

ASTE
GIUDIZIARIE®
PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	200_2024
Giudice	Dott. Attilio Burti
Creditore precedente	...
Parte eseguita	...



Esperto Stimatore

ARCH. VALERIA ZALIN – valeriazalin@gmail.com – 3476912197

Custode Giudiziario

Avv. Maria Enrica Trivelli - mariaenrica.trivelli@gmail.com - 045. 592599

ESPERTO STIMATORE: architetto VALERIA ZALIN

Vicolo Boscarello n. 16 – 37123 Verona

C.F. ZLNVL76M54G224R

P.IVA 03209140239

e-mail: valeriazalin@gmail.com – PEC: valeria.zalin@archiworldpec.it

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



A	SHEDA 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 – IMMOBILI SITI IN VIA OSPEDALE N. 12 – SAN BONIFACIO VR.....	4
D.1.1	Proprietà	4
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	5
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	6
D.1.3	Descrizione dei beni.....	9
D.1.3.1	Contesto	9
D.1.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	9
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	19
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	19
D.1.4	Situazione urbanistica della zona.....	19
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile.....	20
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile.....	21
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	23
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	23
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	23
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici.....	24
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	24
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	24
D.1.8.3	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.....	25
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	25
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	25
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	25
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale.....	26
D.1.13	Valutazione del lotto	26
D.1.13.1	Consistenza.....	26
D.1.13.2	Criteri di stima.....	27
D.1.13.3	Stima.....	28
D.1.13.4	Adegamenti e correzioni della stima.....	29
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	30
E	ALLEGATI LOTTO UNICO.....	31



A SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 200_2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Appartamento al piano primo con cantina al piano interrato ed autorimessa al piano terra. Sup. commerciale sub 3: mq 98,30 Sup. commerciale sub 6: mq 11,11
Ubicazione	San Bonifacio (VR), Via Ospedale (Vecchio) n° 12
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di San Bonifacio (VR), Foglio 28 mapp. n°: 173 sub. 3 e sub 6.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 89.000,00
Stato di occupazione	Abitato dall'esecutata e dai suoi genitori.
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 8.000 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 500 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	SERVITU' DI PASSO PEDONALE gravante la corte mappale 173 sub 11 a favore del mappale 173 sub 1 e sub 4.
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. 200/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Maria Enrica Trivelli



B DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Piena proprietà dei beni oggetto di perizia della debitrice sig.ra ..., nata a ..., C.F.

C DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Trattasi di appartamento al piano primo con cantina ed autorimessa, componibile in un lotto unico.

D DESCRIZIONE DEL LOTTO**D.1 LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN VIA OSPEDALE N.12 – SAN BONIFACIO 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 della sig.ra ..., nata a ... in data ..., C.F. ..., a seguito di ATTO DI DONAZIONE del 28/07/1960, numero di repertorio 13022, notaio Giulio Cazzola con sede in Verona (Vr), trascritto a Verona il 23/08/1960 ai nn. 11063/8690 da potere di ..., la quale riservò il diritto di usufrutto per sé stessa e dopo la sua morte a favore della propria figlia, ...*

L'usufruttuaria sig.ra ... risulta deceduta in data ...; con atto trascritto il 06/08/1974 ai nn. 10669/8933, l'usufruttuaria sig.ra ... ha rinunciato al diritto di usufrutto a lei spettante.

- *Alla sig.ra ..., nata a ... il ..., C.F. ..., la quota dell'intero della piena proprietà dei beni degli immobili oggetto di perizia è pervenuta per ATTO DI COMPRAVENDITA del 03/02/2005, numero di repertorio 99066, notaio Alberti Luigi con sede in Legnago (Vr), registrato a Legnago il 14/02/2005 al n. 42 serie IV, trascritto a Verona il 09/02/2005 ai nn. 4973/3001 da potere di ..., sopra*



generalizzata.

- All'esecutata sig.ra ..., nata a ..., C.F. ..., la quota dell'intero della piena proprietà dei beni degli immobili oggetto di perizia è pervenuta per ATTO DI COMPRAVENDITA del 15/09/2011, numero di repertorio 105157/20001, notaio Alberti Luigi con sede in Legnago (Vr), trascritto il 04/10/2011 al nn. 37107/23195 da potere di ..., sopra generalizzata.

In particolare la sig.ra ... acquisiva la piena proprietà della porzione di fabbricato condominiale costituita da un appartamento ammobiliato al piano primo con cantina al piano scantinato e garage esterno al piano terra, il tutto distinto nel Catasto del comune suddetto al foglio 28, mappale numero 173 sub. 3 e sub. 6.

- In data 29/12/2022 è stato stipulato ATTO DI COMPRAVENDITA, repertorio n. 151942/40282, notaio Itri Beniamino con sede a Lonigo, trascritto il 16/01/2023 al nn. 1214/901, con il quale la sig.ra ..., nata a ..., C.F. ..., acquisiva la piena proprietà degli immobili oggetto di perizia da

A margine risulta annotazione a trascrizione n. 1172 del 13/03/2024 derivante da inefficacia totale poiché, a seguito di Sentenza n. 2348/2023 del 04/12/2023, il Tribunale di Verona ha accertato e dichiarato la simulazione assoluta del contratto di compravendita stipulato.

Si segnala che al momento dell'acquisto il soggetto esecutato ha dichiarato di essere di stato civile libero.

