

<b>Esecuzione Immobiliare</b>	<b>83_2024</b>
<b>Giudice</b>	<b>Dott.sa Paola Salmaso</b>
<b>Creditore precedente</b>	<b>INTRUM ITALY S.P.A.</b>
<b>Parte eseguita</b>	



Esperto Stimatore

ARCH. VALERIA ZALIN – [valeriazalin@gmail.com](mailto:valeriazalin@gmail.com) – 3476912197

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Custode Giudiziario

Avv. Dino Sartori - [studio@sartoriefontana.it](mailto:studio@sartoriefontana.it) - 045.576818

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ESPERTO STIMATORE: architetto VALERIA ZALIN  
Vicolo Boscarello n. 16 – 37123 Verona  
C.F. ZLNVL76M54G224R  
P.IVA 03209140239  
e-mail: [valeriazalin@gmail.com](mailto:valeriazalin@gmail.com) – PEC: [valeria.zalin@archiworldpec.it](mailto:valeria.zalin@archiworldpec.it)

<b>A</b>	<b>SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO .....</b>	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA .....</b>	<b>4</b>
<b>C</b>	<b>DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO .....</b>	<b>4</b>
<b>D</b>	<b>DESCRIZIONE DEL LOTTO .....</b>	<b>4</b>
<b>D.1</b>	<b>LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN VIA ALBERONE N. 11/B – CALDIERO VR .....</b>	<b>4</b>
<b>D.1.1</b>	<b>Proprietà .....</b>	<b>4</b>
<b>D.1.1.1</b>	<b>Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio .....</b>	<b>5</b>
<b>D.1.2</b>	<b>Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita .....</b>	<b>6</b>
<b>D.1.3</b>	<b>Descrizione dei beni .....</b>	<b>9</b>
<b>D.1.3.1</b>	<b>Contesto .....</b>	<b>9</b>
<b>D.1.3.2</b>	<b>Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato .....</b>	<b>9</b>
<b>D.1.3.3</b>	<b>Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali .....</b>	<b>20</b>
<b>D.1.3.4</b>	<b>Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile .....</b>	<b>20</b>
<b>D.1.4</b>	<b>Situazione urbanistica della zona .....</b>	<b>20</b>
<b>D.1.5</b>	<b>Situazione catastale dell'immobile .....</b>	<b>21</b>
<b>D.1.6</b>	<b>Situazione edilizia dell'immobile .....</b>	<b>21</b>
<b>D.1.7</b>	<b>Stato di occupazione dell'immobile .....</b>	<b>23</b>
<b>D.1.7.1</b>	<b>Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti .....</b>	<b>23</b>
<b>D.1.7.2</b>	<b>Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile .....</b>	<b>24</b>
<b>D.1.8</b>	<b>Vincoli ed oneri giuridici .....</b>	<b>24</b>
<b>D.1.8.1</b>	<b>Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....</b>	<b>24</b>
<b>D.1.8.2</b>	<b>Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....</b>	<b>25</b>
<b>D.1.8.3</b>	<b>Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....</b>	<b>25</b>
<b>D.1.9</b>	<b>Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali .....</b>	<b>25</b>
<b>D.1.10</b>	<b>Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita .....</b>	<b>25</b>
<b>D.1.11</b>	<b>Immobile in regime di edilizia convenzionata .....</b>	<b>25</b>
<b>D.1.12</b>	<b>Separazione in natura e progetto divisionale .....</b>	<b>25</b>
<b>D.1.13</b>	<b>Valutazione del lotto .....</b>	<b>25</b>
<b>D.1.13.1</b>	<b>Consistenza .....</b>	<b>26</b>
<b>D.1.13.2</b>	<b>Criteri di stima .....</b>	<b>26</b>
<b>D.1.13.3</b>	<b>Stima .....</b>	<b>28</b>
<b>D.1.13.4</b>	<b>Adeguamenti e correzioni della stima .....</b>	<b>29</b>
<b>D.1.13.5</b>	<b>Valore di stima al netto delle decurtazioni .....</b>	<b>30</b>
<b>E</b>	<b>ALLEGATI LOTTO UNICO .....</b>	<b>31</b>

**A SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO**

<b>Procedura</b>	RGE 83_2024
<b>Lotto</b>	1
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena proprietà dell'intero
<b>Tipologia immobile</b>	Appartamento al piano primo con ingresso esclusivo, ripostiglio ed autorimessa al piano terra e terrazza pertinenziale al piano secondo. Sup. commerciale sub 7: mq 11,86 Sup. commerciale sub 15: mq 160,41
<b>Ubicazione</b>	Caldiero (VR), Via Alberone n° 11/B
<b>Dati catastali</b>	Catasto Fabbricati, Comune di Caldiero (VR), Foglio 4 mapp. n°: 1283 sub. 15 e sub 7.
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	€ 111.000,00
<b>Stato di occupazione</b>	Abitato dagli esecutati e dalla loro famiglia
<b>Irregolarità edilizie</b>	Presenti Costi di regolarizzazione € 4.500 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Irregolarità catastali</b>	Presenti Costi di regolarizzazione € 800 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	NO
<b>NOTE</b>	



*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. 83/2024 R.E.  
Giudice: Dott.sa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin  
Custode: Avv. Dino Sartori

**B DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA**

½ della piena proprietà dei beni oggetto di perizia del debitore sig. *[redacted]*, nato in Togo (EE) il *[redacted]*, C.F. *[redacted]*; ½ della piena proprietà dei beni oggetto di perizia della debitrice sig.ra *[redacted]*, nata in Nigeria (EE) il *[redacted]*, C.F. *[redacted]*.

**C DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO**

Trattasi di appartamento con ingresso esclusivo, autorimessa, ripostiglio e terrazza, componibile in un lotto unico.

**D DESCRIZIONE DEL LOTTO****D.1 LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN VIA ALBERONE N. 11/B – CALDIERO VR****D.1.1 Proprietà**

A partire dal ventennio anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento, in relazione alle unità immobiliari in oggetto, la titolarità dei beni colpiti è ricostruibile attraverso i seguenti passaggi:

- Al ventennio gli immobili oggetto di perizia erano di proprietà dei sig.ri EVANGELISTA ARMANDO, nato in Guinea Bissau in data 10/06/1961, C.F. VNGRND61H10Z320S e MORENO DA SILVA ADALBERTA CAIA, nata in Guinea Bissau in data 23/04/1961, C.F. MRNDBR61D63Z319J, per i diritti pari a ½ di piena proprietà ciascuno in regime di comunione legale dei beni, ad essi pervenuti a seguito di ATTO DI COMPRAVENDITA del 24/01/1997, numero di repertorio 153518/18438, notaio Eduardo Paladini con sede in Verona (Vr), registrato all'Ufficio di Verona dell'Agenzia delle Entrate in data 28/01/1997 al n. 700 atti pubblici, trascritto a Verona il 28/01/1997 ai nn. 2725/2150 da potere di ZUCCOLOTTO ALBERTO, nato a Verona il 07/10/1957, C.F. ZCCLRT57R07L781T e FABBRO CRISTIANO, nato a Verona il 28/05/1977, C.F. FBBCST77E28L781H.

