

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

Esecuzione Immobiliare | **92/2024** (riunita alla E.I. 293/24)

Giudice | **Dott. Attilio BURTI**

Creditore procedente | **PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.**

Parte eseguita | **RAMARRO NICOLA**

LOTTO UNICO



Esperto Stimatore

Geometra Roberto ZANDONA' e-mail : geometrazandona@gmail.com

Custode Giudiziario

IVG-Verona indirizzo e-mail: immobiliare@ivgverona.it tel. 0454851352

Geometra Roberto ZANDONA'

Via Cherubina, 2/a- 37060 – S.Giorgio in Salici- Sona (Vr)

C.F. ZNDRRT66H06L781U

P.IVA 02178770232

e-mail: geometrazandona@gmail.com – PEC: roberto.zandona@geopec.it

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D. DESCRIZIONE DEL LOTTO	4
D.1. LOTTO UNICO	4
D.1.1. Proprietà	4
D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	4
D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	5
D.1.3. Descrizione dei beni	6
D.1.3.1. Contesto	6
D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	7
D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	23
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	23
D.1.4. Situazione urbanistica della zona	23
D.1.5. Situazione catastale dell'immobile	25
D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile	26
D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	26
D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	26
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici	27
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:	27
D.1.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	28
D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	28
D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	28
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	28
Non sono stati rilevati oneri condominiali.	28
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	29
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata	29
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale	29
D.1.13. Valutazione del lotto	29
D.1.13.1. Consistenza	29
D.1.13.2. Criteri di stima	30
D.1.13.3. Stima	30
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima	30
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	30
E. ALLEGATI LOTTO UNICO	31

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 92/2024 (riunita alla RGE 293/2024)
Lotto	unico
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà
Tipologia immobile	Appartamento ubicato al piano terra di bifamiliare verticale con corte, ripostigli e garage esterni al piano terra. Sup. commerciale mq 143,36
Ubicazione	Legnago (VR) frazione Vangadizza in Via Vallette, 21.
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Legnago (VR), Foglio 53 particella 691 subalterni 3-7-9-10 e bcnc subb. 5-6
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 162.000,00
Stato di occupazione	Occupato dall'esecutato
Irregolarità edilizie	Presenti: Costi di regolarizzazione € 1.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni).
Irregolarità catastali	Non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



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

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

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

Tribunale di Verona E.I. n. 92/24 R.E.

Giudice: Dott. Attilio BURTI

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA

Custode: IVG-Verona



B.DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

In ditta a: **RAMARRO NICOLA**, nato a Legnago (VR) il 06 dicembre 1971 – cf. RMERNCL71T06E512X per il diritto di **Piena Proprietà** in regime di separazione dei beni.

C.DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Dopo aver visionato i luoghi e preso atto della consistenza, si ritiene che il bene non sia divisibile in quanto trattasi di un unico immobile residenziale, con accesso unico esterno e relative pertinenze accessorie legate alla residenza.

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

Dalla certificazione notarile in atti, opportunamente verificata, ove sono stati presi in esame le provenienze del ventennio anteriore alla data del pignoramento, si rilevano le seguenti provenienze:

α **RAMARRO NICOLA**, nato a Legnago (VR) il 06 dicembre 1971 – cf. RMERNCL71T06E512X, legalmente separato, per il diritto di **Piena Proprietà** in regime di separazione dei beni, in forza dell'atto di compravendita da potere di Carretta Nelda nata a Legnago il 13/07/2022 (cf. CRRNLD22L53E512S) ZANETTI LUCIA, nata a Legnago (VR) il giorno 10 dicembre 1946 (cf. ZNTLCU46T50E512O) a rogito del Notaio Marinucci Pia sede in Cologna V.ta (Vr), in data 09/11/2010, repertorio numero 1646/1250, trascritto a Verona in data 18/11/2010 ai numeri 45240/27795;

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

Dalle certificazioni anagrafiche richieste risulta che, l'esecutato **RAMARRO NICOLA**, nato a Legnago (VR) il 06 dicembre 1971 – cf. RMERNCL71T06E512X, è residente nel Comune di Legnago (VR) in Via Vallette, 21.

Stato civile (*registro n. 46 p.2 s. Comune di Legnago C-estratto per riassunto del certificato di matrimonio con annotazioni*) : *provvedimento Tribunale di Verona in*



data 10/05/2011 omologa di separazione consensuale e accordo di scioglimento del matrimonio in data 17/05/2016. (v. all. E.2.)