Da quanto desunto dai certificati anagrafici 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 30/09/2024 sono stati acquisiti presso gli Uffici Anagrafici del Comune di San Bonifacio i seguenti documenti: certificato di stato civile, certificato di nascita e di

Tribunale di Verona E.I. n. 200/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Maria Enrica Trivelli



residenza storico, stato famiglia storico.

L'esecutata sig.ra ... è nata il giorno ..., Verona.

In base a quanto desunto dai certificati di residenza e di stato di famiglia reperiti presso il Comune di San Bonifacio la sig.ra [REDACTED] risiede presso il bene pignorato unitamente ai genitori.

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Trattasi di appartamento al piano primo con cantina al piano interrato ed autorimessa al piano terra sito nel Comune di San Bonifacio (Vr), in Via Ospedale n. 12.



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

Comune di San Bonifacio (Vr), Catasto Fabbricati:

- **foglio 28, particella 173, sub 3, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5,**
Superficie catastale: 108 mq; totale escluse aree scoperte: 108 mq, Rendita € 284,05,
Via Ospedale, piano: S1-1;

- **foglio 28, particella 173, sub 6, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq,**
Superficie catastale: 17 mq, Rendita € 37,75, Via Ospedale, piano: T.

Le unità immobiliari sopra descritte sussistono sul seguente Ente Urbano:

Tribunale di Verona E.I. n. 200/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Maria Enrica Trivelli



Comune di San Bonifacio (Vr), Catasto Terreni:

- **foglio 28, particella 173**, qualità ENTE URBANO, Superficie 3,35 are.

Si segnala che in data 18/10/2024 è stata eseguita la voltura catastale per aggiornare il nominativo degli intestati dei beni sub 3 e sub 6 nelle relative visure catastali a seguito della Sentenza n. 2348/2023 del 04/12/2023 con la quale è stata dichiarata l'inefficacia totale del più recente atto di compravendita dei beni oggetto di Esecuzione.

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 San Bonifacio, Foglio 28, mappale 173:

a) All'impianto meccanografico del 17/04/1987 il bene risultava così censito:

- fg. 28, particella 173, Qualità AREA FAB DM, Superficie 1,80 are.

b) A seguito del Tipo Mappale del 11/01/1990 Pratica n. VR0053930 in atti dal 04/03/2005 (n. 3544.1/1990), con il quale sono stati soppressi i beni di cui al foglio 28, mappali 2307, 2308 e 2309, il bene risulta così censito:

- fg. 28, particella 173, Qualità ENTE URBANO, Superficie 3,35 are.

Mappali fabbricati correlati: foglio 28, particella 173.

Catasto Fabbricati, Comune di San Bonifacio, Foglio 28, mappale 173, sub 3:

a) il bene trae origine dalla COSTITUZIONE del 12/08/1976 in atti dal 04/02/1997 SU AREA DI FABBRICATI DEMOLITI (MN.174-1389-1390) - CLASSAMENTO IN DATA 11/1/97- (n. 732/1976) e risultava così censito:

- fg. 28, particella 173, Sub 3, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Via Ospedale, piano S -1.

Tribunale di Verona E.I. n. 200/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Maria Enrica Trivelli

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

- fg. 28, particella 173, Sub 3, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita L. 550.000, Via Ospedale, piano S-1.

c) A seguito della VARIAZIONE CODIFICA PIANO INCOERENTE del 02/04/2013 Pratica n. VR0100795 in atti dal 02/04/2013 (n. 47910.1/2013), il bene risultava così censito:

- foglio 28, particella 173, sub 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, Rendita € 284,05, Via Ospedale, piano S1-1.

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

- foglio 28, particella 173, sub 3, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5, Superficie catastale: 108 mq; totale escluse aree scoperte: 108 mq, Rendita € 284,05, Via Ospedale, piano S1-1.

Mappali Terreni correlati: foglio 28, particella 173.

Catasto Fabbricati, Comune di San Bonifacio, Foglio 28, mappale 173, sub 6:

a) il bene trae origine dalla VARIAZIONE del 15/06/1993 in atti dal 04/02/1997 UNITA' AFFERENTI SU AREA DI CORTE, CLASSAMENTO IN DATA 11/1/97 (n. 5906/1993) e risultava così censito:

- foglio 28, particella 173, sub 6, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, Rendita € 37,75, Via Ospedale, piano T.

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

- foglio 28, particella 173, sub 6, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, Superficie catastale: 17 mq, Rendita € 37,75, Via Ospedale, piano T.

Mappali Terreni correlati: foglio 28, particella 173.

Coerenze: il mappale 173 confina a sud con Via Ospedale, ad est con le particelle 175, 172 e 709, a nord con la particella 709, ad ovest con le particelle 4268 e 1949.



D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

Gli immobili sono situati all'interno di un'area residenziale nella zona centrale dell'edificato del Comune di San Bonifacio, a circa 400 metri da Piazza Costituzione, a circa 23 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 San Bonifacio (VR) collocati all'interno di un'area residenziale in Via Ospedale n. 12.

I beni consistono in un appartamento al piano primo con vano cantina al piano interrato ed un'autorimessa al piano terra.

Gli immobili sono collocati all'interno di un complesso composto da 3 unità residenziali ai piani primo e secondo con corrispondenti cantine al piano interrato, 2 unità commerciali al piano terra, 1 magazzino al piano interrato e 4 garages.

Il fabbricato, realizzato negli anni 1973-1975, si sviluppa in parte su 2 ed in parte su 3 piani fuori terra ed è dotato di un unico vano scale collocato sul retro del fabbricato che collega i piani fuori terra ed il piano interrato: non è presente ascensore.

