.8. Documentazione fotografica
- E.9. Dati comparativi acquisiti

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E.I. n.65/2024 R.E.  
Giudice: Dott.ssa Salmaso Paola  
Esperto stimatore: Geom. Venturi Gianluca  
Custode: avv. Borghetti Vittoria

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