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

DATI CATASTALI

In ditta all'esecutato **RAMARRO NICOLA**, nato a Legnago (VR) il 06 dicembre 1971
- cf. RMERNCL71T06E512X,

piena proprietà 1/1 ubicata nel Comune di Legnago (VR) in Via Vallette in regime di separazione dei beni (v. cap. D.1.1.1.):

- **Abitazione** di tipo economico distinta al CF. Comune di Legnago **fg. 53 particella 691 sub 7**- Cat : A/3 cl. 3 R.C. € 387,34 vani 6 sup.cat. 122 mq, piano T;
- **Garage** distinto al CF. Comune di Legnago, **fg. 53 particella 691 sub 3**- Cat : C/6 C.mq 23,00, piano T, sup. cat. mq 25;
- **Area urbana** distinta al CF. Comune di Legnago, **fg. 53 particella 691 sub 9**- Cat : F/1, mq 50,00, piano T;

proprietà per 3/4 ubicata nel Comune di Legnago (VR) in Via Vallette:

- **Area urbana** distinta al CF. Comune di Legnago, **fg. 53 particella 691 sub 10**- Cat : F/1, mq 175, piano T;

DICHIARAZIONE DI CORRISPONDENZA

I dati catastali contenuti negli Atti di pignoramento e nelle note di trascrizione corrispondono a quelli attuali succitati e individuano correttamente il compendio immobiliare pignorato

CONFINI

da nord in senso NESO: mapp. nn. 691 sub. 10, sub. 8 (del fg. 53 CF), mapp. nn. 204-690 (del fg. 53 CT), mapp. nn. 691 sub. 9, (del fg. 53 CF), salvo altri più precisi o recenti.



Compendio immobiliare pignorato è ubicato nel Comune di Legnago (VR) in Via Vallette,21 con ingresso pedonale e carraio della medesima arteria stradale principale:



D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

L'immobile si trova in Comune di Legnago (VR) nella frazione Vangadizza, in Via Vallette,21, in zona periferica, ove a KM. 3, nel capoluogo Legnago, sono presenti tutti i servizi necessari (scuole, supermercati, banche, poste) ed è discretamente servita dal servizio di trasporto pubblico.

Le principali arterie di collegamento sono per l'appunto Via in Via Vallette, strada provinciale SP. 46b.



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

Trattasi di un appartamento ubicato al piano terra di un edificio bifamiliare verticale contiguo a due piani abitativi, con ripostigli e garage esterni e cortile esclusivo.

Il fabbricato abitativo è posto in aderenza sul lato est con altre unità abitative.

L'immobile originario (ante 01/09/1967), è stato oggetto di una ristrutturazione nel 1994. Successivamente, tra il 2012 e il 2014, sono stati eseguiti dei lavori di ampliamento (porticati) secondo i titoli autorizzativi concessi ai sensi della LR 32/2013 cd. "Piano casa".

Lo stato di conservazione esterno del fabbricato abitativo è da considerarsi in buono stato, correlato alla vetustà del medesimo.

L'unità immobiliare abitativa oggetto della presente vendita esecutiva, si presenta internamente in discreto conservativo con finiture di buon livello e presenta una duplice esposizione sui lati sud e ovest.

All'esterno del fabbricato, in un corpo di fabbrica staccato e posto a sud, sono ubicati il garage e dei ripostigli posti fuori terra, parzialmente riattati e in sufficiente stato conservativo sempre correlato alla vetustà dei medesimi.

Completano il compendio immobiliare delle aree scoperte:

- cortile parzialmente inerbito, in proprietà esclusiva (sub 5), posto sul lato sud (BCNC ai sub 3-7);
- un'area urbana di mq. 50, in proprietà esclusiva (sub. 9), posta sul lato nord ovest;
- un'area urbana di mq. 175 in proprietà per $\frac{3}{4}$ (sub 10) sul lato nord-ovest.
- Parte di una corte (sub 6) (BCNC ai sub 3-4-7-8)

Le principali caratteristiche descrittive e di consistenza, si riassumono nelle tabelle sottostanti con il grado di giudizio sulle condizioni e caratteristiche di finitura, ove determinabili.



PIANO	DESTINAZIONE	SUP. Netta in mq	H INT in ml
Terra (sub 7)	Cucina/soggiorno	19,32	2,70
	Ingresso	16,82	
	Camera	17,60	
	Ripostiglio	17,60	
	Camera	15,96	
	Bagno	5,98	
	Ripostiglio	12,28	
	Portico	54,59	2,60
	Cortile (sub. 5) BCNC ai sub 3-7	90,00 (ca.)	
Terra	Area urbana (sub 9)	50,00	
	Area urbana (sub 10) Proprietà per 3/4	131,25	
	Corte (sub. 6) BCNC ai sub 3-7-4-8	23,46 (ca.)	
Terra (sub 3)	Garage esterno	25,00	Hm=4,55
Terra (sub 7)	Ripostigli esterni	14,72	H variabile v. planimetrie catastali

Caratteristiche strutturali e di finitura generale del fabbricato		
COMPONENTI	DESCRIZIONE	CONDIZIONI
Tipo di costruzione	Fabbricato bifamiliare verticale con i due piani fuori terra	buone
Strutture verticali	Struttura in elevazione presumibilmente muratura in pietrame/laterizi	Al mero esame visivo esterno: buone
Solai	Presumibilmente in latero cemento	
Copertura	A doppia falda inclinata con manto in tegole, struttura presunta in muricci con tavellonato	Non visionata
Prospetti	Intonacati e tinteggiati	buone
Area esterna	In parte a verde, camminamenti in battuto di cemento	buone

Tribunale di Verona E.I. n. 92/24 R.E.