Le strutture portanti del fabbricato sono in travi e pilastri in cemento armato, le fondazioni continue e a plinto, le tramezzature interne in laterizio, i solai in laterocemento, la scala in cemento armato, la copertura è realizzata a muretti e tavelloni a falde con manto in guaina, il cui rifacimento risale, secondo quanto riferito in sede di sopralluogo, a circa 15 anni fa.



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



Vista del fabbricato da Via Ospedale



Retro del fabbricato dalla corte interna

Unità abitativa sub 3- piano primo

Ha accesso attraverso il vano scale dalla corte comune sub 11 e si compone di un ingresso – corridoio che serve a sud un locale pranzo soggiorno, una cucina, una cameretta ed una camera matrimoniale, locali affacciati su un lungo balcone fronte strada, ed a nord una terza camera ed un bagno finestrato.

Completano l'unità immobiliare una veranda di forma triangolare ed un vano tecnico accessibile dal vano scale, dove è collocata la caldaia dell'appartamento e di quello attiguo, proprietà di terzi.

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, gli oscuramenti sono in tapparelle in pvc color grigio chiaro.

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

I pavimenti ed i rivestimenti di bagno e cucina sono in piastrelle in gres porcellanato; le altezze interne sono pari a 2,80 metri.





Soggiorno



Cucina



Camera 01



Camera 02



Camera 03



Bagno

Tribunale di Verona E.I. n. 200/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Maria Enrica Trivelli



Cantina sub 3 – piano interrato

Il vano ad uso cantina ha forma rettangolare e dimensioni interne pari a 2,00 x 3,10 metri, altezza pari a 2,10 metri e pavimentazione in battuto di cemento; è dotata di bocca di lupo ed ha accesso dal corridoio comune.



Cantina



Cantina

Autorimessa sub 6:

Il vano ad uso autorimessa fa parte di un piccolo fabbricato in lamiera contenente 4 garages con accesso dalla corte comune; ogni autorimessa è dotata di accesso esclusivo attraverso portoni di tipo manuale a due ante ma all'interno non ci sono muri divisori ed i diversi beni sono tra loro comunicanti.



Vista dalla corte comune



Vista interna



La pavimentazione è in battuto di cemento, l'altezza media interna è pari a circa 2,60 mt; la copertura è a falda unica in onduline in fibrocemento sostenute da travetti metallici; da verificare eventuale presenza di amianto.

Complessivamente lo stato di conservazione dei beni oggetto di perizia è discreto; 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

	materiale	tipologia	condizioni	coibentazione
strutture verticali	cemento armato	setti e pilastri	discrete	n.d.
coperture	laterizio	muretti e tavelloni	discrete	n.d.
	guaina	piana		
solai	laterizio e cemento	laterocemento	discrete	n.d.

Caratteristiche edilizie e costruttive

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

Caratteristiche impiantistiche

Gli impianti sono presenti, sottotraccia, funzionanti ma da conformare alla normativa attuale previa verifica tecnica specifica, essendo risalenti all'epoca di realizzazione del

Tribunale di Verona E.I. n. 200/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Maria Enrica Trivelli

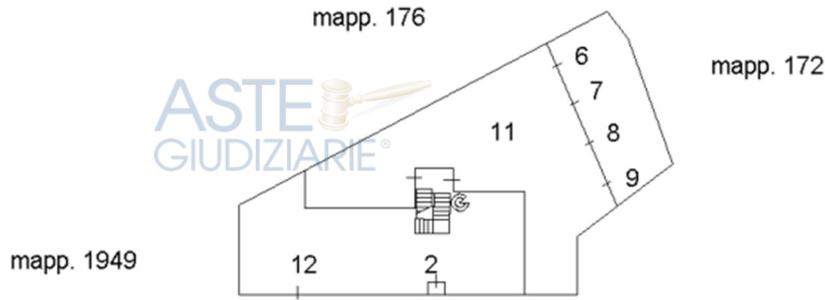
fabbricato; non sono state reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bussolengo le relative Dichiarazioni di Conformità.

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 Ferrol, localizzata nel vano tecnico affacciato sul vano scale, che produce anche acqua calda sanitaria: secondo quanto riferito nel corso del sopralluogo è stata sostituita circa 7 anni fa; i corpi scaldanti sono radiatori di tipo tradizionale.

L'immobile è dotato di impianto di condizionamento a split (monosplit) e non è presente impianto di allarme; il fabbricato è allacciato alla fognatura pubblica.

Caratteristiche impiantistiche				
	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 sottotraccia	caldaia a gas	discrete	no
termico	autonomo sottotraccia	caldaia a gas e radiatori	discrete	no
telefonico	sottotraccia	da rete	n.d.	---
fognatura	condotte pvc	rete comunale	n.d.	---