- Ai sig.ri *[redacted]*, nato in Togo (EE) il *[redacted]*, C.F. *[redacted]* e *[redacted]*, nata in Nigeria (EE) il *[redacted]*, C.F. *[redacted]* la quota di ½ ciascuno di piena proprietà in regime di

comunione legale dei beni degli immobili oggetto di perizia è pervenuta per ATTO DI COMPRAVENDITA del 26/07/2004, numero di repertorio 60691/11563, notaio Tucci Giuseppe con sede in Verona (Vr), trascritto il 30/07/2004 ai nn. 34395/20468 da potere di EVANGELISTA ARMANDO, nato in Guinea Bissau in data 10/06/1961, C.F. VNGRND61H10Z320S e MORENO DA SILVA ADALBERTA CAIA, nata in Guinea Bissau in data 23/04/1961, C.F. MRNDBR61D63Z319J.

In particolare i sig.ri : : acquisivano, in comune e pro indiviso in parti uguali, la piena proprietà della porzione di fabbricato condominiale costituita da un appartamento al piano primo composto di soggiorno, cucina, tre vani letto e bagno con annessi ingresso esclusivo, ripostiglio ed autorimessa al piano terra, nonché terrazza esclusiva al piano secondo, il tutto distinto nel Catasto del comune suddetto al foglio 4, mappale numero 525 sub. 15 e sub. 7.

Si segnala che al momento dell'atto di compravendita del 26/07/2004 i soggetti eseguiti hanno dichiarato di essere coniugati in regime di comunione dei beni in base al loro diritto nazionale familiare; il certificato di Matrimonio con relative annotazioni inerenti al regime matrimoniale non è tuttavia presente presso gli Uffici Anagrafici del Comune di Caldiero, nei quali lo stato civile dei coniugi risulta ignoto.

Non sono state registrate variazioni successive antecedenti la notifica dell'atto di pignoramento.

#### **D.1.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio**

In data 11/06/2024 sono stati acquisiti presso gli Uffici Anagrafici del Comune di Caldiero i seguenti documenti: certificato di stato civile, certificato di nascita e residenza storico, stato famiglia storico.

L'esecutato sig. è nato il giorno ; a Ayengre Sotouboua in Togo;  
l'esecutata sig.ra è nata il giorno ; a Benin City, in Nigeria.

In base a quanto desunto dai certificati di residenza e di stato di famiglia reperiti presso il Comune di Caldiero i sig.ri e risiedono presso il bene pignorato unitamente ai tre figli maggiorenni rispettivamente dal 29/12/2004 e dal

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

Trattasi di appartamento al piano primo con ingresso, ripostiglio ed autorimessa al piano terra e terrazza esclusiva al piano secondo sito nel Comune di Caldiero (Vr), in Via Alberone n. 11/B.



I dati catastali corretti e completi degli immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

#### Comune di Caldiero (Vr), Catasto Fabbricati:

- **foglio 4, particella 1283, sub 15, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 7, Superficie catastale: 156 mq; totale escluse aree scoperte: 146 mq, Rendita € 310,91, Via Alberone, piano: S-T-1-2;**
- **foglio 4, particella 1283, sub 7, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, Superficie catastale: 15 mq, Rendita € 28,66, Via Alberone, piano: T.**

Le unità immobiliari sopra descritte sussistono sul seguente Ente Urbano:

#### Comune di Caldiero (Vr), Catasto Terreni:

- **foglio 4, particella 1283, qualità ENTE URBANO, Superficie 3,63 are.**

Tribunale di Verona E.I. n. 83/2024 R.E.  
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin  
Custode: Avv. Dino Sartori

Si dichiara la corrispondenza e conformità della identificazione reale e dei dati/consistenze catastali con i beni indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione e le relative quote di proprietà.

Si precisa che nelle visure catastali non è evidenziato il numero civico del compendio dei beni.

Secondo quanto risulta ai registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio dal ventennio anteriore alla data del pignoramento sono rilevabili i seguenti passaggi:

**Catasto Terreni, Comune di Caldiero, Foglio 4, mappale 1283:**

a) All'impianto meccanografico del 01/01/1975 il bene risultava così censito:

- fg. 4, particella 315, Qualità ENTE URBANO, Superficie 3,63 are.

b) A seguito del Tipo Mappale del 28/07/2004 Pratica n. VR0040293 in atti dal 28/07/2004 (n. 40293.1/1987), il bene risultava così censito:

- fg. 4, particella 315, Qualità ENTE URBANO, Superficie 3,63 are.

c) A seguito della Variazione identificativi per allineamento mappe del 27/03/2007 Pratica n. VR0177119 in atti dal 27/03/2007 (n. 51645.1/2007), con la quale è stato soppresso il bene di cui al foglio 4, particella 315, il bene risulta così censito:

- fg. 4, particella 1283, Qualità ENTE URBANO, Superficie 3,63 are.

Mappali fabbricati correlati: foglio 4, particella 1283.

**Catasto Fabbricati, Comune di Caldiero, Foglio 4, mappale 1283, sub 15:**

a) il bene trae origine dalla VARIAZIONE per DIVISIONE E CLASSAMENTO IN DATA 13-04-97 del 23/10/1995 in atti dal 06/05/1997 (n. 11592.2/1995) e risultava così censito:

- fg. 4, particella 525, Sub 15, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7 vani, Rendita € 310,91, Via Alberone, piano S-T-1-2.

b) A seguito della Variazione Modifica Identificativo - Allineamento Mappe del 27/03/2007 Pratica n. VR0177120 in atti dal 27/03/2007 (n. 13333.8/2007), il bene risultava così censito:

- fg. 4, particella 1283, Sub 15, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7 vani, Rendita

€ 310,91, Via Alberone, piano S-T-1-2.

c) A seguito della VARIAZIONE per INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE del 09/11/2015, il bene risulta così censito:

- foglio 4, particella 1283, sub 15, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 7, Superficie catastale: 156 mq; totale escluse aree scoperte: 146 mq, Rendita € 310,91, Via Alberone, piano S-T-1-2.

Mappali Terreni correlati: foglio 4, particella 1283.