Giudice: Dott. Attilio BURTI

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA*

Custode: IVG-Verona



Caratteristiche edilizie e costruttive ABITAZIONE (sub. 7)		
COMPONENTI	DESCRIZIONE	CONDIZIONI
Pareti interne	Divisori in laterizio intonacati e tinteggiati	buone
Infissi Esterni	Finestre ad anta doppia/singola, telaio in legno con vetrocamera, protezioni: scuri color bianco	buone
Infissi interni	Porte in legno tamburate	buone
Pavimenti	In piastrelle	buone
Bagno	Arredo bagno completo con: doccia, lavabo, wc e bidet. ripostiglio: vaschetta lavatoio.	buone
Impianto idrico	sottotraccia	Funzionanti e in conformità della normativa in vigore all'epoca L. 46/1990. Come da certificazione in atti rinvenuta c/o il Comune di Legnago
Impianto gas	autonomo	
Impianto elettrico	sottotraccia	
Impianto di riscaldamento	Autonomo con piastre radianti in alluminio, caldaia murale: Immergas	
Impianto di raffrescamento	Presente, con uno split interno allocato nel soggiorno e unità esterna sul poggiole a sud.	buone
Impianto fognario	Acque nere in vasca Imhoff, acque gialle in pozzetto degassatore	Non ispezionato
Impianto fotovoltaico	Pannelli sulla copertura potenza dichiarata 9,40 Kwp	Funzionante in regime di scambio sul posto
RIPOSTIGLI esterni (SUB 7): Pareti in muratura/pietrame intonacate e tinteggiate, solaio di copertura in legno, pavimento in battuto di cls liscio e piastrelle, infissi esterni in legno e pvc, Impianto elettrico in canalina esterna. Camino barbecue.		sufficienti
GARAGE (SUB 3): Pareti in muratura intonacate e tinteggiate, solaio t.p., pavimento in battuto di cls liscio. Portone basculante in lamiera con apertura manuale. Impianto elettrico sottotraccia.		buone

Tribunale di Verona E.I. n. 92/24 R.E.

Giudice: Dott. Attilio BURTI

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA

Custode: IVG-Verona



Lato sud

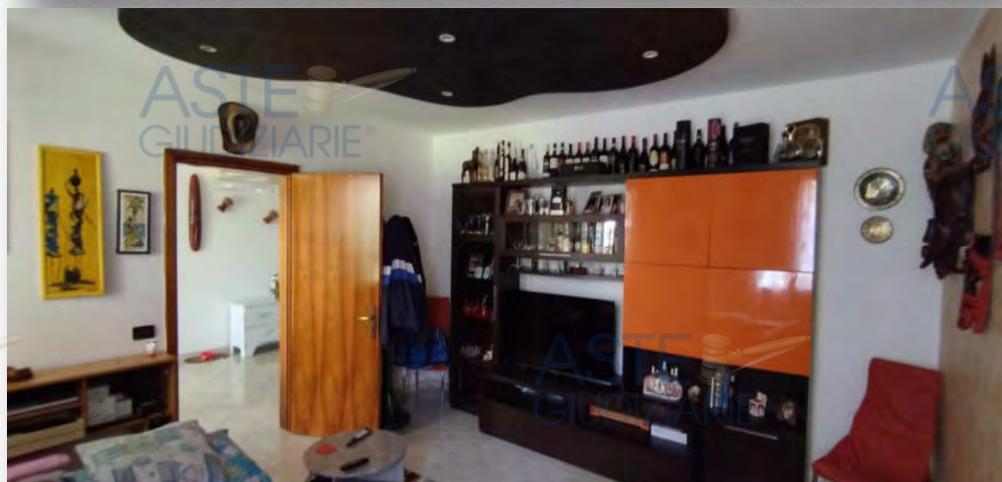


Lato sud-ovest





Ripostiglio (Soggiorno)



Tribunale di Verona E.I. n. 92/24 R.E.

Giudice: Dott. Attilio BURTI

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA®

Custode: IVG-Verona





Ingresso



Ingresso



Bagno



Tribunale di Verona E.I. n. 92/24 R.E.