mapp. 1949

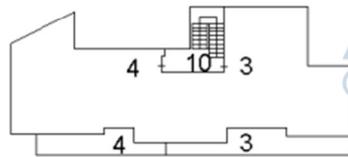
PIANO TERRA

Via Ospedale



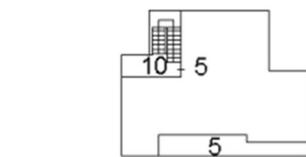
PIANO INTERRATO

via Ospedale



PIANO PRIMO

via Ospedale



PIANO SECONDO

via Ospedale

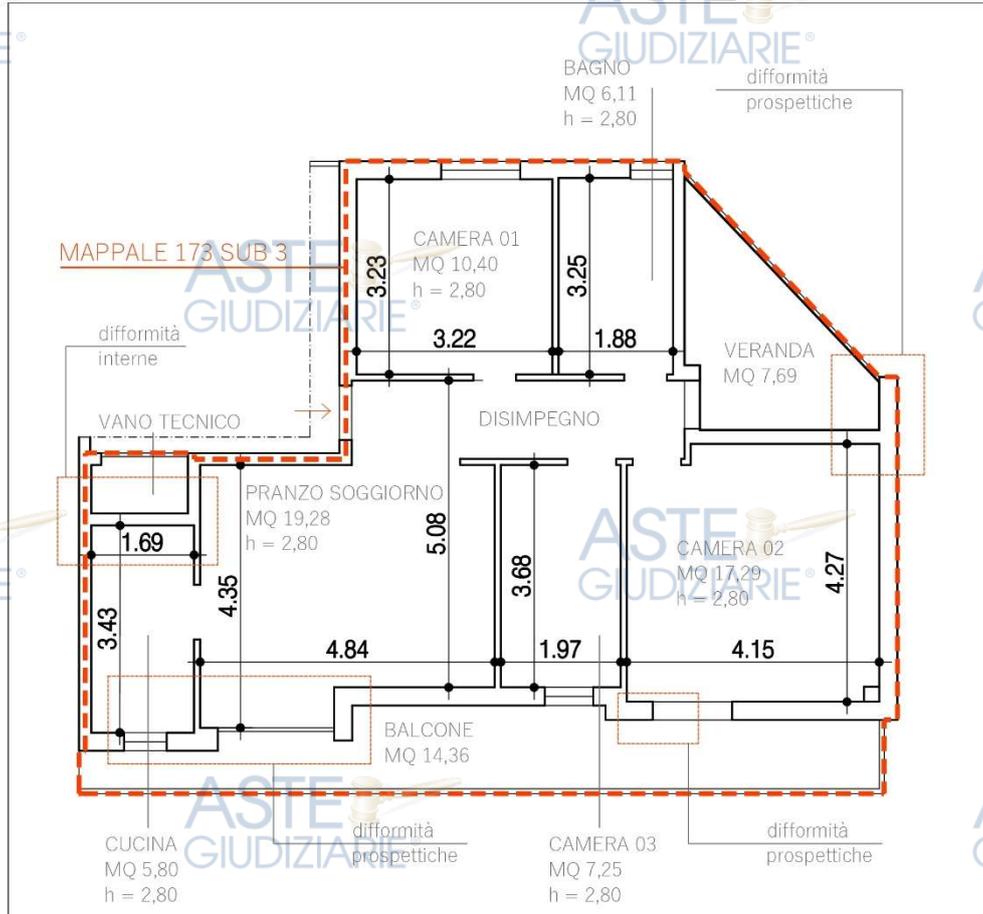
Tribunale di Verona E.I. n. 200/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

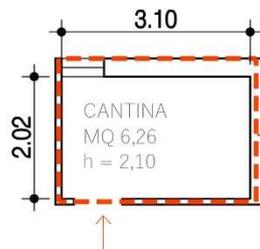
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Maria Enrica Trivelli

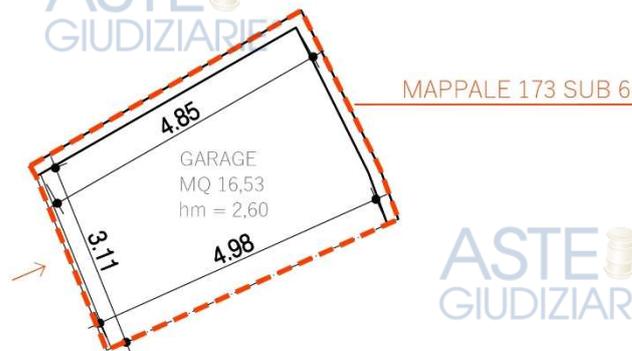




FOGLIO 28, PARTICELLA 173 SUB 3 - PIANO PRIMO



FOGLIO 28, PARTICELLA 173 SUB 3 - PIANO INTERRATO



FOGLIO 28, PARTICELLA 173 SUB 6 - PIANO TERRA

Tribunale di Verona E.I. n. 200/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Maria Enrica Trivelli



Data presentazione: 12/08/1976 - Data: 28/09/2024 - n. T34389 - Richiedente: ZLNVL76M54G224R