**Catasto Fabbricati, Comune di Caldiero, Foglio 4, mappale 1283, sub 7:**

a) il bene trae origine dalla VARIAZIONE del 20/03/1987 in atti dal 17/11/1989 per RISTRUTTURAZIONE TOTALE (n. 757/S/1987) e risultava così censito:

- fg. 4, particella 525, Sub 7, Via Alberone, piano T.

b) A seguito del CLASSAMENTO IN DATA 13-04-97 del 20/03/1987 in atti dal 06/05/1997 (n. 757/S/1987), il bene risultava così censito:

- foglio 4, particella 525, sub 7, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, Via Alberone, piano T.

c) A seguito della VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1992, il bene risultava così censito:

- foglio 4, particella 525, sub 7, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita € 28,66, Via Alberone, piano T.

d) A seguito della VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE del 27/03/2007 Pratica n. VR0177120 in atti dal 27/03/2007 (n. 13327.2/2007), il bene risultava così censito:

- foglio 4, particella 1283, sub 7, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita € 28,66, Via Alberone, piano T.

e) A seguito della VARIAZIONE per INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE del 09/11/2015, il bene risulta così censito:

- foglio 4, particella 1283, sub 7, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq,

Superficie catastale: 15 mq, Rendita € 28,66, Via Alberone, piano T.

Mappali Terreni correlati: foglio 4, particella 1283.

Coerenze: il mappale 1283 confina a sud con la particella 196, ad est con Via Alberone, a nord con la particella 197, ad ovest con la particella 465.

### **D.1.3 Descrizione dei beni**

#### **D.1.3.1 Contesto**

Gli immobili sono situati all'interno di un'area residenziale nella zona sud est dell'edificato del Comune di Caldiero, a circa 18 km di distanza dal centro di Verona.

L'area su cui sorge il fabbricato è prettamente residenziale; a breve distanza sono collocati i principali servizi del centro abitato quali scuole, bar, negozi, alimentari, chiesa, farmacia.

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

##### Caratteristiche edilizie del fabbricato

Trattasi di beni siti nel Comune di Caldiero (VR) collocati all'interno di un'area residenziale in Via Alberone n. 11/B.

I beni consistono in una porzione di fabbricato ad uso residenziale disposto su due livelli fuori terra con accesso indipendente dalla pubblica via e terrazza in copertura.

Il fabbricato è stato realizzato a partire dagli anni 1953-54 e successivamente ampliato nel 1960-61 e nel 1971; sono stati recentemente eseguiti lavori di sistemazione della copertura per risolvere problematiche di infiltrazioni diffuse.

Il compendio è dotato di un ingresso pedonale, insistente su Via Alberone, mentre il locale autorimessa ha accesso dal retro del fabbricato, da una corte comune a più abitazioni pavimentata in battuto di cemento e delimitata da un cancello metallico di tipo manuale.

Le strutture portanti del fabbricato sono in muratura, le tramezzature interne in laterizio, il solaio in laterocemento, la copertura è realizzata in parte a falde con manto in tegole ed in parte risulta piana con terrazza pavimentata; il sottotetto non abitabile è accessibile tramite botole dai locali bagno e ripostiglio.

Tribunale di Verona E.I. n. 83/2024 R.E.  
Giudice: Dott.sa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin  
Custode: Avv. Dino Sartori

Le facciate esterne, finite ad intonaco, presentano una distribuzione tradizionale di finestrate, di dimensioni adatte a garantire una sufficiente illuminazione/aerazione dei locali.



Vista del fabbricato da Via Alberone



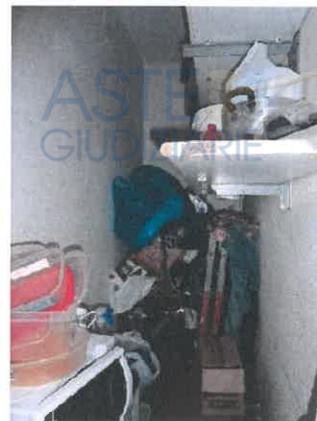
Retro del fabbricato

Unità abitativa sub 15- piano terra

Si compone di un corridoio di ingresso lungo e stretto che conduce al vano ripostiglio e al vano scale a doppia rampa di accesso al piano primo; la pavimentazione è in piastrelle in gres porcellanato.



Ingresso piano terra



Ripostiglio piano terra

Unità abitativa sub 15- piano primo

Attraverso il vano scale interno si raggiunge il piano primo dell'abitazione che si compone di un ingresso - corridoio ad "L" che serve una prima camera affacciata sul fronte principale del fabbricato ad est, un bagno finestrato ed altre due camere esposte ad ovest, sul retro dell'edificio, delle quali una dotata di veranda.

Tribunale di Verona E.I. n. 83/2024 R.E.  
Giudice: Dott.sa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin  
Custode: Avv. Dino Sartori

Attraverso un varco murario si raggiunge la zona giorno, suddivisa da due grandi archi che delimitano da una parte la zona cucina-pranzo e dall'altra il soggiorno dotato di balcone esposto ad est.

Completano l'unità immobiliare un piccolo disimpegno che conduce ad un ripostiglio dal quale si accede, tramite una scala metallica esterna, alla terrazza rettangolare sulla copertura del fabbricato, pavimentata in piastrelle in gres e delimitata da muretti in cemento.

I serramenti esterni sono in legno con vetro singoli, gli oscuramenti sono in tapparelle in pvc color grigio o marrone con vetri esterni in alluminio.

Le porte interne sono in legno, il portoncino di ingresso al piano terra è blindato, le pareti interne sono finite ad intonaco.

I pavimenti ed i rivestimenti del bagno e della cucina sono in piastrelle in gres porcellanato; le altezze interne prevalenti sono pari a 2,95 metri, con abbassamenti in cartongesso a quadrotti nelle camere affacciate sul retro in corrispondenza della terrazza al piano secondo.

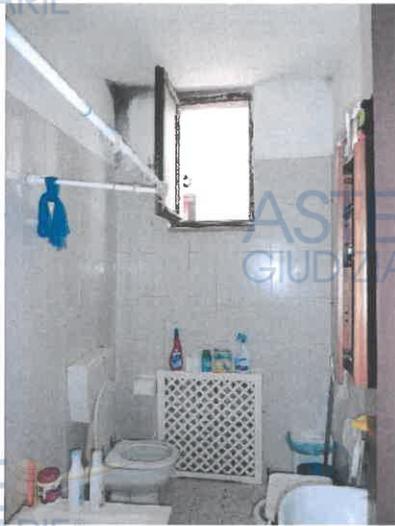
Pareti e soffitti dell'unità immobiliare al piano primo sono caratterizzati dalla presenza di muffa causata da infiltrazioni che, a seguito dei recenti lavori di manutenzione della copertura, dovrebbero essere risolte.