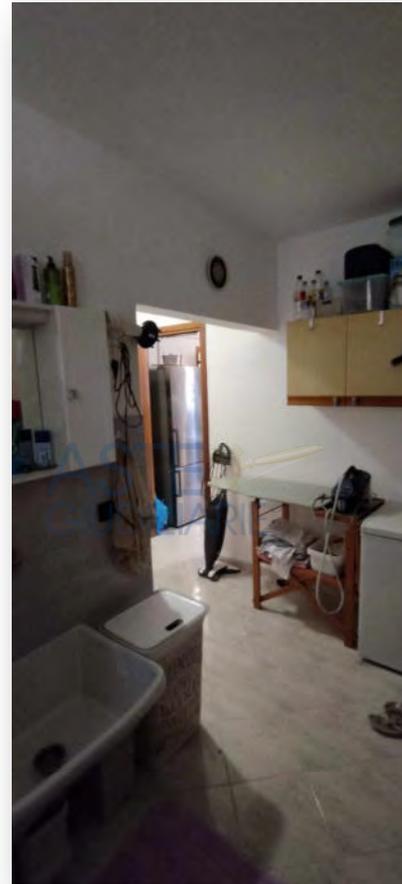
Giudice: Dott. Attilio BURTI

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA®

Custode: IVG-Verona



Ripostiglio





Tribunale di Verona E.I. n. 92/24 R.E.

Giudice: Dott. Attilio BURTI

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA®

Custode: IVG-Verona

Ripostigli esterni



Tribunale di Verona E.I. n. 92/24 R.E.

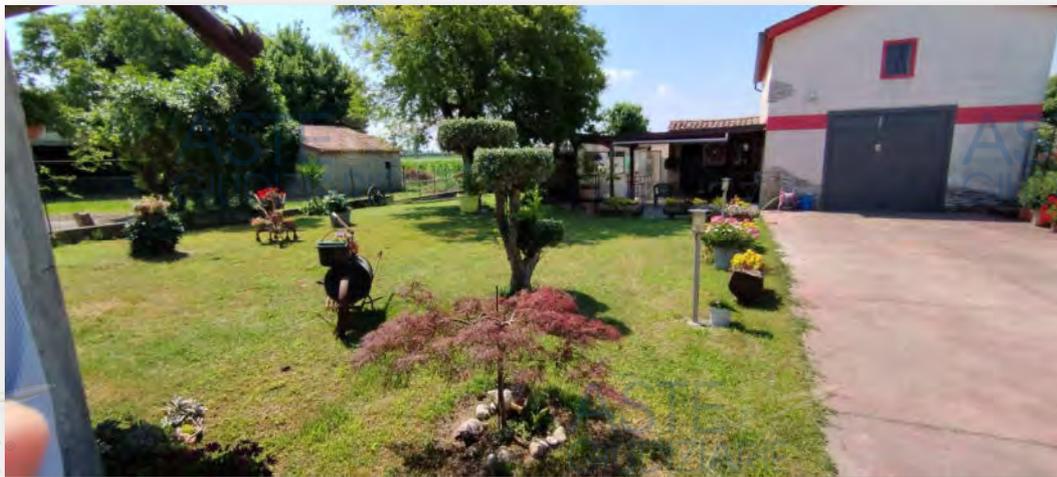
Giudice: Dott. Attilio BURTÌ

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA*

Custode: IVG-Verona



Sub 5 - Corte



Sub 6 - Corte





Tribunale di Verona E.I. n. 92/24 R.E.

Giudice: Dott. Attilio BURTI

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA®

Custode: IVG-Verona



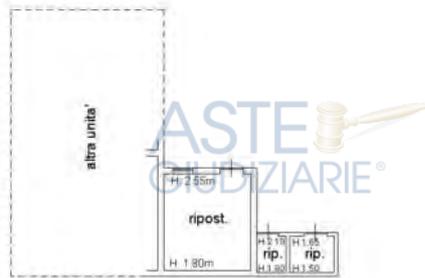
Data: 21/05/2024 - n. T341677 - Richiedente: ZNDRRT66H06L781U

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona		Dichiarazione protocollo n. VR0118784 del 08/07/2015 Planimetria di u.i.u. in Comune di Legnago Via Vallette civ.	
Scheda n. 1 Scala 1:200		Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 53 Particella: 691 Subalterno: 7	Compilata da:

PIANO TERRA



PIANTA COPERTURA



Nord



Ultima planimetria in atti

Data: 21/05/2024 - n. T341677 - Richiedente: ZNDRRT66H06L781U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/05/2024 - Comune di LEGNAGO(E512) - < Foglio 53 - Particella 691 - Subalterno 7 >
 VIA VALLETTE Piano T

Tribunale di Verona E.I. n. 92/24 R.E.