MODULARIO
P. - Cat. S. T. - 315

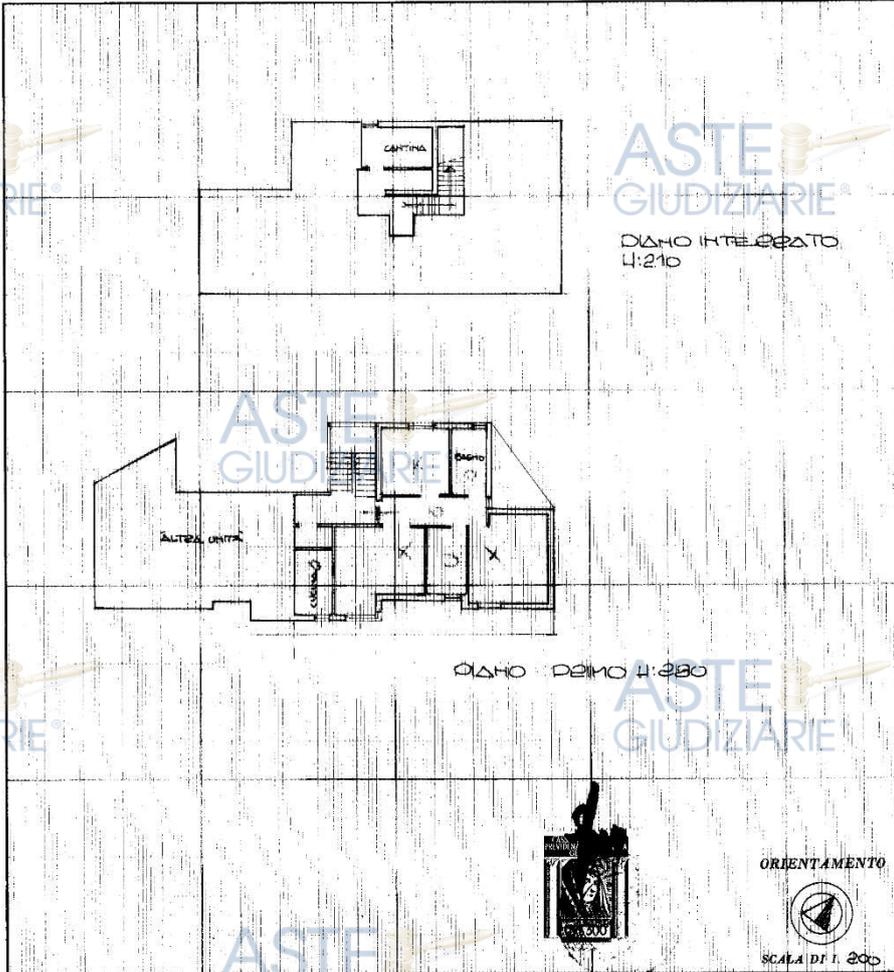


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Live 15

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. BONIFACIO Via OSPEDALE
Ditta [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VERONA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N°	173 / 3

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
RIGNOTTO ATTILIO
Iscritto all'Albo de GEOMETRI
della Provincia di VERONA
Data 10 Dic 1975
Firma [Signature]

LKS-OFFICINA CV ROMA

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 12/08/1976 - Data: 28/09/2024 - n. T34389 - Richiedente: ZLNVL76M54G224R
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/09/2024 - Comune di SAN BONIFACIO(H783) - < Foglio 28 - Particella 173 - Subalterno 3 >
VIA OSPEDALE Piano S1 - I

Tribunale di Verona E.I. n. 200/2024 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin
Custode: Avv. Maria Enrica Trivelli

Firmato Da: ZALIN VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c89308c4dc222a1c8abf17a7c2d4193

Data presentazione: 15/06/1993 - Data: 28/09/2024 - n. T34390 - Richiedente: ZLNVLR76M54G224R