Corridoio piano primo



Soggiorno



Bagno



Cucina



Camera



Camera

Autorimessa sub 7:

Il vano ad uso autorimessa ha accesso dal bene sub 15 essendo collegato tramite porta interna al ripostiglio al piano terra, ed affaccia sulla corte comune tramite una porta finestra a due ante protetta da un portone in legno insistente su un porticato delimitato da due pilastri.

La pavimentazione è in piastrelle in gres porcellanato, l'altezza interna è pari a circa 3 mt.

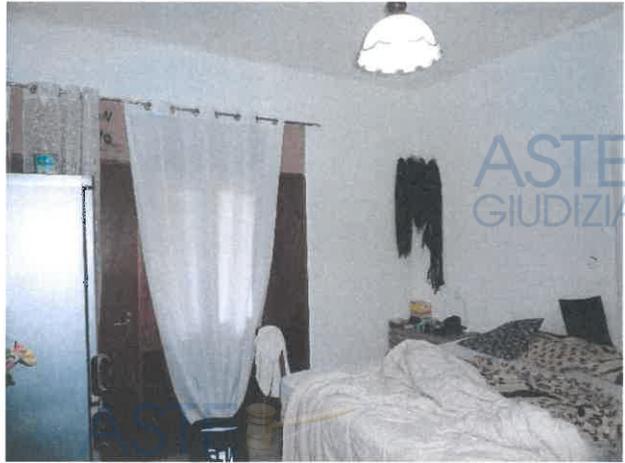
È attualmente utilizzato come camera da letto ma non è riscaldato; il termosifone

Tribunale di Verona E.I. n. 83/2024 R.E.  
Giudice: Dott.sa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin  
Custode: Avv. Dino Sartori

presente non è funzionante.



Porticato ed ingresso esterno



Vista interna

Complessivamente lo stato di conservazione dei beni oggetto di perizia è sufficiente e saranno necessari interventi di ristrutturazione e adeguamento generale per tutto il fabbricato; inoltre le caratteristiche dell'involucro edilizio sono naturalmente lontane dagli attuali standards prestazionali di contenimento energetico per l'assenza di tecniche costruttive consolidate solo nell'ultimo decennio.



**Caratteristiche strutturali immobile mappale 1283**

	materiale	tipologia	condizioni	coibentazione
strutture verticali	laterizio	muratura portante	discrete	n.d.
coperture	da verificare	da verificare	discrete	n.d.
solai	piastrelle gres tegole	piana a falde		
	laterizio e cemento	laterocemento	discrete	no

**Caratteristiche edilizie e costruttive mappale 1283**

	materiale	tipologia	condizioni	protezione
muri esterni	intonaco	malta	sufficienti	intonaco
infissi esterni	legno	ante	sufficienti	vetro singolo
oscuramenti	pvc	tapparelle	sufficienti	vernice
infissi interni	legno	battente	sufficienti	vernice
muri interni	laterizio	alveolare 10 cm	sufficienti	intonaco
pavimentazione interna	gres	piastrelle	discrete	si
pavimentazione autorimessa	gres	piastrelle	discrete	si
rivestimenti bagni	gres	piastrelle	discrete	si
rivestimenti cucina	gres	piastrelle	discrete	si
pavimenti camere	gres	piastrelle	discrete	si
parti comuni	cemento	battuto cemento	sufficienti	si

Caratteristiche impiantistiche

Gli impianti sono presenti, sottotraccia, funzionanti ma da conformare alla normativa attuale previa verifica tecnica specifica; non sono state reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caldiero le relative Dichiarazioni di Conformità.

L'impianto elettrico, sottotraccia con tensione 220 Volt è allacciato, tramite contatore, alla rete di fornitura pubblica.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale a gas marca Chaffoteaux, localizzata nel locale disimpegno al piano primo, che produce anche acqua calda sanitaria; i corpi scaldanti sono radiatori di tipo tradizionale.

L'immobile è dotato di impianto di condizionamento a split con macchine esterne

localizzate sul balcone al piano primo e non è presente impianto di allarme.

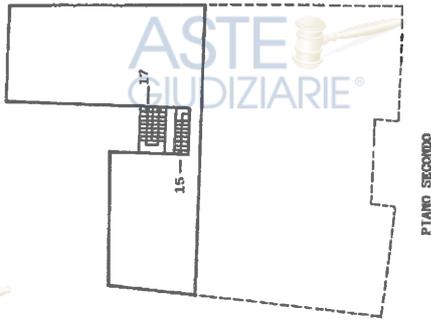
Nel cortile comune è presente una fossa Imhoff condivisa con la proprietà adiacente; non è stato tuttavia riferito in sede di sopralluogo se il fabbricato è allacciato o meno alla fognatura pubblica.

**Caratteristiche impiantistiche mappale 1283 sub 15**

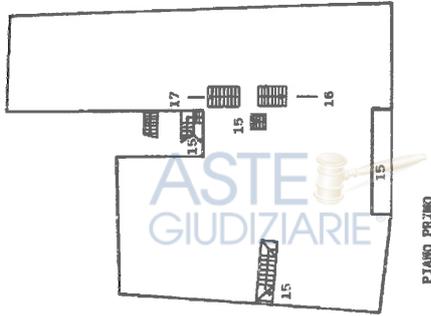
	tipologia	alimentazione	condizioni	conformità
antenna televisiva	si	---	---	---
allarme	no	---	---	---
condizionamento	a split	---	discrete	---
gas	sottotraccia	da rete	discrete	no
elettrico	sottotraccia	da rete	discrete	no
acqua calda sanitaria	autonomo	caldaia a gas	discrete	no
termico	sottotraccia	caldaia a gas e radiatori	discrete	no
telefonico	sottotraccia	da rete	n.d.	---
fognatura	condotte pvc	fossa perdente - da verificare	n.d.	---



Data presentazione: 29/10/1985 - Data: 10/06/2024 - n. T244287 - Richiedente: Telematico