Giudice: Dott. Attilio BURTI

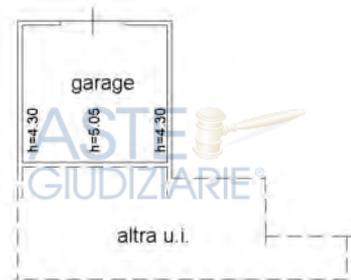
Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA

Custode: IVG-Verona

Data: 21/05/2024 - n. T341678 - Richiedente: ZNDRRT66H06L781U

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	Dichiarazione protocollo n. VR0198850 del 05/08/2005	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Legnago	
Via Vallette		civ.
Identificativi Catastali:		Compilata da:
Sezione:		
Foglio: 53		
Particella: 691		
Subalterno: 3		

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 21/05/2024 - n. T341678 - Richiedente: ZNDRRT66H06L781U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/05/2024 - Comune di LEGNAGO(E512) - < Foglio 53 - Particella 691 - Subalterno 3 >
VIA VALLETTE Piano T

Tribunale di Verona E.I. n. 92/24 R.E.

Giudice: Dott. Attilio BURTI

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA

Custode: IVG-Verona

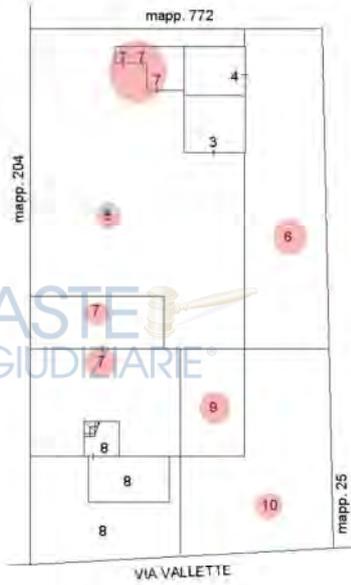


**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

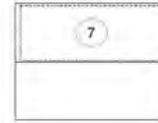
ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:

Comune di Legnago	Protocollo n. VR0120144 del 09/07/2015
Sezione: Foglio: 53 Particella: 691	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

PIANO TERRA



PIANTA COPERTURA



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 21/05/2024 - n. T330190 - Richiedente: Telematico

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

Elaborato Planimetrico - Catastro dei Fabbricati - Situazione al 21/05/2024 - Comune di LEGNAGO (E512) - <Foglio 53 Particella 691>



Tribunale di Verona E.I. n. 92/24 R.E.

Giudice: Dott. Attilio BURTI

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA

Custode: IVG-Verona



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 21/05/2024
Ora: 16:29:12
Numero Pratica: T330191
Pag: 1 - Fine

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Plani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3	via vallette		T			AUTORIMESSA
4	via vallette		T			AUTORIMESSA
5	via vallette		T			BCNC AI SUB. 1 E 3 (CORTE)
6	via vallette		T			BCNC AI SUB. 7, 8, 3 E 4 (CORTE)
7	via vallette		T			ABITAZIONE
8	via vallette		T-1			ABITAZIONE
9	via vallette		T			AREA URBANA DI MQ. 50
10	via vallette		T			AREA URBANA DI MQ. 175

Visura telematica

Tribunale di Verona E.I. n. 92/24 R.E.

Giudice: Dott. Attilio BURTI

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA*

Custode: IVG-Verona

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

Le pertinenze dell'immobile sono già stata enucleate al cap. D.1.2, mentre i beni comuni non censibili (BCNC) sono i seguenti:

foglio 53 mn. 691 sub 5 bene comune non censibile ai subb. da 3 -7- (PT corte);

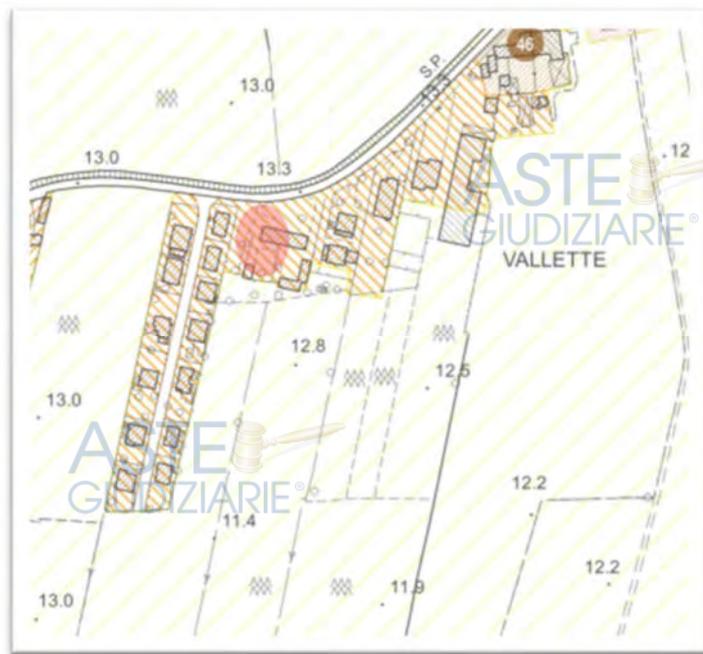
foglio 53 mn. 691 sub 6 bene comune non censibile ai subb. da 3-4-7-8 (PT corte);

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

L'accesso carraio e pedonale, al compendio pignorato, avviene direttamente da Via Vallette, S.p. 46b.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Dal piano degli interventi approvato con D.C.C. n° 79 del 26/11/2021, l'immobile ricade nella zona B4 di completamento a bassa densità art. 26 N.T.O.