MODULARIO
F. rig. rurid. 497

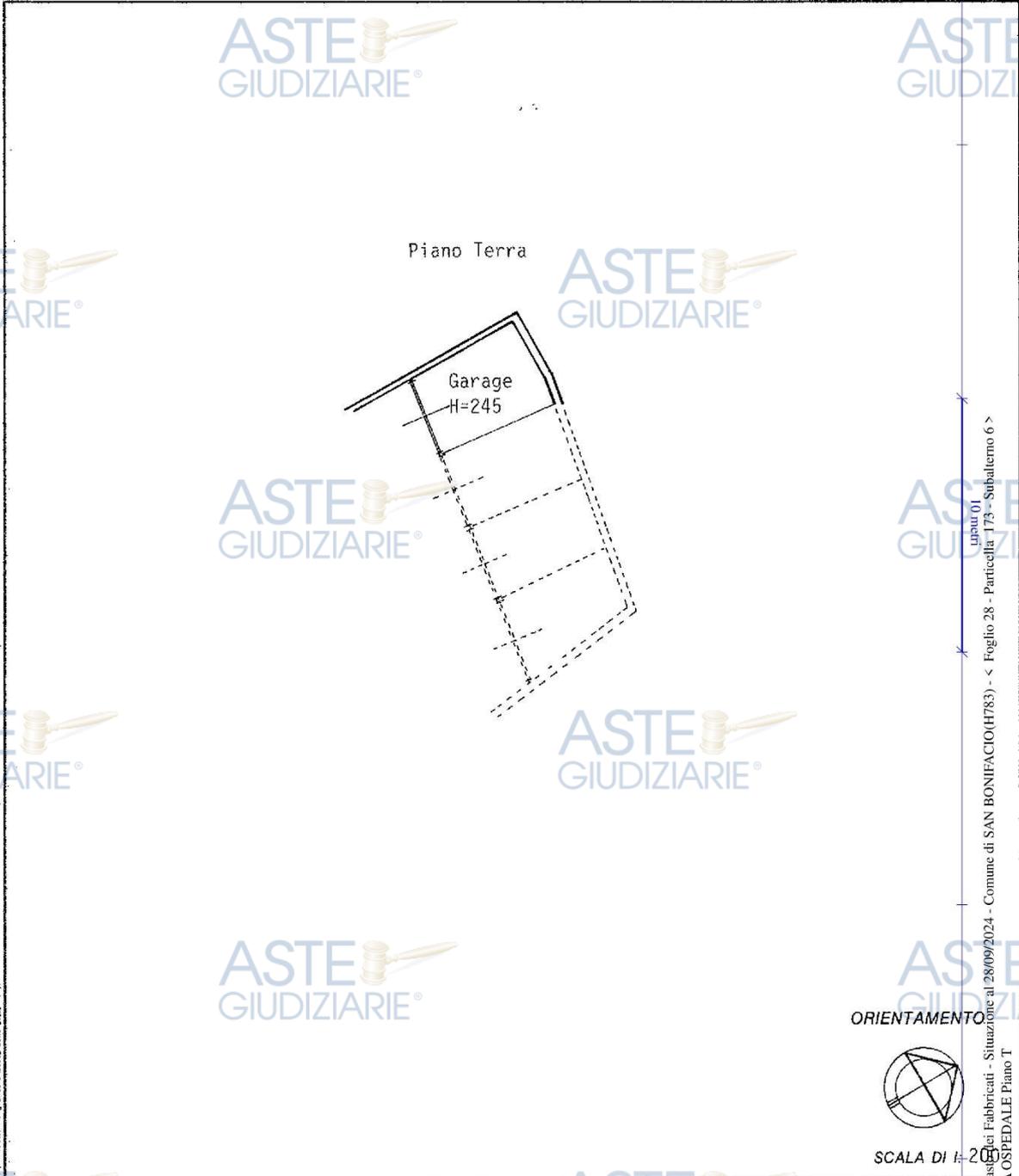


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE
250

Pianimetria di u.i.u. in Comune di San Bonifacio (VR), via Ospedale Vecchio civ.



Urban 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/09/2024 - Comune di SAN BONIFACIO (H783) - < Foglio 28 - Particella 173 - Subalterno 6 >
VIN OSPEDALE Piano T

Disegnato: Attilio Burti e Valeria Zalin

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Ultima planimetria in atti <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>		Compilata dal Geometra <u>Bignotto Vittorio</u> (Titolo, cognome e nome)		RISERVATO ALL'UFFICIO	
Data presentazione: 15/06/1993 - Data: 28/09/2024 - n. T34390 - Richiedente: ZLNVLR76M54G224R		Firmato dal Geometra <u>Bignotto Vittorio</u>		<u>28/09/2024</u>	
Totale schede catastali in posizione: A4 (210x297)		della provincia di <u>Verona</u> n. <u>353</u>		<u>15/09/2024</u>	
F. <u>28</u>		data <u>15/09/2024</u>		<u>15/09/2024</u>	
n. <u>1/3</u> sub. <u>6</u>		Firma <u>[Signature]</u>		<u>[Signature]</u>	

Tribunale di Verona E.I. n. 200/2024 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin
Custode: Avv. Maria Enrica Trivelli

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 ed elencati nell'atto di provenienza sono i seguenti:

- Sub 10: vano scale, comune ai subb 1-3-4 e 5;
- Sub 11: corte, comune ai subb 3-5-6-7-8-9.

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

Il cancello che costituisce l'accesso pedonale e carrabile al fabbricato è collocato lungo Via Ospedale al civico 12 ed insiste sul lato sud-est dell'edificio; sul retro del complesso è posizionato l'accesso al vano scale che conduce ai piani primo e secondo.

L'autorimessa sub 6 ha accesso diretto dalla corte comune sub 11.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

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

- il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 28 maggio 2015 e ratificato con delibera della Provincia di Verona n. 172 del 30.11.2016, pubblicata sul BUR n. 121 del 16.12.2016;
- il Piano degli Interventi n. 10, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 23/12/2021.

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.:

Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale:

- art. 5.5– Vincolo Sismico Zona 3 - O.P.C.M. 3519/2006;

Tavola 3: Carta delle Fragilità:

Tribunale di Verona E.I. n. 200/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Maria Enrica Trivelli

Art.13 – Area Idonea.

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

- Art. 58.1: A.T.O R.1.1. Sottosistema “R” residenziale consolidato – Capoluogo San Bonifacio;
- Art. 30 – Area di urbanizzazione consolidata;
- secondo le Tavole del Piano degli Interventi;
- Art. 15 - Vincolo Sismico OPCM 3519/2006 – zona 3;
- Art. 65 – Sistema residenziale - ZTO B area urbana di completamento edilizio Be 5.

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 San Bonifacio, Edilizia Privata, ad eccezione delle seguenti difformità:

- l'autorimessa sub 6, seppur accatastata, è oggetto di condono il cui iter burocratico non è attualmente concluso;
- diversamente da quanto rappresentato nella planimetria catastale del sub 3, il balcone triangolare presente sul lato nord-est del fabbricato è stato chiuso per realizzare una veranda ed è presente un setto murario laterale; il vano tecnico sul vano scale non è chiuso da un setto murario ed il locale pranzo-soggiorno è lievemente più piccolo nella sporgenza verso il balcone;
- nelle visure catastali dei sub 3 e 6 non è specificato il numero civico degli immobili: trattasi di Via Ospedale n. 12.

È presente presso gli Archivi Catastali l'elaborato planimetrico relativo all'intero compendio, nel quale tuttavia non sono rappresentate le verande angolari ai piani primo e secondo.

Poiché gli immobili in oggetto risultavano catastalmente intestati ancora a [REDACTED] [REDACTED] in data 18/10/2024 è stata eseguita la voltura catastale per aggiornare il nominativo degli intestati dei beni sub 3 e sub 6 nelle relative visure catastali a seguito

Tribunale di Verona E.I. n. 200/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Maria Enrica Trivelli



della Sentenza n. 2348/2023 del 04/12/2023 con la quale è stata dichiarata l'inefficacia totale del più recente atto di compravendita dei beni oggetto di Esecuzione.

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

Si consiglia di procedere all'aggiornamento catastale del bene sub 3 in concomitanza con la presentazione della documentazione necessaria per concludere l'iter burocratico dei Condoni presentati.