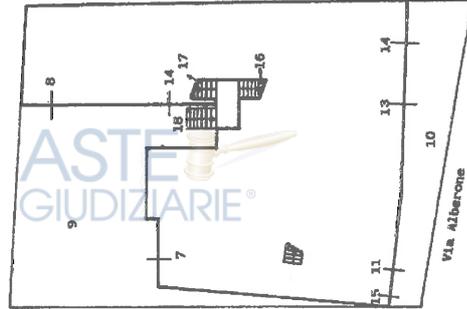


PIANO SECONDO



PIANO PRIMO

- SUDDIVISIONE IN SUBALTERNI
- SUB 1 SOPPRESSO PER VARIAZIONE
  - SUB 2 SOPPRESSO PER VARIAZIONE
  - SUB 3 SOPPRESSO PER VARIAZIONE
  - SUB 4 SOPPRESSO PER VARIAZIONE
  - SUB 5 SOPPRESSO PER VARIAZIONE
  - SUB 6 SOPPRESSO PER VARIAZIONE
  - SUB 7 GARAGE AL P.T.
  - SUB 8 GARAGE AL P.T.
  - SUB 9 BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB-7,8,14,16,17 (Corte)
  - SUB 10 BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB-11,13,14,15 (Marciapiede)
  - SUB 11 CIRCULO RIPIANTIVO AL P.T. (Ex SUB 6, 13)
  - SUB 12 SOPPRESSO PER VARIAZIONE
  - SUB 14 ABITAZIONE AL P.T. CON CANTINA AL PIANO SCANTINATO
  - SUB 15 ABITAZIONE AL P.T. e 1° CON TERRAZZA AL P.2°
  - SUB 16 ABITAZIONE AL P.1°
  - SUB 17 ABITAZIONE AL P.1° CON TERRAZZA AL P.2°
  - SUB 18 BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB- 16 e 17 (Scale)



PIANO TERRA

ELABORATO PLANIMETRICO

COMUNE DI CALDIERO  
FOGLIO 4° M.M. 525  
Scala 1/1000



PIANO SCANTINATO

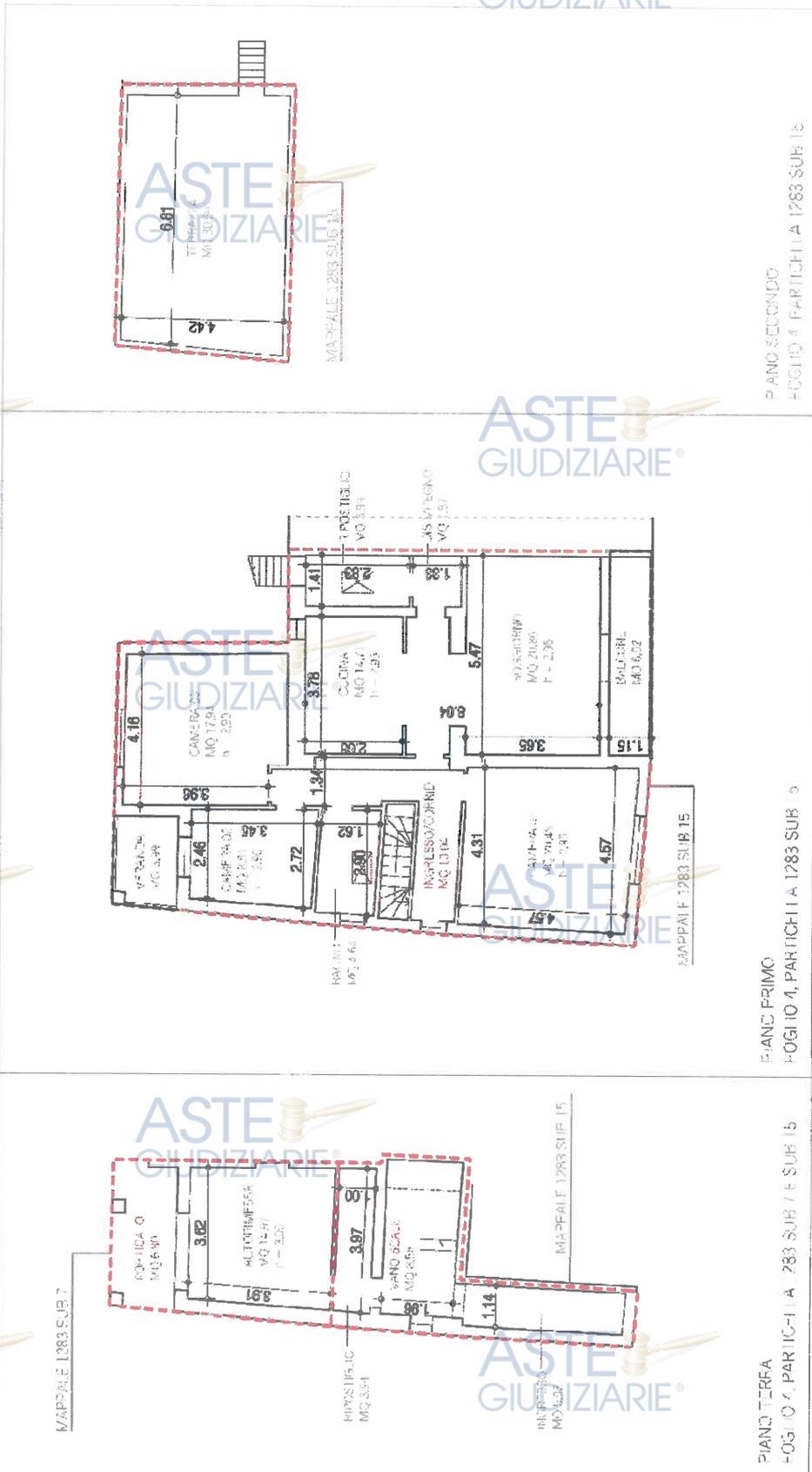
Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/06/2024 - Comune di CALDIERO(B402) - < Foglio 4° M.M. 525 - C.T. 1395

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 29/10/1985 - Data: 10/06/2024 - n. T244287 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Formato di scala non utilizzabile

Tribunale di Verona E.I. n. 83/2024 R.E.  
Giudice: Dott.sa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin  
Custode: Avv. Dino Sartori



Tribunale di Verona E.I. n. 83/2024 R.E.  
 Giudice: Dott.ssa Paola Salmasso  
 Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin  
 Custode: Avv. Dino Sartori

Data presentazione: 20/03/1987 - Data: 10/06/2024 - n. T242276 - Richiedente: ZLNVL76M54G224R

MODULARIO  
R. - 19. mod. - 498

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)  

**Lire  
200**

## NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-18028 15 APRILE 1950, N. 621)

*Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Caldero Via Alberoni  
 Ditta Veronica Antonella s.a. Caldero del 20.12.1964 Verona. Ceduta a Sava Leo op. 1962 Bonomi Augusto e a M. 1.11.04-1987  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Verona*

Piano Terra

Comune di Caldero  
Foglio 4  
Mapp. 315  
Sez. Unica  
Scala 1:1000

ORIENTAMENTO  
Nord

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

<small>DATA</small>	<small>(NCT)</small>	<small>(NCEU)</small>
1987	mapp. 315	-MAPP. 523
PROT. N° 759/S	sub 7	