Art. 26 - Zone B2-B3-B4 di completamento

- 26.1 Comprendono le aree urbanizzate a prevalente destinazione residenziale già edificate o libere, in cui possono essere ammessi ampliamenti, sopraelevazioni e nuove edificazioni, anche previa demolizione dei volumi esistenti. Esse si articolano in tre zone B2 e B3 e B4, perimetrate nelle planimetrie di Piano.
- 26.2 In tali zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto ammettendo i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia;
 - nuova edificazione relativa ad ampliamenti, a sopraelevazioni ed a nuove costruzioni;
 - utilizzo dei crediti edilizi di cui al precedente art. 13;
- nel rispetto dei seguenti limiti:

Comune di Legnago (VR)

P.R.C. – P.I. Piano degli Interventi

N.T.O.- Norme tecniche operative

Zone B parametri edificatori			
	Zone B2	Zone B3	Zone B4
indice di densità fondiaria primario (m ³ /m ²)	3,00	2,00	1,20
indice di edificabilità fondiaria perequato (credito edilizio) (m ³ /m ²)	0,50	0,50	0,50
altezza massima (m)	13,50	10,50	7,50
distanze	vedasi art. 7		
Indice di copertura (ic%)	60%	50%	40%
destinazioni non residenziali (% sul volume)	40%	40%	30%
INDICAZIONI PARTICOLARI	Per la zona B4 n° 6 (limitrofa all'azienda a rischio incidente rilevante a San Vito) si richiama il rispetto dell'art. 78 sulle aree a rischio di incidente rilevante e le conclusioni del vigente elaborato tecnico di rischio (indice di densità fondiaria 1 m ³ /m ²).		

- 26.3 Nei casi di demolizione e ricostruzione la ricostruzione non può superare il volume né l'altezza massima del fabbricato esistente, qualora fossero superiori ai valori massimi consentiti dal precedente comma.
- 26.4 È ammessa la costruzione in aderenza a pareti cieche esistenti, e limitatamente all'estensione orizzontale delle stesse: l'altezza dei nuovi edifici non può essere superiore o inferiore di 4,00 m rispetto a quelle dell'edificio preesistente. È ammessa altresì la costruzione a confine in aderenza ad edifici esistenti.
- 26.5 Nei casi di ristrutturazione edilizia, di demolizione con ricostruzione e di variazione di destinazione d'uso, tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati nella misura e con le modalità fissate dall'art. 15.
- 26.6 Sono sempre ammesse destinazioni non residenziali nei piani interrati e seminterrati degli edifici nel rispetto delle prescrizioni del Regolamento Edilizio.
- 26.7 Nelle aree di pertinenza degli edifici è ammessa la realizzazione di impianti da gioco o sportivi, quali piscine e campi da tennis e simili, purché ad uso esclusivo dell'edificio.
- 26.8 Il P.I. delimita con apposito perimetro i lotti liberi di completamento per i quali si prescrive la presentazione di un progetto unitario e le aree da destinare a strade e/o a parcheggi, da cedere gratuitamente al Comune per usi pubblici.

Tribunale di Verona E.I. n. 92/24 R.E.

Giudice: Dott. Attilio BURTI

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA

Custode: IVG-Verona



D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

CONFORMITA' INTESTATI ALL'ATTUALITA'

- **All'esecutato RAMARRO NICOLA**, nato a Legnago (VR) il 06 dicembre 1971 – cf. RMERNCL71T06E512X, per il diritto di **Piena Proprietà** in regime di separazione dei beni.

La ditta intestataria dei beni catastali corrisponde a quella della visura ipotecaria,

PLANIMETRIA CATASTALE STATO DI FATTO

Le planimetrie catastali depositate all'ADE -UPT di Verona, sono conformi allo stato di fatto.

TITOLI ABILITATIVI

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Legnago, si è potuto accertare che sono stati rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione edilizia n° 244-P.G. 9285 del 14/09/1993 per la ristrutturazione fabbricato residenziale intestata a Zanetti Lucia e Carretta Elda;
- Variante in corso d'opera n° 6411 del 26.05.1944;
- Il certificato di abitabilità n. 11142/94 prat. VCE/183/94 del 12/08/1994;
- Permesso di costruire n°2011/0484 del 02/07/2012 per ampliamento edificio residenziale, ai sensi della LR 14/09 intestato a RAMARRO NICOLA, Zanetti Lucia e Carretta Elda;
- Comunicazione attività edilizia libera del 21/07/2011 prot. 22037 per l'installazione impianto fotovoltaico di kwp 9,40 sulla copertura dell'edificio intestata a RAMARRO NICOLA;
- DIA N° 879/14 prot. 30719 del 29/10/2014 in variante al Permesso di costruire n°2011/0484 intestata a RAMARRO NICOLA;
- DIA N° 19/15 prot. 913 del 12/01/2015 in variante al Permesso di costruire n°2011/0484 intestata a RAMARRO NICOLA.