Per l'aggiornamento catastale della planimetria sub 3 è possibile prevedere sommariamente una somma complessiva di € 500,00.

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di San Bonifacio risultano le seguenti pratiche edilizie, relativamente agli ultimi interventi assentiti sul fabbricato in oggetto:

- **LICENZA DI COSTRUZIONE n. 2811 Reg. Costruz. Edil. n. 12985 del 26/11/1973** per la costruzione di un nuovo fabbricato residenziale a tre piani più cantinato in località Capoluogo Via Ospedale, ditta sig.ra Pertile Antonietta;

- **CERTIFICATO DI COLLAUDO pratica n. 68/74 del 07/01/1974;**
CERTIFICATO DI ABITABILITA' prof. n. 1204 del 11/02/1975 relativo alla costruzione di un nuovo fabbricato ad uso civile abitazione in località Capoluogo Via Ospedale, mappale n. 173-174, ditta sig.ra Pertile Antonietta;

- **DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO n. 723 Reg. Condono prof. n. 05204 del 01/04/1986** per la realizzazione di 57,81 mq di superficie non residenziale, volume totale 140,18 mc in Via Ospedale vecchio, anno di ultimazione 1975, ditta sig.ra Pertile Antonietta;

- **DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO n. 1487 Reg. Condono prof. n. 21167 del 31/12/1986** per irregolarità edilizie in Via Ospedale anno di ultimazione 1974, ditta sig.ra Pertile Antonietta.

Si rende noto che, dalle ricerche effettuate presso gli Archivi del Comune di San Bonifacio,

Tribunale di Verona E.I. n. 200/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Maria Enrica Trivelli

è emerso che l'iter burocratico delle Domande di Condono del 1986 non è stato concluso: per entrambe le pratiche sono state pagate le oblazioni ma non sono stati presentati i documenti integrativi richiesti.

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

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

Difformità riscontrate:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati alle licenze edilizie sopra menzionate sono state riscontrate le seguenti difformità relative al compendio oggetto di procedura:

1_ al piano interrato nella licenza edilizia del 1973 non erano previste le divisioni tra le diverse cantine ed il perimetro dell'intero piano era diverso e di superficie inferiore rispetto a quanto effettivamente realizzato;

2_ al piano primo il locale pranzo-soggiorno è lievemente più piccolo nella sporgenza verso il balcone e una parte del vano cucina è stata chiusa per ricavare un vano tecnico accessibile dal vano scale; le finestre della cucina e di una delle camere sono più strette rispetto allo stato assentito e la porzione vetrata angolare dell'apertura del soggiorno sul balcone è stata sostituita da un setto murario;

3_ il balcone triangolare presente sul lato nord-est del fabbricato è stato chiuso per realizzare una veranda ed è presente un setto murario laterale non rappresentato nell'ultimo stato assentito;

4_ il blocco garages del quale fa parte il bene sub 6 non è stato assentito nella licenza originaria ed è oggetto del condono n. 723 del 01/04/1986, il cui iter non si è concluso.

Si segnala che l'iter burocratico delle Domande di Condono n. 723 e n. 1487 non si è concluso in quanto la documentazione presentata non era completa: le richieste di integrazione documentale da parte dell'Ufficio tecnico Comunale risalenti rispettivamente al 23/03/1988 ed al 15/11/1988 sono rimaste senza alcun riscontro.

Inoltre se la domanda di condono n. 723 è facilmente riconducibile al blocco

Tribunale di Verona E.I. n. 200/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Maria Enrica Trivelli

autorimesse, essendo evidenziati i mq di superficie non residenziale da regolarizzare, la domanda di condono n. 1487 non riporta riferimenti alle irregolarità edilizie da sanare e non è supportata dai necessari elaborati grafici.

Possibilità di regolarizzazione edilizia:

Da quanto è emerso dai colloqui intercorsi con i tecnici dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di San Bonifacio, per regolarizzare il blocco garages di cui al **punto 4** sarà necessario concludere l'iter burocratico della domanda di Condono edilizio n. 723 del 01/04/1986 integrando la documentazione necessaria in accordo con gli altri proprietari delle unità immobiliari e versando i diritti di segreteria dovuti.

Per quanto concerne invece le irregolarità interne e prospettiche di cui ai **punti 1, 2 e 3** del precedente elenco, si potrà procedere in alternativa alla conclusione dell'iter burocratico della domanda di Condono edilizio n. 1487 del 31/12/1986, o ricorrere all'applicazione dell'art. 34 ter e 34 bis del DPR 380/01 dimostrando che le opere difformi sono state eseguite prima del sopralluogo di agibilità, come indicato nella domanda di Condono.

Per la regolarizzazione edilizia è possibile prevedere sommariamente una somma indicativa complessiva pari a **€ 8.000,00**, comprensiva di spese tecniche, diritti di segreteria, documentazioni necessarie.

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 dell'esecutata sig.ra ... che vi risiede unitamente ai genitori, 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

Tribunale di Verona E.I. n. 200/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Maria Enrica Trivelli

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. 9950/1356 del 13/03/2024 - IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 28/03/2023, numero di repertorio 1033, emesso da Tribunale di Verona a favore di con sede a ..., codice fiscale ... contro la sig.ra ..., nata a ..., C.F. ..., gravante sui beni oggetto di procedura.

Capitale € 2496,11 - totale € 5000,00.