Compilato dal geografo  
P. Marini  
Inscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Verona  
DATA 31 MAR 1987  
Firma:

Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 10/06/2024 - Comune di CALDIERO(B402) - c Foglio 4 - Particella 1283 - Subaltemo 7 >

Ultima planimetria in atti  
 Data presentazione: 20/03/1987 - Data: 10/06/2024 - n. T242276 - Richiedente: ZLNVL76M54G224R  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (246X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Tribunale di Verona E.I. n. 83/2024 R.E.  
 Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso  
 Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin  
 Custode: Avv. Dino Sartori

Data presentazione: 23/10/1995 - Data: 10/06/2024 - n. T242278 - Richiedente: ZLNVL76M54G224R

MOD. 581 (CEU)  
LIRE 800

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di **CALDIERO** via **ALBERONE** civ. 11

PIANO PRIMO  
bagno  
cucina  
H. 2,95

PIANO SECONDO  
Terrazza

PIANO TERRA  
Rip.  
Ingresso

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

FG. 4 m.n. 525

Comuni Fabbricati - Situazione al 10/06/2024 - Comune di CALDIERO(B402) - < Foglio 4 - Particella 1283 - Subalterno 15 >  
piano 01  
VI ALBERONE Piano S. T. - 1-2

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Ultima planimetria in atti <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <b>Acch. MARCONCINI</b> <b>Massimillo</b> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Data presentazione: 23/10/1995 - Data: 10/06/2024 - n. T242278 - Richiedente: ZLNVL76M54G224R	Aperta all'atto da <b>gli Architetti</b>	
Totale schede identificativi catastali: 4 (210x297) e Formati stampa formato: A4 (210x297)	della provincia di <b>Verona</b> n. <b>570</b>	
F. <b>2</b> sub. <b>A/5</b>	data <b>16/08/1995</b> Firma <b>Massimillo Marconcini</b>	<b>11592</b>

Tribunale di Verona E.I. n. 83/2024 R.E.  
Giudice: Dott.sa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin  
Custode: Avv. Dino Sartori

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

I beni comuni non censibili identificati nell'elaborato planimetrico reperito presso gli Uffici Catastali sono i seguenti:

- Sub 9: corte comune ai sub 7, 8, 14, 16, 17;
- Sub 10: marciapiede comune ai sub 11, 13, 14, 15.

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

L'accesso pedonale al fabbricato è collocato lungo Via Alberone ed insiste sul lato est dei beni oggetto di perizia; l'accesso all'autorimessa sub 7<sup>o</sup> avviene tramite una stradella ricompresa tra due fabbricati a sud del bene periziato che conduce alla corte comune sul retro dell'edificio.

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

Gli strumenti urbanistici per la pianificazione vigente nel Comune di Caldiero sono attualmente:

- il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.), Variante n. 3 approvato con Delibera del Presidente della Provincia n. 81 del 05/08/2021;

- il Piano degli Interventi 12, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 40/2021.

La zonizzazione nella pianificazione urbanistico-edilizia riguardante i beni oggetto di pignoramento è la seguente:

- secondo la Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale, delle Invarianti, delle Fragilità, degli Ambiti Territoriali Omogenei e delle Trasformabilità del P.A.T.I.;

Tavola 1 – Carta dei Vincoli:

- art. 6.4– Vincolo Sismico Zona 2 - O.P.C.M. 3274/2003;

Tavola 3: Carta delle Fragilità:

- A.T.O misto a dominante residenziale – A.T.O. 7C - Caldiero;

Tavola 4a: Carta della Trasformabilità ed individuazione A.T.O.:

- Art. 7.2 – Area Idonea.
- secondo le Tavole del Piano degli Interventi;
- Art. 60 N.T.O.- Vincolo Sismico D.G.R.V. 244/2021 – zona 2;
- Sistema insediativo consolidato o in trasformazione - Storico, residenziale, pubblico e privato - Zona B –residenziale di completamento.

### **D.1.5 Situazione catastale dell'immobile**

Gli elaborati catastali più recenti, come risultanti al Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Verona, sono conformi allo stato di fatto e agli atti autorizzativi reperiti dagli archivi del Comune di Caldiero, Edilizia Privata, ad eccezione delle seguenti difformità:

- l'altezza del vano autorimessa sub 7 al piano terra è pari a 3 mt e non 3,14 mt come rappresentato in planimetria catastale;
- nella planimetria catastale del sub 15 non sono rappresentate le due finestrate dei locali bagno ed ingresso al piano primo e vano scale al piano terra sul lato sud dell'immobile;
- nelle visure catastali dei sub 7 e 15 non è specificato il numero civico degli immobili: trattasi di Via Alberone n. 11/B.

È presente presso gli Archivi Catastali l'elaborato planimetrico relativo all'intero compendio.

Si attesta la conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie.

Si consiglia di procedere all'aggiornamento catastale in concomitanza con la presentazione della Scia per l'Agibilità, necessaria per concludere l'iter burocratico dell'ultimo stato assentito.

Per l'aggiornamento catastale delle planimetrie sub 15 e sub 7 è possibile prevedere sommariamente una somma complessiva di € 800,00.

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

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Caldiero

risultano le seguenti pratiche edilizie, relativamente agli ultimi interventi assentiti sul fabbricato in oggetto:

- **LICENZA DI COSTRUZIONE n. 13 del 25/03/1953** per la costruzione di una casa di civile abitazione con annesso negozio in Via Alberone a Caldiero, ditta sig. Bianchini Florio fu Pietro;

- **CERTIFICATO DI ABITABILITA' prof. n. 133 del 15/07/1954** relativo alla casa di nuova costruzione e negozio in Via Alberone a Caldiero, mappale n. 315, ditta sig. Bianchini Florio fu Pietro;

- **LICENZA DI COSTRUZIONE n. 141 prof. n. 1553 del 27/05/1960** per l'ampliamento di un edificio civile preesistente in Via Alberone a Caldiero, ditta sig. Bianchini Florio;

- **CERTIFICATO DI ABITABILITA' n. 141 del 22/07/1961** per costruzione di un'ala di fabbricato ad uso abitazione e negozio in Via Alberone a Caldiero, mappale n. 315 ditta sig. Bianchini Florio;

- **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA** Legge 28.02.1985 n. 47 art. 35 comma 9 n. **CON85278 Reg. Costr. Edilizie, prof. n. 278 del 26/01/1999** per ristrutturazione di una casa di civile abitazione e di un fabbricato commerciale in Via Alberone a Caldiero, fg 4 mappale 525, ditta sig.ra Verzini Antonella.

Si rende noto che dalle ricerche effettuate presso gli Archivi del Comune di Caldiero non è stato reperito il Certificato di Agibilità finalizzato a concludere l'iter burocratico della Concessione in Sanatoria n. CON85278 del 26/01/1999.