Presenza di una superfetazione non sanabile (tettoia) nella zona ripostigli esterni.

Il costo preventivabile per il ripristino ambientale è di ca. € 1.000,00



D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile è occupato **dall'esecutato** e costituisce abitazione principale del medesimo, avendone anche la residenza come da certificazioni in atti.

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

Non risultano contratti di locazione registrati relativamente al compendio pignorato, come da comunicazione ADE.



D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

ISCRIZIONE NN. 45241/9967 del 18/11/2010 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 09/11/2010 Numero di repertorio 1647/1251 Notaio MARINUCCI PIA Sede COLOGNA VENETA (VR)

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede SIENA Codice fiscale 00884060526 contro RAMARRO NICOLA Nato il 06/12/1971 a LEGNAGO (VR) Codice fiscale RMRNCL71T06E512X capitale € 88.000,00 Totale € 176.000,00 Durata 25 anni

Grava su Legnago Foglio 53 Particella 691 Sub. 1 Particella 691 Sub. 3 Particella 691 Sub. 5, Legnago Foglio 53 Particella 691 Sub. 6

ISCRIZIONE NN. 46644/9114 del 12/12/2011 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 14/01/2011 Numero di repertorio 2677/2011 emesso da TRIBUNALE Sede VERONA

A favore di ADIGE AMBIENTE S.R.L. Sede SAN MARTINO BUON ALBERGO (VR) Codice fiscale 03271360236 (Richiedente: ADIGE AMBIENTE VIA CA' VECCHIA N.7 S.MARTINO BUON ALBERGO), contro RAMARRO NICOLA Nato il 06/12/1971 a LEGNAGO (VR) Codice fiscale RMRNCL71T06E512X capitale € 13.030,51 Totale € 22.000,00

Grava su Legnago Foglio 53 Particella 691 Sub. 1 Particella 691 Sub. 3 Particella 691 Sub. 5

ISCRIZIONE NN. 5818/759 del 15/02/2012 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 07/02/2012 Numero di repertorio 29525/17971 Notaio BERLINI CLAUDIO Sede LEGNAGO (VR)

A favore di BANCO POPOLARE-SOCIETA' COOPERATIVA Sede VERONA Codice fiscale 03700430238 contro BASCHIROTTI ANGELICA Nata il 21/09/1969 a LEGNAGO (VR) Codice fiscale BSCNLC69P61E512U, RAMARRO NICOLA Nato il 06/12/1971 a LEGNAGO (VR) Codice fiscale RMRNCL71T06E512X capitale € 74.703,98 Totale € 113.000,00 Durata 20 anni

Grava su Legnago Foglio 53 Particella 691 Sub. 2 Particella 691 Sub. 4, Legnago Foglio 53 Particella 772, Legnago Foglio 53 Particella 691 Sub. 6

ISCRIZIONE NN. 15003/2042 del 03/05/2012 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 02/02/2012 Numero di repertorio 107 emesso da TRIBUNALE DI TRENTO Sede TRENTO

A favore di CRISTELLI SRL Sede BASELGA DI PINE' (TN) Codice fiscale 01583480221 (Domicilio ipotecario eletto AVV. GIULIANO MAFFI),



contro RAMARRO NICOLA Nato il 06/12/1971 a LEGNAGO (VR) Codice fiscale RMRNCL71T06E512X
capitale € 29.247,72 Totale € 40.000,00
Grava su Legnago Foglio 53 Particella 691 Sub. 1 Particella 691 Sub. 3, Legnago Foglio 53 Particella 691 Sub. 2 Particella 691 Sub. 4, Legnago Foglio 53 Particella 388

ISCRIZIONE NN. 25433/4117 del 23/06/2017 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO del 21/06/2017
Numero di repertorio 1616/12217 emesso da EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Sede ROMA
A favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Sede ROMA Codice fiscale 13756881002 (Domicilio ipotecario eletto VIA N. GIOLFINO, 13 VERONA),
contro RAMARRO NICOLA Nato il 06/12/1971 a LEGNAGO (VR) Codice fiscale RMRNCL71T06E512X
capitale € 84.009,63 Totale € 168.019,26
Grava su Legnago Foglio 53 Particella 691 Sub. 8 Particella 691 Sub. 4, Legnago Foglio 53 Particella 691 Sub. 7 Particella 691 Sub. 3