- ISCRIZIONE CONTRO NN. 9951/1357 del 13/03/2024 - IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 28/03/2023, numero di repertorio 1033, emesso da Tribunale di Verona a favore di con sede a ..., codice fiscale ... contro la sig.ra ..., nata a ..., C.F. ..., gravante sui beni oggetto di procedura.

Capitale € 84.786,53 - totale € 140.000,00.

- TRASCRIZIONE CONTRO - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE emesso da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Verona il 08/07/2024, repertorio n. 5624/2024, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Verona in data 21/08/2024 ai nn. 34982/26292 R.G./R.P., a favore di ... con sede a ..., codice fiscale ... contro la sig.ra ..., nata a ..., C.F. ..., a carico dei beni oggetto di procedura.

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

- SERVITU' DI PASSO PEDONALE gravante la corte mappale 173 sub 11 a favore del mappale 173 sub 1 e sub 4.



TRASCRIZIONE CONTRO NN. 17344/12871 del 03/05/2023 – DOMANDA GIUDIZIALE nascente da ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI del 01/04/2023, numero di repertorio 2805/2023 emesso da Tribunale di Verona a favore di ... con sede a ..., codice fiscale ... contro le sig.re ..., nata a ..., C.F. ... e ..., nata a ... il ..., C.F. ..., gravante sui beni oggetto di procedura.

- TRASCRIZIONE CONTRO NN. 17345/12872 del 03/05/2023 – DOMANDA GIUDIZIALE nascente da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 01/04/2023, numero di repertorio 2805/2023 emesso da Tribunale di Verona a favore di ... con sede a ..., codice fiscale ... contro le sig.re ..., nata a ..., C.F. ... e ..., nata a ... il ..., C.F. ..., gravante sui beni oggetto di procedura.

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 fa parte di un fabbricato di tre sole unità, non costituite in condominio, con divisione bonaria delle spese di elettricità delle parti comuni, la cui utenza risulterebbe intestata ad uno dei residenti lo stabile: 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

Tabella di calcolo della superficie commerciale				
DESTINAZIONE	superficie netta	superficie lorda	coefficiente di ragguglio	superficie commerciale
piano terra mappale 173, sub 6				
garage sub 6	16,53	18,52	0,6	11,11
piano interrato mappale 173, sub 3				
cantina sub 3	6,26	7,7	0,25	1,93
piano primo mappale 173, sub 3				
ingresso - disimpegno	7,11	7,86	1	7,86
pranzo soggiorno	19,28	21,33	1	21,33
camera 01	10,4	12,34	1	12,34
camera 02	17,29	21,09	1	21,09
camera 03	7,25	8,35	1	8,35
veranda	7,69	8,46	0,6	5,08
bagno	6,11	7,57	1	7,57
cucina	5,8	7,03	1	7,03
balcone	14,36	15,51	0,35	5,43
vano tecnico	1,47	1,98	0,15	0,30
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MAPPALE 173 SUB 3, SUB 6				109,41
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MAPPALE 173 SUB 3				98,30
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MAPPALE 173 SUB 6				11,11

Tribunale di Verona E.I. n. 200/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Maria Enrica Trivelli

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 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 San Bonifacio - 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:

Tribunale di Verona E.I. n. 200/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Maria Enrica Trivelli



- 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:

1° semestre 2024

Provincia: VERONA

Tribunale di Verona E.I. n. 200/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Maria Enrica Trivelli



Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO, FRAZIONE DI PROVA E COMPARTI LIMITROFI

Codice di zona: B1

Microzona catastale: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Tabella sintetica dei valori unitari di mercato al mq di superficie

	valore minimo	valore massimo	valore medio
OMI 1° semestre 2024 cod. zona B1 - abitazioni civili di tipo economico - stato conservativo normale	€ 910	€ 1.350	€ 1.130
OMI 1° semestre 2024 cod. zona B1 - abitazioni civili - stato conservativo normale	€ 930	€ 1.350	€ 1.140
mercato immobiliare attuale - stato conservativo buono	€ 1.077	€ 1.500	€ 1.267
VALUTAZIONE MEDIA PONDERATA - stato conservativo discreto			€ 1.000
Immobile	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore intero medio ponderato
Appartamento sub 3	98,3	€ 1.000	€ 98.300
Autorimessa sub 6	11,11	€ 1.000	€ 11.110
VALUTAZIONE ARROTONDATA			€ 109.000

Fonti d'informazione per la stima:

Agenzia delle Entrate Ufficio del territorio di Verona

Agenzia delle Entrate - Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) 1° sem.2024

Comune di San Bonifacio (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: **€ 8.500,00;**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente;
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: apparentemente nessuna;

Tribunale di Verona E.I. n. 200/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Custode: Avv. Maria Enrica Trivelli

- Riduzione del valore per assenza della garanzia dei vizi per il bene venduto: - adeguamento del 10 %: **€ 10.900;**
- Altri adeguamenti: nessuno;
- Oneri giuridici: le spese, le imposte ed i compensi notarili per il trasferimento 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:
109.000 €
- Valore dell'immobile per la quota di 1/1 al netto delle decurtazioni: 109.000 - (8.500 + 10.900) = € 89.600, arrotondati ad **€ 89.000.**

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, 11/11/2024



Valeria Zalin

Il perito estimatore
Arch. Valeria Zalin



E ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE
- E.2 CERTIFICATO DI STATO CIVILE DELL'ESECUTATA
- E.3 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DELL'ESECUTATA
- E.4 STATO DI FAMIGLIA STORICO
- E.5 CERTIFICATO ANAGRAFICO DELL'ESECUTATA
- 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