Non si può escluderne tuttavia in modo assoluto l'esistenza in quanto gli Archivi Comunali risultano talvolta incompleti.

L'immobile è stato edificato ante 1967, come risulta dall'elenco pratiche edilizie sopra menzionato e da quanto dichiarato nell'atto di provenienza del bene.

L'attuale destinazione residenziale risulta compatibile con le norme specifiche dello strumento urbanistico comunale vigente.

Difficoltà riscontrate:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati alle licenze edilizie sopra

menzionate **non** sono state riscontrate difformità relative al compendio oggetto di procedura, se non una lieve differenza relativa all'altezza del locale autorimessa sub 7 al piano terra: rispetto all'altezza concessionata di 3,14 mt l'altezza rilevata è pari a circa 3,00 mt; a seguito dei colloqui intercorsi con i tecnici Edilizia Privata del Comune di Caldiero è emerso tuttavia che tale difformità rientrerebbe nella tolleranza del 5% prevista dall'art. 34 bis del Decreto Salva casa per unità immobiliari inferiori a 100 mq (autorimessa sub 7).

Si segnala tuttavia che l'iter burocratico della Concessione in Sanatoria n. CON85278 del 26/01/1999 non si è concluso con la necessaria richiesta ed il successivo rilascio del Certificato di Agibilità.

#### Possibilità di regolarizzazione edilizia:

Da quanto è emerso dai colloqui intercorsi con i tecnici dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di Caldiero, sarà possibile concludere l'iter burocratico della Concessione in Sanatoria tramite la presentazione di una SCIA di Agibilità, completa degli allegati attualmente necessari: accatastamento, certificato di idoneità statica (già allegato alla Concessione in Sanatoria), attestato di prestazione energetica, dichiarazione di conformità degli impianti (o dichiarazione di rispondenza e regolarità impiantistica alla normativa vigente), autorizzazione allo scarico e allacciamento all'acquedotto.

Per la regolarizzazione edilizia è possibile prevedere sommariamente una somma complessiva pari a € **4.500,00**, comprensiva di spese tecniche, diritti di segreteria, certificazioni necessarie.

Rimane tuttavia da accertare se il fabbricato sia o meno allacciato alla fognatura pubblica.

Nota: Gli importi sopra esposti devono considerarsi indicativi in quanto i costi esatti necessari per la regolarizzazione potranno essere definiti dall'Ufficio competente solo al momento dell'effettiva presentazione della pratica.

### **D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile**

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

L'immobile costituisce abitazione principale degli esecutati sig.t. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

, che vi risiedono unitamente ai tre figli, tutti maggiorenni, come confermato da quanto indicato nello stato di famiglia.

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

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Verona, non risultano registrati contratti di locazione e/o affitto ancora in essere riguardanti gli immobili oggetto di perizia.

#### 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 CONTRO NN. 34396/7576 del 30/07/2004 - IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 26/07/2004, numero di repertorio 60692/11564, Notaio Tucci Giuseppe con sede in Verona (Vr), a favore di BANCA INTESA S.P.A. con sede a Milano, codice fiscale 00799960158 contro i sig.ri *[REDACTED]*, nato in Togo (EE) il *[REDACTED]*, C.F. *[REDACTED]* e *[REDACTED]*, nata in Nigeria (EE) il *[REDACTED]*, C.F. *[REDACTED]* per i diritti pari a ½ di piena proprietà ciascuno dei beni oggetto di procedura.

Capitale € 155.000,00 - totale € 232.500,00, durata 30 anni.

- ISCRIZIONE CONTRO NN. 41983/7217 del 21/10/2019 - IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE – RUOLO emesso dall'Agenzia delle Entrate-riscossione con sede in Roma in data 18/10/2019, numero di repertorio 3005/12219, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE con sede in Roma, codice fiscale 13756881002 contro il sig. *[REDACTED]*, nato in Togo (EE) il *[REDACTED]*, C.F. *[REDACTED]*, per i diritti pari a ½ di piena proprietà dei beni oggetto di procedura.

Capitale € 56.139,80 - totale € 112.279,60.

- TRASCRIZIONE CONTRO - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE emesso da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Verona il 21/02/2024, repertorio n. 1300/2024, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Verona in data 19/03/2024 ai nn. 10953/8257 R.G./R.P., a favore di ORGANA SPV S.R.L., con sede in Conegliano (Tv), codice fiscale 05277610266 contro i sig.ri *[REDACTED]*, nato in Togo (EE) il *[REDACTED]*, C.F. *[REDACTED]* e *[REDACTED]*

Tribunale di Verona E.I. n. 83/2024 R.E.  
Giudice: Dott.sa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin  
Custode: Avv. Dino Sartori

, nata in Nigeria (EE) il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, a carico dei beni oggetto di procedura.

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

Nessuno.

#### **D.1.8.3 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile**

Nessuno.

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

Il compendio immobiliare oggetto di procedura non presenta alcun assetto di natura condominiale: non è stata pertanto rilevata l'esistenza di vincoli ed oneri di natura condominiale nonché di spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio.

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

Il bene pignorato non è un immobile strumentale all'esercizio di attività d'impresa.

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

Il bene pignorato non è stato realizzato in regime di edilizia convenzionata.

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

Il compendio è stato pignorato per la quota della piena proprietà.

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

Si procede nei seguenti paragrafi al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

### D.1.13.1 Consistenza

<b>Tabella di calcolo della superficie commerciale</b>				
DESTINAZIONE	superficie netta	superficie lorda	coefficiente di ragguaglio	superficie commerciale
<b>piano terra mappale 1283, sub 15 e sub 7</b>				
ingresso sub 15	5,03	7,45	1	7,45
ripostiglio sub 15	3,94	5,37	1	5,37
garage sub 7	14,97	18,68	0,5	9,34
porticato garage sub 7	6,8	7,2	0,35	2,52
vano scale sub 15	8,56	11,25	1	11,25
<b>piano primo mappale 1283, sub 15</b>				
ingresso - corridoio	10,04	11,72	1	11,72
bagno	4,64	5,59	1	5,59
camera 01	20,48	24,55	1	24,55
camera 02	8,81	11,3	1	11,30
camera 03	17,94	21,84	1	21,84
veranda	3,99	4,39	0,35	1,54
cucina	14,71	17,71	1	17,71
soggiorno	20,86	23,7	1	23,70
balcone	6,02	6,46	0,25	1,62
disimpegno	1,87	2,43	1	2,43
ripostiglio	3,99	5,66	1	5,66
terrazza p2	30,59	34,76	0,25	8,69
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MAPPALE 1283 SUB 15, SUB 7</b>				<b>172,27</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MAPPALE 1283 SUB 7</b>				<b>11,86</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MAPPALE 1283 SUB 15</b>				<b>160,41</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA</b>				<b>172,00</b>

### D.1.13.2 Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente relazione finalizzata alla ricerca del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso con particolare riferimento all'ubicazione, alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica, si ritiene di adottare il metodo della stima sintetico-comparativa attribuendo un valore finale a corpo alla realtà in esame.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri della Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali" e D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari

Tribunale di Verona E.I. n. 83/2024 R.E.  
Giudice: Dott.sa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin  
Custode: Avv. Dino Sartori

a destinazione ordinaria - allegato C", sulla base di riscontro geometrico e fotografico da parte dello scrivente Perito stimatore in fase di sopralluogo, in raffronto con gli elaborati grafici del più recente titolo edilizio abilitativo reperito presso gli archivi del Comune di Caldiero - Ufficio Edilizia Privata.