TRASCRIZIONE NN. 15897/12044 del 22/04/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/03/2024 Numero di repertorio 1908 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VERONA Sede VERONA
A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 14535321005 (Richiedente: STUDIO LEGALE LA SCALA VIA CORREGGIO 43 MILANO),
contro RAMARRO NICOLA Nato il 06/12/1971 a LEGNAGO (VR) Codice fiscale RMRNCL71T06E512X
Grava su Legnago Foglio 53 Particella 691 Sub. 1 Particella 691 Sub. 3 Particella 691 Sub. 5 Particella 691 Sub. 6

TRASCRIZIONE NN. 45099/33495 del 06/11/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 01/10/2024 Numero di repertorio 6793 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VERONA Sede VERONA
A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 14535321005 (Richiedente: EUROPA C.S. SRL PER STUDIO LEGALE LA SCALA VIA CORREGGIO 43 MILANO),
contro RAMARRO NICOLA Nato il 06/12/1971 a LEGNAGO (VR) Codice fiscale RMRNCL71T06E512X
Grava su Legnago Foglio 53 Particella 691 Sub. 9 Particella 691 Sub. 10

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

Non rilevati.

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

Non rilevati.

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

Non rilevati.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Non sono stati rilevati oneri condominiali.

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

Atto di compravendita a rogito del Notaio Marinucci Pia sede in Cologna V.ta (Vr), in data 09/11/2010, repertorio numero 1646/1250, trascritto a Verona in data 18/11/2010 ai numeri 45240/27795;

L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Non risulta che l'immobile oggetto di stima sia stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

I beni pignorati risultano intestati per, la piena proprietà in regime di separazione dei beni, al debitore esecutato e non sono presenti quote indivise.

In ogni caso, tenendo conto della logica distributiva dei locali e del fatto che l'appartamento è dotato di un unico accesso, risulterebbe assai problematica la divisione in più porzioni separate funzionalmente autonome.

D.1.13. Valutazione del lotto

I valori riportati nella tabella sottostante, sono stati desunti dall'elaborato grafico depositato in Comune di Legnago, integrati con verifiche dimensionali in loco.

D.1.13.1. Consistenza

Destinazione	Sup. lorda mq	coefficienti	Sup. comm.le mq
Appartamento in bifamiliare	98,97	1.00	98,97
Portico fino a 25 mq	25,00	0.35	8,75
Portico oltre a 25 mq	29,59	0.10	2,96
Garage	25,00	0.50	12,50
Ripostigli	14,72	0.20	2,94
Corte sub 5-6-9-10 fino a 25 mq	25,00	0.15	3,75
Corte sub 5-6-9-10 oltre a 25 mq	269,71	0.05	13,49
TOTALE			143,36



D.1.13.2. Criteri di stima

Definite le caratteristiche dell'immobile relative all'ubicazione, consistenza, vetustà e stato di conservazione, si procede alla stima dei beni. Nel caso in esame si ritiene di determinare il valore medio di mercato basandosi sul procedimento della stima sintetica comparativa assumendo come parametri la superficie commerciale lorda calcolata secondo i criteri del Codice delle Valutazioni Immobiliari ed i correnti prezzi di mercato, adeguati con opportuni elementi di correzione in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile da stimare. Si sono analizzate le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, nonché il mercato delle compravendite per immobili simili avvenute nella zona.

FONTE DI INFORMAZIONE

www.borsinoimmobiliare.it , www.idealista.it, OMI Agenzia delle entrate.

D.1.13.3. Stima

Descrizione	Sup. comm.le mq	Valore MEDIO al €/mq	Valore complessivo intero
Valore complessivo intero	143,36	1.200,00	€ 172.032,00

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- A dedurre Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica di € 1.000,00;
- Riduzione del valore del 5 % per assenza di garanzia per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 8.550,00.

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, arrotondato per difetto:

€ 162.000,00

(centosessantaduemilaeuro/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 e spese verificare il bene sotto ogni profilo.

Nb. Si rammentano alle parti che:

1) possono depositare all'udienza MOTIVATE note della relazione purché abbiano provveduto, almeno 15 gg. prima, ad inviare le già menzionate note, per iscritto, al perito: in tal caso l'esperto interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;

2) che le parti devono depositare in cancelleria in via telematica copia delle note tempestivamente inviate al perito almeno 10 gg. prima dell'udienza.

S.Giorgio in Salici (Vr), 28/11/2024

L'esperto estimatore

Zandonà, geom. Roberto

**** *

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Certificati anagrafici
- E.3. Planimetrie catastali
- E.4. Visura storica del Catasto
- E.5. Verifica Ispezioni ipotecarie
- E.6. Fotografie degli esterni ed interni
- E.7. Pratiche edilizie
- E.8. Dati comparativi e fonte
- E.9. Notifica alle parti della perizia
- E.10. perizia espugnata dai dati sensibili