I valori determinati, sulla scorta di informazioni assunte presso gli Osservatori del Mercato Immobiliare più aggiornati della zona specifica e gli operatori del settore immobiliare locali, si riferiscono a quelli attuali e di mercato per beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia a quello oggetto della presente stima.

Si precisa che sono da considerarsi comprese le quote di comproprietà delle pertinenze e i beni comuni non censibili, così come determinate dall'art. 1117 C.C. e dal titolo di provenienza.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato al periodo temporale in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita, dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la sommatoria delle superfici lorde dei locali, compresi l'intero dei muri interni e quelli perimetrali e per il 50% dei muri divisorii confinanti con altre proprietà, mentre le superfici accessorie verranno ragguagliate con gli opportuni coefficienti di riduzione:

- 25% balconi e terrazze scoperte
- 35% balconi e terrazze coperte
- 35% patii e porticati
- 80% verande (con finiture analoghe ai vani principali)
- 60% verande (senza finiture)
- 15% giardini di appartamento
- 10% giardini di ville e villini (oltre 25 mq \*2%)
- 25% cantine e loc. accessori (non collegati ai vani principali)
- 35% cantine e loc. accessori (collegati ai vani principali)
- 45% box (in autorimessa collettiva)
- 50% box (collegato ai vani principali)

- 60% box (non collegato ai vani principali)
- 35% posto auto coperto
- 20% posto auto scoperto
- 80% mansarde abitabili (h. media 2,40)
- 35% sottotetti non abitabili
- 60% locali interrati abitabili (taverne min h. 2,40)
- 60% locali interrati non abitabili
- 15% locali tecnici

Sulla scorta dei valori risultanti si assegnerà infine come valutazione ponderale un valore di mercato "a corpo", come risultanza della consistenza in termini di superficie commerciale moltiplicata per un prezzo unitario rappresentativo delle precedenti indagini e considerazioni ed ulteriori eventuali ponderazioni di arrotondamento per lo specifico caso.

### D.1.13.3 Stima

La presente stima prende in considerazione l'unità abitativa e gli accessori secondo le misurazioni effettuate durante il sopralluogo per determinare le superfici reali, adeguate con i coefficienti di ragguglio suddetti al fine di stabilire una oggettiva superficie commerciale del compendio dei beni.

Dati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

2° semestre 2023

Provincia: VERONA

Comune: CALDIERO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E TERRITORIO EDIFICATO LIMITROFO

Codice di zona: B1

Microzona catastale: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Tribunale di Verona E.I. n. 83/2024 R.E.  
Giudice: Dott.sa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin  
Custode: Avv. Dino Sartori



**Tabella sintetica dei valori unitari di mercato al mq di superficie**

	valore minimo	valore massimo	valore medio
OMI 2° semestre 2023 cod. zona B1 - abitazioni civili di tipo economico - stato conservativo normale	€ 870	€ 1.300	€ 1.085
mercato immobiliare attuale- stato conservativo discreto	€ 881	€ 1.190	€ 1.036
<b>VALUTAZIONE MEDIA PONDERATA - stato conservativo sufficiente da ristrutturare</b>			<b>€ 800</b>
<b>Immobile</b>	<b>Superficie commerciale (mq)</b>	<b>Valore unitario (€/mq)</b>	<b>Valore intero medio ponderato</b>
Appartamento sub 15	160,41	€ 800	€ 128.328
Autorimessa sub 7	11,26	€ 800	€ 9.008
<b>VALUTAZIONE ARROTONDATA</b>			<b>€ 137.000</b>

Fonti d'informazione per la stima:

Agenzia delle Entrate Ufficio del territorio di Verona

Agenzia delle Entrate - Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) 2° sem.2023

Comune di Caldiero (VR) - Ufficio Tecnico-Pianificazione Urbanistica

Agenzie immobiliari locali ed osservatori del mercato immobiliare.

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

Considerati tutti gli aspetti si applicano nella determinazione del valore i seguenti fattori di adeguamento e correzioni della stima:

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale: **€ 5.300,00**;
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente;
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: apparentemente nessuna;
- Riduzione del valore per assenza della garanzia dei vizi per il bene venduto: - adeguamento del 15 %: **€ 20.550**;
- Altri adeguamenti: nessuno;
- Oneri giuridici: le spese, le imposte ed i compensi notarili per il trasferimento

Tribunale di Verona E.I. n. 83/2024 R.E.  
Giudice: Dott.sa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin  
Custode: Avv. Dino Sartori

dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

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

- Valore dell'immobile per la quota di 1/1 nello stato di fatto in cui si trova:

**137.000 €**

- Valore dell'immobile per la quota di 1/1 al netto delle decurtazioni: 137.000 - (5.300 + 20.550) = € 111.150, arrotondati ad € **111.000.**

La valutazione estimativa è da ritenersi comprensiva del valore proporzionale sugli enti comuni del fabbricato.

-----  
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, 16/09/2024

Il perito estimatore

Arch. Valeria Zalin



Tribunale di Verona E.I. n. 83/2024 R.E.  
Giudice: Dott.sa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin  
Custode: Avv. Dino Sartori

**E ALLEGATI LOTTO UNICO**

- E.1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE
- E.2 CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI
- E.3 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI ESECUTATI
- E.4 STATO DI FAMIGLIA STORICO
- E.5 CERTIFICATI ANAGRAFICI DEGLI ESECUTATI
- E.6 PLANIMETRIE CATASTALI
- E.7 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO
- E.8 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE
- E.9 TITOLI ABILITATIVI
- E.10 PIANI URBANISTICI
- E.11 CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE È OCCUPATO DA UN TERZO (LOCAZIONE, COMODATO, AFFITTO)
- E.12 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI
- E.13 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI
- E.14 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE



